

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE
A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI BIZOTTSÁG 2013. MÁJUS 7-I ÜLÉSÉRE
ÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2013. MÁJUS 15-I ÜLÉSÉRE

XI/123-1/2013

Tárgy: Belváros Észak szabályozási terve

Az előterjesztés tárgyalása a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi szabályozási terv készítésének folyamata 2009-ben elkezdődött, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (későbbiekben: ÉTV) szerinti államigazgatási eljárása 2010-ben zárult. A Képviselő-testület 22/2010. (VI.01.) Ökt. sz. határozatával jóváhagyta a Belváros-Észak szabályozási tervét, ezzel párhuzamosan a Képviselő-testület a 30/2010. (VII. 26.) Ökt. rendelet elfogadásával változtatási tilalmat rendelt el a területre vonatkozólag, ill. megindítottuk a terv módosítását is. A változtatási tilalom az ÉTV rendelkezései alapján az új szabályozási terv jóváhagyásáig, vagy az elrendelésétől számított 3 év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik, ez esetünkben 2013. július 26-án esedékes.

A terv módosításának alapját a lakók által megfogalmazott, 11 pontból álló igénylista képezte. Ebből jó néhányat szakmailag maximálisan lehetett támogatni, ezek be is kerültek a módosítás dokumentációjába. Néhányat azonban a jogszabályi környezet, vagy az önkormányzati fejlesztési szándékok miatt nem lehetett beépíteni a tervbe. (előterjesztéseket lsd. mellékletben) Az így elkészült dokumentációt 2011. júniusában küldtük ki az ÉTV 9/A §-ban megfogalmazott egyszerűsített eljárásra.

2011-ben magalakult a Budaörsi Városfejlesztő Társaság (későbbiekben: Városfejlesztő Kft.), rögzítettük az Önkormányzattal megkötött alapszerződés 1. sz. mellékletében alapfeladatként a „Belváros-Észak szabályozási terv lakossági egyeztetését”, mely a fennmaradó kérdéses pontok egyeztetésére vonatkozott. A Városfejlesztő Kft. Dr. Nagy Béla vezető településrendező tervezőt vonta be szakértőként a szabályozási terv lakossági egyeztetéséhez. Az elkészült szakmai dokumentáció (lsd. mellékelve) azonban nem csak a néhány kérdéses pontot tartalmazza, hanem az egyeztetéseken kialakult, további lakossági igényeket is, melyek jelentős közlekedés-hálózati, forgalomtechnikai javaslatokat is tartalmaznak.

Jelenleg folyamatban van a 42/2005. (IX.22.) ÖKT sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (későbbiekben: BHÉSZ) felülvizsgálata, melynek része lesz tárgyi terület is. 2013. január 1-től az építésüggyel kapcsolatos jogszabályok (ÉTV, OTÉK, KÓDEX) jelentősen megváltoztak és új rendelkezések is hatályba léptek.

A Budaörs Óvárosért Egyesület 2013. március 22.-én kelt levelében kérte a szakértői dokumentációban szereplő javaslatok BHÉSZ-be való beépítését. A készülő BHÉSZ a megváltozott jogszabályi környezetnek figyelembe vételével az új rendelkezések alapján készül. A 2011. júniusára elkészült és államigazgatási eljárásra megküldött rendeletmódosítás és a szakértői dokumentáció már sajnos nem felelhet meg az új jogszabályi környezetnek, ezért az azokban megfogalmazottakból az alábbiak szerint kireszletezettek szerint javasolt beépíteni a készülő BHÉSZ-be, ezzel alapozva meg a terület szabályozási koncepcióját:

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

I. A szakértői dokumentációban foglalt néhány általános koncepcionális elem, melyek beépítése javasolt a készülő BHÉSZ-be:

- Normatív, egységes, rehabilitációs szemléletű szabályozás kidolgozása, minél nagyobb területi egységekre. - A közintézmények részére engedményes értékek alkalmazása.
- A Szabadság út városias karakteréhez illeszkedő szabályozási megoldások alkalmazása.
- A Kossuth Lajos utca karakterének megőrzése, a két oldal beépítésének összehangolása.
- A településközponti- és a lakófunkciók egymást korlátozó hatásainak csökkentése és a területek kettős funkcióra alkalmassá tétele érdekében az átmenő forgalom korlátozása.

A 2013. jan.1.-től hatályba lépett országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet rendelkezései (új OTÉK) differenciálta a korábbi előírásaiban szereplő Településközpont vegyes területet: a jelenlegi előírások szerint el kell különíteni a településközponti és az intézményi területeket. A készülő BHÉSZ-ben ennek megfelelően javasolt a település szerkezetéhez illeszkedően övezeti előírásokkal integrálni a Kisfaludy u., Nefelejcs u. Kossuth u., Szabadság út menti telkeket, azonban az intézményi, vagy annak tervezett ingatlanok külön területfelhasználási egységbe kell kerüljenek, ezen belül pedig differenciált övezetekbe. Pld. az Egészségügyi Központ melletti telkek fejlesztési területként kell megjelenjenek.

A szakértői dokumentációt figyelembe véve a készülő BHÉSZ-ben javasolt a tömb Kossuth Lajos u. menti építési övezetben kisebb beépítési mutatók meghatározása (épületmagasság, szintterületi mutató, rendeltetési egység stb.), a Szabadság út menti ingatlanok építési övezetre meghatározott beépítési mutatóknál.

Az elhelyezhető rendeltetési egységszám korlátozását már a jóváhagyott BHÉSZ-korrekció jóváhagyott anyaga is tartalmazta.

A súlykorlátozás kérdése nem szabályozási tervi elem, erről egyéb határozatban kell rendelkezni.

II. A koncepció helyi építési szabályzatot érintő elemei, melyek beépítése javasolt a készülő BHÉSZ-be:

1. A területen lévő ingatlanok építési övezeteinek beépítési módja hézagosan zárt sorú helyett zárt sorú legyen.
2. A hátsó kert méretét javasolt 0 m-ben meghatározni.
3. A Szabadság út menti, nem intézményi ingatlanok építési övezetének területén az oldalsó telekhatár legfeljebb 6 méter magas homlokzat alakítható ki, mely érték csak a homlokzatsík és az adott oldalsó telekhatár közötti távolsággal építhető túl.
4. A Kossuth Lajos utca menti, nem intézményi ingatlanok építési övezetének területén az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság értékének maximumát.
5. A területen az épületek szintjeinek száma, a megengedett legnagyobb építmény magassága mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+tetőteret. Új tetőtér beépítés csak legfeljebb egy szintben alakítható ki.
6. Kialakítható lakásszám csökkentése. A nem intézményi területeken: javasolt az egy épületben max. 3 rendeltetési egység elhelyezésének maximalizálása, max. épület fsz-i alapterület mellett (pld. Szabadság út melletti telken 500 m²).
7. Az építési övezetben kialakítható telekméret maximalizálása nem javasolt.

III. Településszerkezeti tervet érintő elemek

A szakértői dokumentációban felvázolt, lakossági igények alapján javasolt forgalomtechnikai megoldások jelentősen átszerveznék a Belváros közlekedési rendjét:

- a Kossuth u. elvesztene gyűjtő úti szerepét, mely az egyirányúsításokkal nehezítenék az egész város közlekedését, megnövelné a Szabadság út forgalmát,
 - a Nefelejcs köz átkötése veszélyeztetheti az Egészségügyi Központ fejlesztését, de biztosan parkolóhely csökkenést eredményezne,
 - a Kossuth utca – Kereszt utca sarkán szükséges lehet az Ótemető kerítésének átépítése,
 - a CBA rakodóudvar árufeltöltési lehetőségének módosítása, további egyeztetéseket igényel
- A közlekedést érintő változtatásokat nem javasoljuk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a Belváros-Észak területét érintő, előterjesztésben megfogalmazott szakmai javaslatokat, hogy a BHÉSZ dokumentációja már ezen szakmai ajánlások alapján készülhessen.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Bizottság részére

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága egyetért a Belváros-Észak területét érintő, az előterjesztésben megfogalmazott szakmai ajánlásokkal és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a BHÉSZ felülvizsgálat dokumentációjának elkészítésekor azok beépüljenek a tervbe.

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

Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Belváros-Észak területét érintő, az előterjesztésben megfogalmazott szakmai ajánlásokkal és javasolja, hogy a BHÉSZ felülvizsgálat dokumentációjának elkészítésekor azok beépüljenek a tervbe.

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

Felelős: Polgármester
Határidő: folyamatos
Végrehajtást végzi: Műszaki ügyosztály Főépítési Iroda

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály - Főépítési Iroda

Csik Edina, főépítész

Vári Attila településrendezési ügyintéző

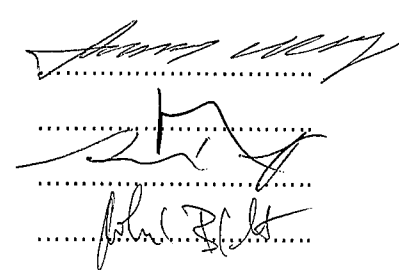
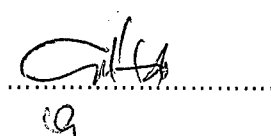
Látta:

Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba Kabinetvezető:

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző: *h*



Budaörs, 2013. május


Wittinghoff Tamás
polgármester *e*

Mellékletek:

- 2010. májusi előterjesztés
- 2010. augusztusi előterjesztés
- Városfejlesztő Kft Tanulmánya

2013. MÁJ 06.

dr. Kálóczi Imre képviselő

írásbeli módosító indítványa

**Az Ügyrendi Bizottság, a Településfejlesztési és
Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint a Képviselő-
testület 2010. májusi ülésére**

Tárgy: Módosító indítvány a „Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási terv jóváhagyása” c. előterjesztéshez

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

Az érintett lakosok a kifüggesztésen kívül egyéb tájékoztatást nem kaptak.

A lakók és egyéb érdekeltek az általuk szervezett 2010. május 11. napján tartott lakossági rendezvényen a jelezték, hogy az önkormányzat által megfogalmazott szabályozási elképzelések számukra nem elfogadhatóak. A felvetett problémák megbeszélésére a Polgármesteri Hivatal és az Önkormányzat 2010. május 21-én egyeztetést tartott. Az egyeztetés eredményeképpen az álláspontokat csak részben sikerült közelíteni.

A leírtak okán a az alábbi határozati javaslatban foglaltak szerint teszek javaslatot az előterjesztéshez mellékelt rendelettervezet módosítására. Ennek indokolásául előterjesztem az itt lakók és egyéb érdekeltek valamint a Budaörs Óvárosért Egyesület által részemre átadott írásbeli indokokat.

Határozati javaslat az Ügyrendi Bizottság a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

I. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Ügyrendi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási terv jóváhagyása c. előterjesztés mellékletét képező rendelettervezethez az alábbi módosító indítványokat fogadja el:

Tervezet 2. §-ban szabályozott 40/B. §

(2)

g) de önálló parkoló és benzinkút, ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

(3)

b) a hátsó kert mérete: a szabályozási terv szerint legalább 2 m.

(6) az egyeztetésen a hivatal az a tájékoztatást adta, hogy a *táblázat hibás*, ennek kijavítását kérem az egyeztetés szerint.

A táblázatban a zöldfelület mértéke a Vt-R8 övezetben 30 %.

(Ebben az egyeztetésen megegyezés volt.)

(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve. (Dr. Nagy Tamás módosító indítványához)

(13) az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret (Dr. Nagy Tamás módosító indítványához)

a) a Vt-R7 övezetben 3100 m²

b) a Vt-R6 és Vt-R8 övezetben 2000 m².

(18) ... a pinceszint beépíthetősége a telek maximálisbeépíthetősége + 20 %...

Kiegészül az alábbiakkal: a (6) és (18) pontban szabályozott beépítést az építtető vagylagosan valósíthatja meg.

Az egyéb szövegrész változatlan

A 40/B. § kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

(27) Parkolásra és a parkoló megközelítésére kijelölt, kialakított felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.

(28) A használatbavételi engedély feltétele a zöldfelület megvalósítása.

(29) A Szabadság útról és a Kossuth Lajos utcáról is megközelíthető telkek kiszolgáló gépjárműforgalmát a Szabadság út felől kell biztosítani (kivéve a Nefelejcs köz).

(30) Nem alakítható ki gépjárműforgalom, és ilyen célra út vagy átjárás a szomszédos telken lévő, nem lakossági célú gépjárműforgalom részére.

(31) Az építési övezetekben az utcai telekhatártól számított 20 m-nél mélyebben elhelyezkedő épületek, épületrészek az oldalhatáros szomszéd felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. Ezen homlokzat magasságának számításánál az oromfalak felületét is be kell számítani. A tűzfalak kedvezőbb látványa érdekében tűzgátló megoldásként dobozott vagy rejtett ereszt létesíthető

Budaörs, 2010. május 21.

.....
Kálóczi Imre képviselő

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Képviselő-testület, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
augusztusi rendkívüli ülésére**

Ügyiratszám: XI-2-77/2010

Tárgy: Budaörs, Belváros-Észak 2. (Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre) szabályozási koncepció

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 39/2003. (XI.10.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 16. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

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

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 186/2010. (V.28.) ÖKT. sz. határozatában döntött, hogy elindítja a tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv – lakossági igények alapján történő – módosítását.

A területre a 22/2010. (VI.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv vonatkozik, amelynek módosítását a Budaörs Óvárosért Egyesület kezdeményezte, hivatkozással a lakossági igényekre.

A szabályozási tervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) szerint meghatározott eljárási rend alapján lehet módosítani. Ezzel kapcsolatban megkértük a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal állami főépítészének állásfoglalását, amelyet jelen levelünkhöz mellékelünk. Az állami főépítész állásfoglalásában nem zárkózik el az Építési törvény 9/A. §-ban meghatározott egyszerűsített eljárás lefolytatásától, így eszerint indítjuk meg az egyeztetési eljárást.

Az eddig lefolytatott tárgyalásokon a helyben élők fő problémaforrásként, a területen növekvő forgalmat jelölték meg, ezért az új tervnek kiegészülnek az alátámasztó munkarészei. Megrendeltük a jelenlegi forgalomszámlálási adatokat, amely megadja az utcák jelenlegi kihasználtságát, kapacitását járműkategóriánként (személygépjármű, tehergépjármű), az egyes utcák ki- és behajtását, forgalomáramlását, valamint tartalmaz majd általánosan számított becsült forgalomnövekedést. Alapvetően tehát a forgalomszámlálási adatoktól függ a szabályozási terv módosításának kimenetele, hiszen ennek eredményei kihatással lehetnek a település infrastruktúra hálózatára is.

Kálóczi Imre képviselő úr lakossági igényeket összefoglaló rendelet-módosítási indítványt terjesztett elő. A Képviselő 2010. májusi módosító indítványában szereplő módosító javaslatokra vonatkozó válaszaink pontonként:

„(2) g) de önálló parkoló és benzinkút, ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.”

- nem cél a területen önálló parkoló és benzinkút elhelyezése, ezért az előírások között már most sem szerepel, és nem is fog szerepelni.

„(3) b) a hátsó kert mérete: a szabályozási terv szerint legalább 2 m.”

- a hátsókert 2,0 m-ben történő szabályozása e területen sok telket érintene, a továbbépített svábházak jellegzetessége, hogy épületrész van a hátsókertben a hátsó telekhatárig építve, ha ebben a sávban nem adunk építési lehetőséget, akkor sok ház fejlesztési lehetősége lehetetlenedik el, több tulajdonos kisebb építési szándékát hiusítanánk meg, úgymint tartószerkezetet érintő átalakítás, tetőtérbeépítés, kisebb bővítés, szarufacsere stb. Éppen ezért javasolt továbbra is a 0,0 m-es hátsókert meghatározása.

„(6) az egyeztetésen a hivatal azt a tájékoztatást adta, hogy a táblázat hibás, ennek kijavítását kérem az egyeztetés szerint.”

- a paramétereket meghatározó táblázat terepszint alatti beépítésre vonatkozó részét javítottuk, és külön bekezdésben a pinceszint és terepszint alatti építmény egyidejűségét kizártuk.

„A táblázatban a zöldfelület mértéke a Vt-R8 övezetben 30%.”

- A Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértéket 25%-ról 30%-ra növeltük.

„(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.”

- A kereskedelmi létesítményre vonatkozó bruttó 500 m² korlátozást bruttó 200 m²-re javítottuk.

„(13) az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret

- a) a Vt-R7 övezetben 3100 m²
- b) a Vt-R6 és Vt-R8 övezetben 2000 m².”

- A színház önkormányzati tulajdonban lévő fejlesztési területe összesen 4774 m², ezért a 3100 m² maximalizálás nem fogadható el, így a Vt-R7 övezetben javasolt a jelenlegi rendeletben

jóváhagyott 5000 m²-ben történő maximalizálás. A Vt-R6 és Vt-R8 övezetekben a 2000 m²-ben való maximalizálás pedig az óvodafejlesztés miatt nem elfogadható, annak fejlesztési területe 3619 m², így javasolt a 3650 m²-ben történő maximalizálás.

„(18)...a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20%.”

- Az értéket 40%-ról 20%-ra javítottuk.

„(27) Parkolásra és a parkoló megközelítésére kijelölt, kialakított felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.”

- Kérik, hogy a parkolófelületek ne legyenek a zöldfelületbe beszámíthatók. Erre vonatkozóan a BHÉSZ 17. § -a rendelkezik (a nem aktív zöldfelületbe, mely a min. zöldfelület területének 25%-a, számítható csak be kis részben a gyeprácsos és gyephezagos parkoló) mely általános előírásokhoz érdemes most is illeszkedni.

„(28) A használatbavételi engedély feltétele a zöldfelület megvalósítása.”

- Nem írhatunk elő használatbavételi engedélyhez a zöldfelület megvalósításának feltételét. Építési törvény 44. § (2) rendelkezik a használatbavételi engedély kiadásának feltételéről, további feltételt önkormányzati rendelet nem állapíthat meg.

„(29) A Szabadság útról és a Kossuth Lajos utcáról is megközelíthető telkek kiszolgáló gépjármű forgalmát a Szabadság út felől kell biztosítani (kivéve a Nefelejcs köz).”

- A 265/2010. (VI.23.) ÖKT sz. határozat 2. pontja értelmében a Kossuth Lajos utcában meglévő 5 tonnás súlykorlátozást 3,5 tonnára kell szigorítani, a CBA forgalom kivételével, amely döntés végrehajtását a képviselő-testület azonnal elrendelte. A 293/2010. (VII.15.) ÖKT sz. határozat további szigorítást tesz, mely szerint a 10 tonna feletti tehergépjárművek számára – a CBA forgalom kivételével – a behajtáshoz közútkezelői hozzájárulás sem adható. Előbbire is figyelemmel az építési szabályzatba történő beemelése nem indokolt.

„(30) Nem alakítható ki gépjárműforgalom, és ilyen célra út vagy átjárás a szomszédos telken lévő, nem lakossági célú gépjárműforgalom részére.”

- A telkeken való átjárás nem határozható meg konkrétan, így a tiltás sem egyértelmű, nem ellenőrizhető, az ahhoz szükséges építési munkák nem engedélykötelesek (burkolat, kerítés, kapu...). Nem javasoljuk az előírás rendeletbe emelését.

„(31) Az építési övezetekben az utcai telekhatártól számított 20 m-nél mélyebben elhelyezkedő épületek, épületrészek az oldalhatáros szomszéd felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. Ezen homlokzat magasságának számításánál az oromfalak felületét is be kell számítani. A tűzfalak kedvezőbb látvány érdekében tűzgátló megoldásként dobozott vagy rejtett ereszt létesíthető.”

- A homlokzatmagasság maximalizálására vonatkozó előírás-javaslatuk a déli területen sem működőképes (épületrész homlokzatmagassága nem definiálható), valamint a tervezett önkormányzati (óvoda, színház) és Posta beruházásokat is ellehetetleníti.

A területre tervező építészek véleménye is az, hogy ez a korlátozás olyan kényszermegoldásokat eredményez, melyek sem esztétikailag, sem műszakilag nem támogathatók. Olyan gnóm épületek jönnek így létre, amelyeknek semmi közük Budaörs hagyományaihoz. A 20 méteren túli homlokzatmagasság korlátozással az építetők rá vannak szorítva, hogy a telekre elhelyezhető épülettömeget minél inkább az utcafronti 20 méteres sávba tolják. Ennek az a

következménye, hogy nagyon nagy épülettömegek keletkeznek, melyek lefedése óriástetőket eredményez, óriás tűzfalakkal, és rossz megvilágítású, vagy teljesen sötét belső terekkel. A tömbbelsőit pedig kényszerből kialakított autóparkolóvá degradálja.

Nem javasoljuk az előírás rendeletbe emelését.

A tervvel kapcsolatban 2010. július 27-én lakossági fórumot tartottunk.

Kérem a T Képviselő-testületet és T. Bizottságot, hogy a Budaörs, Belváros-Észak 2 részére vonatkozó szabályozási terv módosításának továbbtervezését támogatni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

A Bizottság a Budaörs, Belváros-Észak 2 (Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt) területre vonatkozó szabályozási terv módosítási anyagával egyetért és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

A határozathozatal az SZMSZ 54. § (2) bekezdése alapján egyszerű szavazattöbbséggel, és az SZMSZ 31. § (4) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Képviselő-testület részére:

A Képviselő-testület a Budaörs, Belváros-Észak 2 (Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt) területre vonatkozó szabályozási terv módosítási anyagával egyetért és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész Iroda

Az előterjesztést készítette:

Csík Edina főépítész

.....

Látta:

Törvényességi ellenőr:

.....

Dr. Bocsi István, jegyző:

.....

Budaörs, 2010. július 26.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Mellékletek:

- Szabályozási Terv módosításának koncepciója: rendelet-tervezet

RENDELET-TERVEZET

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2011.(.....) önkormányzati rendelete
Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási Tervéről (BHÉSZ) szóló
42/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról
Budaörs, Szabadság út - Nefelejcs**

u.- Kossuth Lajos u. és a Kisfaludy u. által határolt területre vonatkozó módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. c.) pontjában és a 13.§ (1) bekezdésben kapott felhatalmazások alapján a 9.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva alábbiak szerint alkotja meg a település helyi építési szabályzatáról szóló **42/2005.(IX.22.) ÖKT** (továbbiakban: R.) módosításáról szóló rendeletét:

1.§

(1) A R. 40/B.§-a (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 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-R6	500	14	40	1,6	20	25	5,5	7,5
Vt-R7	3000	35	60	1,6	20	10	6,0	10,5
Vt-R8	500	14	40	1,0	10	30	4,0	6,0

„

(2) A R. 40/B.§-a (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve. „

(3) A R. 40/B.§-a (13) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „(13) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret
a) a Vt-R7 építési övezetben 5000 m².
b) a Vt-R6 építési övezetben 3650 m²
c) a Vt-R8 építési övezetben 2000m² „

(4) A R. 40/B.§-a (18) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „(18) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, ebben az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek legnagyobb beépítési mértéke + 20%. Pinceszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető. Új beépítés esetén pinceszint és terepszint alatti építmény egyidejűleg nem helyezhető el.”

3. §

A R. 83.§ (3) bekezdés **melléklete** 1.5. Szabályozási terve helyébe az alábbi tervlap lép:

„1.5./M sz. Szabályozási terv (Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület SZT) M=1:1000 ”

4. §.

Záró rendelkezések

E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Budaörs,

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. Fsz. 6..
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
adószám: 13799676-2-13

SZAKMAI VÉLEMÉNY



BUDAÖRS BELVÁROS - ÉSZAK RENDEZÉSE

BUDAPEST, 2012.09.19.

Közreműködő partner: **MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT**

ELŐZMÉNYEK

Budaörs város területén, az un. „Belváros – Északi terület” 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 Szabadság út és a Kossuth Lajos utca mentén egy-egy övezet rögzítése
- a közintézmények részére – közérdekűségük okán szigorú követelmények teljesítése mellett és a magasabb szintű jogszabályok keretei között – engedményes értékek alkalmazása
- a településközponti- és a lakófunkciók egymást korlátozó hatásainak csökkentése és a területek kettős funkcióra alkalmassá tétele érdekében az átmenő forgalom korlátozására alkalmas javaslatok kidolgozása,
- a Kossuth Lajos utca karakterének megőrzése, a két oldal beépítésének összehangolása
- a Szabadság út városias karakteréhez illeszkedő szabályozási megoldások alkalmazása
- a forgalmi rend átszervezésére alkalmas szabályozási elemek alkalmazása
- a kiszolgáló forgalom átszervezése
- a közintézmények közösségi közlekedési eszközzel történő megfelelő megközelítésének biztosítása, a létesítmények megfelelő működésének biztosítása
- a telkek beépítése során a több építési övezetbe tartozó telkek beépítésének normatív szabályozása
- a Kossuth Lajos utca átmenő forgalmának korlátozása egyes útszakaszok egyirányúsításával és a forgalomáramlás ellentétes irányú kialakításával
- a CBA rakodóudvar lakóterület zavarása nélküli megközelítési lehetőségének vizsgálata a Szabadság út felől; ebben az esetben eseti jelzőlámpás forgalomirányítással
 1. a Kárpát utca a Kossuth Lajos utca felől egyirányúsításával a Kossuth Lajos utca és a CBA behajtó között. A Kárpát utca Szabadság út felőli része kétirányú. Teherjármű érkezésekor a Kossuth Lajos utca felől érkező forgalom megállításra kerül a teherjárművek behajtásának idejére a Szabadság út és a CBA behajtó közötti szakaszon; a teherforgalom ugyanígy hagyhatja el a területet,
 2. a teherforgalom rendje nem változik (a Kárpát utca a Kossuth Lajos utca felől egyirányú a Szabadság út felé, a Nefelejcs utca felé).

CBA árufeltöltés (1. jelenlegi változat)



Jelenlegi forgalmi rend

CBA árufeltöltés (2. javasolt változat / CBA tlg. alternatív lámpás biztosítás +várakozóhely)



Javasolt forgalmi rend (amennyiben a CBA által alkalmazott tehergépkocsi mérete nem teszi lehetővé a saját forgalmi sávból jobbra kanyarodást, abban az esetben visszafordulva balra kanyarodva nagyobb ívsugárral is lehetséges a bekanyarodás)

- A javasolt forgalomtechnikai megoldás az átmenő forgalmat nem műszaki vagy jogi vagy egyéb eszközökkel biztosítja, hanem a forgalom irányának előírásával. A Nefelejcs köz észak felé egyirányúsítását követően jobbra és balra kihajtással folytatódik. Ezzel a megoldással a Kossuth utcába a Nefelejcs utca felől nem lehet behajtani, kizárva a Kossuth utcából a Budapest felől kerülő utakon érkező forgalmat.

A Kossuth utca ebben az esetben

- vagy egyirányú nyugati irányban,
- vagy kétirányú, megengedve a Nyugat-keleti áthajtást (a K-NY-i forgalom kizárt)
- vagy egyirányú keleti irányban a Kárpát utcáig mindkét oldalról és a forgalom a Kárpát utca – Szabadság út csomópontban hagyhatja el a területet.

- Az autóbuszok a Kossuth Lajos utca és a Szabadság út között közvetlen kapcsolat alakulhat ki. Az átmenő forgalom korlátozása érdekében a hrsz 2071/1, hrsz 2069 és hrsz 2079 telkek érintett részeinek rendezését követő megnyitásával olyan egyirányú kapcsolat alakulhat ki, amely biztosítja a közintézmények megközelítését, ugyanakkor kiegyensúlyozottabbá teszi a környezet terhelését. Az utcaszakasz alkalmassá tehető mindkét irányú egyirányúsításra, de tekintettel a csúcsforgalmi közlekedési szokásokra is a Nefelejcs utca felé történő egyirányúsítás kedvezőbb.

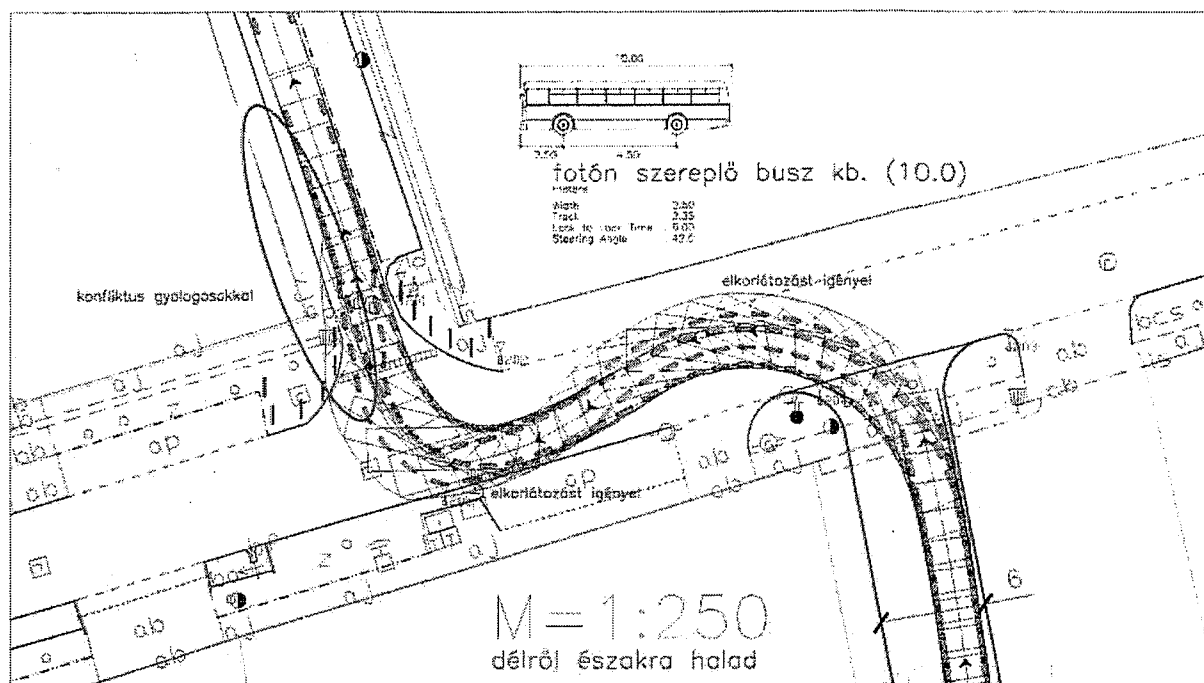
BUDAÖRS, BELVÁROS

KONCEPCIÓTERV / 2012.03.26.

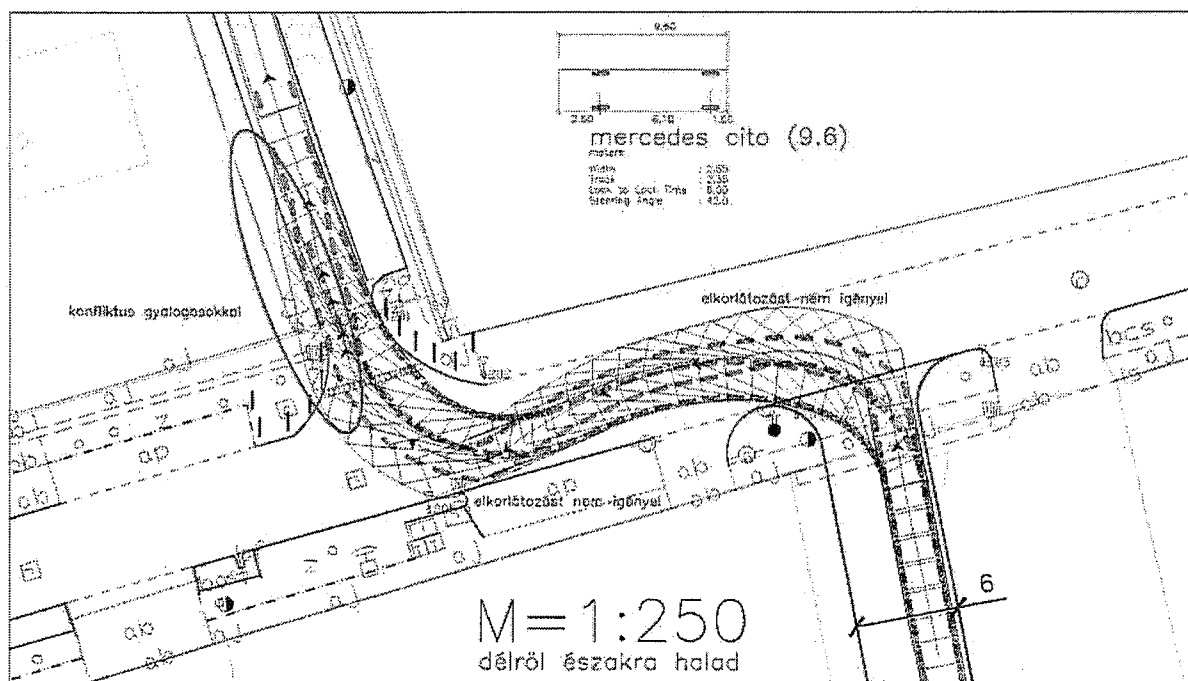
Az autóbusz átvezetése (4. javasolt változat)



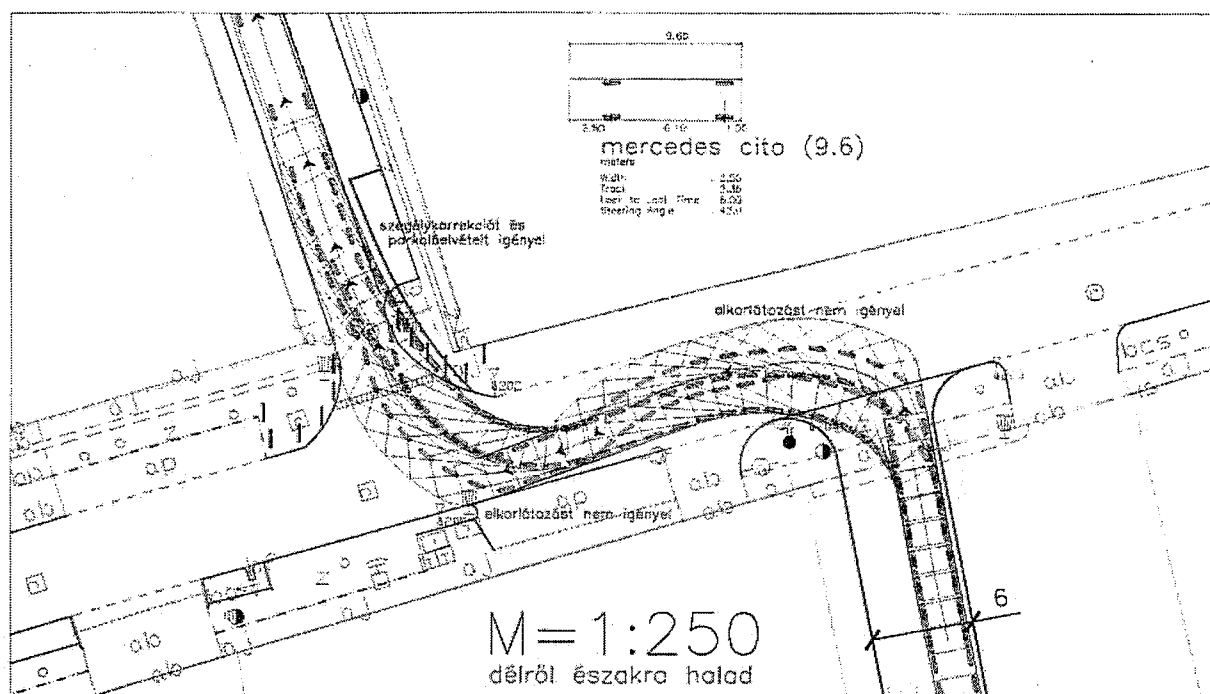
SZAKMAI VÉLEMÉNY



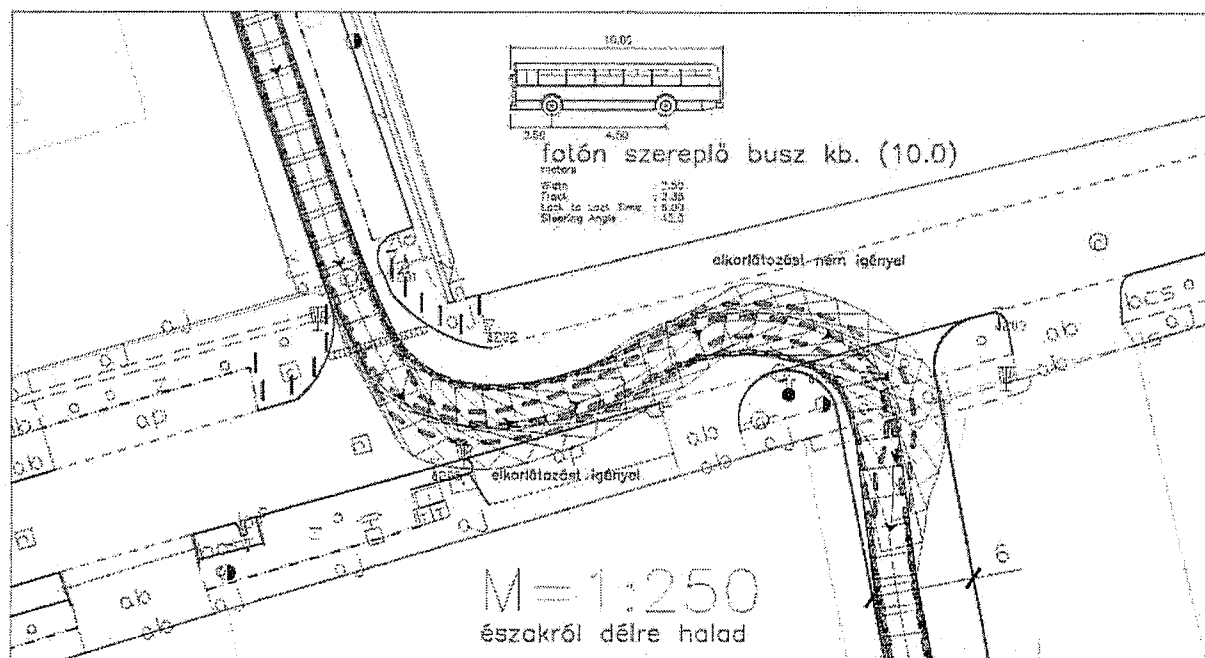
A Szabadság út felől egyirányúsított forgalom esetén a temetőt megkerülő útvonalon a jelenleg alkalmazott Mercedes CITO 10 méretű autóbuszok közlekedése esetén a jelenlegi szegélyek, a kihelyezett pollerek korrekcióra szorulnak a jelölt helyen.



A Szabadság út felől egyirányúsított forgalom esetén a temetőt megkerülő útvonalon a javasolt legnagyobb Transman Mercedes CITO 9.6 autóbusz méretű autóbuszok közlekedése esetén a jelenlegi szegélyek, a kihelyezett pollerek korrekcióra szorulnak a jelölt helyen.

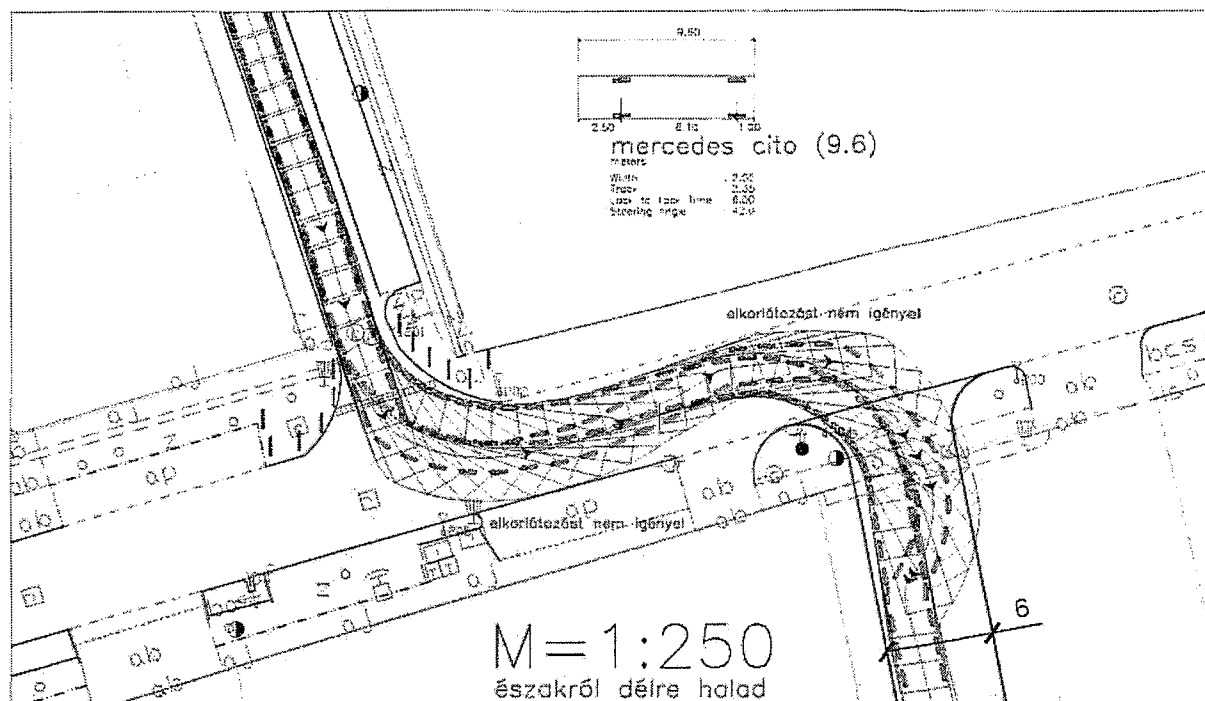


A Szabadság út felől egyirányúsított forgalom esetén a temetőt megkerülő útvonalon a javasolt legnagyobb Transman Mercedes CITO 9.6 autóbusz méretű autóbuszok közlekedése esetén a szegélyek a jelölt helyen korrigálhatóak. Kisebb méretű vagy más típusú autóbust esetén a korrekció mértéke pontosítható. **Javasolt megoldás.**



A Szabadság út felé egyirányúsított forgalom esetén a temetőt megkerülő útvonalon a jelenleg alkalmazott Mercedes CITO 10 méretű autóbuszok közlekedése esetén a jelenlegi szegélyek, a kihelyezett pollerek korrekcióra szorulnak a jelölt helyen.

Nem javasolt megoldás.



A Szabadság út felé egyirányúsított forgalom esetén a temetőt megkerülő útvonalon a javasolt legnagyobb Transman Mercedes CITO 9.6 autóbusz méretű autóbuszok közlekedése esetén a jelenlegi szegélyek, a kihelyezett pollerek megfelelőek.

Nem javasolt megoldás.

Opcionális javaslat a Nefelejcs köz megnyitásának nehézsége esetén

- Ebben a változatban a Kossuth Lajos utca egyirányú a Kísfaludy utcától a temető melletti Kereszt utcáig, azaz a Nefelejcs utca felől nem lehet áthajtani a Kossuth Lajos utcán.
- A Kossuth Lajos utca kétirányú a Kereszt utcától a Nefelejcs utcáig, azaz a rendelőintézet elérhetővé válik, de a „menekülő-forgalom” nem hajthat át a Kossuth Lajos utca egyirányú szakaszán.
- A rendelőintézet elérhető autóbusszal, mert a buszok a Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – rendelőintézet – Kereszt utca – Bor utca – Nefelejcs utca vonalon biztosítható a feltárás.
- A temetőt megkerülő útvonalon a javasolt legnagyobb Transman Mercedes CITO 9.6 autóbusz méretű autóbuszok közlekedése esetén a jelenlegi szegélyek, a kihelyezett pollerek megfelelőek (lásd előző ábra).

Lehetséges megoldás.

A HÉSZ JAVASOLT MÓDOSÍTÁSAI¹

EREDETI ELŐÍRÁS	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁS	INDOKLÁS
Vt-R6, Vt-R7, Vt-R8 REHABILITÁCIÓS ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK² 40/B. §	Vt-R6, Vt-R8 REHABILITÁCIÓS ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK³ 40/B. §	
(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zártosuló beépítésű részei.	(1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, zártosuló beépítésű részei.	hézagosan zártosuló beépítési módot nem alkalmaz az OTÉK, eltérési engedély szükséges vagy más szabályozási mód
(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) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,	
f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.	
(3) Az építési övezetekben	(3) Az építési övezetekben	
a) az előkert mérete 0 m	a) az előkert mérete 0 m	
b) a hátsókert mérete 0 m.	b) a hátsókert mérete 0 m.	kérték a 2,0 m-re növelést, a kerítésre külön előírás tehető
(4) A Szabályozási terven jelölt meglévő átjárási szolgálat területén (2018, 2065/1 hrsz) épület, épületrész nem helyezhető el mindaddig, míg a szolgálat fennáll. Ezeken az átjárási szolgálatokkal jelölt területeken a 13. § (1) bekezdésében előírtaktól eltérően legalább 3,0 m széles magánút is létesíthető.	(4) A Szabályozási terven jelölt meglévő átjárási szolgálat területén (2018, 2065/1 hrsz) épület, épületrész nem helyezhető el mindaddig, míg a szolgálat fennáll. Ezeken az átjárási szolgálatokkal jelölt területeken legalább 3,0 m széles teleknyúlvány (nyél) létesíthető.	nyeles teleknek kellene változtatni, a közműcsatlakozás miatt a közforgalom elől elzárt magánút ugyanolyan, de nem önálló hrsz.
(5) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:	(5) 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;	

¹ az új vagy módosított szövegezési javaslat pirossal, a változatlan szövegezés feketével szerepel a tervezetben² A 22/2010. (VI.01.) rendelet 2.§-a által kiegészítve. Hatályos 2010. július 31-től.³ A 22/2010. (VI.01.) rendelet 2.§-a által kiegészítve. Hatályos 2010. július 31-től.

SZAKMAI VÉLEMÉNY

EREDETI ELŐÍRÁS	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁS	INDOKLÁS
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 közterületi használata településrendezési szerződésben rögzítésre kerül.	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 közterületi használata településrendezési szerződésben rögzítésre kerül.	
	e) A Vt-R6 jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú telkeken a telek legalább az egyik oldalsó telekhatára mentén, legalább 3,0 méter be nem épített sávot kell szabadon hagyni a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel.	Az OTÉK 36.§ (2) és (3) szerint beépíthető lenne
	f) A Vt-R6 jelű építési övezet területén a) a közterület vagy magánút határvonalán álló épület homlokzatának legnagyobb magassága legfeljebb 6,0 méter lehet a Kossuth utca telekhatáron mért magasságához viszonyítva és ennél magasabb épületrész sem metszheti az épület felé emelkedő 45 fokos síkot b) az oldalsó telekhatáron legfeljebb 6 méter magas homlokzat alakítható ki, mely érték csak a homlokzatsík és az adott oldalsó telekhatár közötti távolsággal léphető túl.	a Kossuth utcai épülettömegek kontrollja érdekében A benapozási viszonyok és a szellőztethetőség érdekében
	g) A Vt-R6 jelű építési övezet területén a Kossuth utca menti 15 méter széles sávban csak lakóépület, zöldfelület és a megközelítésükhöz szükséges járda helyezhető el.	kérdés, hogy a lakóépületben elhelyezhető önálló rendeltetési egységek elhelyezhetők legyenek-e?
(6) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:	(6) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:	
lásd: külön táblázat	lásd: külön táblázat	
(7) Az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság maximumát.	(7) A Vt-R8 jelű építési övezet területén az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság értékének maximumát.	csak a Vt-R8 övezetre lenne érvényes
(8) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+tetőteret.	(8) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+tetőteret. Új tetőtéri beépítés csak legfeljebb egy szintben alakítható ki.	a tetőtérben engedélyezett érték alkalmazható-e és milyen értékkel?
(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 500 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 különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 500 m ² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.	
(10) A Vt-R6 jelű építési övezetben 500 m ² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m ² -enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 8 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.	(10) A Vt-R6 jelű építési övezetben 500 m ² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m ² -enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 8 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.	

EREDETI ELŐÍRÁS	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁS	INDOKLÁS
(11) A Vt-R8 jelű építési övezetben 500 m ² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m ² -enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 6 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.	(11) A Vt-R8 jelű építési övezetben 500 m ² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m ² -enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 6 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.	ez maradjon? nem sok a hat lakás ilyen területen?
(12) Az építési övezetekben lévő telkeken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet.	(12) Az építési övezetekben lévő telkeken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet.	
(13) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret 5000 m ² .	(13)	Nem lenne szükséges megkötni, mert nem növeli a terhelést, csak kijátszáshoz vezet
(14) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) és postaépület esetén.	(14) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m ² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) és postaépület esetén.	
(15) A Szabadság úttal utcával határos épületek földszintjén az utca felé csak a (2) bekezdés b)-f) pontjaiban felsorolt funkciójú helyiségek nyílhatnak.	(15) A Szabadság úttal utcával határos épületek földszintjén az utca felé csak a (2) bekezdés b)-f) pontjaiban felsorolt funkciójú helyiségek nyílhatnak.	
(16) Amennyiben a telek szélessége nagyobb, mint 20 m, akkor az utcai homlokzatot építészeti eszközökkel úgy kell kialakítani (pl.: homlokzat színezés, homlokzat függőleges irányú tagozásával, anyagváltással), hogy az tükrözze a kialakult, hagyományos utcakép ritmusát.	(16) Amennyiben a telek szélessége nagyobb, mint 20 m, akkor az utcai homlokzatot építészeti eszközökkel úgy kell kialakítani (pl.: homlokzat színezés, homlokzat függőleges irányú tagozásával, anyagváltással), hogy az tükrözze a kialakult, hagyományos utcakép ritmusát.	
(17) 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.	(17) 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.	
(18) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 40 %. Pinceszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	(18) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 40 %. Pinceszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.	
(19) 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.	(19) 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.	

EREDETI ELŐÍRÁS	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁS	INDOKLÁS
(20) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	(20) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.	
(21) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:	(21) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:	
- az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességű területsáv létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti,	a) az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességű területsáv létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti,	
- a telken minimum 4,0 m szélességű közterületeket összekötő gyalogos átkötés, illetve passzázs létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti.	b) a telken minimum 4,0 m szélességű közterületeket összekötő gyalogos átkötés, illetve passzázs létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti.	
(22) Az épület utcai homlokzatán, annak legfeljebb 1/3 szélességében alakítható ki oromfalas kiemelés.	(22) Az épület utcai homlokzatán, annak legfeljebb 1/3 szélességében alakítható ki oromfalas kiemelés.	
(23) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.	(23) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.	
(24) Klímaberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	(24) Klímaberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:	
a) klímaberendezés utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	a) klímaberendezés utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,	
b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen – az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezve - helyezhető el.	b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen – az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezve - helyezhető el.	
(25) 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. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve lehetséges.	(25) 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. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve lehetséges.	
(26) A régészeti érdekű területen bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A beruházások a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell venni a kapcsolatot a Múzeummal.	(26)	Felesleges, mert a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírja 7/A.§. 11.§. 22.§ (2) bek.

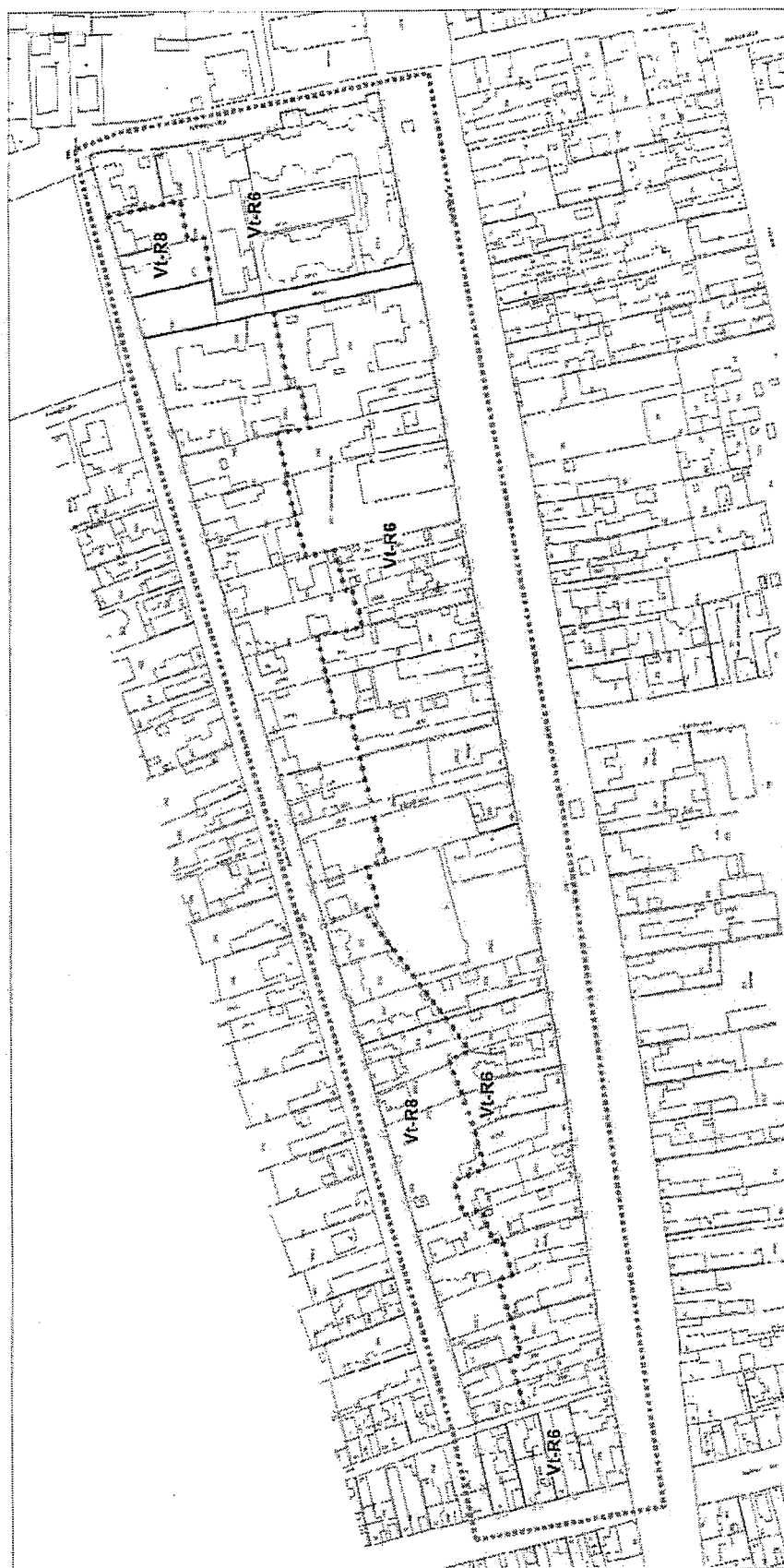
EREDETI ELŐÍRÁS	MÓDOSÍTOTT ELŐÍRÁS	INDOKLÁS
	<p>(27) Különböző építési övezetekbe tartozó telkek esetében</p> <p>a) az építési övezetek előírásainak alkalmazása szempontjából az építési övezetek határát úgy kell értelmezni, mintha az telekhatár volna és az előírt jellemzőknek erre a területre kell teljesülniük</p> <p>b) az a) bekezdés előírásait a telekalakítás során újonnan különböző építési övezetekbe kerülő ún. „átmenő” telkek esetében is alkalmazni kell.</p> <p>c) A Szabadság út és a Kossuth utca felől egyaránt megközelíthető építési telket gépjárművel a Szabadság út felől kell megközelíteni.</p>	<p>A cél a Kossuth utca és a Szabadság utca beépíthetőségének homogenizálása, függetlenül attól, hogy a telkek mindkét utcához csatlakozik-e vagy sem</p> <p>A lakótelkek terhelésének csökkentése érdekében</p>
	<p>(28) A Vt-R6 jelű építési övezet területén, kizárólag közintézmény (kulturális-, egészségügyi-, szociális- és oktatási intézmény) elhelyezése esetén</p> <p>a) a legnagyobb beépítettség mértéke 10%-kal, 60%-ra növelhető</p> <p>b) a legkisebb zöldfelület mértéke 50%-kal, 12,5%-ra csökkenthető, de ebben az esetben a zöldfelület legalább 75%-át háromszintű növényzettel kell kialakítani</p> <p>c) kizárólag színházterem létesítése esetén az épület legmagasabb pontja 15,0 méter lehet</p> <p>OPCIONÁLIS ELŐÍRÁS:</p> <p>d) a közintézmény funkció megszűnése esetén, azaz eldegenítése előtt, az épületek engedélyes értékek alkalmazása nélkül is szabályos állapotba kell helyezni, a szabályszerűvé tételéhez visszabontást el kell végezni.</p>	<p>A közintézmény érdekében biztosított kedvezményes érték alkalmazása nem teszi szükségessé újabb övezet szervesen alkalmazását (OTÉK 7.§ (2))</p> <p>A 10,5 méter építmény-magasság a 7,5 méter építménymagasságú építési övezetben csak színházterem esetében lehet indokolt</p> <p>Az opcionális előírás elhagyható</p>

... táblázat

Az építési övezet jele	a telkek 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-R6	500	14	40	1,6	20	25	5,5	7,5
Vt-R6 új	500	14	40	1,6	20	25	5,5	7,5
Vt-R7	3000	35	60	1,6	20	10	6,0	10,5
Vt-R7	törölve							
Vt-R8	500	14	40	1,0	10	30	4,0	6,0
Vt-R8 új	500	14	40	1,0	10	30	4,0	6,0

* MEGJEGYZÉS: abban az esetben, ha a legkisebb zöldfelület előírt értéke (Z) nagyobb, mint a beépítés (B) és a terepszint alatti beépítés (T) 100%-ból kivont különbségének fele, a megengedett teljes beépítettség (B+T) nem használható ki! vagy a terepszint alatti beépítés (T) vagy a kötelező legkisebb zöldfelület (Z) mértékét csökkenteni kell!

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA



A szabályozási terv javaslata