



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Tel./Fax: 06-23/447-989

Ügyiratszám: XI/221-2/2013.

Ü.i.: Vári Attila

Tárgy: Budaörsi Zombori utcai 3550 hrsz-ú ingatlanon található Idősek Otthonának bővítése a 3547 hrsz.-ú ingatlan felé

**Feljegyzés
Városépítési Iroda
Domahidi Emma
Irodavezető részére**



Tisztelt Irodavezető Asszony!

2013.11.21-én Irodámra érkezett, a tárgyi témában írt feljegyzésére az alábbiakról tájékoztatom.

1. a.) Az ingatlanokra vonatkozó hatályos előírásokat, a többször módosított 42/2005.(IX.22.) ÖKT. sz. rendelettel jóváhagyott Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv – SZT (későbbiekben: BHÉSZ) rögzíti az alábbiak alapján:
A tárgyi ingatlanokat nem érinti szabályozási vonal. Az Idősek Otthonának 3550 hrsz-ú ingatlana Vt-AI (alapellátás intézményeinek településközponti vegyes területe), a 3547 hrsz-ú ingatlan Lke-2/SZ (szabadon álló beépítésű, kertvárosias lakóterület) övezeti besorolású, melyekre a BHÉSZ mellékelt kivágatban szereplő előírásai vonatkoznak.
A jelenleg szabályozás nem teszi lehetővé a meglévő Idősek Otthonnak a 3547 hrsz-ú ingatlan felé való bővítését egy épületben.
- b.) BHÉSZ folyamatban lévő felülvizsgálatában szereplő előírások:
Az ingatlanokat nem érinti szabályozási vonal. Mind az Idősek Otthonának, mind a 3547 hrsz-ú ingatlan Vi-Á (általános, szabadon álló intézmény) övezeti besorolásúak, melyre a BHÉSZ munkaközi dokumentációjának, a mellékeltben szereplő előírásai vonatkoznak.
2. A telekalakítás és az új BHÉSZ hatálybalépése után adódik tiszta beépítési, bővítési szituáció a tervezett fejlesztéseknek, ezért javasolt a telekalakítás mihamarabbi elindítása. Javasom, hogy a tervezés I. üteme legyen a beépítési lehetőségeinek szituációs ábrázolása (az BHÉSZ mellékelt munkaközi előírásainak figyelembevételével) a kiválasztott tervezőnek, amit szükségesnek tartanék Főépítési konzultáció után már vázlattevé, koncepcionális szinten Tervtanácsi véleményezésre vinni.
3. Az 3547 hrsz-ú ingatlanon található épület a Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló többször módosított 28/2004. (V.25.) ÖKT sz. rendelete alapján helyi védettségű. A régész kollégával 2013.12.10-én történt egyeztetés alapján a 3547 hrsz-ú ingatlanon található épület lekerül a helyi védett listáról, előreláthatólag annak Képviselő-testületi elfogadása 2014. I. negyedévében várható.

További részletkérdések tisztázására személyes konzultációt javasolnék.

Üdvözzel:

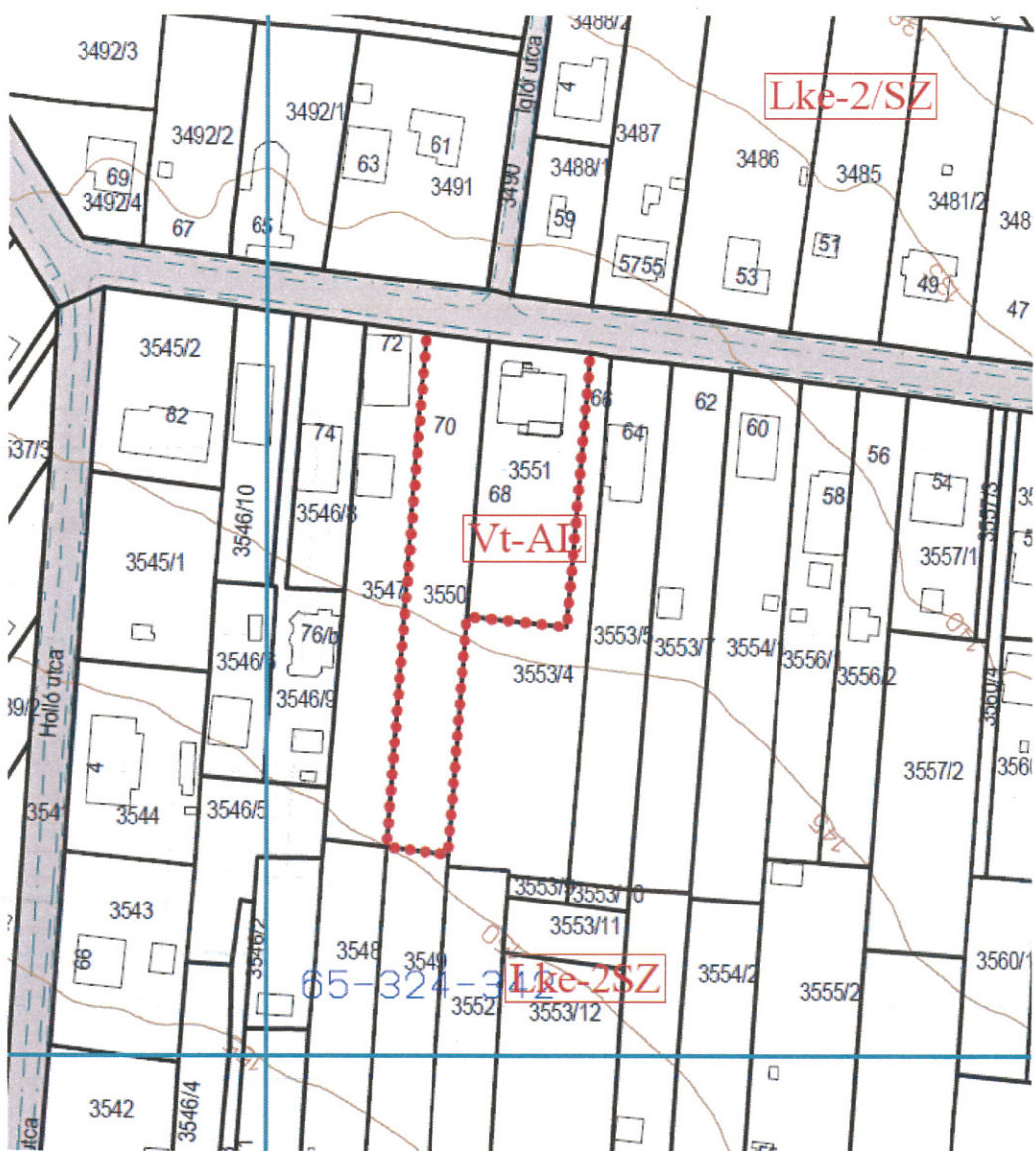

Mártonffy István
Főépítész



FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA
szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

Hatályos BHÉSZ



FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA
szerda 8⁰⁰-12⁰⁰
Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

VEGYES TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

38.§ (1) A vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, valamint a lakófunkciót nem zavaró intézmények, gazdasági létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2)⁵⁹ A területen melléképület csak a Vt-R8 jelű építési övezetben helyezhető el.

(3) A terület építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:

- közüemi energiaszolgáltatás,
- közüemi ivóvíz szolgáltatás,
- közüemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- közterületi csapadékvíz elvezetés.

VT-AL – ALAPELLÁTÁS INTÉZMÉNYEINEK TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETE

39.§ (1) A településközponti vegyes terület szabadon álló beépítésű, az alapellátás biztosításához szükséges intézmények elhelyezésére szolgáló területe.

(2) Az építési övezetben az alábbi állami vagy helyi önkormányzati szerv, valamint e szervek működéséhez szükséges főrendeltetésű épületek helyezhetők el:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- sportcélú építmény.

(3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető hulladékgyűjtés-, kezelés tevékenységi célú főrendeltetésű építmény.

(4) Az építési övezetben:

- az előkert mérete 5 m,
- az oldalkert mérete 6,25 m,
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(5) Az Vt-AL 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 szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m

⁵⁹ A 22/2010. (VI.01.) rendelet 1.§-a által módosítva. Hatályos 2010. július 31-től.

Vt-AI	1000	20	40	1,2	40	30	3,0 ⁶⁰	12,5
-------	------	----	----	-----	----	----	-------------------	------

VT-R1 ÉS VT-R2 – REHABILITÁCIÓS TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

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

(2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportcélú építmény,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint;
- parkolóház.

(3) Az építési övezetben

- az előkert mérete 0,0 m,
- a hátsókeret mérete 6,0 m.

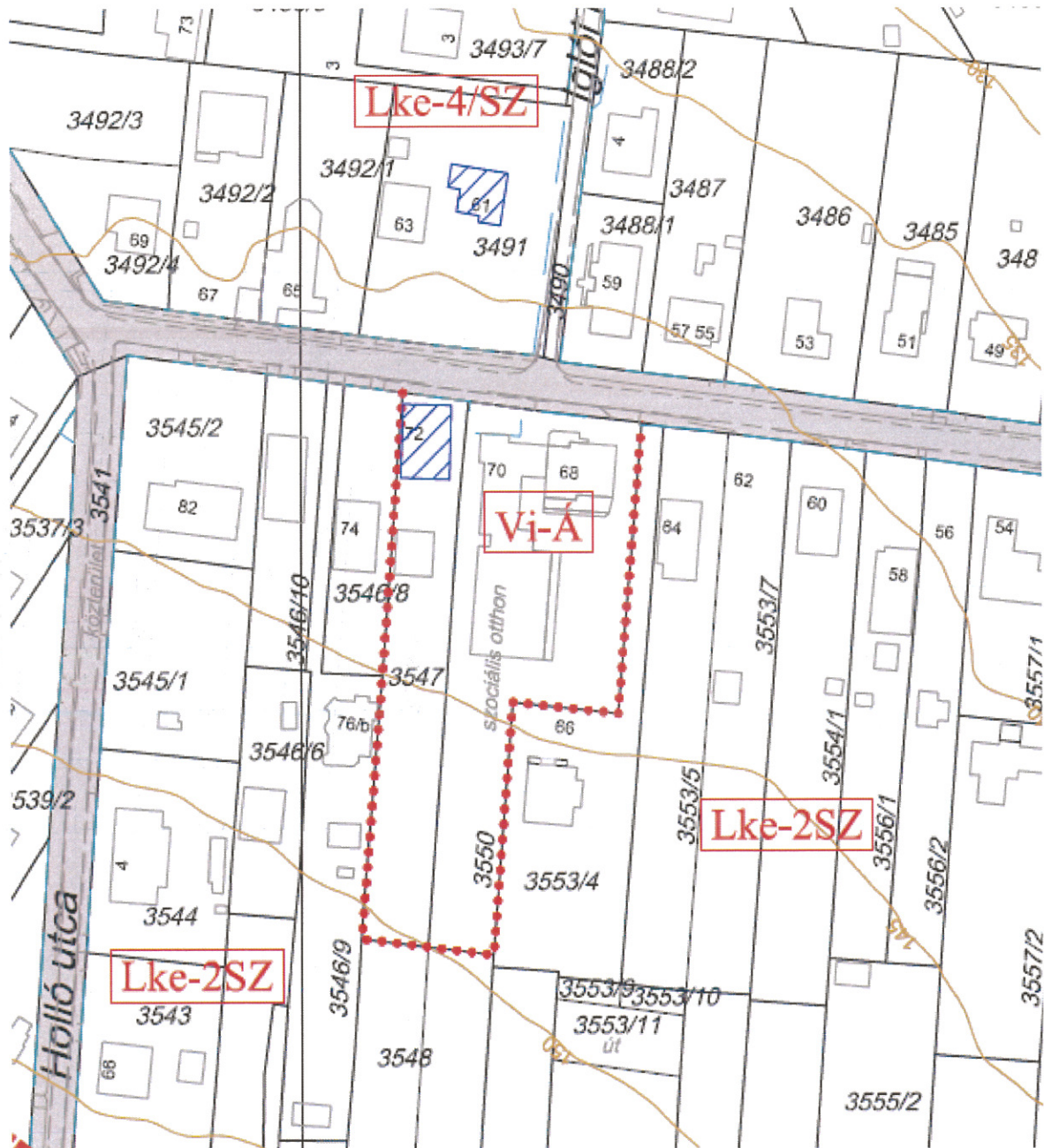
(4) A Vt-R1 jelű és Vt-R1 jelű építési övezetekben a telkek építési vonala az utcai telekhatár. Új épület utcai homlokzatának minimum a telekszélesség felén illeszkednie kell az építési vonalra.

(5) A Vt-R1 jelű és Vt-R1 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-R1	700	16	40	1,6	30	30	5,0	7,5
Vt-R2	700	16	30	1,2	30	30	4,5	6,5

⁶⁰ A 4/2009. (II.17.) rendelet 2. §-a által módosítva. Hatályos 2009. február 17-től.

Tervezet BHÉSZ



FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés Lk-3/Z jelű övezettel határos, 6 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

38. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

44. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- | | | |
|----|----------------|--|
| a) | VI-1/SZ | közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (<i>Szivárvány – Patkó utca</i>) |
| b) | VI-2/SZ | intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (<i>Városháza</i>) |
| c) | VI-1/Z | intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (<i>Terra-park</i>) |
| d) | VI-2/Z | közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (<i>Terra-park</i>) |
| e) | VI-3/Z | közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (<i>Református templom</i>) |
| f) | VI-Bv1 | intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (<i>Szabadság út – Nefelejcs köz</i>) |
| g) | VI-Bv2 | közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, |
| h) | VI-Á | általános, szabadonálló intézmény. |
- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- | | |
|----|--|
| a) | igazgatás, iroda, |
| b) | kereskedelem-szolgáltatás, |
| c) | szállás jellegű, |
| d) | hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, |
| e) | kulturális, közösségi szórakoztató, valamint |
| f) | sport. |
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére, a földszinti bruttó alapterületére és a párkánymagasság előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- | | |
|----|---|
| a) | közüzem energiaszolgáltatás, |
| b) | közüzem ivóvíz szolgáltatás, |
| c) | közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás, |
| d) | közterületi csapadékvíz elvezetés. |

39. INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VI-...]

45. § (1) Az intézmény terület építési övezet zárt sorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.
- (2) A **VI-Á** jelű építési övezet területén
- | | |
|----|---|
| a) | az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele; |
| b) | az előkertben, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m ² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető. |
- (3) A **VI-1/Z** és a **VI-2/Z** jelű építési övezet területén
- | | |
|----|--|
| a) | Új lakás rendeltetés nem alakítható ki. |
| b) | A zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldallhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el. |
- (4) A **VI-Bv/1** és **VI-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a **VI-Bv/2** jelű építési övezetbe sorolt telek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	m	N	O			
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett							előkert	hátsókert	oldalkert
		legkisebb kialakítható		legnagyobb					legnagyobb					megengedett legnagyobb				
		területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	épület-magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete							
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m			
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	12,0	-	-	5,0	6,0	4,5			
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	7,5	E	325	5,0	6,0	3,75			
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	7,5	E	-	5,0	-	3,75			
35	Vt-Bv1	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	[7,5]	5	325	0,0	0,0	-			
36	Vt-Bv2	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	6,0	3	250	0,0	0,0	-			
37	Vt-Bv3	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	5,5	2	175	0,0	0,0	-			
38	Vt-KF	SZ	K	K	K	35	2,4	E	40	E	-	-	-	-	-			
39	Vt-F	SZ	5 000	-	-	25	0,5	50	40	10,5	-	-	5,0	-	-			
40	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	25	40	10,5	E	-	5,0	-	-			
41	Vi-A	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	12,5	-	-	5,0	6,0	E			
42	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	12,0	-	-	5,0	6,0	4,50			
43	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	18,0	-	-	2,0	-	2,0			
44	Vi-Bv1	Z	300	35	-	75	1,6	80	10	10,5	-	-	0,0	0,0	-			
45	Vi-Bv2	Z	500	14	-	40	1,6	60	25	7,5	-	-	0,0	0,0	-			
46	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	14,5	-	-	4,0	-	-			
47	Vi-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	12,0	-	-	4,0	-	-			
48	Vi-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	7,5	-	-	0,0	0,0	-			