

ALÁÍRÓLAP

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA**

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Mártonffy István
Budaörs Város főépítésze

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Főépítész Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Vári Attila
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

Bárány-Horváth Laura
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. tájépítész mérnök
településmérnök

Junghausz Tímea
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

Budaörs, 2015. szeptember .

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3. old
2. VIZSGÁLATOK	3. old
3. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	4. old
4. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAINAK HATÁSVIZSGÁLATA	7. old.

B/ RAJZI MUNKARÉSZEK

V-1 Tulajdonvizsgálat	átnézeti
V-2 Beépítés vizsgálat	átnézeti
V-3 telekméret vizsgálat	átnézeti
V-4 Terepviszonyok vizsgálata	átnézeti
V-5 Védőtávolság vizsgálata	átnézeti
V-6 Tereprendezés előírásainak bemutatása, vizsgálata	átnézeti

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelettervezet

D./ MELLÉKLETEK

- 46/2015. (III.25.) ÖKT. sz. határozat

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs méltán büszke természeti értékeire, melyek alapvetően meghatározzák a település arculatát. Ezen értékek egyik emblemikus eleme a budaörsi kopárok részét képező Kőhegy, mely természetvédelmi oltalom alatt áll annak természetes élővilága és geomorfológiai adottsága miatt. A TK-Ko övezeti besorolású Kőhegy ingatlanokra vonatkozó, hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: R.) rögzített övezeti előírások garanciát jelentenek az ingatlanok természeti értékeinek megóvása tekintetében. Sajnálatos módon az elmúlt évek építési tevékenységei rámutattak a szabályozás hiányosságaira, miszerint a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlan határain átnyúló, felszín alatti értékeinek (pl.: alapkőzet) megóvása szabályozatlanok, így 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos Lk-1/Ved övezeti besorolású ingatlanok vonatkozásában, a jelenleg hatályos R. rendelkezéseinek értelmében az építési tevékenység akár már az ingatlan határán is végezhető, az eredeti, természetes terep tetszőleges megváltoztatásával. Ezen előírások mihamarabbi átgondolása, szigorítása vált szükségessé.

A **módosítás célja**, hogy a tervezési folyamat lezárásaként olyan szabályozások lépjenek hatályba mely a kizárólag a legszükségesebb mértékben szabályozza a kérdéskört, és az új rendelkezések egyrészt garanciát jelentsenek a természeti értékek megóvására, másrészt ne korlátozzák túlzóan az érintett ingatlanok beépítési lehetőségeit.

Az Önkormányzat az R. módosítása mellett döntött a 46/2015. (III.25.) ÖKT. sz. határozattal (lásd. 1. sz. melléklet), valamint az új előírások hatályba lépéséig a 12/2015. (III.25.) ÖKT. sz. rendelettel változtatási tilalmat rendelt el az Lk-1/VED jelű építési övezet ingatlanjaira (pár kivételével), mely területet később szűkítette a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanokra a 18/2015 (V.26.) ÖKT. sz. rendelettel.

Az R. módosításának tervezési menete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KODEX) 32.§(4). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban rögzítettek szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történik. Mivel az R. módosításai a hatályos településrendezési eszköz szabályozási tervlapját és alátámasztó munkarészeit (sem a rajzot sem a szöveget) nem érintik, ezért azok módosítását sem irányozza elő jelen dokumentáció, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor**.

2. VIZSGÁLATOK

2.1. Tulajdonvizsgálat

A vizsgálattal érintett terület ingatlanjai önkormányzati-, magán-, alapítványi és vízművek tulajdonában vannak a V-1. tulajdonvizsgálat rajzi munkarészen ábrázoltak szerint.

2.2. Beépítés vizsgálat

A vizsgálattal érintett terület ingatlanjai jellemzően beépítettek a V-2. beépítés vizsgálat rajzi munkarészen ábrázoltak alapján. Az alaptérkép reambulálásából jól látható, hogy az ingatlanokon lévő épületállománynál jelentős számban találhatóak a földhivatali alaptérképen nem szereplő, vagy elbontott épületek, épületrészek. Az épületállomány vegyes, rendezetlen képet mutat, ahol a családi házas beépítés a jellemző. A Kőszikla és a Felsősor utcában többségében a 70-es évek előtt épült épületek találhatóak, de a terület gyönyörű fekvéséből adódóan már egyre több helyen jelennek meg a többszintes „villaépületek”. Budaörs területén egyedi adottságokkal rendelkező kőhegy vizsgálattal érintett terület ingatlanjainak jelentős része nagyon elhanyagolt, elslumosodott (pl.: Kőszikla utca nyugati része), így az épületállományának átalakulására lehet számítani rövid és középtávon.

2.3. Terepviszonyok vizsgálata

A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanokon a Kőhegy közelségéből adódóan egyes ingatlanok esetében jelentős szintkülönbségek tapasztalhatóak a V-4 rajzi munkarészen bemutatottak alapján.

3. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az elmúlt időszakban megkezdett építési tevékenységek rámutattak a szabályozás hiányosságaira, melyek alapján az alapvető tereprendezéssel kapcsolatos szabályozási kérdések átgondolása vált szükségessé 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanok vonatkozásában. Az Lk-1/VED építési övezetben meghatározott zárt sorú beépítési mód és a 0 m-es hátsókert előírásainak értelmében az ingatlanok egész területe építési hely, így az ingatlanok egész területén végezhető építési tevékenység, akár Természetvédelmi terület határán is, a tereprendezés korlátozása nélkül. A vizsgálatok során a Tervezők az alábbi javaslatokat fogalmazták meg, melyek a magánérdekek figyelembevételével kellő garanciát jelentenek a természet értékeinek védelmére:

1. Az 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanok vonatkozásában védőtávolság kijelölése szükséges úgy, hogy azok beépítési lehetőségei ne korlátozódjanak túlzottan. A védőtávolság kijelölését arányosan kell meghatározni az ingatlanok területével, ezért az alábbi 3 kategória lett meghatározva:
 - 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
 - 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
 - 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.
 - a védőtávolság kismélységű telkek esetén 1,0 m.
2. Meg kell határozni az építési / nem építési tevékenységgel kapcsolatban végezhető tereprendezés mértékét.
3. Az R. alkalmazása során szükségessé vált az alábbi részek pontosítása:
 - 3. § (8) pont értelmező rendelkezés
 - 18.§ (4) bekezdése;
 - 36.§ (5) és (8) bekezdések;

A megfogalmazott cél érdekében az R., az alábbi előírásokkal módosulna, egészülne ki.:

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a az övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés
3.§. (8) Terepszint alatti építés mértéke: A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.	3.§. (8) Terepszint alatti beépítés mértéke: A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.
18.§ (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon több rendeltetési egységet magába foglaló épület, vegyes rendeltetésű épület vagy több különböző közterület által határolt	18.§ (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon több rendeltetési egységet magába foglaló épület, vegyes rendeltetésű épület lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre vagy a telek

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszra dokumentálva

telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.	több, különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsi behajtók száma <u>ebben az esetben sem lehet kettőnél több és összes szélességük összege nem sem</u> haladhatja meg a 7,0 m-t.
15. TÁMFALAK, RÉZSŰK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
19.§ (2) Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki.	19.§ (2) Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki. <u>Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:</u> - az 1.0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot. - a 1.5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
	19.§ (3) <u>Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1.0 méteres sávon túl, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben.</u>
	19.§ (4) <u>Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Úh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1.0 métert.</u>
	35. §. (6) <u>A Budai TáJVédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védőtávolságot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.</u>

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszra dokumentálva

	<p>a) A védőtávolság mértéke a telkek mérete szerint a következő:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m; - 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m; - 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m. <p>b) A védőtávolság kismélységű telkek esetén 1,0 m.</p> <p>c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védőtávolság közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.</p>
	<p>35. §.</p> <p>(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6)-os bekezdésben meghatározott védőtávolságon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:</p> <p>a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védőtávolságon túl a telken bárhol végezhető;</p> <p>b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.</p>
36.§ (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.	36.§ (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület főépítmény helyezhető el. de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.
36.§ (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület	36.§ (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszra dokumentálva

homlokzatmagassága a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot, b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.	a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot, b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
--	--

4. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAINAK HATÁSVIZSGÁLATA

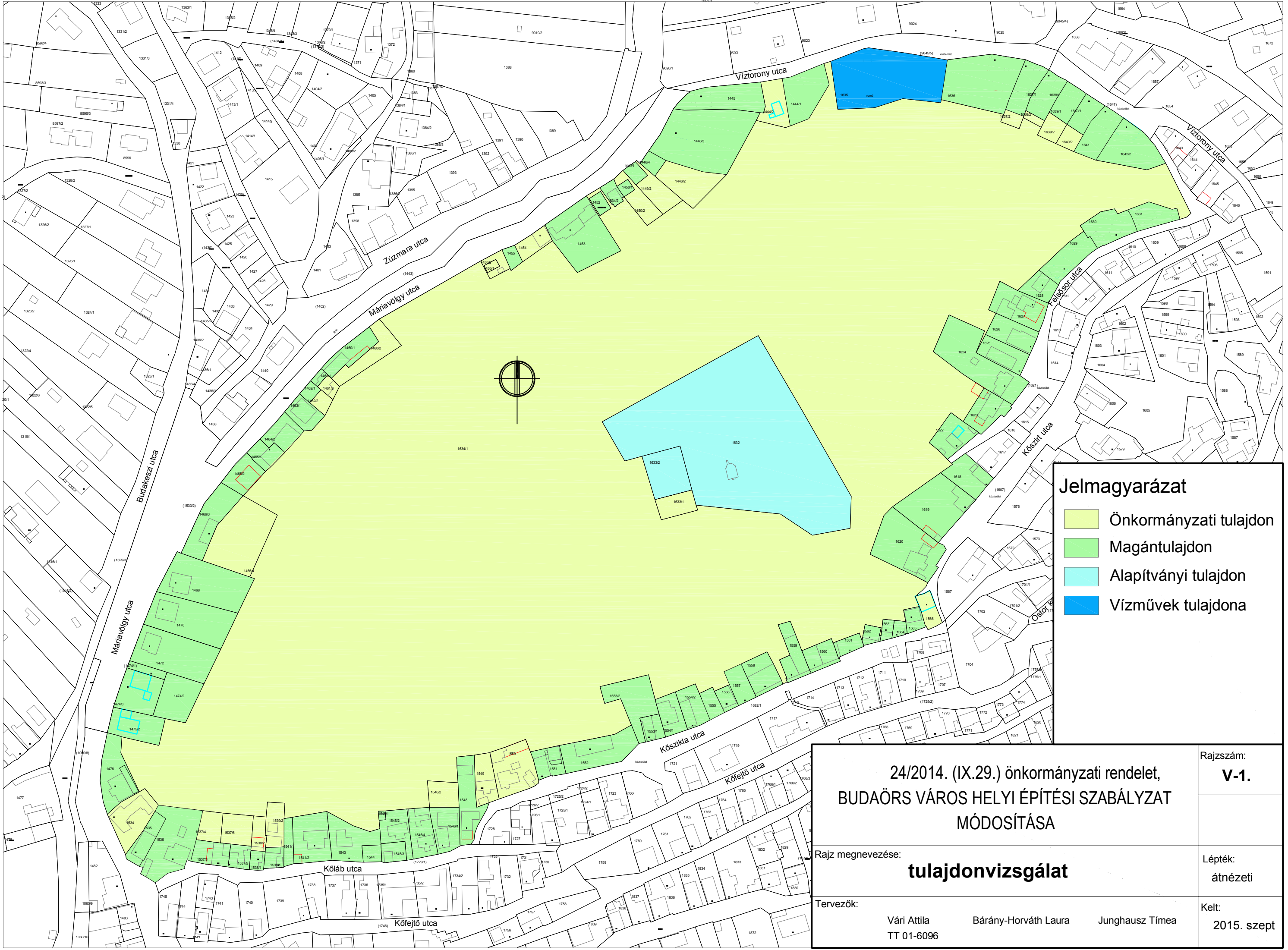
A tervezett előírások hatálybalépése után az ingatlanok beépítései során szabályozott módon lehet majd a tereprendezéseket megvalósítani a meghatározott védőtávolság és a tereprendezés előírásai alapján.

A védőtávolság kijelölésének végleges mértéke úgy lett meghatározva, hogy az arányosan korlátozza az ingatlanokat a telek méretének függvényében. A V-5 rajzi munkarész bemutatja, hogy a jelenlegi telekstruktúrát milyen mértékben érinti a védőtávolság, melyen világosan látható, hogy a telkek egyike sem lehetetlenül el a beépíthetőség szempontjából.

A V-6 rajzi munkarész bemutatja, hogy a tereprendezéssel kapcsolatos előírások miként befolyásolják az épület terepre való illesztését, megvizsgálva 4 tereplejtési szituációt.

Budaörs, 2015. szeptember .

Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096



Jelmagyarázat

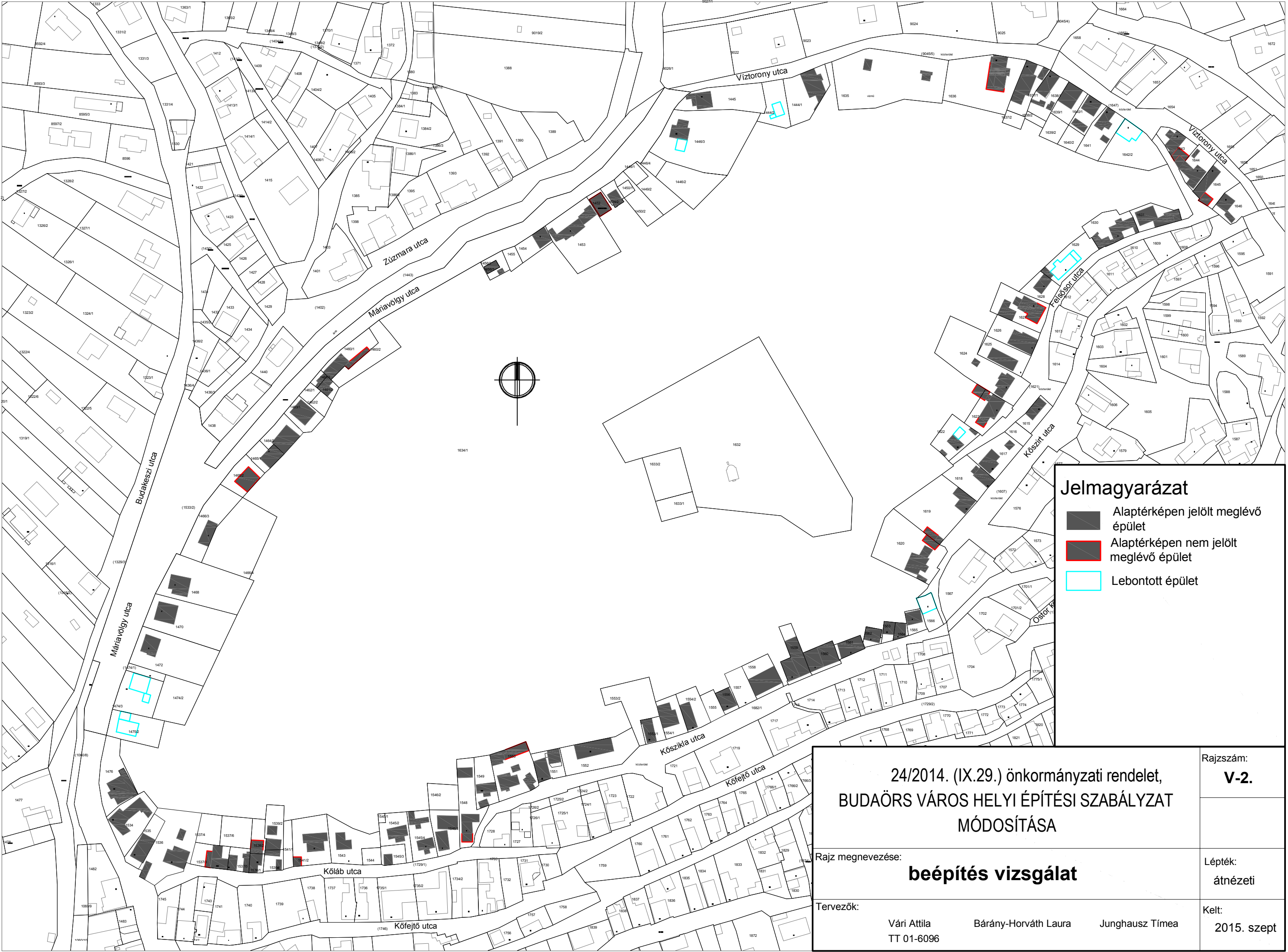
Önkormányzati tulajdon

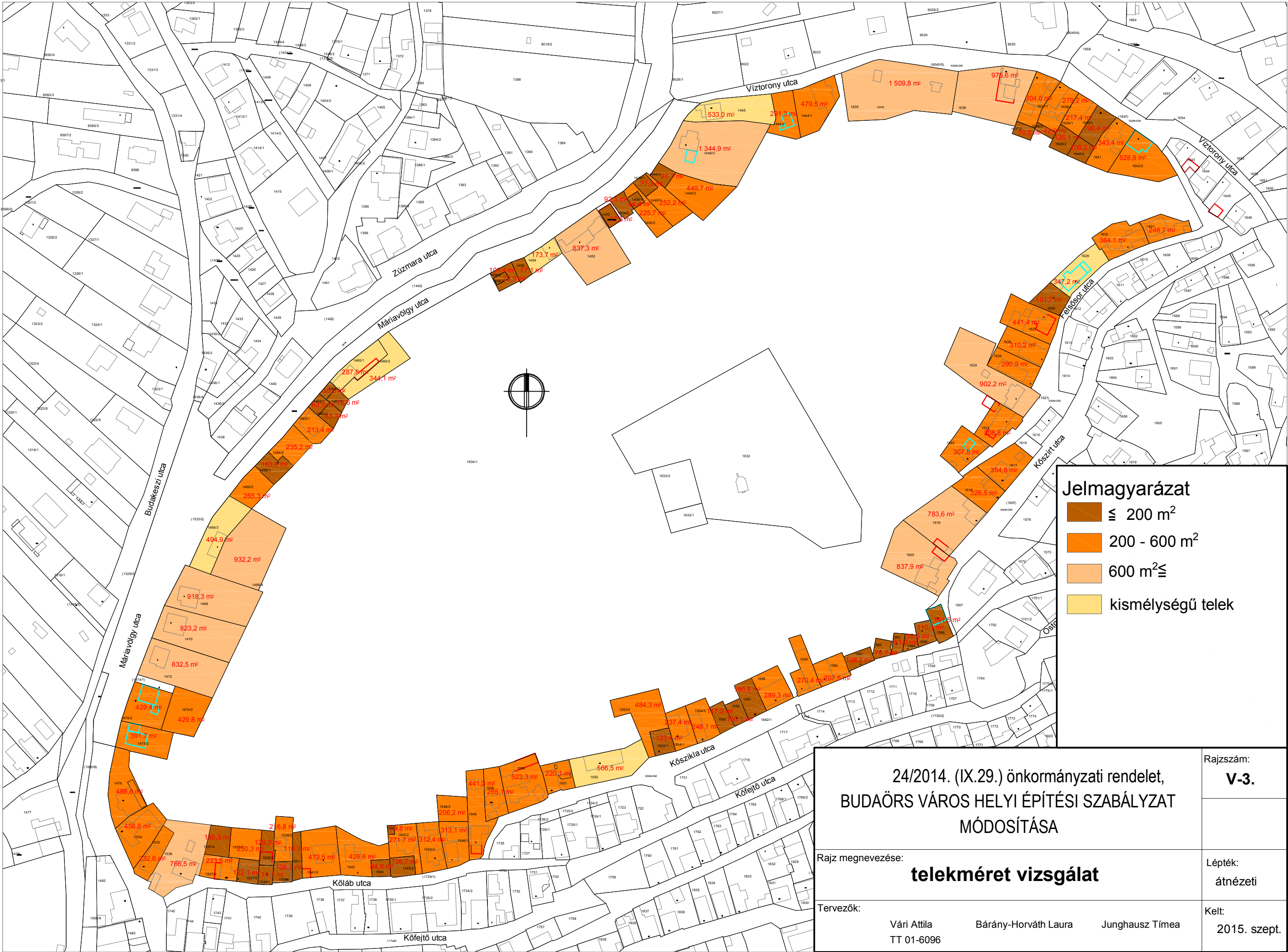
Magántulajdon

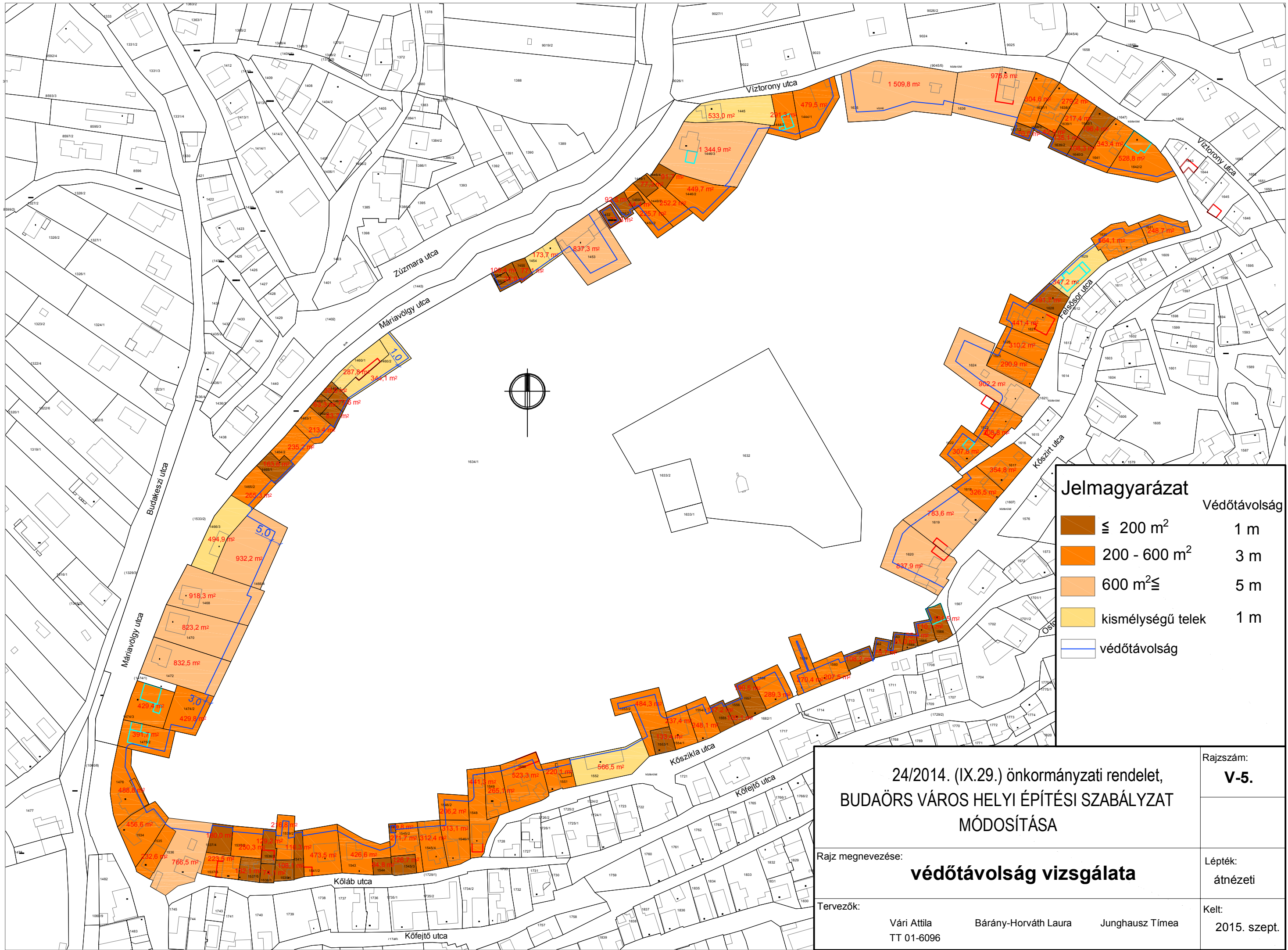
Alapítványi tulajdon

Vízművek tulajdona

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA			Rajzszám: V-1.
Rajz megnevezése: tulajdonvizsgálat			Lépték: átnézeti
Tervezők: Vári Attila TT 01-6096			Kelt: 2015. szept
Bárány-Horváth Laura			
Junghausz Tímea			

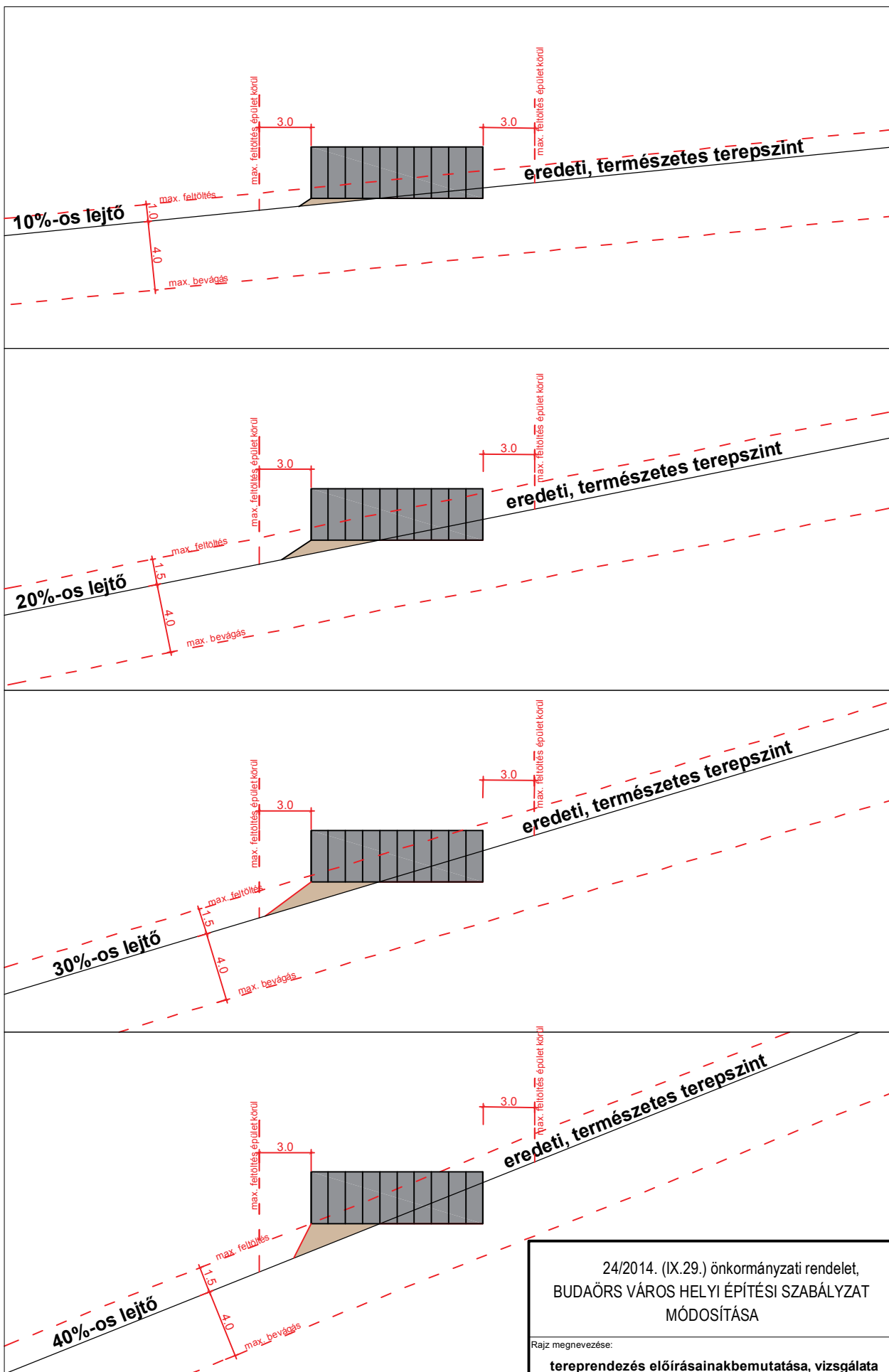






Jelmagyarázat	
	Védőtávolság
<div></div> ≤ 200 m ²	1 m
<div></div> 200 - 600 m ²	3 m
<div></div> 600 m ² ≤	5 m
<div></div> kismélységű telek	1 m
<div></div>	védőtávolság

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA		Rajkszám: V-5.
Rajz megnevezése: védőtávolság vizsgálata		Lépték: átnézeti
Tervezők: Vári Attila TT 01-6096 Bárány-Horváth Laura Junghausz Tímea		Kelt: 2015. szept.



24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet,
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

Rajz megnevezése:

tereprendezés előírásainak bemutatása, vizsgálata

Tervezők:

Vári Attila
TT 01-6096

Bárány-Horváth Laura

Junghausz Tímea

Rajzszám:

V-6.

Lépték:

átnézeti

Kelt:

2015. szept.

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2015. (...) önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.)
önkormányzati rendeletének
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 3. § 8. pont helyébe alábbi rendelkezés lép:

„8. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.”

(2) Az R. 18.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.”

(3) Az R. 15. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”

(4) Az R. 19. § (2) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(2) Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

(5) Az R. 19. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan

megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben”

(6) Az R. 19. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Úh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.”

2. §

(1) Az R. 35.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védőtávolságot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telkekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

a) A védőtávolság mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

b) A védőtávolság kismélységű telkek esetén 1,0 m.

c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védőtávolság közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.

(2) Az R. 35.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védőtávolságon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védőtávolságon túl a telken bárhol végezhető;

b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.”

3. §

(1) Az R. 36.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el.”

(2) Az R. 36.§ (8) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága

- a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

4. §

A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2015. „.....” „....”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

46/2015.(III.25.) ÖKT sz.

határozat

A Budaörs Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó szabályozás módosítása

Budaörs Város Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert intézkedjen arról, hogy a Főépítészeti Iroda készíttesse el a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítását az előterjesztésben ismertetett előírások, az épületek telepítésével kapcsolatos változtatások beillesztésével kapcsolatos módosításokkal Kőhegy területére az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Főépítészeti Iroda, Városépítési Iroda