

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. szeptember ...-i;  
a Képviselő-testület 2015. szeptember 23-i ülésére**

**Tárgy: Budaörs Város helyi építési szabályzatának módosítása Kőhegy területét érintően  
(Egyszerűsített eljárás megindításáról szóló döntés)**

*Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján **nyílt ülésen** történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottságok!**

2015. március folyamán Kőhegy természetvédelmi területtel határosan hatalmas mértékű föld és sziklabontást kezdtek el egy 3 lakásos lakóépület építése céljából. Ezt követően a természetvédelmi, látványvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében a szabályozási terv előírásainak felülvizsgálatát tartottuk szükségesnek a területet érintően, ezért a Képviselő-testület a 2015. márciusi ülésén megalkotott 46/2015.(III.25.) ÖKT sz. határozatában felkérte a Polgármestert, hogy intézkedjen arról, hogy a Főépítési Iroda készíttesse el a BHÉSZ módosítását Kőhegy területére az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra.

Ezzel egyidőben a Képviselő-testület 12/2015. (III. 25.) ÖKT rendeletével a Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira változtatási tilalmat is elrendelt a Szabályozási terv Lk-1/VED jelű építési övezetbe sorolt ingatlanaira az Ó-tető és az 1592 hrsz-ú telek kivételével.

A változtatási tilalom elrendelését követően több levél, kérelem is érkezett a változtatási tilalom által érintett területen elhelyezkedő telkek tulajdonosaitól, melyben kérték a változtatási tilalom területi hatályának csökkentését. A kéréseket megvizsgálva szakmailag indokolható volt a tilalom területének megváltoztatása, ezért a Képviselő testület 18/2015. (V.26.) számú önkormányzati rendeletével módosította a változtatási tilalomról szóló 12/2015. (III. 25.) ÖKT rendeletét, melyben a területi hatályt a rendelet melléklete alapján lecsökkentette. A melléklet alapján a tilalom jelenleg a Kőhelyi Tájvédelmi Körzet részét képező 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkek területére terjed ki, kivéve a Vízmű területét.

A képviselő-testület 46/2015.(III.25.) ÖKT sz. határozata értelmében a Főépítési Iroda elkészítette a rendelet módosítását. A módosítások a hatályos településrendezési eszköz szabályozási tervlapját és alátámasztó munkarészeit nem érintik, kizárólag a helyi építési szabályzat előírásainak módosítására tettünk javaslatot.

A rendelet felülvizsgálata során elsődleges szempont volt az épületek telepítésével kapcsolatos előírások kiegészítése, módosítása, abból a célból, hogy a későbbiekben nagymértékű terepbevághást ne lehessen végezni a területen, illetve természetvédelmi terület közvetlen közelében ne lehessen tájképet, településképet romboló tevékenységet folytatni. A fenti szempontok alapján a BHÉSZ-ben egyrészt az LK-1/VED építési övezet előírásait egészítettük ki

tereprendezésére (terepbevágás, terepfeltöltés) vonatkozó előírásokkal, másrészt a természetvédelmi területtel határos telkek esetében telekméret alapján differenciált védőtávolságot állapítottunk meg, melynek területén belül új épület nem helyezhető el, a meglévő épületek alapterülete nem bővíthető.

A felülvizsgálat során arra a megállapításra jutottunk, hogy a tereprendezéssel kapcsolatos előírásokat általánosan is szükséges felülvizsgálni, illetve a nem építési tevékenységhez köthető tereprendezés kérdését is szükséges szabályozni.

A fenti előírásokon túl pár helyen a BHÉSZ előírásainak kismértékű pontosítására tettünk javaslatot.

A településrendezési eszköz módosítása a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 41. §-ban szabályozott egyszerűsített eljárás keretében-, mely során a civilekkel és a lakossággal a terv véleményeztetése/egyeztetése a Budaörs településfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának és településrendezési eszközeinek partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozat melléklet 3. pont szerinti egyszerűsített eljárás keretében fog történni.

**Kérem a Tisztelt Bizottságot és a Képviselő-testületet, hogy a mellékelt Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő testülete 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz dokumentációját tekintse át. A fentiek alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozatok meghozatalára teszek javaslatot.**

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

##### **a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek azon településrendezési döntés meghozatalát, mely szerint a Polgármester jelen előterjesztés 1 sz. mellékletét képező, Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletet módosító rendelettervezet, egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását folytassa le.

*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 meghozza azon településrendezési döntését, mely szerint a Főépítési Iroda által elkészített jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képező Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletet módosító rendelettervezet, egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását a Polgármester folytassa le.

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

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** Polgármester  
**Végrehajtást végzi:** Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Budaörs, 2015. szeptember 3.

  
.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész iroda

Bárany-Horváth Laura, településrendezési ügyintéző

Mártonffy István, főépítész

Látta:



Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető


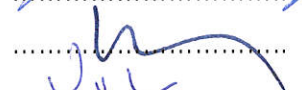


Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Domahidi Emma, városépítési irodavezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....  
  
.....

  
.....  
  
.....  
  
.....  
  
.....

#### Mellékletek:

**1sz. melléklet:** Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő testülete 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA – egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz dokumentációja

Tartama: Szöveges alátámasztó munkarészek  
Rajzi, vizsgálati munkarészek  
Jóváhagyandó munkarészek – rendelettervezet  
Mellékletek

## **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**

<b>1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ</b>	3. old
<b>2. VIZSGÁLATOK</b>	3. old
<b>3. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI</b>	4. old
<b>4. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAINAK HATÁSVIZSGÁLATA</b>	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 emblematikus 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 vizsgálata

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 találhatók 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 találhatók, de a terület gyönyörű fekvéséből adódóan már egyre több helyen jelennek meg a többszintes „villaépületek”. Budaörs területén egyedi adottságokkal rendelkező kőhegy vizsgálatlalt érintett terület ingatlanjainak jelentős része nagyon elhanyagolt, elsumosodott (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 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
  - 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
  - 600 m<sup>2</sup> 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 pincszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.	3.§. (8) Terepszint alatti <del>beépítés</del> építés mértéke: A pincszint, 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 <u>felszíni</u> gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon <del>több rendeltetési egységet magába foglaló épület, vegyes rendeltetésű épület</del> <u>lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre vagy a telek</u>

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.	<u>több, különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és összes szélességük összege nem sem haladhatja meg a 7,0 m-t.</u>
<b>15. TÁMFALAK, RÉZSÚK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI</b>	<b>15. TÁMFALAK, RÉZSÚK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI</b>
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) <u>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> <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> <u>- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,</u> <u>- a 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</u>
	<u>19.§ (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.</u>
	<u>19.§ (4) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Uh 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 Köhegy 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"> <li>- 200 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;</li> <li>- 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret között 3,0 m;</li> <li>- 600 m<sup>2</sup> és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.</li> </ul> <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 telkek 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 <u>beépítési magassága</u> 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 <u>beépítési magassága</u> 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

**B/ RAJZI MUNKARÉSZEK**

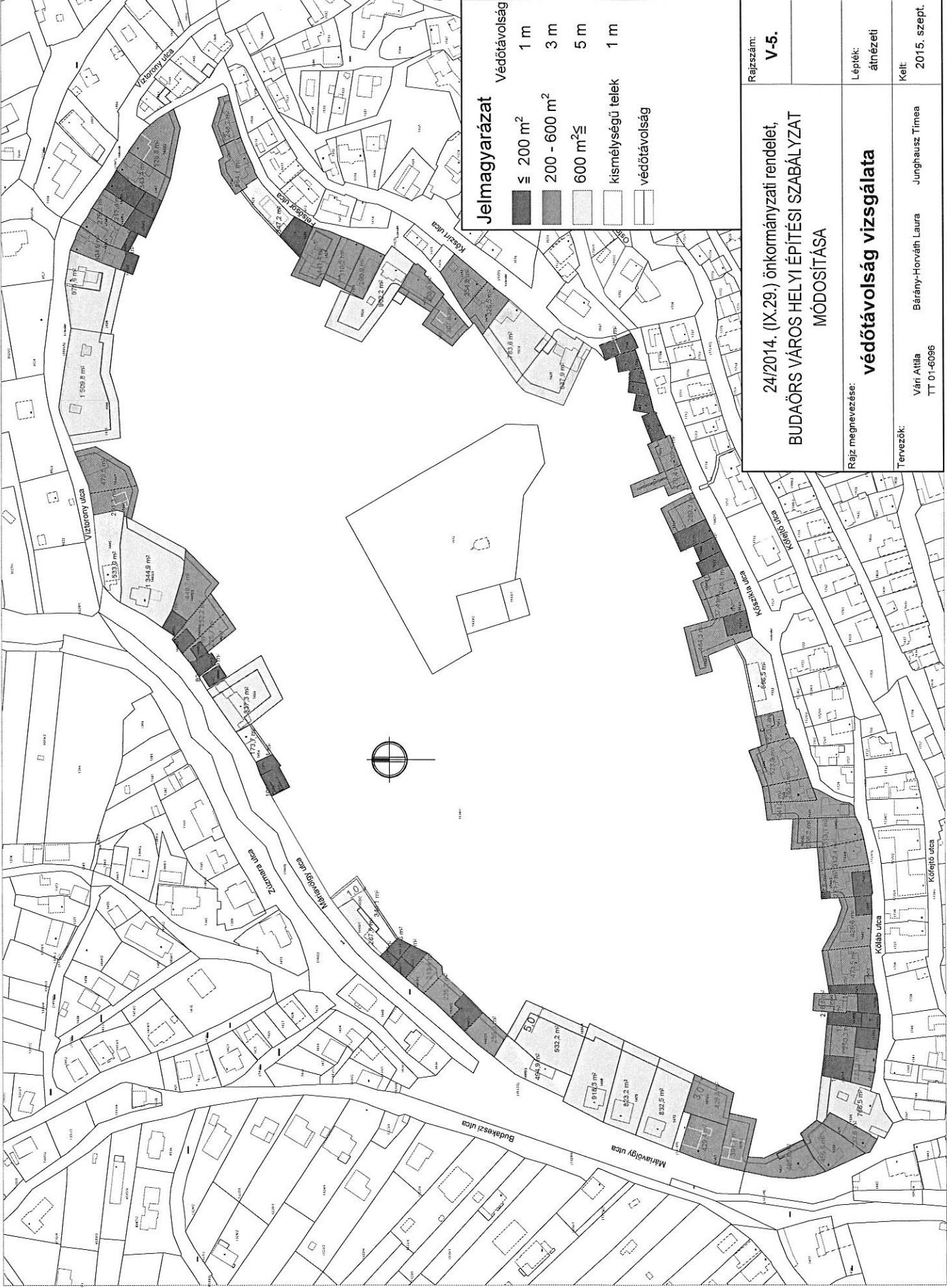






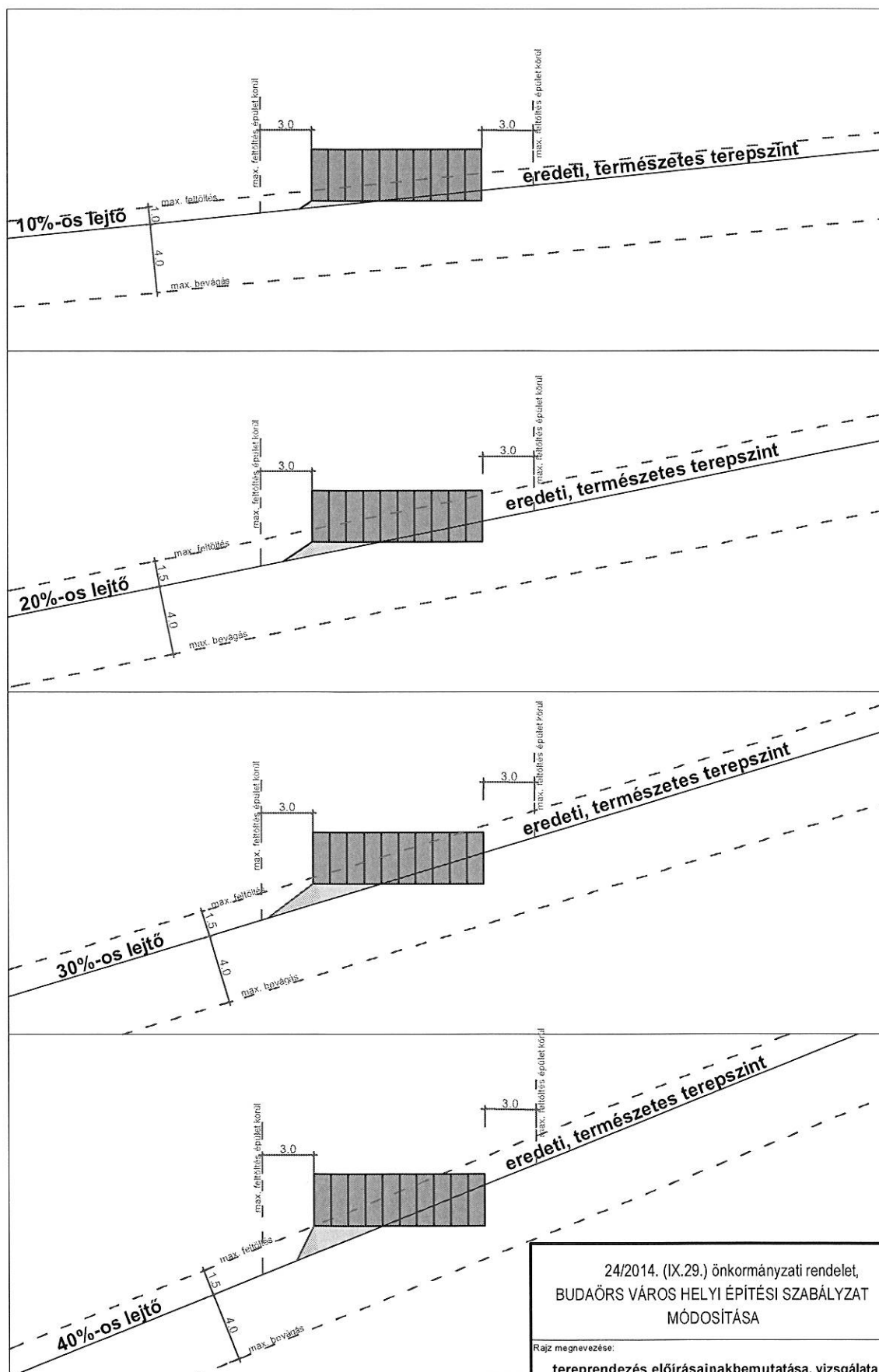






Jelmagyarázat	Védőtávolság
≤ 200 m <sup>2</sup>	1 m
200 - 600 m <sup>2</sup>	3 m
600 m <sup>2</sup> ≤	5 m
kismélységű telek	1 m
védőtávolság	

Rajzszám: <b>V-5.</b>	Rajz megnevezése: <b>24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b>	Lépték: ábrázolási
Tervezők: Vári Attila Bárany-Horváth Laura TT 01-6096	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 01-6086

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, RÉZSÚK, 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, Uh 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 ingatlan határos telkeken védőtávolságot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú  
telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

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

- 200 m<sup>2</sup> vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb és 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m<sup>2</sup> 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 ingatlan 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:

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

egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszra dokumentálva

„(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



**D/ MELLÉKLETEK**

**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 Főépítész 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: Főépítész Iroda, Városépítési Iroda