

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere  
ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. decemberi,  
és a Képviselő-testület 2015. decemberi ülésére**

**Tárgy: BHÉSZ módosítás indítása**

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

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**

2014. november 1-től hatályos a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat (továbbiakban: BHÉSZ), amely csaknem a teljes közigazgatási területre vonatkozik, kivéve Frankhegy, Szilvás területe és a Templom tér és környéke.

A BHÉSZ jóváhagyása óta eltelt egy éves időszakban a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat alkalmazása során összegyűjtött tapasztalatok alapján, és az egyéni tulajdonosi kérelmek alapján igény merült fel a terv módosítására az alábbiakra vonatkozóan:

**Konkrét koncepcionális módosítások:**

1. A Kenyérgyár utca – Komáromi utca – Baross utca – Bretzföld utca által határolt lakótömb helyzetének rendezése. A BHÉSZ a Kenyérgyár utca és Baross utca közötti lakótömbben, a telkek felére a Baross utca tervezett szélesítését tervezi, illetve elővásárlási jogot határoz meg az önkormányzat javára a tervezett alvárosi központ fejlesztés miatt. A tömbben élők közül többen jelezték, hogy ez a helyzet ellehetetleníti ingatlanukat, ezért az elővásárlási jog és a szabályozási vonal levételének lehetőségét szükséges megvizsgálni.
2. A hegyoldalban a zárványtelkek megközelíthetőségére kijelölt „telkek be nem építhető része” szabályozási elem felülvizsgálata, amely későbbi út kialakítását tenné lehetővé. E kötelező szabályozási elem, több jelenlegi építési telkek beépíthetőségét ellehetetleníti el.
3. Természeti értékek helyi védelme, illetve magántelkek övezeti besorolásának, övezethatárának pontosítása a Természetvédelmi kezelési terveknek megfelelően, illetve egyes önkormányzati területek értékesítése illetve telekrészcsere kapcsán (Törökugrató, Tétényi fennsík).
4. Egyes telkek esetében a természetvédelmi védettség jelölés levétele, a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal leegyeztetettek alapján. (pl. 11392 hrsz-ú telket kivenni Ökológiai hálózathoz, övezetét rendezni; 1348/4, 1348/3, 1348/2 hrsz-ú telkek Tájvédelmi körzetből illetve Natura 2000-ből kivenni)
5. ISC ipari park „portaépület” elhelyezhetőségének biztosítása, előírások és szabályozási elemek pontosítása.
6. Egyes útsabályozások átgondolása, pontosítása illetve módosítása.

#### Általános módosítások illetve pontosítások a szabályozási tervlapon

7. A terv egyes grafikus hibáinak javítása.
8. Övezetek, övezethatár hibák javítás, pontosítása.
9. A módosított helyi védelmi rendelet listája alapján a helyi védett épületek szabályozási tervlapon való aktualizálása. Előreláthatóan 20-30 db.

#### Helyi építési szabályzat

10. Teleknyúlvány melletti oldalkert méretének átgondolása, előírási javaslat.
11. Vendéglátás funkció elhelyezhetőségének vizsgálata országos előírásokkal összhangban.
12. Állattartó építmények elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása országos előírásokkal összhangban.
13. Óvoda illetve családi napközi elhelyezhetőségének vizsgálata a kertvárosias lakóterületekben, előírások pontosítása.
14. Omlásveszélyes, csúszásveszélyes területekre vonatkozó előírások pontosítása.
15. 30.§ (2) bekezdés szükség szerinti pontosítani Hírközlési hatósággal, illetve szolgáltatókkal egyeztetve.
16. Egyes fogalommeghatározások pontosítása.

#### Településszerkezeti terv módosítás

Fenti BHÉSZ módosításokhoz kapcsolódóan, amennyiben szükséges Településszerkezeti Tervet (TSZT) kell módosítani.

A BHÉSZ módosítás a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36-40.§-aiban szabályozott teljes eljárással véleményeztethető, hagyható jóvá.

**Fentiek alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozat meghozatalára teszünk javaslatot.**

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

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

**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet és a Településszerkezeti Terv előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről.**

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

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

##### **a Képviselő-testület részére:**

**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet és a Településszerkezeti Terv előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről.**

*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

Budaörs, 2015. november 23.

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző  
Mártonffy István, főépítész

  
Junghausz Timea

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
  
  
dr. Bocsi István