

BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. RENDELETÉNEK
MÓDOSÍTÁSA
BUDAÖRS TEMPLOM TÉR ÉS KÖRNYÉKE TERÜLETRE
(2015)
OTÉK előírásnál megengedőbb szabályozási elemei

OTÉK FELMENTÉS KÉRELEM

OTÉK		HÉSZ		eltérés indoka, megfelelés igazolása	
paraméter	érték	paraméter	érték	OTÉK 111. § (2)	
helye az OTÉK-ban		helye a rendelet-tervezetben		a)	b) c)
Legkisebb zöldfelület / 2. sz. melléklet 7. sor, F oszlop	10%	Vt-Tt/1	Rendelet-tervezet 40/A. § (4) Az előírt, más kedvezményvel nem érintett legkisebb zöldfelület mértéke 50 %-kal csökkenthető, ha a telken minimum 3,0 m szélességű gyalogos átkötés létezik, amelynek közhasználat céljára történő átadása szerződésben rögzített.	településközpont terület, intenzív, zártosuló beépítés, alacsony zöldfelületi borítottság, magas beépítés és burkolt területek; a fejlesztési elképzelések sok esetben a tömbbelső áttörését, felnyitását javasolták a meglévő, kialakuló belső udvarok legalább részleges megnyitásával, ezzel a városközpont gyalogos közlekedésének élénkítése kedvezőbb hatással lehet a megújulásra; a telken belüli közforgalmú területek kialakítása a burkolás növelését eredményezi, ezért szükséges a közforgalmú területek meghatározott nagyságú kialakítása esetére zöldfelületi kedvezmény biztosítása	✓ ✓

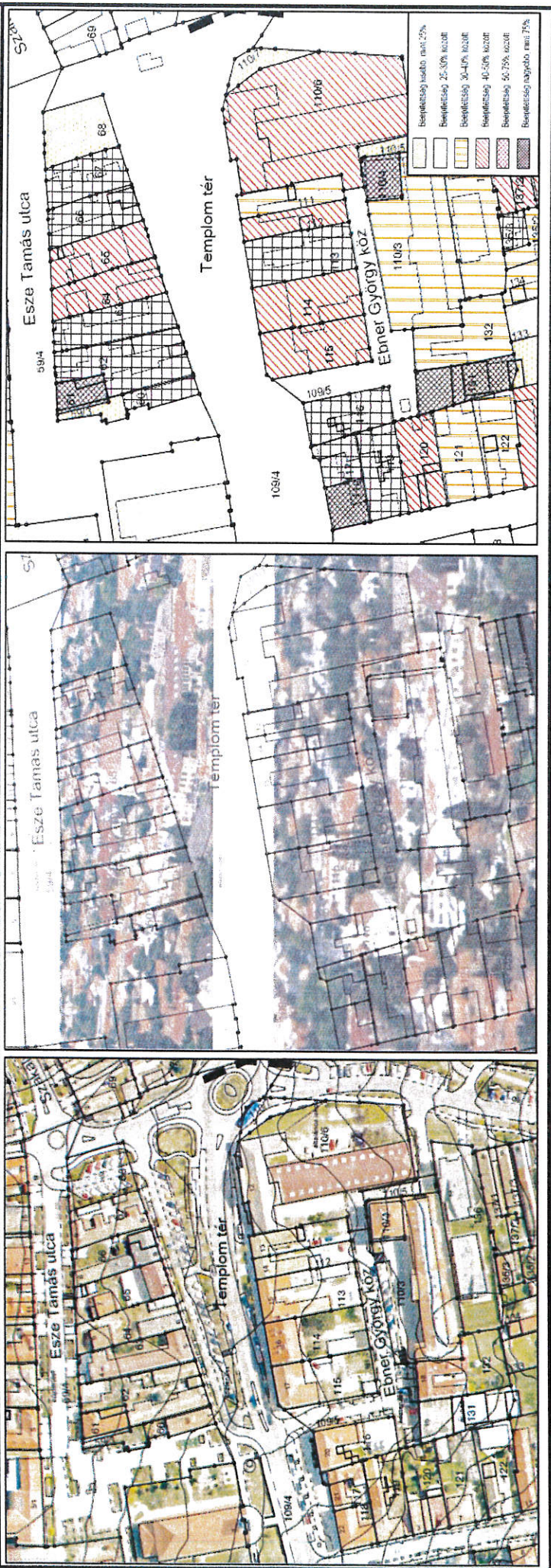
Vt-Tt/1 építési övezetbe sorolt ingatlanok kialakult állapota és lehatárolása (Templom tér és Ebner György köz menti beépítések):



Clabarty 21

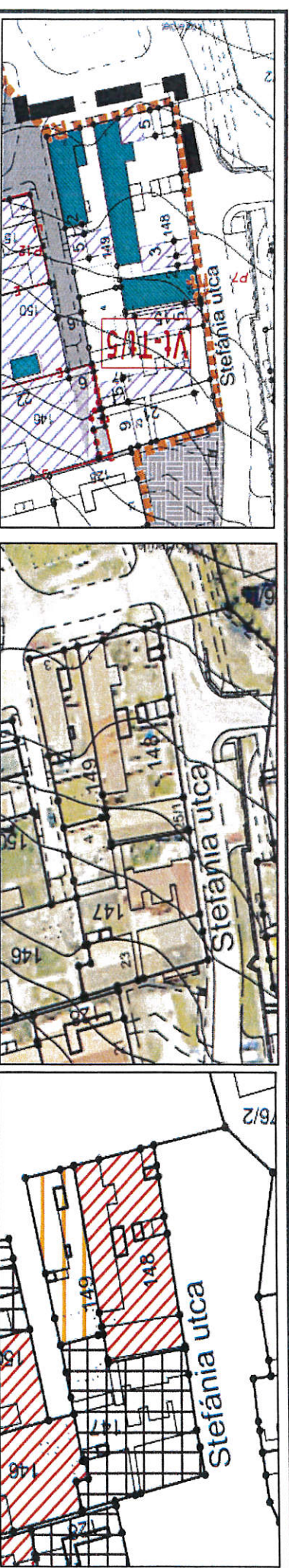
OTÉK		HÉSZ		eltérés indoka, megfelelés igazolása		
paraméter /	érték	övezet	paraméter	OTÉK 111. § (2)		
helye az OTÉK-ban			helye a rendelet-tervezetben	a)	b)	c)
Megengedett legnagyobb beépítettség / 2. sz. melléklet 7. sor, D oszlop	80%	Vt-Tu/1	a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 42. sor, F oszlop () saroktelek kedvezménye	településközpont terület, intenzív, zártosuló beépítés, alacsony zöldfelületi borítottság, magas beépítés és burkolt területek, keretes, beforduló beépítések; a kialakult állapothoz viszonyítva lehet megadni a beépítés paramétereit, a beépítettség vizsgálat alapján megállapítható, hogy a telkekhez viszonyítottan, a saroktelkek esetén a beépítés meghaladja az építési övezetben megengedett értéket, azaz 85%-os beépítési mértéket eredményez; a hatályos 41/2001. (XI.16.) HÉSZ 12. § (3) e) és 15. § (1) c) előírásai is tartalmaztak már kedvezményeket a beépítés mértékére a saroktelkeknél zártosuló beépítés esetén az OTÉK 7. § (2) bekezdés felhatalmazására tekintettel	✓	✓

Vt-Tu/1 építési övezet kialakult állapotok igazolása, lehatárolása (Templom tér és Ébner György köz menti beépítések):



OTÉK		HÉSZ		eltérés indoka, megfelelés igazolása			
paraméter /	érték	övezet	paraméter helye a rendelet-tervezetben	érték	OTÉK 111. § (2)		
helye az OTÉK-ban					a)	b) c)	
Megengedett legnagyobb beépítettség / 2. sz. melléklet 7. sor, D oszlop	80%	Vt-Tu/5	a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke / 2.1 melléklet 46. sor, F oszlop	E	a mellékelt alapján: E - a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke a rendelet-tervezet előírása: BHÉSZ 40. § (18) b): "a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekterületek e rendeletben meghatározottak szerint beépíthetők a 2.1. melléklet táblázata <u>beépítési mérték</u> , <u>terepszint alatti beépítés mérték</u> , <u>szintterület figyelmen kívül hagyásával</u> , „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynnek legalább fele vízáteresztő,” a főbb ingatlanainak kialakult (a tervezés időszakában részben megsemmisült) egyedi beépítési olyan szabályozás kialakítását tették szükségessé, melyek által a településképileg meghatározó beépített területek meghatározásával lehet a legcélszerűbben a fejlesztéseket szabályozni, ez az OTÉK vonatkozó paramétereinél megengedőbb paraméterek kialakításához vezet, a zöldfelületnél az ellensúlyozás érdekében annak kialakítására is szabályozást ír elő a tervezet	✓	✓
Legkisebb zöldfelület / 2. sz. melléklet 7. sor, F oszlop	10%		a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 46. sor, I oszlop	E		✓	

Vt-Tu/5 építési övezet kialakult értékei, lehatárolása (Stefánia utca - Arany János utca közötti főbb ingatlanai):

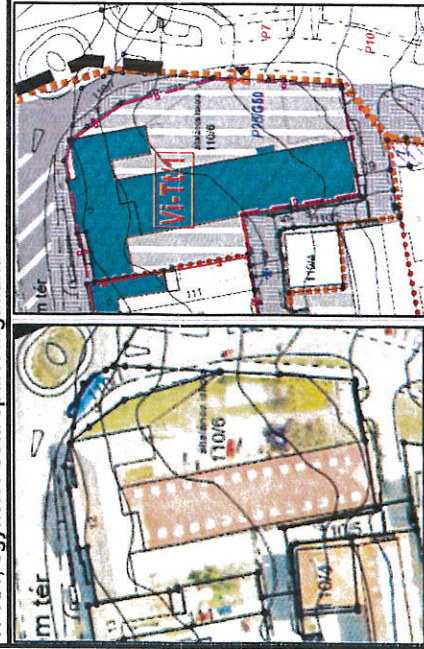


OK

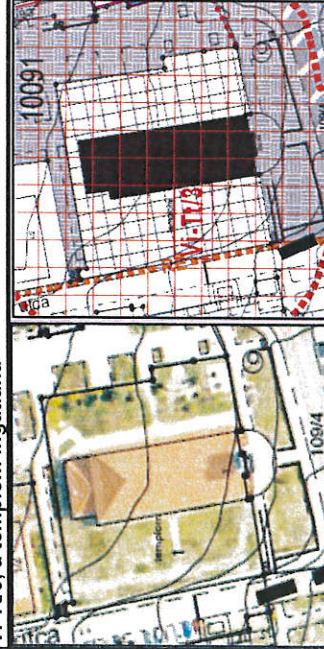
OTÉK		HÉSZ		eltérés indoka, megfelelés igazolása	
paraméter /	érték	övezet	paraméter	érték	OTÉK 111. § (2)
helye az OTÉK-ban			helye a rendelet-tervezetben		a)
Legkisebb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-75)/2=12,5 %	Vi-Tt/1	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 59 sor, I oszlop	10 %	a városi szövetbe ékelődve található a helyi védett, egykori posta épülete, melyet az önkormányzat közösségi, elsősorban művelődési, szórakozási funkcióra szeretne igénybe venni, bár az ingatlan beépítettsége nem túl magas, de a funkcióhoz szükséges parkolás (felszíni és felszín alatti) telken belüli biztosításához jelentős burkolt felületek kialakítása miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghatározása; a hatályos övezeti előírások alapján az ingatlan a TK-R1/Z, HZ övezet előírásai alapján, mint sarok telek szintén kedvezményes zöldfelületi paraméterekkel bír (41/2001.(XI.16.) HÉSZ 15. § (1) c.)
Legkisebb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-50)/2=25 %	Vi-Tt/2	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 60 sor, I oszlop	10 %	a városi szövetbe ékelődve találhatók a város szintű oktatási létesítmények melyektől továbbra is változatlan funkcióval kívánnak üzemeltetők fenntartani, az alacsony beépítéstől függetlenül, a funkcióhoz szükséges szabadtéri sport és gyűlekezési területek kialakíthatósága miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghatározása; a hatályos övezeti előírások alapján az ingatlan a TK-R3/SZ övezet előírásai alapján, szintén kedvezményes zöldfelületi paraméterekkel bírnak (41/2001.(XI.16.) HÉSZ 19. § (4) b.) és c.)
Legkisebb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-~30)/2=35 %	Vi-Tt/3	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 61 sor, I oszlop	10 %	a műemlék Templom épület ingatlanának zöldfelületi szabályozását azért szükséges az OTÉK előírától eltérően meghatározni, mert a meglévő Templom kert részleges megnyitásával olyan közösségi burkolt felületek kialakítása a cél, melyek a városközpont és a hitelet kiemelt találkozási pontjává válhatnak a városban; a hatályos övezeti előírások alapján az ingatlan a TK-R3/SZ övezet előírásai alapján, szintén kedvezményes zöldfelületi paraméterekkel bírnak (41/2001.(XI.16.) HÉSZ 19. § (4) a.)
Legkisebb zöldfelület / 2. sz. melléklet 8. sor, F oszlop	(100-~30)/2=35 %	Vi-Zm	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke / 2.1 melléklet 62 sor, I oszlop	10 %	az ingatlanon álló egykori uradalmi épület helyi védett elemeit a helyi művelődés, alkalmi rendezvények, szakkörök, klubok részére kívánja hasznosítani a város, az ehhez szükséges parkolók és szabadtéri rendezvények burkolt felületeinek kialakíthatósága miatt szükséges a zöldfelületi mérték 10 %-ban történő meghatározása; a hatályos övezeti előírások alapján az ingatlan a TK-R3/SZ övezet előírásai alapján, szintén kedvezményes zöldfelületi paraméterekkel bírnak (41/2001.(XI.16.) HÉSZ 19. § (3) b.)

Vi-... építési övezetek lehatárolása és igazolása

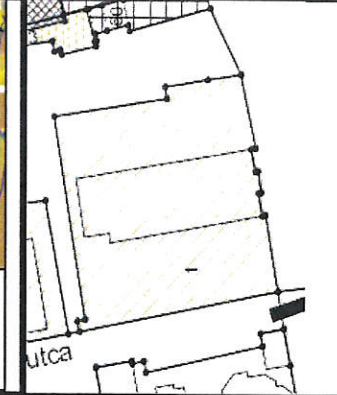
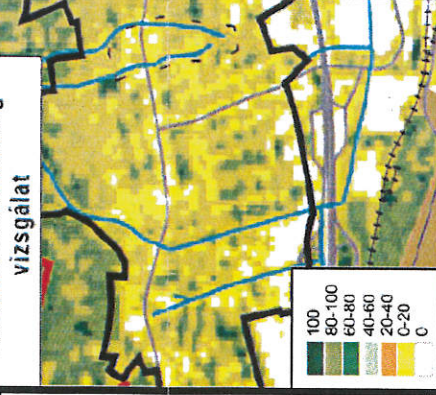
Vi-Tt/1, egykori Posta épület ingatlana



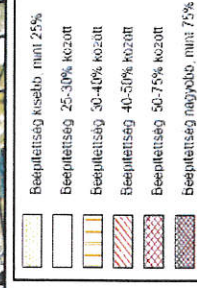
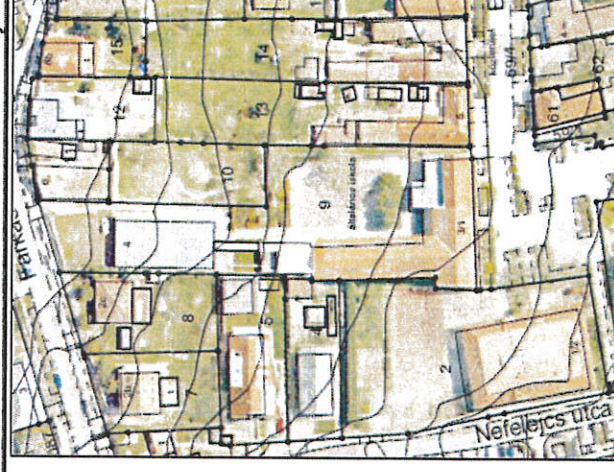
Vi-Tt/3, a templom ingatlana



Zöldfelület borítottság vizsgálát



Vi-Tt/2, az Esze Tamás utcai oktatási létesítmények ingatlana



Vi-Zm, Zichy-major ingatlana

