

## ALÁÍRÓLAP

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

#### TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

**Csík Edina**  
Budaörs Város főépítésze

#### TELEPÜLÉSTERVEZÉS

(Budaörs Város Önkormányzat /  
Főépítész Iroda):

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

**Bárány-Horváth Laura**  
településrendezési ügyintéző  
okl. tájépítész mérnök  
településmérnök

**Junghausz Tímea**  
településrendezési ügyintéző  
okl. településmérnök  
térinformatikai szakmérnök

#### KÖZMŰVEK ÉS KÖZLEKEDÉS:

**Hanczár Zsoltné**  
KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kereskedelmi és  
Szolgáltató Kft.  
okl. építőmérnök; okl. városépítési szakmérnök  
(01-2418; TE-T, TH-T, TV-T)

**Csima-Takács Judit**  
okl. tájépítésszakmérnök

#### TÁJRENDEZÉS:

**Tóthné Pocsok Katalin**  
okl. kertésszmérnök (táj- és kertépítész) mérnök TK 01-5086,  
vezető településtervező TT1 01-5086/06, területrendezési  
tervező TR1 01-5086, környezetgazdálkodási szakmérnök

Budaörs, 2016. november.

## TARTALOMJEGYZÉK

### A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	. old
II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK	. old
III. ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁSOK	. old
IV. ÚTSZABÁLYOZÁSOKAT, KÖZTERÜLET CÉLJÁRA KIJELELT TERÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	. old
V. GRAFIKUS ELEMOK PONTOSÍTÁSA, HIBAJAVÍTÁSA	. old
VI. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE	. old
VII. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA	

### B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv

Rendelet-tervezet

Szabályozási tervlapok

### C./ MELLÉKLETEK

- ÖKT. sz. határozat;
- Véleményezési szakasról beérkezett vélemények;

## I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **BHÉSZ**) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: **BSZT**) **eseti módosítása** vált szükségessé (továbbiakban: eseti módosítás) a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek és a magasabb szintű jogszabályváltozások vonatkozásában. Jelen BHÉSZ eseti módosításával **új településképi követelmény nem lett meghatározva**, hanem kizárólag a jelenlegi előírások és a Szabályozási terv (melyek pár elem településszerkezeti terv módosítást is igényel) egyes részei lettek felülvizsgálva, pontosítva és az alábbi koncepcionális elvek alapján módosítva:

### **Komplex módosítások:**

Jellemzően jelentősebb területi vonatkozású változtatások, melyekkel a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

### **Övezethatár módosítások**

Ebben a témakörben kisebb korrekciók, módosítások lettek elvégezve a BSZT-n, melyek közvetve, vagy közvetlenül érintik a BSZT övezeti rendszert.

### **Útszabályozások, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások**

A hatályos BSZT közterületi rendszerét számos esetben felül kell vizsgálni, részben annak pontatlansága, de még nagyobb részben a gyakorlati alkalmazás során bekövetkezett (pl.: egyeztetések, részletes tervek megléte stb.) változások miatti aktualizálások vonatkozásában.

### **Grafikus elemek pontosítása, hibajavítása**

A hatályos BSZT grafikus elemei bizonyos esetekben pontosítani, javítani szükséges az egyértelműbb értelmezhetőség érdekében.

### **BHÉSZ előírásait érintő jelentősebb koncepcionális változtatások:**

- a kertvárosias lakóterületek vonatkozásában meghatározott homlokzatmagasság és az épület legmagasabb pontja értékeinek felülvizsgálata, valamint az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterület értékeinek megnövelése;
- a kialakítható épületszint számainak felülvizsgálata, kiemelt tekintettel a kertvárosias lakóterületek (síkidéki-hegyvidéki) építési övezetek vonatkozásában;
- az egyes építési övezetekben / övezetekben kialakítható rendeltetések számának felülvizsgálata és a túlzó, jelentős és indokolatlan intenzitás növekedést megengedő értékek mérséklése, kiemelt tekintettel a Város intézményi kapacitástartalékaira a kialakítható lakásrendeltetések vonatkozásában;
- a mezőgazdasági kertes területeken kialakítható rendeltetések felülvizsgálata;
- a nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek végzésének lehetővé tétele, jellemzően a lakó és a központi területeken;
- a magánutakra vonatkozó előírások teljes felülvizsgálata;
- telekhatár-rendezés speciális eseteiben az engedélyezhetőség megkönnyítése;
- közművek vonatkozásában a hírközlésre vonatkozó előírások felülvizsgálata, valamint a közmű szolgálat alapításának szabályozása;
- az építési helyen kívüli bővítési lehetőségekre vonatkozó előírás újragondolása.

A BHÉSZ eseti módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KODEX) 36.§- a alapján **teljes eljárással** történik, melynek **véleményezési szakasza** a 376/2016. (XII.16.) ökt. sz. testületi döntés alapján **2015. decemberében**, az államigazgatási szervek, a partnerek (külön helyi rendelet alapján) és az egyéb véleményezésben résztvevő szervek hivatalos megkeresésével **elindult**. Jelen dokumentáció kidolgozása során a véleményezési szakaszból **beérkezett észrevételek figyelembe lettek véve** az alábbiak részletezettek szerint:

- Forster Gyula NÖV Központ véleménye alapján az **Örökségvédelmi Hatástanulmány elkészült**, valamint a megküldött adatszolgáltatások (pl.: régészeti lelőhelyek területi lehatárolásai, műemlékek ingatlanjai) be lettek építve a BSZT-be;
- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály véleményében megfogalmazottakkal kapcsolatban szóbeli egyeztetés történt, mely során tisztázódott, hogy jelen tervezési feladat során nem újonnan kidolgozott településrendezési eszközök készülnek csupán azok eseti módosítására kerül sor, így a **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek**, különösen azért sem, mert a tervezett módosítások nem érintenek természeti védelem alatt álló területeket;
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága megküldött adatszolgáltatásai be lettek illesztve a BSZT-be;
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály adatszolgáltatásai be lettek illesztve a BSZT-be;

Jelen dokumentáció összeállításával egyidőben készül a Város Településfejlesztési Koncepciója, Integrált Városfejlesztési Stratégiája, valamint a TRE Kódex szerinti Megalapozó vizsgálat, mely utóbbi vizsgálati dokumentumot a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság a ..... sz. határozatával jóvá hagyott, így ezen dokumentumot is mellékeljük szíves tájékoztatásként.



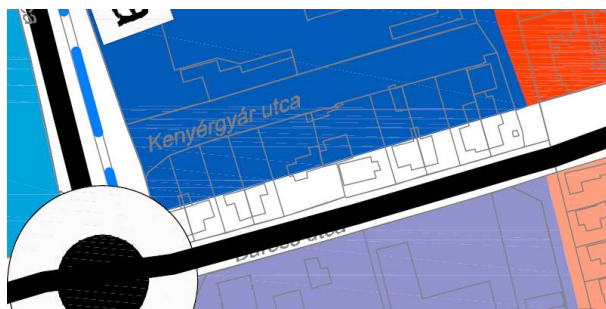
## II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK

### 1. Baross utca szabályozási vonal és elővásárlási jog felülvizsgálata a Bretzföld utca és a Komáromi utcai szakaszon

*légifotó*



*hatályos TSZT*

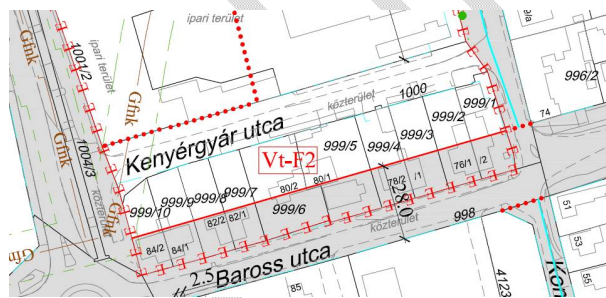


*tervezett TSZT*

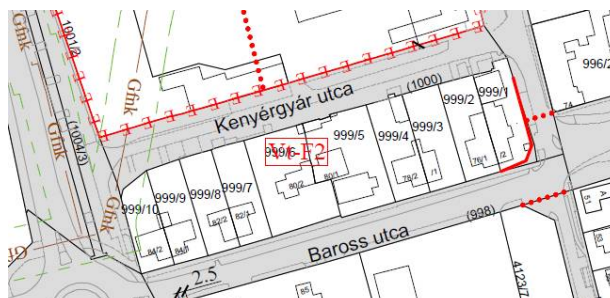


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



#### *A módosítás rövid leírása*

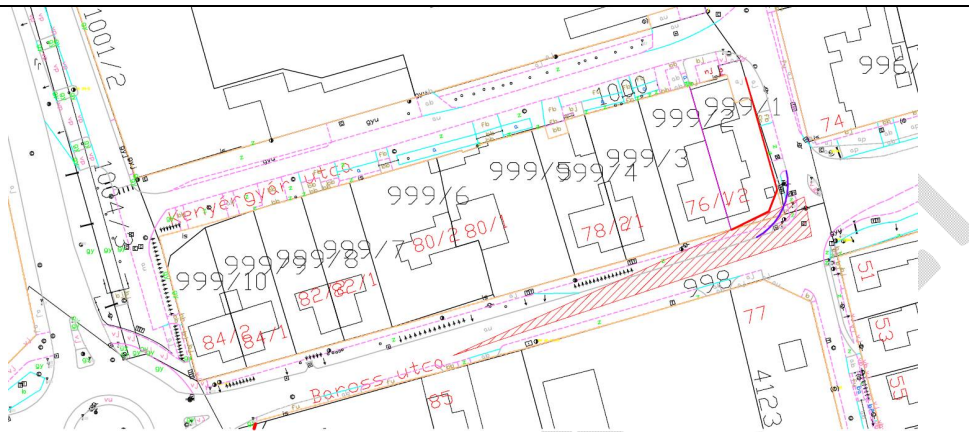
A jelenleg hatályos TSZT és SZT a Baross utca kialakított útpályájának módosítását irányozza elő a közterület tervezett szélesítésével. Az előírányozott átépítést (ami a Baross utca teljes pályaszerkezeti átalakításával / áthelyezésével, valamint a Sport utca – Baross utca keresztezésénél található körforgalmi csomópont átalakításával lehetne megvalósítani) aránytalanul magas költségekkel (beleértve a kisajátítás vagy ingatlanvásárlási költségeket is) lehetne csak megvalósítani, ezért az önkormányzat úgy döntött, hogy az útszabályozását és az elővásárlási jogot leveszi az ingatlanokról, mert az út jelenlegi formájában megfelelő a hosszútávú igényeknek is. A Baross utca - Komáromi utcai kikötésnél viszont szükséges megvizsgálni az ideális fordulási ívek vonatkozásában az esetleges szabályozás mértékét.

A hatályos szabályozás a Baross utcát az érintett szakaszon a kialakult kb. 14 méterről 28 méterre szélesíti

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

(igazodva a követő szakaszhoz és az utca gyűjtőúti kategóriájához). Azonban a kialakult 2x1 sávós burkolat, a kétoldali járdával, és a déli oldali kerékpárúttal megfelelő, és nem teszi elengedhetetlenül szükségessé az útszélesítést. Az északi (szélesített) oldalon található ingatlanok kiszolgálása a Kenyérgyár utca felől megoldott (átmenő telkek). Az útszakaszt határoló két csomópont közül a Bretzföld utcai az igényeknek megfelelően kialakított körforgalom (a hatályos szabályozás ott a kerítésvonalhoz igazodik). A Komáromi utcai csomópont geometriai adottságai kedvezőtlenebbek, de ehhez képest a forgalomtechnika viszonylag jól működő kialakítást hozott létre. Az alábbiakban bemutatott megfelelő látótávolságok biztosítása, és a nagyobb járművek kényelmes kanyarodását lehetővé tevő ívsugarak kialakíthatósága érdekében javasolunk ott mégis a saroktelket érintő közterület-szabályozást.



**Biológiai aktivitásérték számítás**

*Változás részletes bemutatása:*

övezetbe sorolt közterületből (burkolt közterület) =>  
településközpont terület (50% zöldfelület) 2090 m<sup>2</sup>

*Biológiai aktivitásérték változás:*

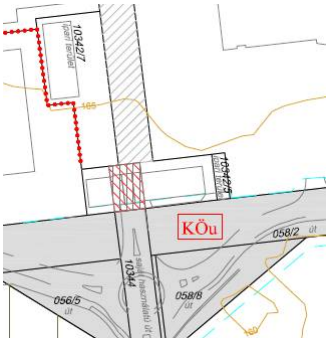
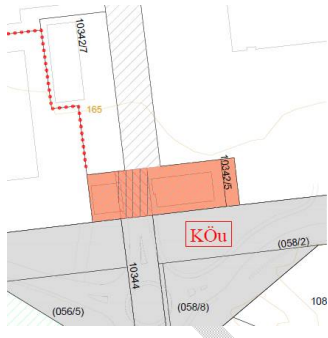
**+0,46**

**2. BITEP portaépület, Bánki Donát utca 10342/6 hrsz-ú ingatlan beépítési kereteinek meghatározása**


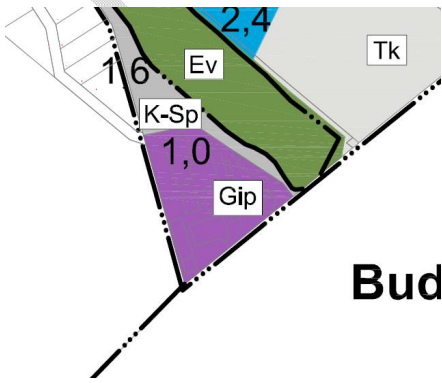
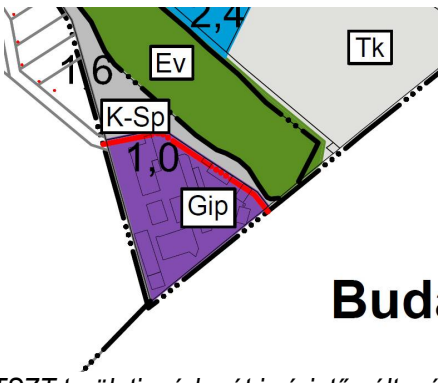
*légifotó*



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

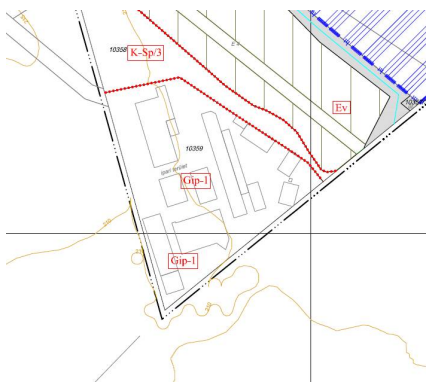
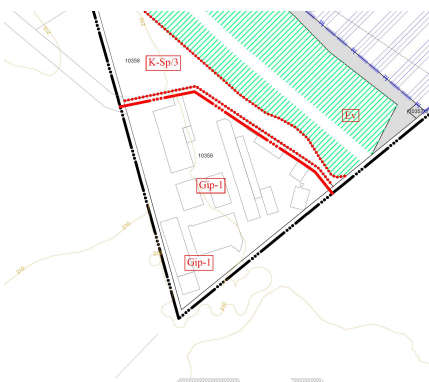
<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 
<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A nyugati ipari park fogadóépületének elhelyezését szolgáló magánúti terület szabályozásának pontosítása szükséges.</p>	

**3. Törökbálint – Budaörs közigazgatási határ módosítás, 10359 hrsz-ú telek Törökbálinthoz csatolása**

	
<p><i>hatályos TSZT</i></p>  <p><b>Bud</b></p>	<p><i>tervezett TSZT</i></p>  <p><b>Bud</b></p> <p><i>(TSZT területi mérlegét is érintő változás)</i></p>



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

<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 
<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>Budaörs Város Önkormányzata és Törökbálint Város Önkormányzata 2015. novemberében megállapodást kötött a volt Mechanikai Művek területrészeinek (Budaörs, belterület 10359 hrsz-ú ingatlan) Törökbálint részére történő átadásáról. A megállapodás jóváhagyásáról Budaörs Város Önkormányzata a 245/2015.(IX.23.) ÖKT sz. határozatában döntött. Törökbálint Város Önkormányzata a közigazgatási határ módosításával kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási átvezetést kezdeményezte a földhivatalnál.</p> <p>A BHÉSZ és a TSZT feltételesen (Törökbálint közigazgatási területet módosító településrendezési eszközeinek hatálybalépésével) hatályon kívül helyezi az érintett területre vonatkozó településrendezési eszközöket, ekként módosítva Budaörs Város közigazgatási területének változását is.</p> <p>Mindaddig, míg Törökbálint Város Önkormányzatának településrendezési eszközeinek területi hatálya nem terjed ki fenti területre, a TSZT-n, illetve az SZT-n tervezett közigazgatási határként szerepeltetjük a megállapodás szerinti közigazgatási határvonalat.</p>	

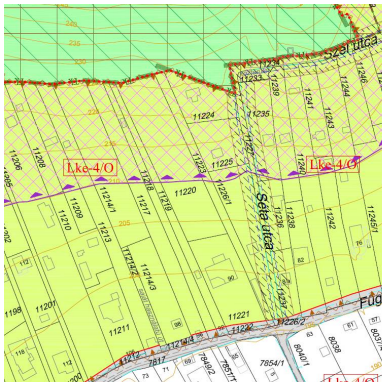
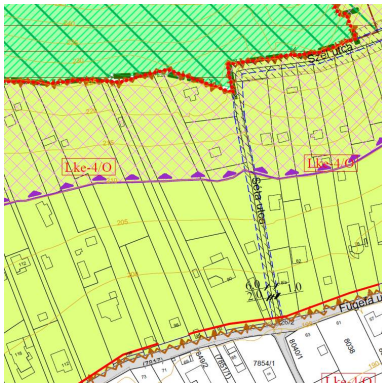
#### 4. Telek nem beépíthető részének átgondolása a Séta utca felmenő szakaszán

*légifotó*

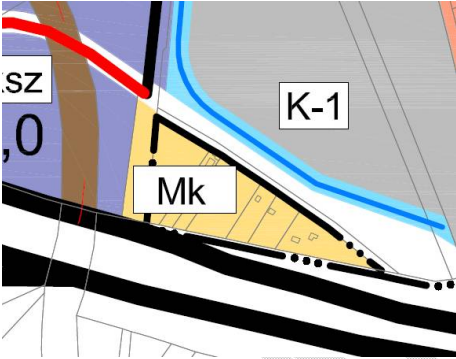
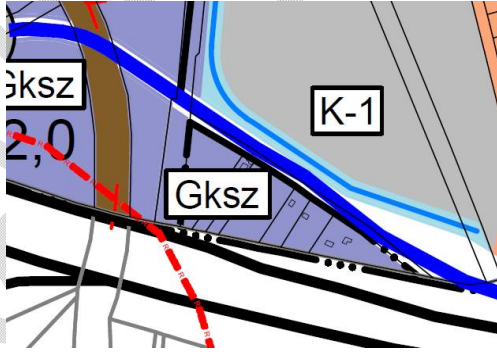

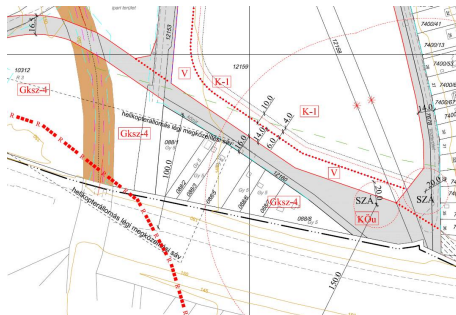


Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési eljárásra dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A Séta utcában egy szélesebb magánút kialakítására és két oldalon az előkertek helyének biztosítása érdekében a szabályozási terv egy 17 m széles telek be nem építhető része sávot jelölt. A korlátozás több telek beépíthetőségét lehetetlenítette el, ezért a telek nem beépíthető része jel törlése indokolt, és egy 6 méter széles magánút kialakítása javasolt ezen a szakaszon.

**5. Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközökben szereplő ellenmondások feloldása**

hatályos TSZT	tervezett TSZT
	
	(TSZT területi mérlegét is érintő változás)
légifotó (esetleg SZT-vel)	hatályos SZT
	

**A módosítás rövid leírása**

A településrendezési eszközökben jelenleg ellentmondásosan szerepel a Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok, míg a hatályos TSZT Mk (mezőgazdasági) terület-felhasználási egységbe sorolja az ingatlanokat, addig az SZT Gksz-4 (kereskedelmi-szolgáltató) építési övezetbe sorolja azokat. A hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészekben a terület átsorolásánál a V72 változási számú átsorolásnál az alábbiaként szerepelt az átsorolás:

V72	KÖu	Közlekedési célú közterület	>	Mk	Kereskedelmi, szolgáltató terület
-----	-----	-----------------------------	---	----	-----------------------------------

ami szintén önmagában is ellentétes, viszont a TSZT leírásában a terület a kertés mezőgazdasági területeknél lett felsorolva. A hatályos SZT Gksz-4 (kereskedelmi-szolgáltató) építési övezeti besorolásával építési jogok keletkeztek az ingatlanok vonatkozásában, így TSZT utólagos módosítása javasolt a fentiekben bemutatott



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

módon, valamint a TSZT leírás módosításával.

*Biológiai aktivitásérték számítás*

*Változás részletes bemutatása:*

Mk kertes mezőgazdasági terület => Gksz kereskedelmi szolgáltató  
terület (30 %-os zöldfelület) 7355 m<sup>2</sup>

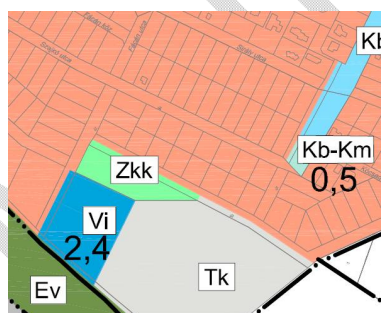
*Biológiai aktivitásérték változás:*

-3,24

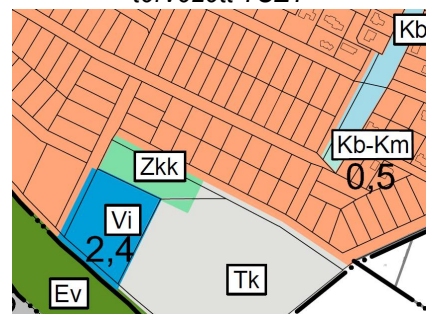
**6. Tétényi Fennsík vízellátáshoz medence és gépház.**



*hatályos TSZT*



*tervezett TSZT*



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



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

*A módosítás rövid leírása*

Tétényi-fennsík ellátatlan terület vízellátására vonatkozó tanulmányterv készítése során a tanulmányterv tervezői felhívták a figyelmet arra, hogy a vízellátáshoz szükséges nyomásfokozó gépház és/vagy tározó medence elhelyezésére a terepviszonyok miatt nem alkalmas a korábban kijelölt, szerkezeti terven Kb-Km jellel jelölt Különleges beépítésre nem szánt terület. A tanulmányterv új lehetséges helyszíneket jelölt ki. Ez alapján, valamint településrendezési, természetvédelmi, műszaki szempontokat figyelembe véve a szükséges létesítmények elhelyezésére a 12250 hrsz-ú ingatlan keleti oldalán a 10357/5 hrsz-ú telekkel közös határvonalának telekhatár-rendezését követően kialakuló terület a legalkalmasabb. A létesítmények optimális elhelyezése érdekében változik a Zkk és a Tk terület-felhasználási területek határa. A korábbi kijelölt terület Kb-Km terület-felhasználásból Kb-Vm terület-felhasználásba kerül.

Budaörs Város Önkormányzata a Budaörs Tétényi-fennsík 10357/5 hrsz-ú, 30 000 m<sup>2</sup> kiterjedésű terület helyi jelentőségű védett területté nyilvánítását tervezi.

A hatályos Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv szerint a terület északi szomszédságában a kertvárosias lakóterület bővítése tervezett, amit egy még kialakítatlan, de természetben már használt nyomvonalon szabályozott lakóutca választ el a védelemre tervezett területtől.

A védelemre tervezett 10357/5 hrsz-ú ingatlannal északnyugati irányban határos 12250 hrsz-ú ingatlanon zöldterületet szabályoz a hatályos Szabályozási terv.

A tervezett kertvárosias lakóterület vízellátásához szükséges nyomásfokozó gépház és/vagy tározó medence elhelyezéséhez szükséges közös telekhatár rendezése a védelemre tervezett területre készült élőhely vizsgálatok (Tétényi-fennsík Botanikai és zoológiai állapotfelmérés Budaörs 10357/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területre és környezetére Gergely Attila, Merkl Ottó, 2012. május 15.) alapján, a tervezett telekhatár módosítással érintett telekrészre vonatkozóan értékes élőhelyet, a megőrzendő élőhelytípusok területeit /pusztafüves lejtősztyeppret (Cleistogeni-Festucetum sulcatae), nyílt dolomitsziklagyep (Seseli leucospermo-Festucetum pallentis), árvalányhajas dolomitsziklagyep (Stipo eriocauli-Festucetum pallentis), dolomitsziklafüves lejtő (Chrysopogono-Caricetum humilis)/ nem érinti.

A nyomásfokozó gépház és/vagy a medence létesítése a Zkk közkert övezet területének keleti végében lenne a legoptimálisabb. A közkert övezeti jele a tervlapon hibásan Zkk-2, a tervezett szabályozási tervlapon javítottuk Zkk-ra.

*Biológiai aktivitásérték számítás (TSZT területi mérlegét is érintő változás)*

*Változás részletes bemutatása:*

Tk természetközeli terület => Zkk zöldterület 290 m<sup>2</sup>

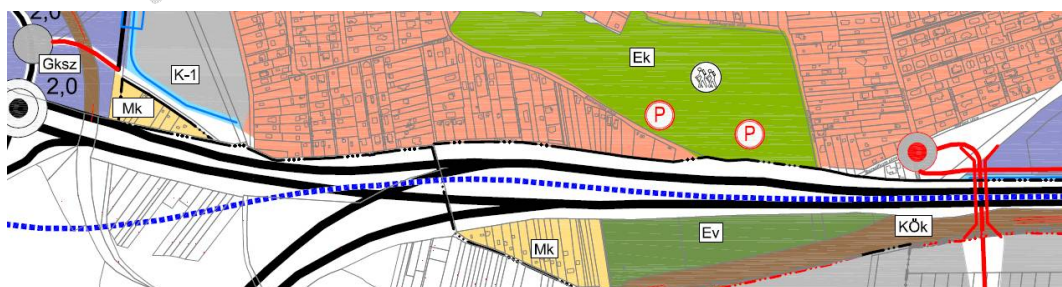
Zkk zöldterület => Tk természetközeli terület 290 m<sup>2</sup>

*Biológiai aktivitásérték változás:*

0

**7. A szervízút Auchan és Kaktusz utcai (távlati gyűjtőút elemként)-, valamint a Kaktusz utca jelenleg meglévő Légi mentőkhöz kikötő szakaszának (meglévő gyűjtőút elemként) visszaemelése a régi TSZT-ből.**

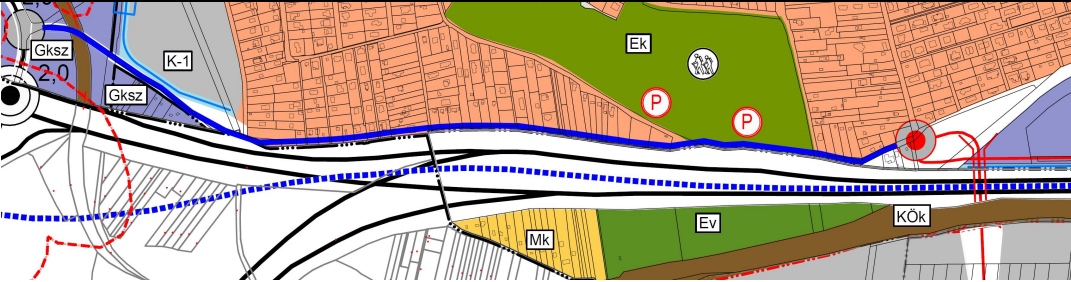

*hatályos TSZT*



*tervezett TSZT*



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

 <p>(TSZT területi mérlegét nem érintő változás)</p>
<p>hatályos SZT</p> 
<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>A hatályos TSZT 2014 novemberi jóváhagyásával törölte a korábbi hatályban lévő TSZT-n szereplő Baross utca meghosszabbításaként a Bazsalikom utcát a Kaktusz utcával összekötő tervezett „országos mellékútként” jelölt úthálózati elemet, mely az 1. sz. főút budaörsi szakaszának tehermentesítéseként szerepelt, viszont az SZT a helybiztosítást a „telek nem beépíthető” sávjának jelölésével továbbra is jelöli. A módosítás célja a hatályos településrendezési eszközök közötti ellentmondás feloldása, a tervezett gyűjtőút, fentiekben a <i>tervezett TSZT</i>-n ábrázoltak szerint „távlati” elemként való visszaemelésével.</p>

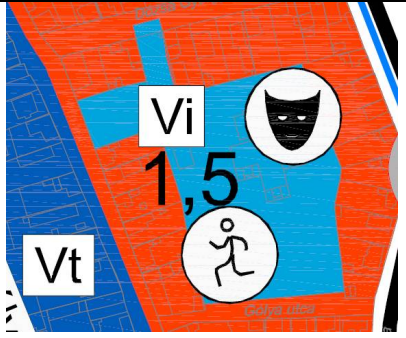
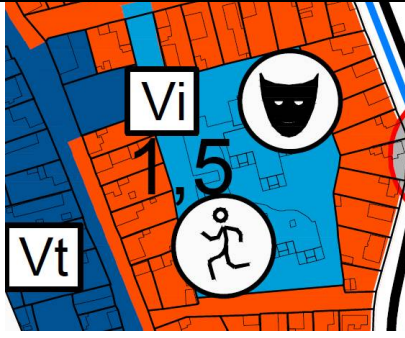

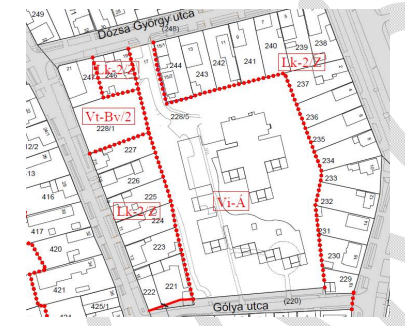
**8. A 228/1 hrsz-ú és a 247 hrsz-ú (BTG irodaépület) ingatlanjainak rendezése (pl.: megszüntető jelek törlése, övezeti besorolás meghatározása)**

<p>légifotó</p> 		
<p>hatályos TSZT</p>	<p>tervezett TSZT</p>	<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>A 228/1 hrsz-ú telken korábban a Pitypang bölcsőde számára parkoló kiépítését tervezték. Parkoló kialakítására jelenleg már nincs szükség, ezért a telket és a telekhez kapcsolódóan az irodákat tartalmazó BTG telephelyet is magába foglalva a Dózsa György utca és a Deák Ferenc utca sarkán</p>



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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

	 <p>(TSZT területi mérlegét is érintő változás)</p>	<p>Településközpont terület- felhasználást határoztunk meg.</p>
<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 	<p>A Dózsa György utca és a Deák Ferenc utca sarkán a tervezett Településközpont terület- felhasználás területén Vt-Bv/2 építési övezetet határoztunk meg.</p>
<p><b><i>Biológiai aktivitásérték számítás</i></b></p>		
<p><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p>intézményterület (Vi) =&gt; településközpont terület (Vt) 2000 m<sup>2</sup></p> <p>kisvárosias lakóterület =&gt; településközpont terület (Vt) 525 m<sup>2</sup></p>		<p><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p>0 -0,02</p>

X



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

területrész értékesítéséről.

A tervezett módosítás a Törökugraton közterületként szabályozott 4316 hrsz-ú telek és az Lke-5/SZ jelű kertvárosias építési övezetben szabályozott 4307/28 hrsz-ú lakótelek közötti telekhatár megváltoztatására, telekhatár rendezésre, vagyis egyben az építési övezet és a közterület határát jelentő szabályozási vonal módosítására irányul. A módosítás eredményeként a kialakult területhasználat figyelembe vételével a 4307/28 hrsz-ú lakótelek és a közterületi 4316 hrsz-ú telek közötti telekhatár módosul, a 4307/28 hrsz-ú lakótelek mintegy 50 m2 területtel bővül, a 4316 hrsz-ú közterületi telek pedig ezzel a területtel csökken.

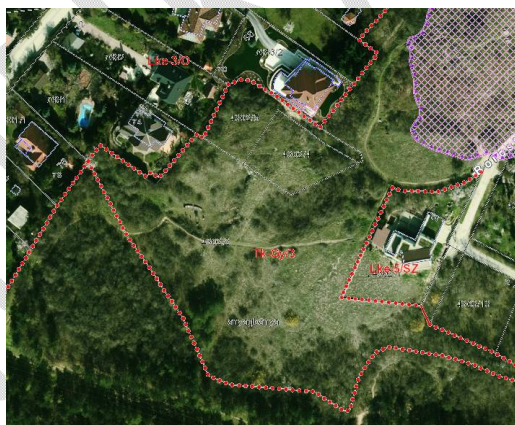
A 4316 hrsz-ú közterületi telek a Törökugrató helyi természetvédelemre tervezett területe körül kijelölt pufferterület része. A telekhatár rendezéssel érintett területen a kialakult tényleges lakókerti területhasználat miatt védendő természeti érték nincs, ezen terület rész a pufferoló szerepét a kialakult területhasználat jellegének megfelelően tudja betölteni. Mindezekre tekintettel kijelenthető, hogy a kialakult állapot figyelembe vételével megvalósuló telekhatár rendezés a tervezett helyi természetvédelmi terület értékeit, a természetvédelem érdekeit nem veszélyezteti, nem sérti. A 4316 hrsz-ú közterület tényleges pufferoló hatása a kialakult állapotot figyelembe véve nem változik.

A telekhatár rendezés a tervezett helyi természetvédelmi terület lehatárolását nem érinti.

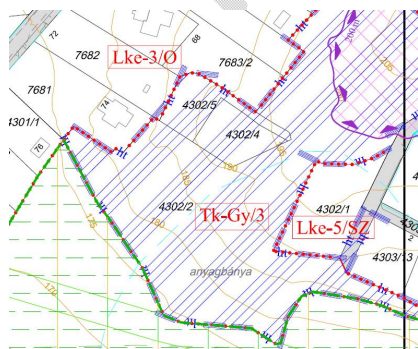
A módosítási terület része a Szabályozási terven „Látványvédelemmel érintett terület”-ként jelölt területnek. A hatályos Helyi építési Szabályzat a „Látványvédelemmel érintett terület”-re vonatkozó előírásokat nem tartalmaz. Mivel a módosítás a kialakult állapothoz, kialakult területhasználatnak megfelelő ingatlan-nyilvántartási és építésszabályozási rendezés érdekében történik, ezért természetbeni, a településképet, a látványt befolyásoló változást nem keletkeztet, így a látványvédelem érdekében megfogalmazható területhasználati és építészeti elvárásokat nem sért.

## 2. Törökugraton övezeti jel javítása Tk-Gy/3-ról Tk-Gy/2-re

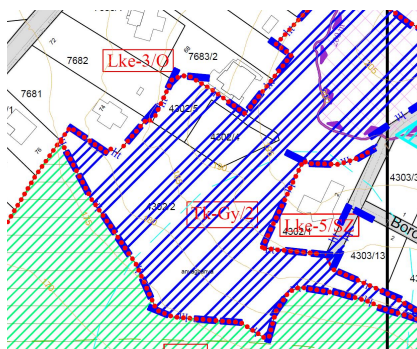
*légifotó (esetleg SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

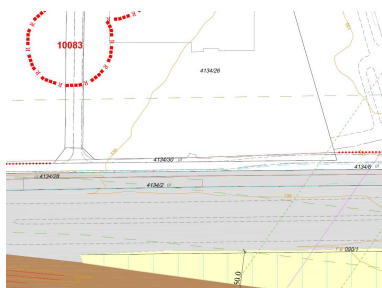
Az övezeti jel Tk-Gy/3-ról Tk-Gy/2-re történő módosítása egy rajzi hiba javítása. A helyi építési szabályzat alapján a Tk-Gy/2 övezet a Törökugrató védett sziklagyepek, gyepek övezete.

### 3. Auchannál övezethatár hiba javítása

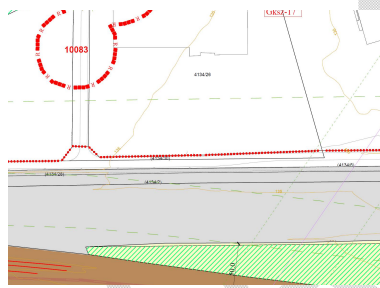
*légifotó (esetleg SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

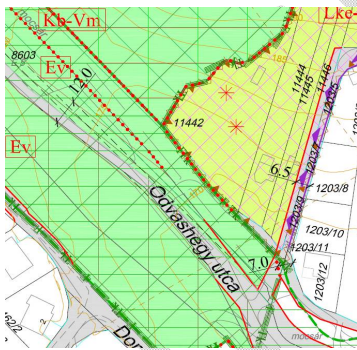


*A módosítás rövid leírása*

A Decathlon telkétől délre a hatályos szabályozási terven megszakad az övezethatár. A hibát javítottuk a tervezett SZT-ben.

### 4. Odvas –hegynél Kb-Vm és Ev között övezethatárt javítani

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



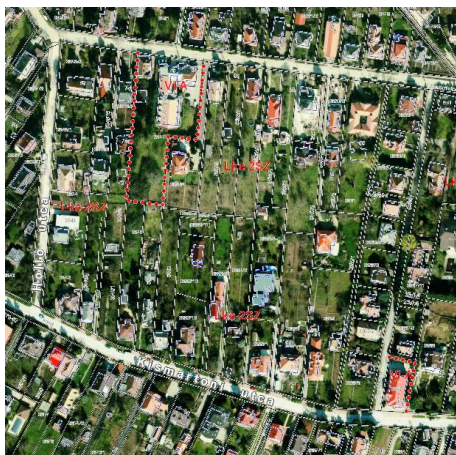
*A módosítás rövid leírása*

Az Odvashegy utca mellett az Ev és a Kb-Vm övezetek közötti övezethatár megszakad, illetve egy szakaszon tévedésből szabályozási vonal található. Az övezethatár javítása szükséges.

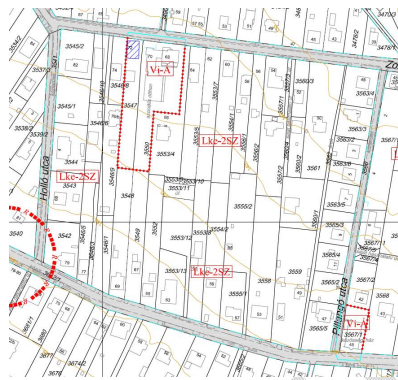


**5. Kamaraerdőn Holló utca - Pillangó utca között Lke-4/SZ övezet legyen meghatározva, az Lke-2/SZ helyett**

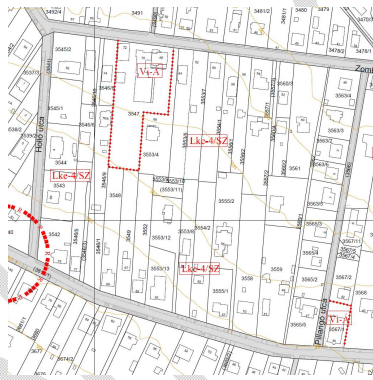
*légifotó*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

Kamaraerdőn a Zombori utca, Pillangó utca, Kismartoni utca, Holló utca által határolt tömbben a hatályos szabályozási terv Lke-2/SZ építési övezetet jelöl. A jelölés hiba eredménye, mivel a korábbi szabályozás erre a tömbre és környezetére egységes övezetet állapított meg, így erre a tömbre is a környezetére jellemző Lke-4/SZ építési övezet meghatározása indokolt.

**6. 036/1,2,3 V és Kb-Km övezetek NY-i határának jelölése**

*légifotó*



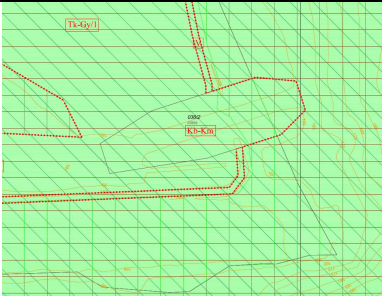
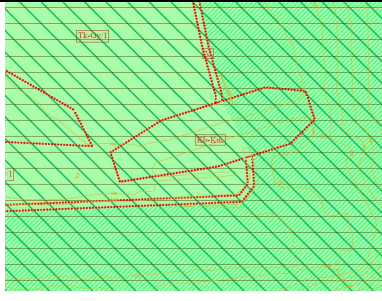
*hatályos SZT*

*tervezett SZT*

*A módosítás rövid leírása*

A 036/2 Kb-Km övezeti besorolású telek és az azt körülvevő Tk-Gy/1 övezet között rajzi hibából kifolyólag megszakad az övezethatár. A tervezett SZT-ben a

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

		hibát javítottuk.
---	---	-------------------

**7. 1.sz. Általános Iskola övezeti jelének pontosítása (Vi-Á1)**

*légifotó (esetleg SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A 4080/11 hrsz-ú telken az 1. sz. Általános Iskola területén jelölt Vi-Á építési övezet jele rajzi hiba eredménye. A helyi építési szabályzat alapján ennek a teleknek önálló Vi-Á1 jelű építési övezetet határoztak meg a tervezők. A tervezett SZT-ben a hiba javítása indokolt.

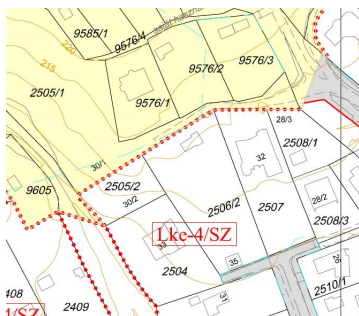


## 8. 2505/1 és a 2505/2 hrsz-ú ingatlanok rendezése

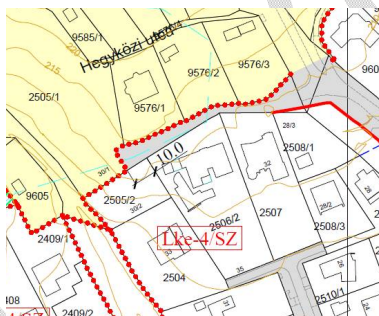
*légifotó (esetleg SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A 2508/1 hrsz-ú telket érintően a közterület szabályozása szükséges, továbbá a tervezési terület határán a 2505/1 hrsz-ú telken közterület kijelölése indokolt a 2502/2 hrsz-ú telek megközelítése céljából.

## 9. 2415 hrsz-ú telek övezethatár módosítás (Jókai Mór utca)



*hatályos SZT*


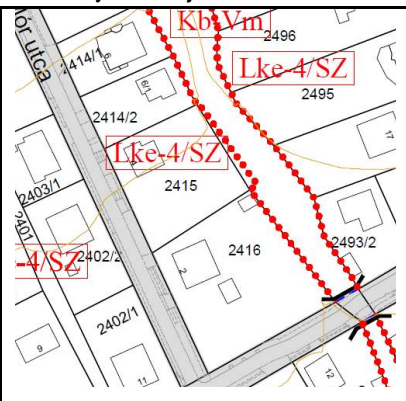
*tervezett SZT*

*A módosítás rövid leírása*

A tulajdonos kezdeményezésére a telek vízmosás felőli telekhatárának és egyben övezethatárnak

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

		<p>kismértékű módosításáról döntött a képviselő-testület. A módosítás a már kialakul állapotot követi – a kert kissé túlnyúlik a telekhatáron.</p>
---	--	--

10. Csiki pihenőkert területén építési helyet jelölni

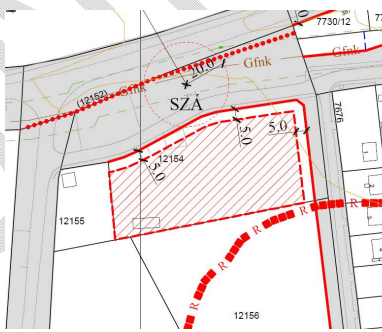
*légifotó*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A Csiki pihenőkert beépítési lehetőségeinek javítása érdekében 5 m-es előkerttel és 0 méteres oldalkerttel építési helyet jelölünk.



#### IV. ÚTSZABÁLYOZÁSOKAT, KÖZTERÜLET CÉLJÁRA KIJELÖLT TERÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

<b>1. SZT tervlapokon „Közterület céljára kijelölt területek” pontosítása, aktualizálása</b>
--

*rövid leírás, módosítások felsorolása (miből mi lett)*

**Új közterület céljára kijelölt ingatlanok:**

XV. szelvény: Sás utca, 11329 hrsz

XX. szelvény: Ibolya köz, 7927/6 hrsz

XVI. szelvény: Gida utca, 1421 hrsz

XXV. szelvény: Nádas utca

XX. szelvény: Ibolya köz, 7927/6 hrsz

XXVI. szelvény: Buzogány utca , 4002/23 hrsz; Fűrj utca 3656 hrsz; Igló köz, 3490 hrsz; Cinege utca, 3504/4 hrsz

**Közterület céljára kijelölt ingatlanok közül az alábbi ingatlanok törlése:**

X. szelvény: 8627/3 hrsz

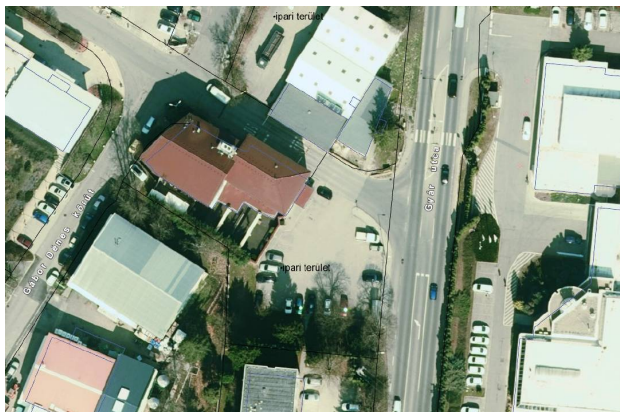
XV. szelvény: 7888/3 hrsz, 7964/14 hrsz (Ibolya utcában)

XXVI. szelvény: 10728 hrsz

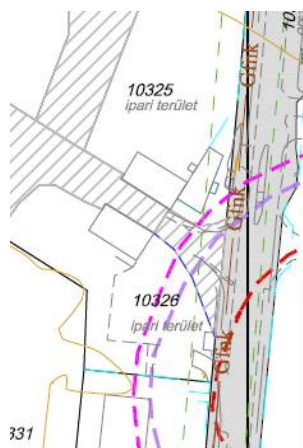
**VIII. szelvény**

**1/VIII. 10326 hrsz-ú telek rendezése (Don Pepe)**

*légifotó*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A 10326 hrsz-ú telken történik a behajtás a Bitep Ipari park területére a Gyár utcából. A telken lévő magánúti szakasz rendezése javasolt, tervezett magánútként jelölve.

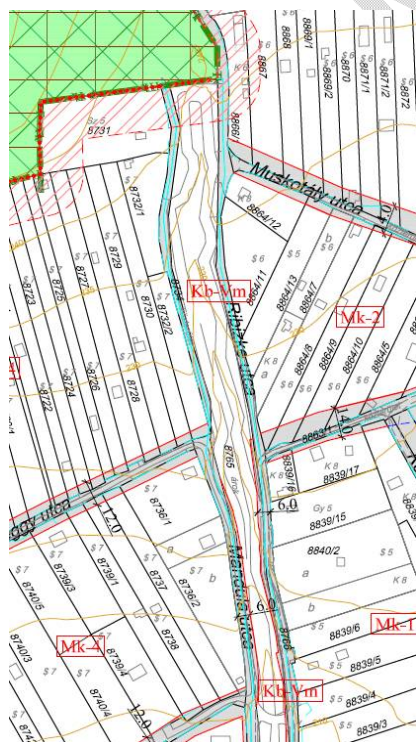
## X. szelvény

### 1/X. Mandula utca felső szakaszának szabályozásának felülvizsgálata, valamint a 8731, 8732/1 telkek megközelíthetőségének biztosítása

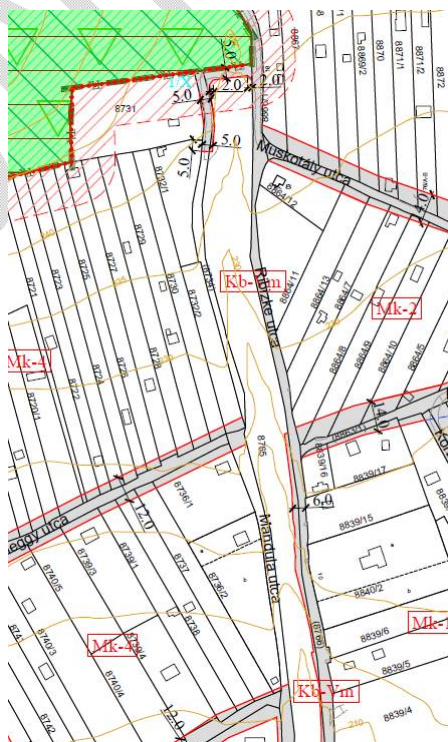
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Közlekedési szempontból nem indokolt a Mandula utca felső szakaszának közterület céljára való kijelölése az árok mentén közútként való kiépítése nem reális. Az Mk-4 kertes mezőgazdasági övezetben lévő telkek megközelítése többségében jelenleg is megoldott. A terület északi csücskében elhelyezkedő 8731, 8732/1 hrsz-ú telkek megközelítése jelenleg a Muskotály utca meghosszabbításában kijárt földúton történik. Javasolt a kijárt nyomvonal 5,0 m szélességben történő kiszabályozása.

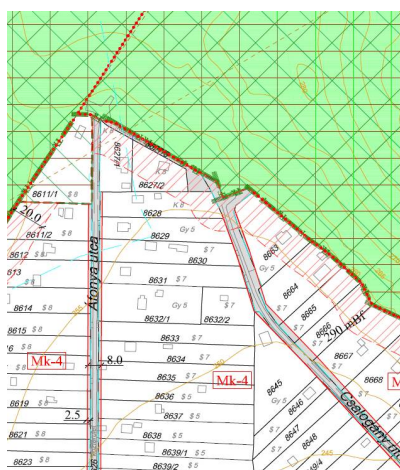


**2/X. 8627/3 hrsz-ú telek rendezése**

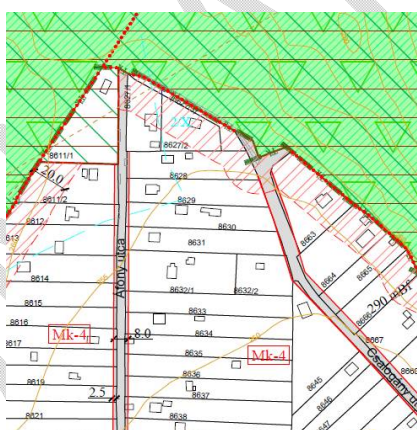
*légifotó*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

Közlekedési szempontból nem indokolt a 8627/3 hrsz-ú telek közterület céljára való kijelölése, javasolt e jelölés megszüntetése, így a telek értékesíthetővé válik.

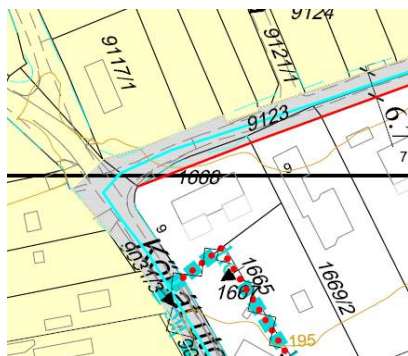
**XI. szelvény**

**1/XI. 1668 hrsz-ú telekről szabályozási vonal törlése**

*légifotó (jelenlegi szabályozási vonallal)*



*hatályos SZT*



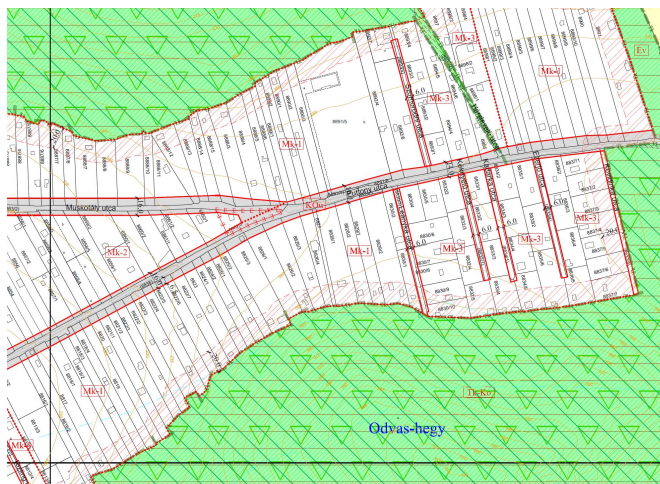
*tervezett SZT*





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

tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A külterületi Mk-kertes mezőgazdasági területen működő Alsószállás Fejlesztésért Egyesület és Budaörs Város Önkormányzat között létrejött településrendezési szerződés felülvizsgálata jelenleg folyamatban van, mely során a Felek vélhetően megállapodnak, hogy az Alsószállás Egyesület vállalja Rizling utca, Leányka utca, Kéknyelű utca, Kadarka utca, Ezerjő utca, Kövidinka utca, Szamorodni utca szélesítéseivel és a közműépítéssel kapcsolatos költségeket, ezért javasolt a felsorolt utcák előirányzott magánúti kilakításának tervezett közterületként történő módosítása, azaz kiszabályozás. A Puttony utca keleti végén a szabályozási vonal megszakadt a szabályozási terven, hibajavításként szükséges a hiányzó szakasz pótlása.

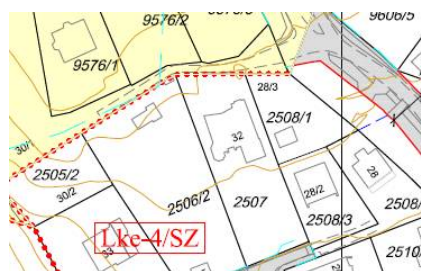
XII. szelvény

1/XII. Cserebogár utca 2508/1 hrsz-ú telket érintő szabályozás

légifotó ( SZT-vel)



hatályos SZT



tervezett SZT



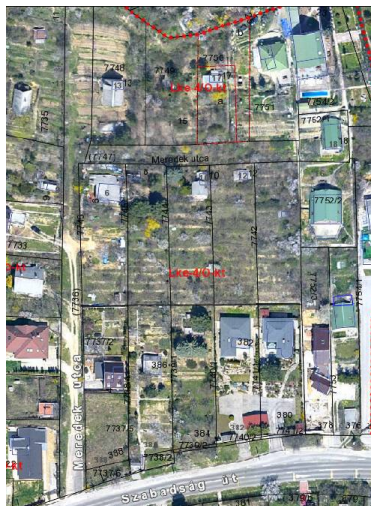
A módosítás rövid leírása

A 2508/1 hrsz-ú telket érintően közterületi határ módosítás szükséges valós telekhasználat alapján. Továbbá közterület kijelölése indokolt a 2502/2 hrsz-ú telek megközelítése céljából.

#### XIV. szelvény

##### 1/XIV. 7736 hrsz-ú Meredek utca rendezése

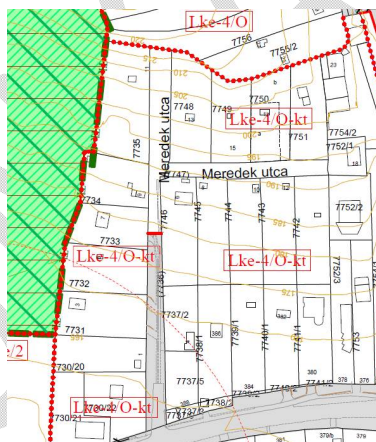
*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

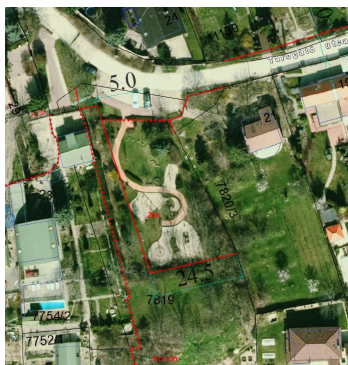


*A módosítás rövid leírása*

A Meredek utca alsó szakasza közútként funkcionál, ezért annak közterület céljára való kijelölés alkalmazása indokolt.

##### 2/XIV. Tárogató utca, játszótér melletti 7820/3 hrsz ingatlan rendezése

*légifotó (SZT-vel)*



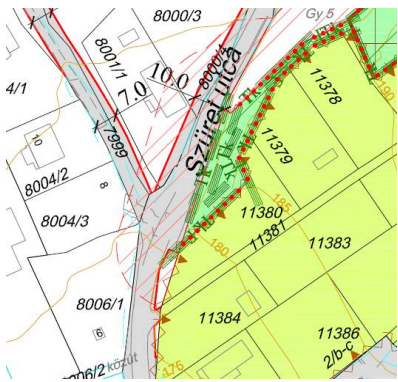





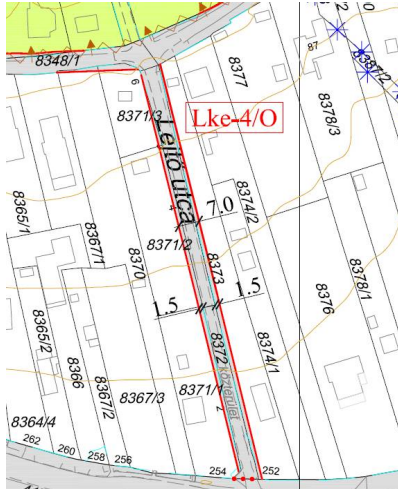



Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA

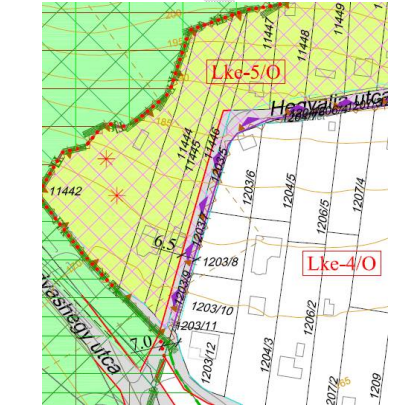
Véleményezési eljárásra dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A 11380 és 11384 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonalak törlése szükséges a közterületen lévő támfal átépítésének szükségessége miatt, valamint egy későbbi járda kialakításának lehetősége biztosítása céljából.</p>

**3/XV. Lejtő utcáról szabályozás levétele**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>Nem szükséges a Lejtő utca szabályozási szélességének növelése, mert az utca kiépült, szükséges közművek jelen vannak, forgalomtechnikailag továbbra is egyirányú lesz. A jelenlegi szabályozási vonalak megszüntetése szükséges.</p>

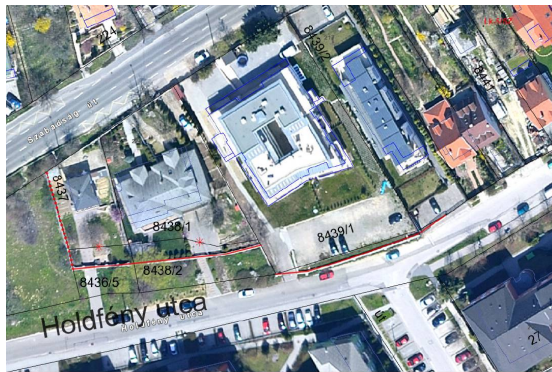
**4/XV. Hegyalja utca 11465/6 hrsz-ú ingatlan szabályozási szélességének szélesítése**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A Hegyalja utca felmenő szakaszának szabályozási szélességét 7,0 m-re szükséges módosítani a szükséges keresztmetszeti elemek elhelyezése céljából.</p>

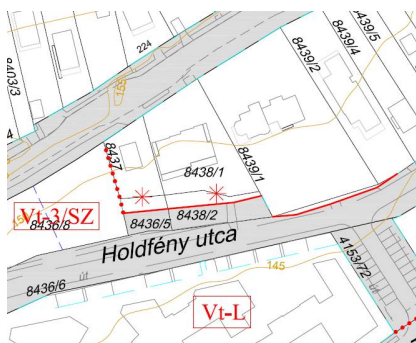
**5/XV. Holdfény utca 8439/1, 8439/2 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonalak törlése**

**6/XV. Holdfény utca 8436/5, 8438/2 hrsz-ú telkek rendezése**

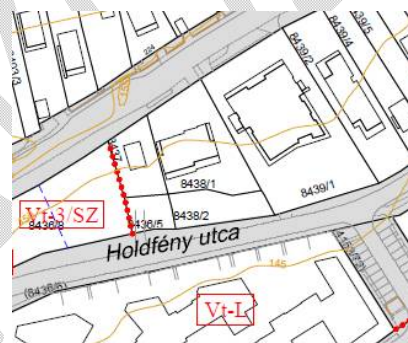
*légifutó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



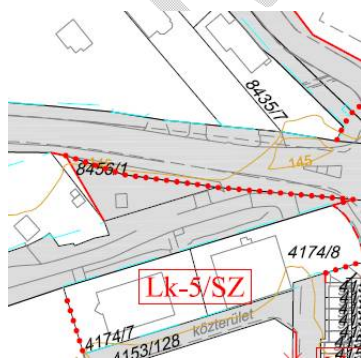
**A módosítás rövid leírása**

XV/5. A telkeket érintő szabályozási vonalak törlése szükséges annak érdekében, hogy a jelenlegi telekállapot szerinti közterületi szélesség megmaradjon. Jelenleg a kerítés közterületre való kiépítése miatt az útszakasz beláthatósága kedvezőtlen, a szabályozási vonal levételével érintett telektulajdonosok kötelezhetőek lesznek a kerítés telekhatárra való visszaépítésére.

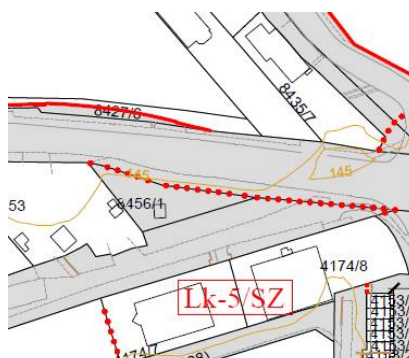
XV/6. A 8436/5 és 8438/2 hrsz-ú ingatlanok közterület céljára való kijelölése nem indokolt a jelenlegi és a tervezett területhasználat alapján. A jelölés megszüntetésével a telkek az övezet részét képezhetik.

**7/XV. 8456/1 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán futó szabályozási vonal törlése**

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



**A módosítás rövid leírása**

Javasolt a szabályozási vonal törlése, a meglévő ingatlanhasználat és ingatlan nyilvántartás alapján.



**8/XV. 4153/126 hrsz-ú ingatlan nyugati oldalán futó szabályozási vonal törlése, garázssor övezetének rendezése**

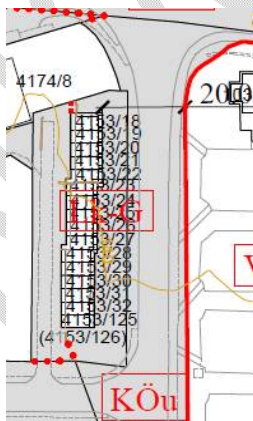
*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A 4153/126 hrsz-ú ingatlan nyugati határán futó szabályozási vonal törlése javasolt az ingatlan-nyilvántartás figyelembevételével. A többségében magántulajdonú garázssor Lk-G övezetének leválasztása a körülölelő közterületi ingatlanról, amelynek közterület céljára kijelölt területként való rögzítése javasolt.

**9/XV. 1036/64 hrsz-ú ingatlan mentén patkó utca szabályozásának pontosítása**

*légifotó (SZT-vel)*



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

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A Patkó utcai meglévő kerékpárút nyomvonal miatt a 1036/64 hrsz-ú ingatlan mentén a szabályozási vonalat javasolt tervezet szerint pontosítani.

**10/XV. 8427/4 hrsz-ú, 8426 hrsz-ú ingatlanok Szabadság út felőli közterület határának pontosítása**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A módosítás rövid leírása 8427/4 hrsz-ú, 8426 hrsz-ú ingatlanok Szabadság út felőli közterület határának pontosítása szükséges szabályozási vonal alkalmazásával.

**11/XV. 11417/1 és 11419/1 hrsz-ú telkekről szabályozási vonal levétele**

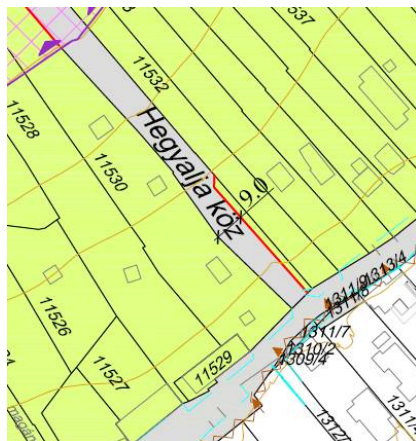
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A módosítás rövid leírása A 11417/1 és 11419/1 hrsz-ú telkekről a szabályozási vonal levétele indokolt, mert a szabályozási vonal szerinti területleadás megtörtént.



**XVI. szelvény**

**1/XVI. 11532 hrsz. és 11530 hrsz. Hegyalja köz sarok szabályozási vonal rendezése**

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

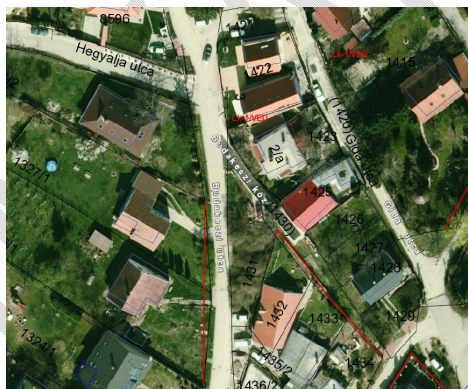


*A módosítás rövid leírása*

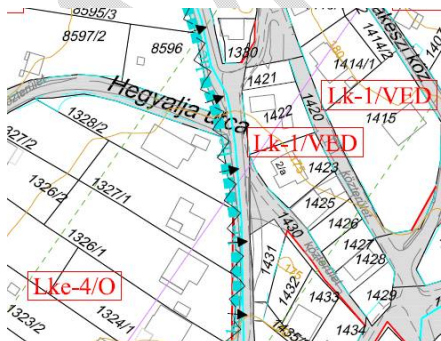
A kialakult telekhasználatnak megfelelően szükségesé vált a Hegyalja köz szabályozásának rendezése.

**2/XVI. Budakeszi u. mentén 1328/2 és 1327/1 hrsz-ú ingatlanok szabályozása**

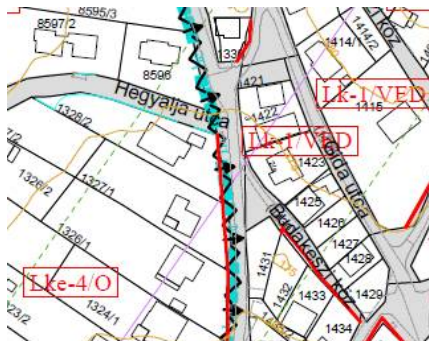
*légifutó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

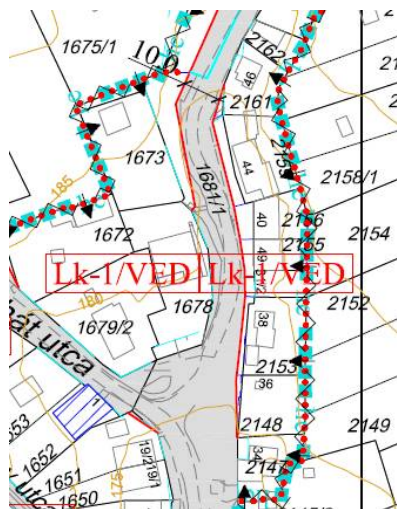
A Budakeszi u. érintett szakaszán járdaépítés miatt szükséges a telkek szabályozásának módosítása.

**3/XVI. Nefelejcs utca 2148 és 2153 hrsz-ú telkek szabályozásának felülvizsgálata**

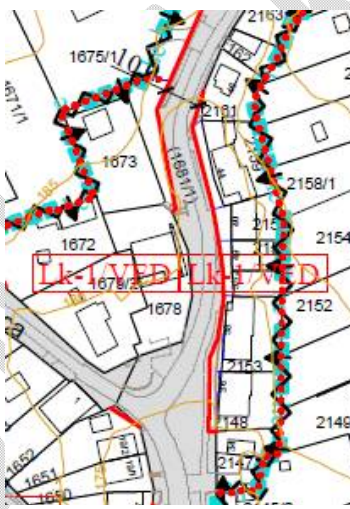
*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

2148 és 2153 hrsz-ú telkek  
 közterületi határának rendezése a  
 tényleges területhasználattal  
 figyelembevételével, szabályozási  
 vonal módosítás.

**4/XVI. Ostor utcában a 1687 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése**

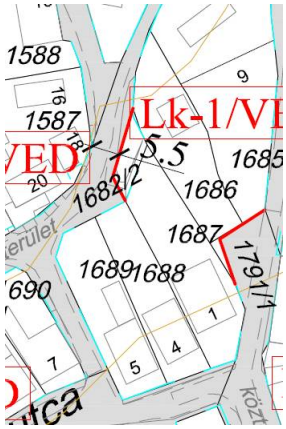
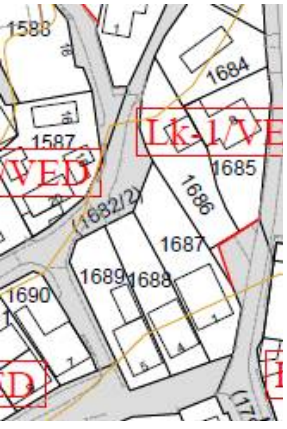
*légifotó (SZT-vel)*



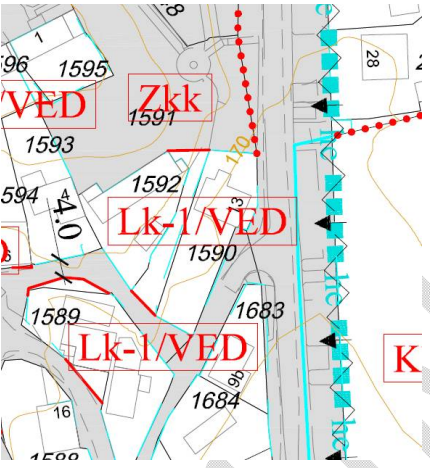
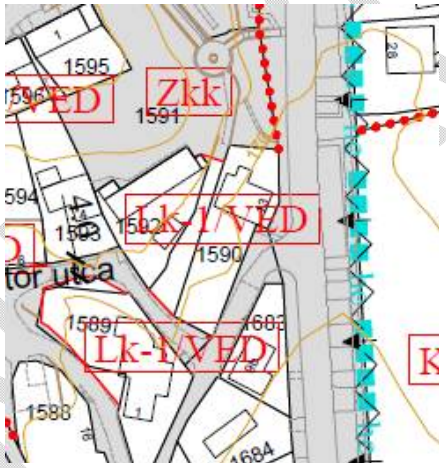


Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA

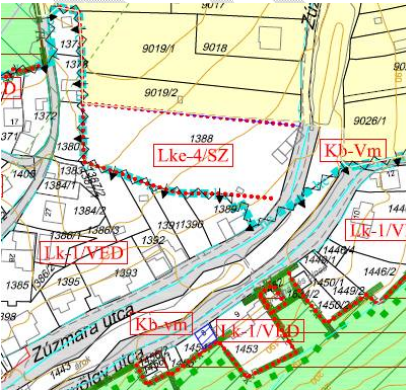
Véleményezési eljárásra dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A szabályozási vonal törlése szükséges, mivel érintett területen olyan jellegű közműlétesítmény van (villanyoszlop), amelynek áthelyezése nem megoldható. Ennélfogva a területet nem lehet értékesíteni, javasolt közterületként önkormányzati tulajdonban tartása.

**5/XVI. Ostor u. 1592 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal korrekciója**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		1592 hrsz-ú telek közterületi határának rendezése a tényleges területhasználat figyelembevételével, szabályozási vonal módosítás.

**6/XVI. Zúzmar utcában az 1388 hrsz-ú ingatlan szabályozása**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		

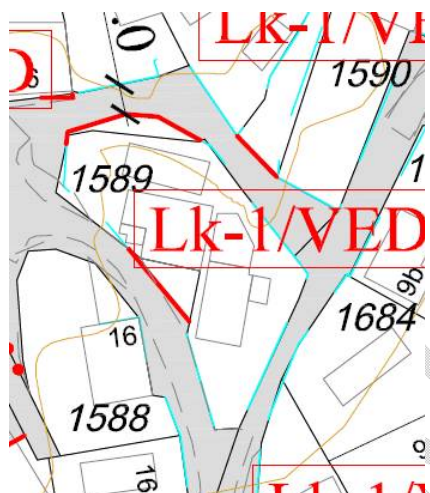
Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
Véleményezési eljárásra dokumentálva

**7/XVI. 1589 hrsz szabályozási vonal korrekció**

*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A 1589 hrsz-ú ingatlan közterületi szabályozását indokolt pontosítani, figyelem bevéve a tényleges telekhasználatot.

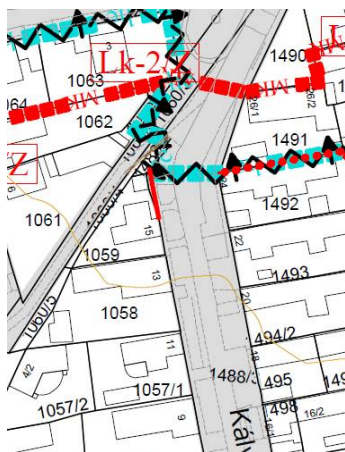
**8/XVI. 1059 hrsz-ú ingatlan és 1488/1 hrsz-ú ingatlanok közterületi határának rendezése**

*légifotó (esetleg SZT-vel)*

*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A közterületi szabályozás korrekciója szükséges a tényleges telekhasználat szerint.



**9/XVI. 11471, 11472/4 hrsz-ú ingatlanok rendezése (Hegyalja utca)**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Közterületi telekhatár kiegyenesítése a meglévő kerítések vonalában, tekintettel arra, hogy az út a közelmúltban már megépült.

**10/XVI. 1586 hrsz-ú ingatlan határának rendezése**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Szabályozási vonal kiigazítása szükséges az 1586 hrsz-ú telket érintően a tényleges telekhasználat alapján.


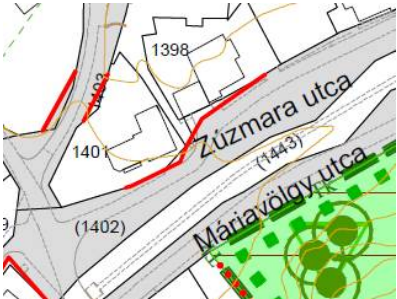
**11/XVI. 1331/7 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 1331/7 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal törlése szükséges, mert ezen a szakaszon szükség van a meglévő közterületi szélességre.



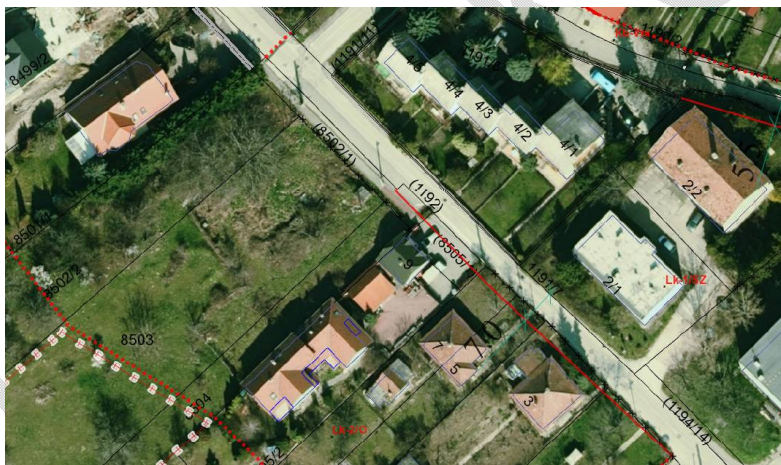
Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
Véleményezési eljárásra dokumentálva

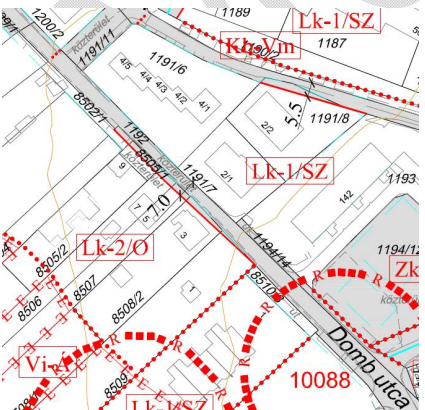
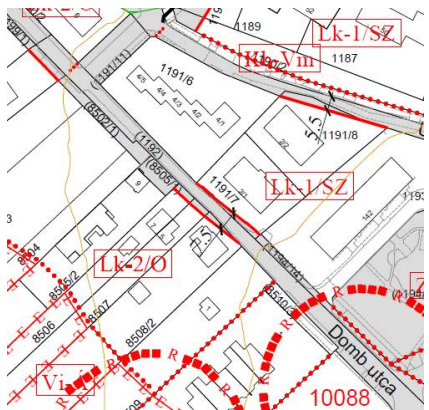
**12/XVI. 1398 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése (Zúzmara utca eleje)**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		1398 hrsz-ú ingatlan közterületi határának módosítása szükséges a tényleges területhasználat alapján.

**13/XVI. Domb utca szabályozását felülvizsgálni**

légifotó (SZT-vel)

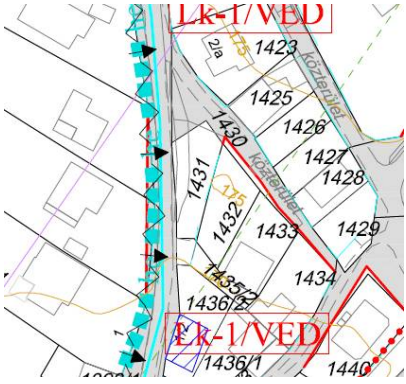
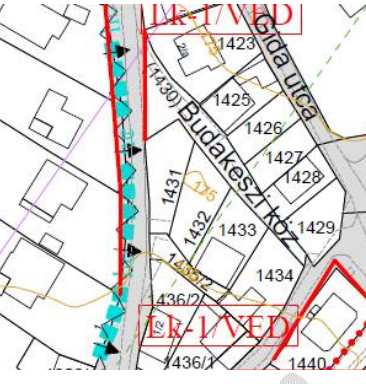


hatályos SZT	tervezett SZT	rövid leírás
		Domb utca alsó szakaszának szabályozásának módosítása szükséges, a beszűkült közterületi szakaszon 7,5 m szabályozási szélesség kialakításával.

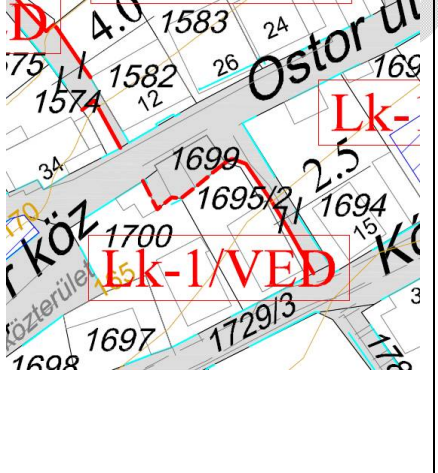
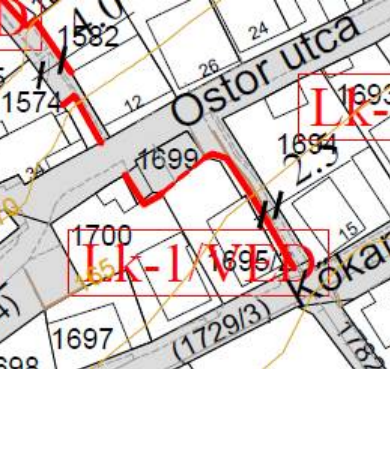


Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
Véleményezési eljárásra dokumentálva

**14/XVI. Budakeszi köz rendezése**

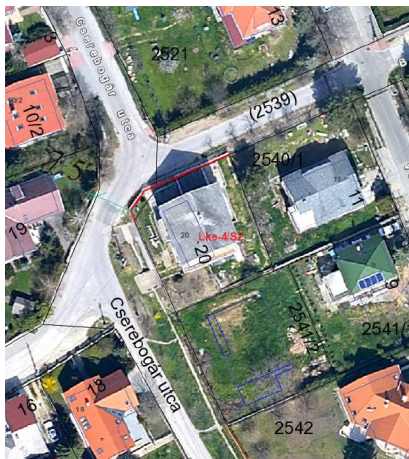
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A Budakeszi köz 1430 hrsz-ú ingatlan javasolt az övezet részévé tenni, a tényleges telekhasználat szerinti telekalakítás elősegítése céljából.</p>

**15/XVI. Ostor utca – 1699 hrsz-ú közterületi ingatlan határának rendezése**

légifutó (SZT-vel)		
		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>1699 hrsz-ú közterület céljára kijelölt telek közterületi határának pontosítását tartalmazza a módosítás.</p>

## XVII. szelvény

### 1/XVII. 2540/2 hrsz-ú telekről (Bányász- Cserebogár utca sarka) a szabályozási vonal törlése. légifotó (SZT-vel)



hatályos SZT



tervezett SZT



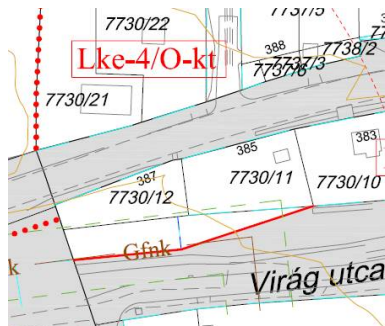
#### A módosítás rövid leírása

A Cserebogár- Bányász utca csomópontjában a 7,5 m nem elegendő helybiztosítás, különös tekintettel a Frankhegy irányú forgalomra. Javasolt szabályozási vonal törlése, és az ingatlan nyilvántartás szerinti állapot helyreállítása.

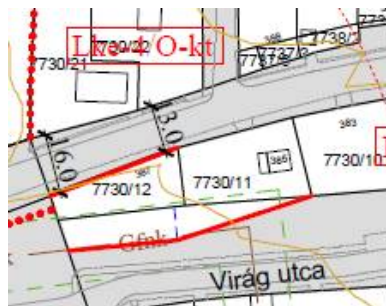
## XIX. szelvény

### 1/XIX. 7730/12 hrsz-ú ingatlan területéből közterületi kiszabályozás, Szabadság út szélességének korrigálása

hatályos SZT



tervezett SZT



#### A módosítás rövid leírása

A 7730/12 hrsz-ú telek mentén szükséges a Szabadság út szabályozási szélességének korrigálása.

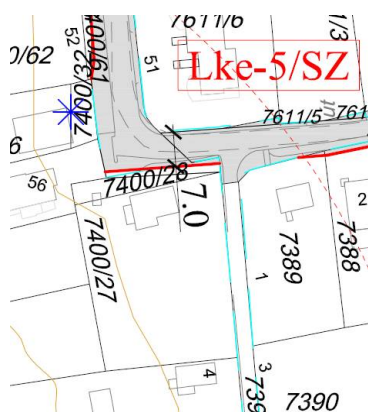


## 2/XIX. Hóvirág utca – Rézvirág utca találkozásának szabályozása

légifutó (SZT-vel)



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

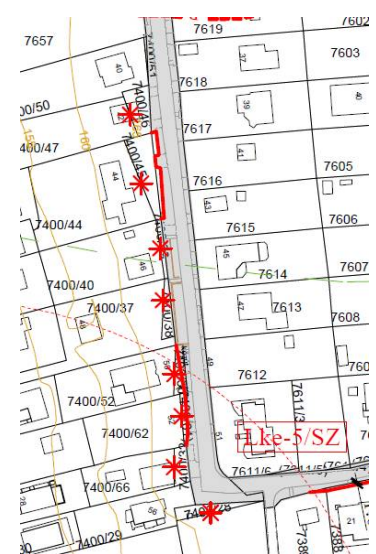
Jelenleg szabályozási vonal szűkíti a közterület szélességét. A szabályozási vonal törlése indokolt.

## 3/XIX. Hóvirág utca alsó szakaszának szabályozása

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A Hóvirág utca alsó szakaszának szabályozását felülvizsgálva, pontosítottuk a szükséges szabályozási vonalakat, valamint a kötelező megszüntető jelekkel kívánjuk elősegíteni a szükséges telekredezést.

**XX. szelvény**

**1/XX. Ibolya utca 7988/3 és /5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában szabályozási vonal törlése**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Az Ibolya utcában a megfelelő szélességű járda kiépítéséhez szükséges az ingatlan nyilvántartás szerinti kialakításának megtartása, emiatt a szabályozási vonalak törlése szükséges.

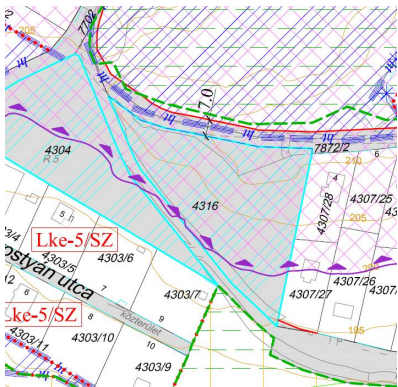
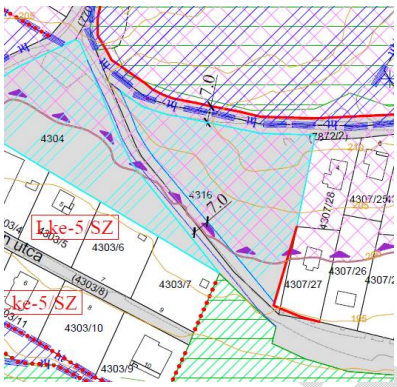
**2/XX. 4307/1 hrsz-ú ingatlan mellett (Árvácska utca Kökörcsin utca végénél) a szabályozási vonal törlése**

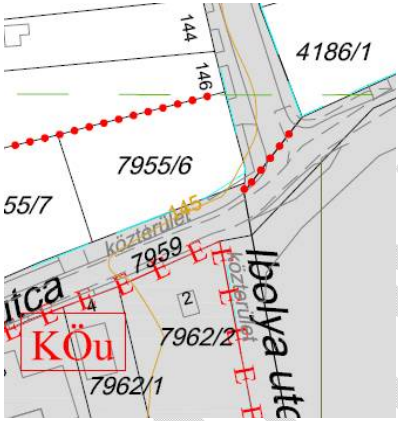
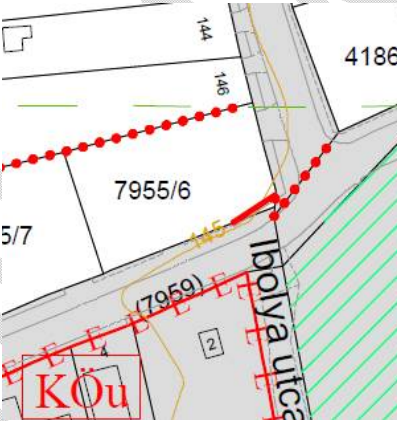
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Az ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal levétele szükséges. Az Árvácska utca közmű és útépítéséhez szükség van a földhivatali nyilvántartás szerinti közterület szélességre.

**3/XX. Ibolya utca -7964/14 hrsz-ú ingatlan „Közterület céljára kijelölt terület” –ként való ábrázolás törlése**

légifotó (esetleg SZT-vel)		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A tényleges telekhasználat alapján indokolt a jelölés levétele.



4/XX. Törökugrató utca		
<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 	<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A módosítás a Törökugrató utca továbbvezetéséhez szükséges javasolt telekalakítást tartalmazza.</p>

5/XX. 7955/6 hrsz-ú ingatlan (Ibolya utca vége) közterületi határának rendezése		
<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 	<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A tényleges telekhasználat alapján szabályozási vonal alkalmazásával javasolt a telek közterületi határát módosítani.</p>

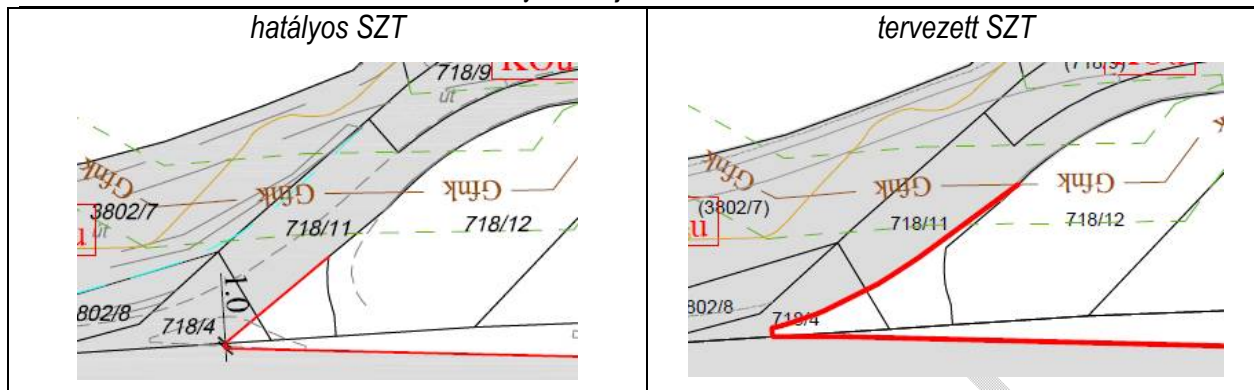
## XXI. szelvény

1/XXI. 4146/6 hrsz-ú ingatlan mentén szabályozási vonal korrekciója	
<p><i>légifotó (SZT-vel)</i></p> 	





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



*A módosítás rövid leírása*

A hatályos SZT nem reális, ideális közterületi szabályozást irányoz elő, figyelmen kívül hagyja a jelenlegi járdaszínteket, burkolatszéleket, azokon keresztül halad a szabályozási vonal), ezért a szabályozási vonal korrekciójára van szükség a tervezett SZT-n bemutatottak szerint.

**4/XXI. 7718/11 és a 718/4 hrsz-ú ingatlan mentén szabályozási vonal és övezethatár korrekciója  
 légifotó (SZT-vel)**

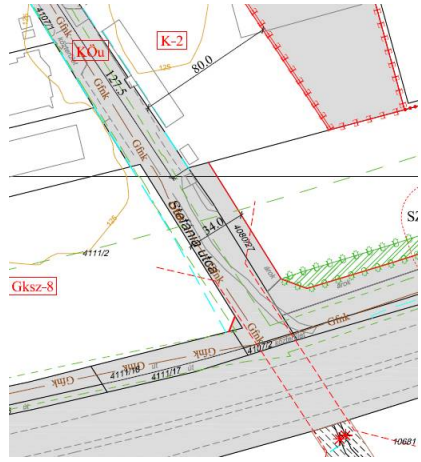
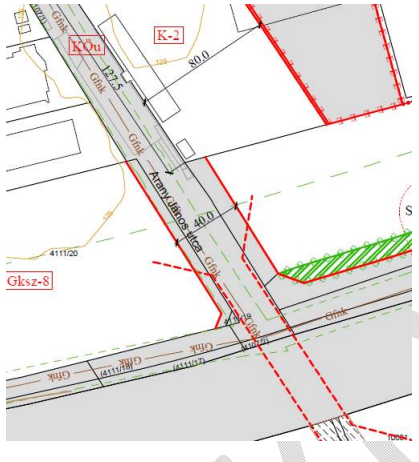


*A módosítás rövid leírása*

A hatályos SZT korrekciója vált szükségessé az önkormányzati tulajdonú 4145/6 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. Az ingatlan telekalakítása során figyelembe lett véve a Sport utca irányába előirányzott szabályozási vonal és a Ny-i irányba kialakított útpályaszerkezet, így ezen változás alapján a fentiekben bemutatott *hatályos SZT* *tervezett SZT*-n bemutatott korrekciója javasolt.

**XXII. szelvény**

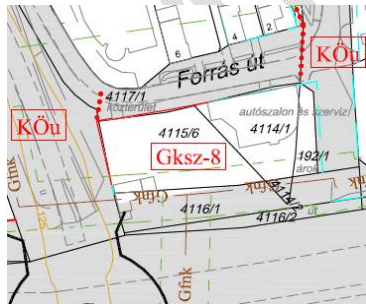

**1/XXII. Stefánia utcában a 4111/2 hrsz-ú ingatlan szabályozásának korrekciója**

<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
		<p>Stefánia utca szabályozási szélességének korrekciója szükséges a kialakult vonalvezetés szerint.</p>

**2/XXII. 4115/6 hrsz-ú telek közterületi határának korrekciója**

*légifotó (SZT-vel)*



<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
		<p>A 4115/6 hrsz-ú ingatlan északi és keleti oldalán közterületi határának korrekciója a tényleges telekhasználat alapján. A telek déli oldalának közterületi határ módosítása, szervízútig történő bővítési terület biztosítása céljából.</p>

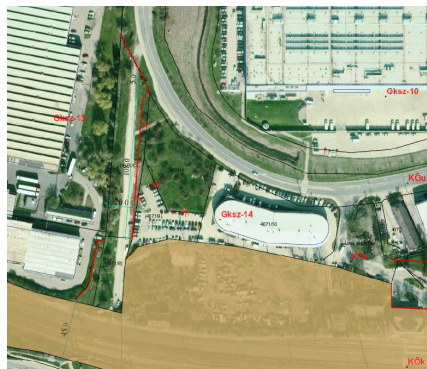




Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
Véleményezési eljárásra dokumentálva

XXV. szelvény

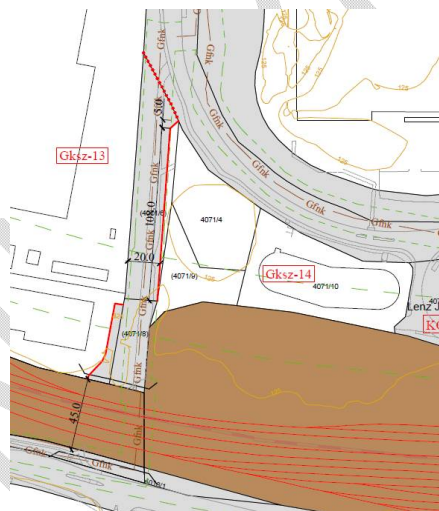
1/XXV. 4071/4-, 4071/6- és a 4071/9 hrsz-ú ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata  
légifutó (SZT-vel)



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A kötelező megszüntető jelek alkalmazása nem szükséges, a telekösszevonást, nem kívánjuk kötelezővé tenni, annak lehetősége továbbra is adott.

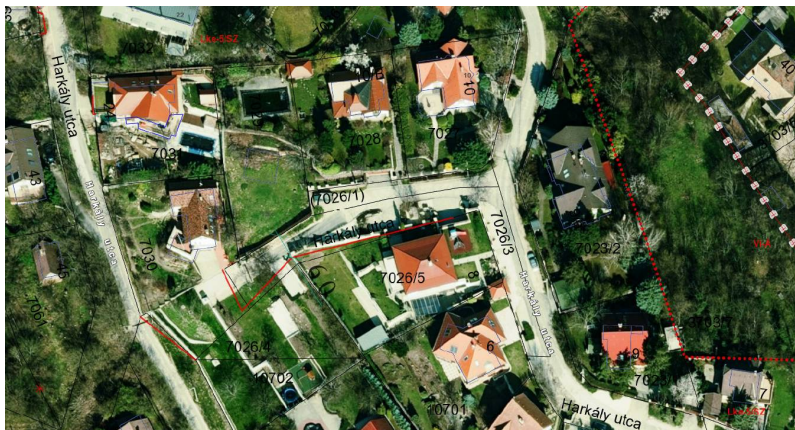


Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete  
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA  
Véleményezési eljárásra dokumentálva

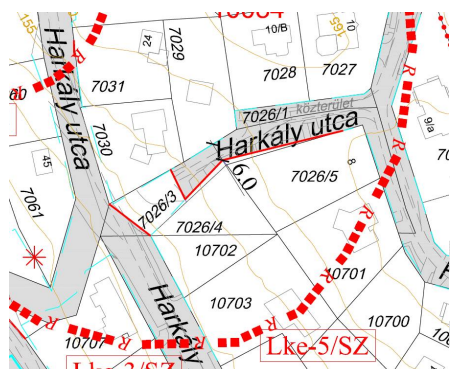
**XXVI. szelvény**

**1/XXVI. Harkály utca rendezése**

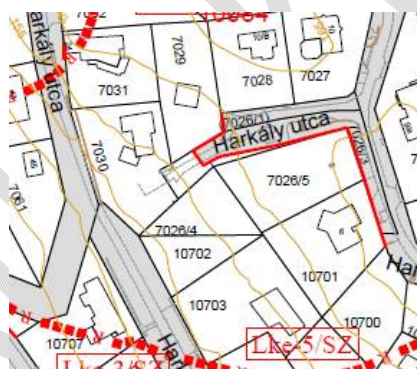
*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*



*A módosítás rövid leírása*

A közterületi kialakítás pontosítása szükséges a tényleges ingatlanhasználat szerint.

**2/XXVI. Sólyom utcával párhuzamosan új út kialakítása**

*légifotó (SZT-vel)*



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

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása



**4/XXVI. 4005/1 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonal korrekciója**

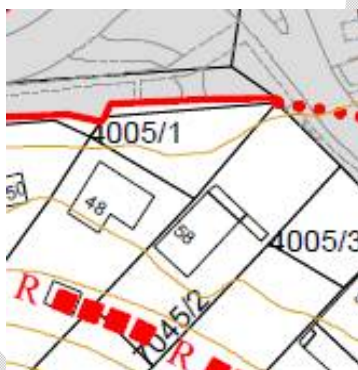
*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

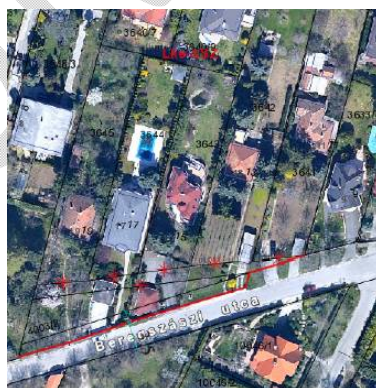


*A módosítás rövid leírása*

Az ingatlan közterületi határvonalát módosítani szükséges, a meglévő kerítés vonalában szabályozási vonal alkalmazásával.

**5/XXVI. Beregszászi utca menti ingatlanok rendezése**

*légifotó (esetleg SZT-vel)*



*hatályos SZT*

*tervezett SZT*

*A módosítás rövid leírása*

A Beregszászi utca ezen szakaszán a kötelező telekrendezés célja, hogy a tényleges telekhasználat alapján a 4003/1 közterületi ingatlan (Beregszászi utca benyúló része)

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

		<p>és 4003/2 ingatlanok felosztásával történjen meg az ingatlanok kialakítása. Ezért pontosítandó a kötelező megszűntető jelek elhelyezése.</p>
--	--	---

**6/ XXVI. Kolozsvári utca végének rendezése**

<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
		<p>Kolozsvári utca vége nem csatlakozik közterületként a hídhöz, ennek korrekciója javasolt közterületként való csatlakoztatással.</p>

**7/ XXVI. Sóllyom utca végének rendezése**

<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
		<p>Sóllyom utca végén a gyalogos átkötésre nincs szükség, ezért annak megszüntetése javasolt.</p>

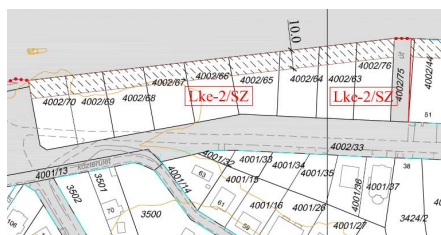


**8/XXVI. Kolozsvári –Zombori utca kereszteződésében szabályozás és telkek átstrukturálása**

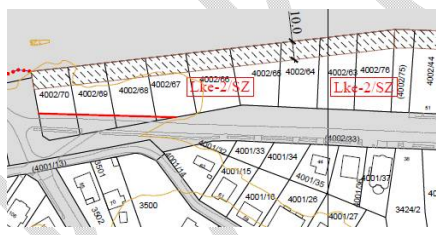
*légifotó (SZT-vel)*



*hatályos SZT*



*tervezett SZT*

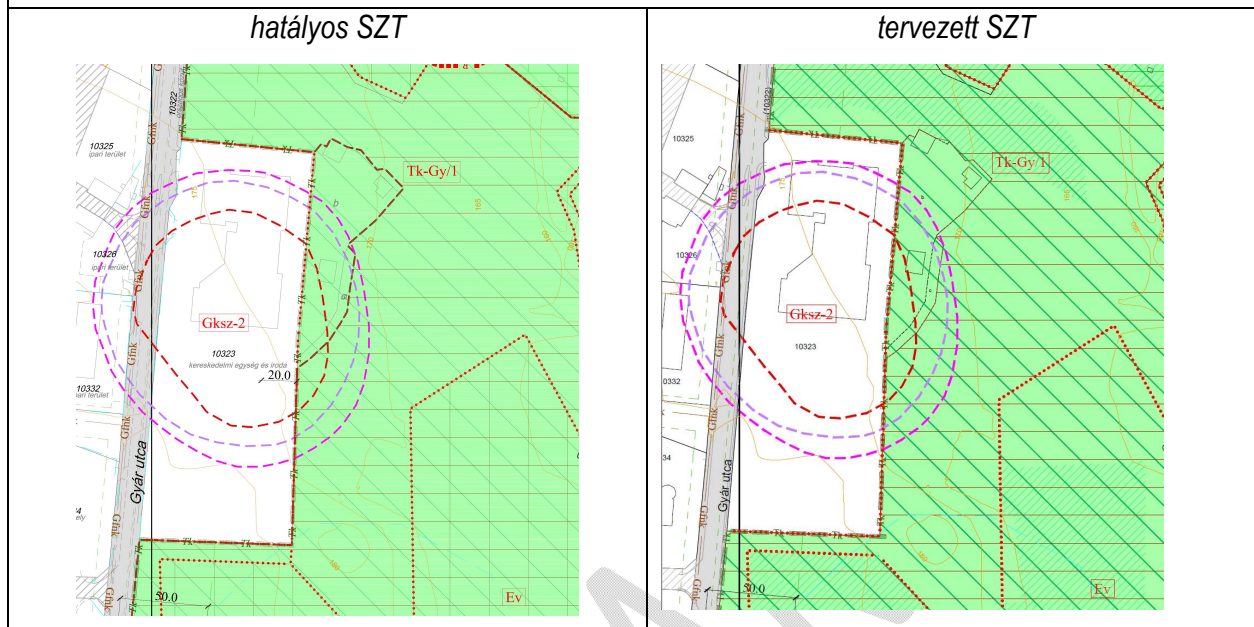


*A módosítás rövid leírása*

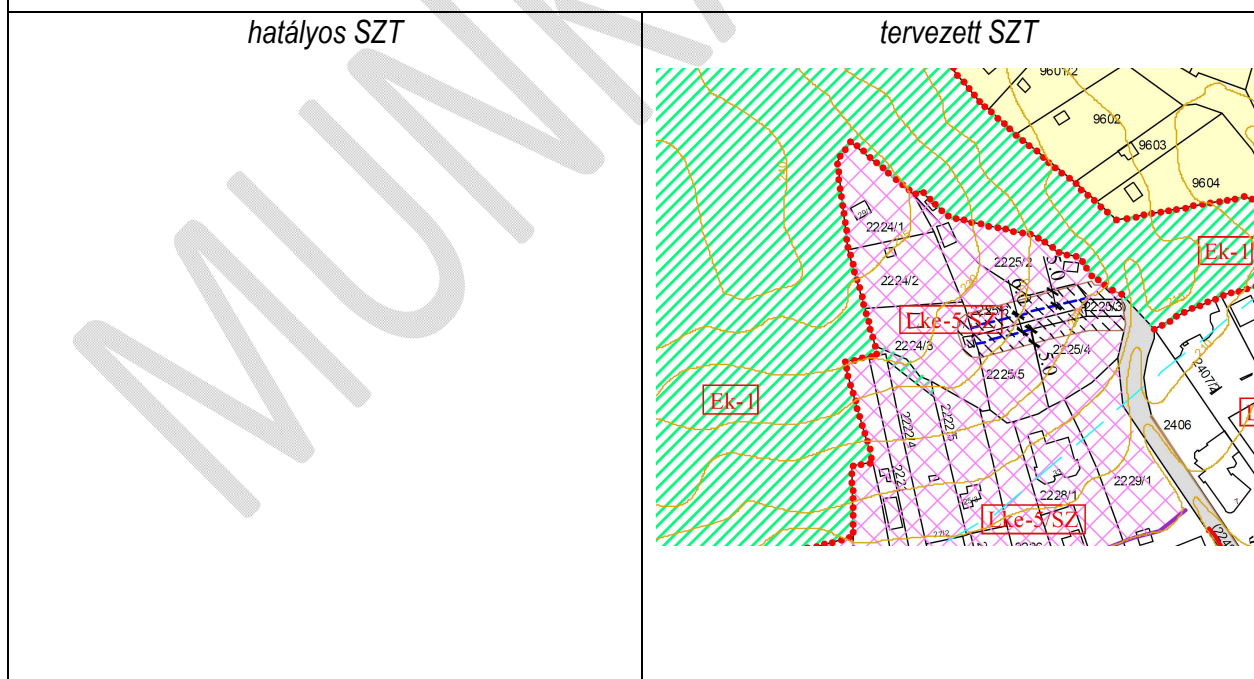
A szabályozási terven jelenleg szereplő közterület-kialakítás és telekosztás a terepviszonyok, illetve meglévő támfal miatt nem megvalósítható, ezért a közterületi nyomvonal a jelenlegi állapot szerint módosítandó.

## V. GRAFIKUS ELEMEEK PONTOSÍTÁSA, HIBAJAVÍTÁSA

### 1. Gyár utca 10323 hrsz-ú telken 20,0 m-es kósza kóta törlése

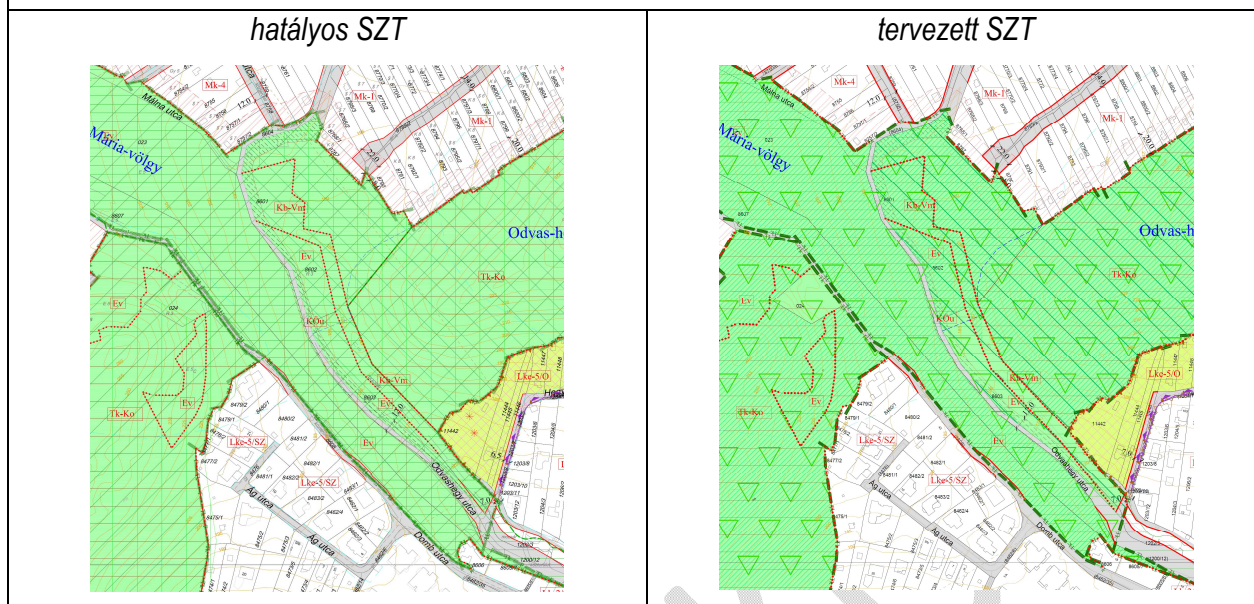


### 2. 2224/2 hrsz-ú telket érintő Kósza kóta törlése

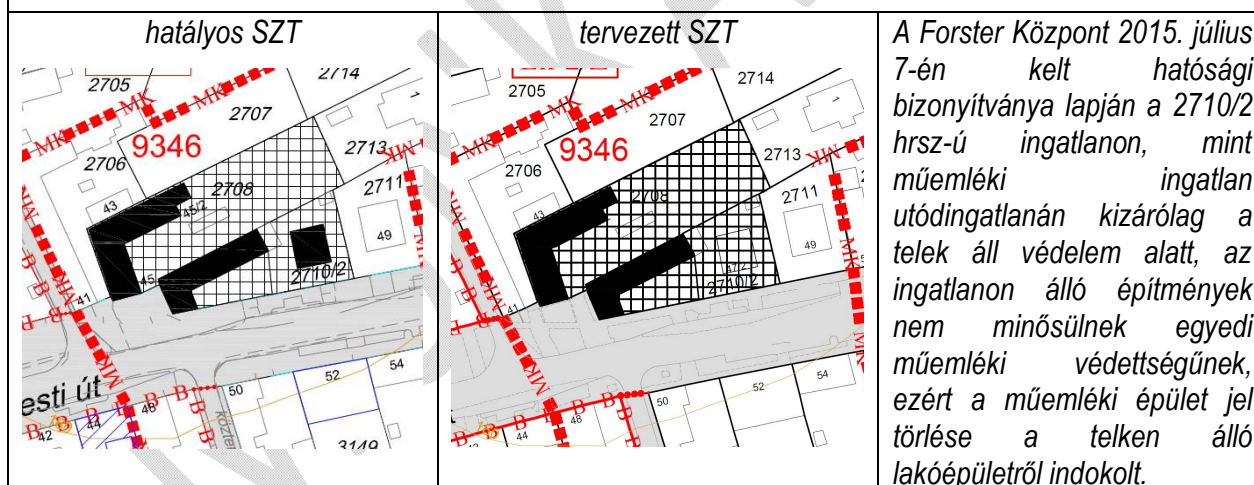




### 3. Odvashegy utca közterületi szürke kitöltés rétegsorrendjének módosítása



### 4. Műemléki épület jel levétele 2710/2 hrsz-ú telken található épületről



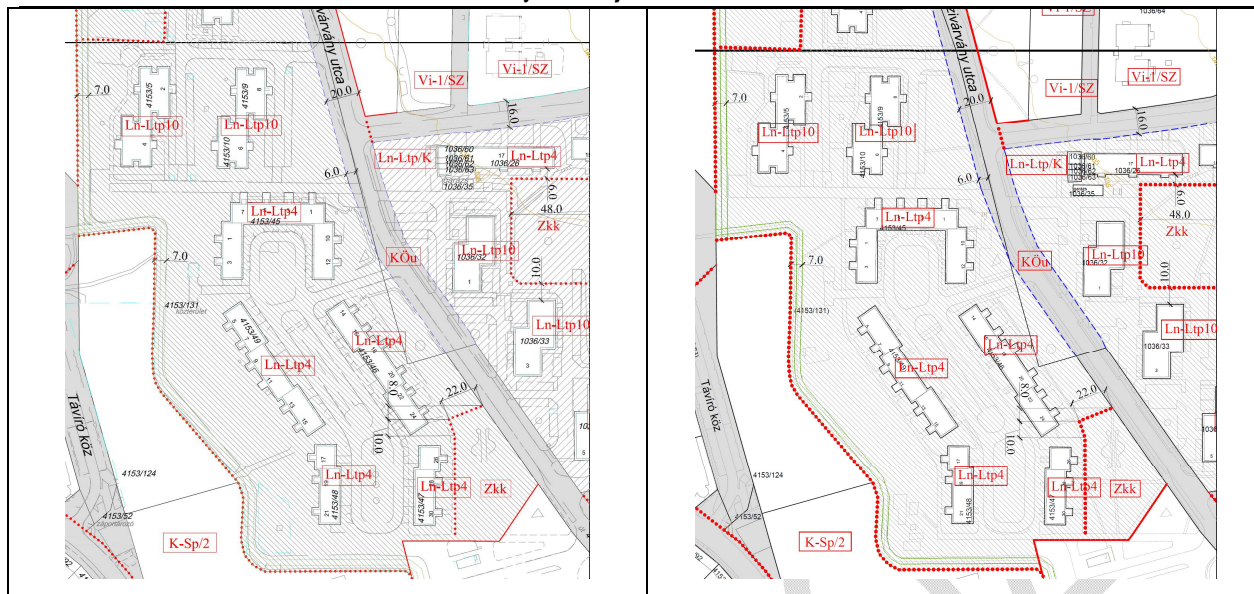
**6. Tátika utcánál a Fodormenta utcától keletre a telek nem beépíthető része jel hibás jelölésének vitése**

## 7. Lakótelepi közterület kitöltés eltérő jelölésének egységesítése

56



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



## VI. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A szerkezeti terv tervezett módosításai alapján számított biológiai aktivitás érték változás összesen -2,8.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozatával jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti tervének biológiai aktivitás érték számításáról szóló 6. sz. melléklete alapján a szerkezeti terv akkori módosításával 335,5 biológiai aktivitás érték növekedés volt kimutatható. A szerkezeti terv jelenleg tervezett módosításából adódó 2,8 értékű biológiai aktivitás érték csökkenést figyelembe véve összességében még mindig 332,7 biológiai aktivitás érték többlet mutatható ki.

## VII. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a <b>az övezeti</b> jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
-	3.§. 5. <u>Épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete:</u> <u>A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő bruttó épület alapterülete.</u>	A rendelet gyakorlati alkalmazása során ellentmondó értelmezésekre adott lehetőséget a jelenlegi hiányos előírások. A javasolt értelmező rendelkezés kiegészítés célja, hogy mindenki számára egyértelmű legyen a BHÉSZ ezen paramétersorának értelmezése, ezzel megkönnyítve a jogalkalmazás folyamatát.
-	9. <u>Mélypince:</u> <u>Jellemzően Kőhegy területén található meglévő préházhoz kialakított borospince.</u>	Az értelmező rendelkezés kiegészítése vált szükségessé, mivel a BHÉSZ Lk-1/VED építési övezet rendelkezései kiegészülnek a „mélypince” kifejezéssel, ami ezidáig nem volt definiálva.
-	9. <u>Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:</u> <u>Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.</u>	Az OTÉK 2013. jan. 01.-től hatályba lépett módosításával kikerült az egyes területeken elhelyezhető tevékenységek közül, így az ez alapján megalkotott BHÉSZ 2014. novemberi hatálybalépésével ennek megfelelően jelenleg a város szinte egész területén nem megengedett ezen tevékenység. Az elmúlt időszakban beigazolódott, hogy a korábbi joggyakorlat alapján a „nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek” megférhetnek a város egyes területein, így annak visszaemelése javasolt a BHÉSZ-be, mind az értelmező rendelkezés közé, mind az alábbi építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések közé: - Nagyvárosias lakótelepi lakóterületek [Ln-ltp]; - Kisvárosias lakóterületek [Lk]; - Kertvárosias lakóterületek [Lke]; - Vegyes településközpont területek [Vt].
8. Terepszint alatti építés mértéke: A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által	11. <u>Terepszint alatti beépítés mértéke:</u>	A gyakorlati alkalmazás során beigazolódott, hogy az értelmező rendelkezés pontosítása szükséges, mely



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

elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.	<u>A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívüli alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.</u>	alapján a BHÉSZ 2.1. sz. táblázatában is módosítva lettek a meghatározott paraméter értékek.
-	<p><u>12. Terepszint alatti épület szint:</u></p> <p><u>Olvan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1.00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.</u></p>	<p>Jelenleg nem teleszkóruen és egyértelműen szabályozott az épület szintjeinek terepszinttel való viszonya, így az új értelmező rendelkezés bevezetésével és annak konzekvens alkalmazásával egyértelműen meg lehet határozni, hogy az egyes építési övezetekben / övezetekben hány szintes épületek építhetők. Ezen értelmező rendelkezés alkalmazására a hegyvidéki területeken van nagy szükség, ahol az OTEK-ban meghatározott „pinceszint” sokszor értelmezhetetlen egy jelentős lejtésű terepen tervezett épület kialakításánál, mert sok esetben az épület mindegyik szintjét pince szintként kéne értelmezni. Az új fogalom vonatkozásában az alábbi BHÉSZ rendelkezések egészültek ki, módosultak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 17.§. (4) c);</li> <li>- 35.§. (4);</li> <li>- 35.§. (7) b);</li> <li>- 36.§. (9);</li> <li>- 40.§. (7), (8) és (12);</li> <li>- 43.§. (8);</li> <li>- 51.§. (4) b).</li> </ul>
-	<u>(3) Nyúlványos teleknél az egyes építési övezetben / övezetben rögzített rendeltetési egység- és az épület számának meghatározásánál a teleknyél területe nem számítható be.</u>	A város területén számos nyúlványosan kialakított telek található, melyek a telek beközelkedését hivatottak biztosítani, ezek számos esetben jelentős méreteikkel településképileg kedvezőtlen módon befolyásolhatják a telek beépítésének intenzitását, mely a telek egy részén megjelenő koncentrált beépítésben nyilvánulhat meg.
	<u>6.§. (4) Ahol a már szennyvízcsatornával és ivóvízzel ellátott területen lévő telek területe közterület céljára</u>	Ezen előírás a 2014. novembere előtti BHÉSZ-ben szerepelt, melynek visszaemelésére lenne szükség.

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

	<u>történő szabályozás miatt csökken és a közterületi lejegyzése megtörtént, ott a csökkentés előtti méretet kell - figyelembe venni a telek beépítési mértékeinek meghatározásakor. A legkisebb zöldfelület mértéke a szabályozással kialakult telekre vonatkozik.</u>	
-	<u>(6) Azon Petőfi Sándor utca – Baross utca – Stefánia utca – Nefeleics utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területen található telkek esetén, melyeken keresztül átjárási szolgálommal biztosított a belső fekvésű telkek megközelítése, a belső telek építési telekké válásának érdekében, a telekalakítás során a visszamaradó telek beépítettségének és szintterületének számításánál az eredeti telekméretet kell figyelembe venni. Ez a szabály csak bejegyzett átjárási szolgálom rendezésekor alkalmazható. Ebben az esetben az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telek is kialakítható a közterületi kapcsolat biztosításának legszükségesebb mértékéig, mind teleknyél, mind magánút esetében min. 3 m.</u>	Ezen előírás a 2014. novembere előtti a területre hatályban lévő rendeletben is szerepelt, melynek visszaemelésére lenne szükség, mert ez alapján számos egyedi „problémás” ügy megoldódhatna a Belváros Északi és Déli tömbök területén.
-	<u>(7) A közműellátást szolgáló építmények, és műtárgyak elhelyezéséhez szükséges telekalakítás során az építési övezetekre, illetve övezetekre meghatározott előírások figyelmen kívül hagyhatóak.</u>	A közműellátás építményeinek elhelyezése legtöbb esetben közcélt szolgál, így azok kialakításának elhúzódása (pl.: szabályozási terv módosítása) a legtöbb esetben nem kívánatos, ezért a BHÉSZ kiegészítése szükséges az előírással.
-	<u>(8) Telekhatár-rendezés esetében a telekalakítás engedélyezhető, amennyiben a telekalakítás a szükséges tulajdonjog rendezésének-, illetve rendezetlen állapot megszüntetésének érdekében történik, ezekben az esetben akkor is engedélyezhető a telekalakítás, ha a kialakuló telek/telek paraméterei maximum 10%-os mértékben kedvezőtlenebbek lesznek az eredeti (telekalakítás előtti) állapothoz képest, akár az építési övezetre / övezetre meghatározott paraméterek</u>	A gyakorlati jogalkalmazás során beigazolódott, hogy tulajdonjog rendezésének-, illetve rendezetlen állapot megszüntetésének érdekében történő telekalakítás kiemelt fontosságú lehet, ezért a BHÉSZ kiegészítése javasolt az előírással. Ezen előírás csak a ritka esetekben lenne alkalmazható,



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

	<u>meghaladásával is.</u>	
<b>12.§ (1)</b> f) vendéglátó létesítményhez, ahhoz kapcsolódó terasz,	<b>12.§ (1)</b> f) vendéglátó létesítményhez, ahhoz kapcsolódó terasz,	Korrektció a könnyebb értelmezhetőség miatt.
-	j) <u>üzemanyagtöltő és kiszolgáló építményei.</u>	A Szabadság úton található „AVIA” benzinkút jelenleg közterületen üzemel, melynek átépítése tervezett, melyre a jelenlegi előírások hiányossága miatt nem lenn elehetőség, ezért a BHÉSZ kiegészítése javasolt az előírással.
	(3) A <u>12.§ (1) e) szerinti</u> közterületi árusító pavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m <sup>2</sup> bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.	Korrektció a könnyebb értelmezhetőség miatt.

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

<p><b>13. §</b> (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítható</p> <p>a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m, legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül,</p> <p>b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, legfeljebb 100 m hosszon és törés nélkül,</p> <p>c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, legfeljebb 100 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot,</p> <p>d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m, zsákos kialakítás esetén legfeljebb 300 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot, és forduló létesítésével, továbbá</p> <p>e) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni.</p>	<p><b>13. §</b> (1) A lakó, vegyes, üdülő építési <del>és a mezőgazdasági</del> övezetek területén új magánút kialakítható</p> <p>a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m, <del>legfeljebb 50 m hosszon és törés nélkül,</del></p> <p>b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, <del>legfeljebb 100 m hosszon és törés nélkül,</del></p> <p>c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, <del>legfeljebb 100 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot,</del></p> <p>d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m, <del>zsákos kialakítás esetén legfeljebb 300 m hosszon, két töréssel melyek összesen nem haladhatják meg a 90°-ot, és forduló létesítésével, továbbá</del></p> <p>e) <u>100 m-nél hosszabb magánút kialakításánál maximum egy töréssel, mely nem haladhatja meg a 90°-ot,</u></p> <p>f) <u>a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a magánutat csak a telek nem beépíthető részeként kielölt sávon belül, a szabályozási tervlapon meghatározott szélesség minimális megtartásával lehet kialakítani, ezen esetekben az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,</u></p> <p>g) <u>meglévő magánút további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésének esete nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni.</u></p>	<p>A BHÉSZ gyakorlati alkalmazása során a rendelet pontosítása vált szükségessé, mert számos esetben beigazolódott, hogy az előírás túlzóan szabályozza a kialakítható magánutak hosszát, így számos magánúttal kapcsolatos telekalakítás lett elutasítva az elmúlt időszakban.</p>
	<p><u>(2) Kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:</u></p> <p>a) <u>legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m</u></p>	<p>A kertes mezőgazdasági területeken kialakítható magánutakra vonatkozó előírásokat a jelenleg hatályos BHÉSZ 57.§-a tartalmazza. Azért, hogy a 13.§. egységesen tartalmazzon minden építési övezet és övezet</p>



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

	b) <u>5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.</u>	területén kialakítható magánút kialakításával kapcsolatos előírást, a rendelkezés átemelése szükséges.
(3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.	(4) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek <u>legkisebb kialakítható területére és szélességére</u> vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.	A magánutak kialakítására vonatkozó előírás pontosítása szükséges, hogy azokra is a közterületekre érvényes előírás vonatkozzon.
(6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.	<del>(6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.</del> (7) <u>Magánúton a 12.§ (1) bekezdésben felsorolt építményeken felül gépkocsi tároló is elhelyezhető, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a magánút rendeltetésének megfelelő használatát, valamint a szabályozási tervlapon „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-el jelölt területen a 47.§ (5) bekezdésében megfogalmazottak szerint épület is elhelyezhető.</u>	A magánutakon elhelyezhető építmények kiegészítése javasolt, hogy azokon elhelyezhető legyen gépkocsi tároló, valamint a BITEP D-i bejáratánál a BHÉSZ-ben kijelölt helyen a fogadóépület méltóképpen bővíthető, átalakítható legyen.
(6) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél a 5. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.	(6) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, -komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél az <u>5. sz. mellékletben meghatározott távolságokat</u> meg kell tartani.	Rendelkezés pontosítása.
<b>11. TELEK BEÉPÍTÉSI MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI</b>	<b>11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK MÓDJÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI</b>	Cím pontosítása.
(10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m <sup>2</sup> -t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.	(10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, <del>a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.</del> <u>bővítése, átalakítása építési helyen kívül is végezhető úgy hogy az érintett</u>	A rendelkezés értelmezése / értelmezhetősége nem volt egységes / egyértelmű és ebből számos probléma adódott, legtöbb esetben, hogy az épület bővítése építési helyen kívül is megtörténhet –e, amennyiben az épület kubusa már jelenleg is építési helyen kívül van. A javasolt pontosítással remélhetőleg egyértelmű lesz azon jogszabályalkotói szándék, hogy miképpen lehet az épületet bővíteni.

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

	<u>ingatlanon kialakultnak tekinthető elő- oldal- és hátsókert mérete nem csökkenthető, valamint a beépítési mérték kihasználásáig tervezett alapterületi bővítés maximum 25%-a kerülhet építési helyen kívülre, illetve az építési helyen kívül 1 m-rel lehet megnövelni az épület homlokzat magasságát.</u>	
-	<u>(11) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványos teleknek.</u>	A régi-új rendelkezés a 2014. november 1. előtti BHÉSZ-ben már szerepelt, és annak törlése számos esetben bizonytalanságot okozott a jogalkalmazók számára, amikor el kellett dönteni, hogy egy nem szokványos alakú telek nyúlványa nyélnek számít vagy nem. A korábbi előírás visszaemelésével egzakt módon el lehet majd dönteni az adott ingatlanról, hogy az nyúlványos teleknek számít-e.
<b>16.§</b> (2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete: ..... b) oldalhatáron álló beépítés esetén ba) 0,0 m, ha a mögötte lévő telek/telek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,	<b>16.§</b> (2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete: ..... b) oldalhatáron álló beépítés esetén ba) <del>0,0</del> 0,5 m, ha a mögötte lévő telek/telek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,	A rendelkezés módosítása szükséges a minimum 0,5 m-es csürgő távolság megtartása érdekében.
-	<u>(3) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.</u>	Az OTÉK 2013. jan. 01.-től hatályba lépett módosításokkal kikerült „Az elő- oldal- és hátsókert előírásai 35. § (1)” bekezdéséből számos előírás, melyek lehetővé teszik, hogy építési helyen kívül is el lehessen épületet helyezni, ami nem lenne kívánatos Budaörs területén, hiszen az építési hely meghatározásának egyik legfontosabb „hivatása” az épületek elhelyezhetőségének meghatározása. Ezen OTÉK rendelkezés törlését lenne javasolt helyi szinten pótolni az új rendelkezéssel.
<b>17.§</b> (3) Lakó- és településközponti terület építési övezetekben egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének	<del><b>17.§</b> (3) Lakó- és településközponti terület építési övezetekben egy épület tömege legfeljebb a megengedett legnagyobb épületmagasság másfélszeres mértékének</del>	A rendelkezés számos kényszeredett és esztétikát mellőző épületforma tervezését eredményezte, ezért a rendelkezés törlése javasolt.



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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.	<del>megfelelő hosszban szakítható meg csak terepszint alatti, vagy 6 m-nél kisebb szélességű épületrésszel.</del>	
(4) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főépítményhez csatlakozóan is kialakítható az alábbi feltételek mellett: a) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában az eredeti terepszint alá esik, vagy azzal egymagasságú, b) a közforgalom előtt megnyitott terület felőli önálló bejáratainak száma telkenként legfeljebb kettő, és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, c) a támfalgarázs közterülettől mért mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t, kivéve, ha pinceszintben folytatódik.	<del>(4) Az előkertben létesített támfalgarázs terepszint alatti építményként és a főépítményhez csatlakozóan is kialakítható az alábbi feltételek mellett: a) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában az eredeti terepszint alá esik, vagy azzal egymagasságú, b) a közforgalom előtt megnyitott terület felőli önálló bejáratainak száma telkenként legfeljebb kettő, és a bejáratok együttes szélessége nem haladhatja meg a 7,0 m-t, c) a támfalgarázs közterülettől mért mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t, kivéve, ha pinceszintben folytatódik.</del>	A hatályos előírások törölhetők.
(2) Úveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.	<del>18.§ (2) Úveg vagy műanyag kerítésként nem alkalmazható, kivéve a zajvédő falakat.</del>	Az előírás törlése javasolt.
(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 Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni <u>csak a legszükségesebb esetben</u> , 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.	A rendelkezés apró pontosítására volt szükség.
(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:	(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:	A nyúlványos telek nyúlvány része – mely jellemzően az ingatlan megközelítéséül szolgál- számos esetben akár 100 m, vagy annál hosszabb is lehet, így az jelentősen befolyásolhatja a telek hosszán átlagban mért tereplejtés értékét, ezért javasolt a nyél figyelmen kívül hagyása a számítás során.

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

<p>- 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.</p>	<p>- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve <u>(nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával)</u> nem éri el a 10 %-ot, - az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve <u>(nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával)</u> eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p>	
<p><b>25.§</b> (2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára <u>közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.</u></p>	<p><b>25.§</b> (2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára <u>elsősorban közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani, de nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik minden építési övezetben és övezetben elhelyezhetőek az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.</u></p>	<p>A jelenleg hatályos előírások kiegészítése szükséges a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik elhelyezhetőségének könnyítése érdekében.</p>
<p>-</p>	<p><u>(7) Ingatlan közmű ellátásának érdekében új közmű szolgáltatást csak egy ingatlanon keresztül átvezetve lehet alapítani. Egnél több ingatlanon átvezetett / tervezetten átvezetett közműszolgáltatás esetében az egyes építési övezetben / övezetben meghatározott közüzemi közműellátás vonatkozásában nem tekinthető biztosított / biztosíthatónak az ingatlan ellátása / elláthatósága.</u></p>	<p>A közmű szolgálatom alapítása a legtöbb esetben egy ideiglenes kényszermegoldás, a közterületi közművek kiépítéséig, viszont a legtöbb esetben ez jelentős költségekkel járhat a tulajdonosok számára. A szolgálatom több ingatlanon keresztül való átvezetése ott okozhat problémát, ahol a rendezett, végleges közterületi közműépítések kialakítása az érintett ingatlan tulajdonosok és az önkormányzat közös beruházásaként valósulhatnának meg. Ennek korlátja lehet a korábban alapított szolgálatok megléte, hiszen az a telektulajdonos, aki korábban szolgálommal biztosította az ingatlana közmű ellátását, már nem lesz érdekelt a közterületi közművek megvalósításában, ezzel növelve az ellehetetlenülés kockázatát.</p>
<p><b>28.§</b> (4) Omlásveszélyes (alápincézett) területen a csapadékvizek elszikkasztása tilos.</p>	<p><b>28.§</b> (4) Omlásveszélyes (alápincézett) és <u>csúszásveszélyes</u> területen a csapadékvizek</p>	<p>A rendelkezés kiegészítése vált szükségessé a csúszásveszélyes területekre vonatkozólag, valamint az új</p>



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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

	elszikkasztása <u>nem megengedett, valamint ezeken a területeken az építés feltétele a közüzemi szennyvízelvezetés megléte közegészségügyi szempontok alapján.</u>	ÉTV. rendelkezéseinek alkalmazásával.
(5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely hatósági engedély köteles építéssel, vagy burkolt felület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m <sup>2</sup> -e után 0,05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.	(5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely <del>hatósági engedély köteles építéssel, vagy</del> burkolt felület <u>illetve épület</u> növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m <sup>2</sup> -e után 0,05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.	A rendelkezés apró pontosítása javasolt a magasabb szintű jogszabály változások miatt.
<p style="text-align: center;"><b>25. TÁVKÖZLÉS</b></p> <p><b>30. §</b> (1) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni gazdasági terület-felhasználású területeken föld alatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen légkábeles – kifesztültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.</p> <p>(2) A város látványának védelme érdekében nem létesíthető 15 m-nél magasabb torony jellegű építmény, távközlési antenna-berendezés, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.</p> <p>(3) Az antennatartó szerkezetek létesítésének (2) bekezdés szerinti korlátozása nem vonatkozik a meglévő, középmagas és magas épületek tetősíkja, valamint sajátos építmény legmagasabb pontja fölé legfeljebb 6,0 m magasságban kiemelkedő szerkezetekre.</p>	<p style="text-align: center;"><b>25. TÁVKÖZLÉS</b></p> <p><b>30. §</b> (1) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni <u>ahol már meglévő földkábelek vannak kialakítva, illetve</u> gazdasági terület-felhasználású területeken földalatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen <u>föld alatt vagy</u> légkábeles – kifesztültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.</p> <p>(2) Belterületen és külterületi beépítésre szánt területén <u>új vezeték nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezeték nélküli szolgáltatási építmény, akkor csak annak tartószerkezetére lehet telepíteni.</u></p> <p><del>(2) A város látványának védelme érdekében nem létesíthető 15 m-nél magasabb torony jellegű építmény,</del></p>	<p>A Távközlésre vonatkozó előírások felülvizsgálata során az (1) bekezdés kiegészítése-, valamint a jelenleg hatályos (2), (3), (4) bekezdések törlése javasolt, melyek helyett egy új (2) pont beemelése szükséges. A törlés vonatkozásában megállapítható, hogy a technológiai fejlődés fontos elemei a távközlési rendszerek, melyek kialakítása közérdek. A távközlési hálózatok kiépítéseivel kapcsolatos engedélyeztetési eljárások lefolytatásában a Hírközlési Hatóság rendelkezik illetékességgel és hatáskörrel. Az eljárások során csak a legszükségesebb mértékű beavatkozások engedélyezhetők, így a BHÉSZ rendelkezései szükségtelenek, így törölhetők.</p>

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

(4) Bármely antennatartó szerkezet magassága más építményhez történő rögzítése esetén annak legfelső pontja fölé legfeljebb 6 m-rel emelkedhet.	<del>távközlési antenna berendezés, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével.</del> <del>(3) Az antennatartó szerkezetek létesítésének (2) bekezdés szerinti korlátozása nem vonatkozik a meglévő, középmagas és magas épületek tetősíkja, valamint sajátos építmény legmagasabb pontja fölé legfeljebb 6,0 m magasságban kiemelkedő szerkezetekre.</del> <del>(4) Bármely antennatartó szerkezet magassága más építményhez történő rögzítése esetén annak legfelső pontja fölé legfeljebb 6 m-rel emelkedhet.</del>	
<b>27. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Lk]</b> <b>33.§</b> (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak az <b>Lk-2/Z</b> és az <b>Lk-3/Z</b> jelű övezetekben alakítható.	<b>27. KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Lk]</b> <b>33.§</b> (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány <del>csak az</del> <b>Lk-1/Z</b> <del>Lk-2/Z és az Lk-3/Z</del> jelű építési övezetekben <del>nem</del> alakítható ki.	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert az túlzóan korlátozza a nyúlványos telek kialakíthatóságát, aminek a kialakítása Főút menti <b>Lk-1/Z</b> építési övezetek területén lévő ingatlanok esetében nem kívánatos.
(4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m <sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.	(4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb <del>4200</del> m <sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.	A szabályozás túlzottan korlátozza a kialakítható kereskedelmi egységek alapterületét, ezért az érték emelése javasolt.
(5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az <b>Lk-2/Z</b> és az <b>Lk-3/Z</b> jelű építési övezetekben helyezhető el.	(5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az <b>Lk-1/Z</b> <del>Lk-2/Z és az Lk-3/Z</del> jelű építési övezetekben <del>nem</del> helyezhető el.	A szabályozás túlzottan korlátozta az elhelyezhető melléképületeket az egyes építési övezetekben, ezért javasolt az előírás módosítása.
<b>34. §</b> (4) Az <b>Lk-3/SZ</b> és <b>Lk-4/SZ</b> jelű építési övezet területén ... c) A telek minden 110 m <sup>2</sup> -re után 1 lakó rendeltetés létesíthető. ...	<b>34. §</b> (4) Az <b>Lk-3/SZ</b> és <b>Lk-4/SZ</b> jelű építési övezet területén ... b) <u>Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.</u> ... d) A telek minden <del>110</del> 300 m <sup>2</sup> -re után 1 lakó rendeltetés létesíthető. ...	A BHÉSZ módosítás egyik legfontosabb koncepcionális eleme az egyes telkeken kialakítható rendeltetési egységek számának csökkentése, mert a lakórendeltetés tömeges bővülése a Város kapacitásainak határait feszegetné. Az érintett építési övezetek a kijelölt alközponti területen találhatóak, az érintett ingatlan tulajdonosaival történt egyeztetéseken megismerték az önkormányzat szándékát, miszerint a lakórendeltetések elhelyezhetőségének csökkentése több területen is érinteni fogja BHÉSZ előírásait, így az <b>Lk-3/SZ</b> és <b>Lk-4/SZ</b> övezeteket is.

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

<p>(5) Az <b>Lk-5/SZ</b> jelű építési övezet területén a telek minden 150 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.</p> <p>(6) Az <b>Lk-6/SZ</b> jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.</p> <p>(7) Az <b>Lk-1/O</b> jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.</p> <p>(8)<sup>1</sup> Az <b>Lk-1/Z</b>, <b>Lk-2/Z</b> és az <b>Lk-3/Z</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.</p> <p>(9) Az <b>Lk-G</b> jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.</p>	<p>(5) <del>Az <b>Lk-5/SZ</b> jelű építési övezet területén a telek minden 150 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.</del> A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) Az <b>Lk-6/SZ</b> jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.</p> <p>b) Az <b>Lk-1/Z</b>, <b>Lk-2/Z</b>, <b>Lk-3/Z</b> és az <b>Lk-5/SZ</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett <del>152</del>200 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető, <del>melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.</del></p> <p>c) Az <b>Lk-1/O</b> ielű építési övezetbe sorolt Budafoki úttól Ny-ra található, Tavasz utca és a Hársfa utcai tömbök területén található ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az <b>Lk-1/O</b> ielű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.</p> <p>d) Az <b>Lk-2/O</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m<sup>2</sup>-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.</p> <p><del>(7)</del> Az <b>Lk-1/O</b> jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.</p> <p><del>(7)</del> Az <b>Lk-1/Z</b> építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el.</p>	<p>Az egyéb kisvárosias lakóterületre vonatkozó építési övezetek területén is szükségesé vált a kialakítható rendeltetési egységek számának meghatározása, szigorítása.</p>
---	--	---

<sup>1</sup> A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.



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

(7) Az <b>Lk-1/O</b> jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.	(7) Az <b>Lk-1/O</b> jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál <u>az előkert és</u> a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.	Az előírás pontatlan, annak kiegészítése szükséges, hogy az előkertre is vonatkozzon.
(8) Az <b>Lk-1/Z, Lk-2/Z</b> és az <b>Lk-3/Z</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> -e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.	(8) Az <b>Lk-1/Z, Lk-2/Z</b> és az <b>Lk-3/Z</b> jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett <del>150</del> <u>200</u> m <sup>2</sup> -e után egy rendeltetési egység létesíthető. <del>melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységet magába foglaló épületekben helyezhetők el, mely épületek között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.</del>	Az előírások pontosítása vált szükségessé, amit az elmúlt időszakban bemutatott tervezett épületek kialakítása indokolja, melyek nem voltak esztétikailag kifogásolhatatlanok a széthúzott tömegű megjelenésükkel.
-	(9) Az <b>Lk-1/Z</b> építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben <u>nem helyezhető el.</u>	Az érintett építési övezet előírásai a Főút mentén található tömbökre vonatkozik. Ezen Belvároshoz közel fekvő telkek vonatkozásában javasolt a szomszédos területekre vonatkozó előírás átemelése, ezzel ösztönözve a városiasabb arculat kialakítását.
<b>35. § (5).</b> A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:  ... e) meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;  ... g) a területen csak cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál, vakolt felszín és fehér törtfehér mészkőburkolat alkalmazandó; h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, helyszínen kevert beton, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;  ...	<b>35. § (5).</b> A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:  ... e) meglévő <u>mélypince</u> kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;  ... g) a területen csak <u>természetes pala vagy</u> cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál <u>nyers falazat</u> , vakolt felszín és <u>kőburkolat</u> <del>fehér törtfehér</del> <u>mészkőburkolat</u> alkalmazandó; h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, <u>helyszínen kevert beton</u> , a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;  ...	Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló, többször módosított 28/2004. (V. 25.) rendeletével való összhang megteremtése miatt vált szükségessé a BHÉSZ jelen rendelkezéseinek pontosítása, módosítása.
(6) c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási,	(6) c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási,	A rendelkezés kiegészítése vált szükségessé, annak hiányossága miatt.

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

helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.	helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák <u>és kerítésépítés</u> végezhetőek.	
-	(8) Az Lk-1/Ved építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5) bekezdésében meghatározott zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírások.	A rendelkezés kiegészítésére azért volt szükség, mert az Lk-1/VED építési övezet területén található ingatlanok beépítési struktúrája nem illeszthetőek a 15.§ (5) bekezdésében előírt építési struktúrához, mely az elmúlt időszakban számos problémát okozott az egyes építési tevékenységek véleményezése során.
<p><b>36. § (1)</b> Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:</p> <p>1. <b>Lke-1/SZ</b> intenzív, szabadonálló, lakópark kertvárosias lakóterület, <i>(Tétényi fennsík)</i></p> <p>...</p> <p>15. <b>Lke-INT</b> intenzív, intézménnyel vegyes kisvárosias lakóterület. <i>(Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)</i></p>	<p><b>36. § (1)</b> Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:</p> <p>1. <b>Lke-1/SZ</b> intenzív, szabadonálló, lakópark <u>síkvidéki</u> kertvárosias lakóterület, <i>(Tétényi fennsík)</i></p> <p>...</p> <p>15. <b>Lke-INT</b> intenzív, intézménnyel vegyes <u>síkvidéki</u> kertvárosias <del>—kisvárosias</del> lakóterület. <i>(Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)</i></p>	A rendelet kiegészítése vált szükségessé, mert jelenleg nincs meghatározva az építési övezetekre vonatkozólag, azok domborzati besorolásai, valamint egy elírás is pontosítva lett.
<p>(5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m<sup>2</sup>) az irányadó, az alábbiak szerint.</p> <p>A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m<sup>2</sup>) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m<sup>2</sup>) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.</p> <p>Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m<sup>2</sup>) kisebb telekméret (m<sup>2</sup>) esetében maximum egy db főépület létesíthető.</p>	<p><del>(5) — A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan — létesíthető — főépületek — számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m<sup>2</sup>) az irányadó, az alábbiak szerint.</del></p> <p><del>— A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m<sup>2</sup>) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m<sup>2</sup>) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.</del></p> <p><del>— Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m<sup>2</sup>) kisebb telekméret (m<sup>2</sup>) esetében maximum egy db főépület létesíthető.</del></p> <p>(5) <u>A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az Lke-1/SZ építési övezetbe sorolt telkek</u></p>	A BHÉSZ módosítás egyik legfontosabb koncepcionális eleme az egyes telken kialakítható rendeltetési egységek számának csökkentése, mert a 2014 novemberében hatályba lépett BHÉSZ előírások a legtöbb esetben túlzóan, indokolatlanul megengedő, így számos esetben (az egyes területi egységek beépítésétől jelentősen eltérő kirívó) az eddigiektől megszokott intenzív beépítések jelentek meg a város szövetében, sok esetben a lakók felháborodását is kiváltva. A lakórendeltetés tömeges bővülése a Város kapacitásainak határait feszegetné. Ezért a jelenlegi rendelkezés módosítása vált szükségessé, mely egyértelműen meghatározza a kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épülete és kialakítható rendeltetési egységek számát.

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

	<p><u>kivételével - elhelyezhető főépítmények- és rendeltetési egységek száma:</u></p> <p>a) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;</p> <p>b) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;</p> <p>c) az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti;</p> <p>d) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.</p>	
<p>(9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb</p> <p>a) pince+földszint+tetőtér lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága kisebb mint 6,0 m,</p> <p>b) pince+földszint+1szint+tetőtér lehet, ha az épület 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága nagyobb, vagy egyenlő mint 6,0 m.</p>	<p>(6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb:</p> <p>a) a hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint;</p> <p>b) a síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.</p>	<p>A rendelkezés újragondolása vált szükségessé egy részben a pincszint korábbiakban leírt problematikája és a terepszint alatti épületszint fogalmkörének bevezetése, valamint a nem egyértelmű „2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága kisebb mint 6,0 m” hivatkozás miatt.</p> <p>Az új rendelkezéssel egzaktt módon megállapíthatóvá válik, hogy az egyes hegyvidéki-síkvidéki kertvárosi lakóterületeken található ingatlanokon hány szintes épület alakítható ki, a táblázat és a korábbi engedélyes rendelkezés együttes bizonytalan alkalmazása nélkül.</p>
<p>(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága</p> <p>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 hosszan átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,</p>	<p>(7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága 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 az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p>	<p>A hatályos rendelkezés gyakorlati alkalmazása során sok bizonytalanságot okozott, valamint az a) bekezdés értelem szerűen minden ingatlanra vonatkozik, így a rendelkezés felülvizsgálatára, egyszerűsítése vált szükségessé.</p> <p>Az egyszerűsítés során nem csak a HESZ szövege, hanem a 2.1. táblázat Lke- építési övezetre vonatkozó HM értékek mindegyike meg lett emelve 0,5 m-el.</p>



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

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.		
-	<p><u>(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épületnek 1 terepszint alatti szintje lehet, úgy, hogy az épület legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért:</u></p> <p>a) 4 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot.</p> <p>b) 5 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p>	<p>Az új rendelkezésre a számos esetben tapasztalt nagymértékű terepbevéágások megelőzésének érdekében volt szükség a Kőhegy területére már hatályos rendelkezéseket alapul véve.</p>
-	<p><u>(9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén, a telken belüli új főépítmény építése esetén, a főépítmény között a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó.</u></p>	<p>A rendelet kiegészítése vált szükségessé a beépítési intenzitásának mérséklése érdekében.</p>
(7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.	<p><del>(7) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület legmagasabb pontja 9,0 m.</del></p>	<p>Az épület legmagasabb pontjának értéke számos esetben túl korlátozónak bizonyult, jellemzően a hegyvidéki területeknél okozott problémát, ahol jellemzően a pinceszint is kilógott a terepből, valamint számos esetben az érték deklarálta az épület lapostetős kialakítását, mert inkább építenek teljes értékű lapostetős szintet, mint „csonka” magastetőset.</p>

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

-	<u>A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.</u>	A jogalkalmazás során számos trükközésre adott lehetőséget az egyes épületek, melléképületek eldilatálásának alkalmazása, mely a homlokzatmagasság érték meghatározását is jelentős mértékben befolyásolja. Az új rendelkezés iránymutatásul szolgál a bizonytalan esetek elbírálása során.
<p><b>37. § (1)</b> Az <b>Lke-1/SZ</b> jelű építési övezet területén</p> <p>a) A lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.</p> <p>b) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.</p>	<p><b>37. § (1)</b> Az <b>Lke-1/SZ</b> jelű építési övezet területén</p> <p><u>a) Az építési övezet telkein minden 800 m<sup>2</sup> telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani.</u></p> <p><del>a)</del> b) <u>A lakóépületen kívül, lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.</u></p> <p><del>b)</del> c) <u>A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.</u></p>	A Város egyik potenciális fejlesztési területén a korábbi rendelkezésben szereplő előírás visszaemelése szükséges a terület tulajdonosával kötött településrendezési szerződésben rögzítettek alapján.
-	<p>(3) Az <b>Lke-1/O</b> jelű építési övezet területén</p> <p>...</p> <p><u>c.) Baross utcától délre a Komáromi utca és a Munkácsy Mihály utca között található két tömbben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 3,0 m.</u></p>	A Baross utcától délre a Komáromi utca és a Munkácsy Mihály utca között található két tömbben a jelenleg hatályos rendelkezések alapján 6,0 méteres oldalkertet kéne tartani, mely szinte egyik tömbben található ingatlanon sem teljesíthető és teljesen ellentmondásos a jelenleg kialakult beépítési struktúrától. A tömbökben jellemzően 700-800 m <sup>2</sup> -es szűk telkeken.
(6) Az <b>Lke-INT</b> jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.	(6) Az <b>Lke-INT</b> jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az <del>építhető</del> épület bruttó szintterületének 50%-át.	A jelenleg hatályos rendelkezés megfogalmazása pontatlan volt, így annak apró módosítása vált szükségessé.
	<p><b>40. § (1)</b> Rendeltetés:</p> <p>...</p> <p>b) a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb <del>4200</del> 200 m<sup>2</sup> lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.</p>	A hatályos rendelet a kereskedelmi egységek vonatkozásában túlzó, ezért a 200 m <sup>2</sup> -es érték 400 m <sup>2</sup> -es értékre való emelése javasolt. Valamint a hatályos rendelet nem szabályozza a <b>Vt-Bv/1, Vt-Bv/2 és Vt-Bv/3</b> építési övezetekben jelenleg a kialakítható épülethez köti az elhelyezhető rendeltetési egységek számát, ami rendkívül

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

	<p>c) ca) a <b>Vt-Bv/1</b> jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető.</p> <p>cb) a <b>Vt-Bv/2</b> jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető:</p> <p>cc) a <b>Vt-Bv/3</b> jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m<sup>2</sup>-e után egy rendeltetési egység létesíthető.</p>	<p>intenzív telekhasználatot generáló építészeti programokat eredményezett / eredményezhet, ezért javasolt a telekmérethez kötni az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a megfogalmazottak szerint.</p>
<p>(12) Az építési övezetek területén épület szintszáma</p> <p>a) a <b>Vt-BV/1</b> jelű övezetben legfeljebb pince+földszint+1szint+tetőtér,</p> <p>b) a <b>Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7</b> jelű övezetekben legfeljebb pince+földszint+tetőtér lehet</p>	<p>(12) Az építési övezetek területén épület szintszáma</p> <p>a) a <b>Vt-BV/1</b> jelű övezetben legfeljebb <del>pince+földszint+1szint+tetőtér</del>, 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.</p> <p>b) a <b>Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7</b> jelű övezetekben legfeljebb <del>pince+földszint+tetőtér</del> 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet..</p>	<p>Az újonnan bevezetett terepszint alatti épületszint fogalom- és a lakóterületen javasolt korábbiakban bemutatott előírások szerint javasolt az épület szintszámot a <b>Vt-Bv</b> és a <b>Vt-Tt</b> övezetekben is meghatározni, a kialakítható szintszámokat.</p>
<p>(14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre</p> <p>...</p> <p>d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető.</p>	<p>(14) A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre</p> <p>....</p> <p>d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a <u>Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.</u></p>	<p>A Zichy-major helyi védettség alatt álló épületállománya vonatkozásában túlzó a jelenlegi szabályozás, ezért annak módosítása javasolt, az alábbiakban leírt 40.§. (10) d) pont kiegészítéssel összhangban.</p>
<b>40/A.§</b>	<p><b>40/A.§</b></p> <p>(5) <del>A 60 hrsz-ú telken a vendéglátó terasz az épület</del></p>	<p>A 2014. november előtt hatályos előírások visszaemelése javasolt a hatályos rendelkezések közé.</p>



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

<p>(5) A 60 hrsz-ú telken a vendéglátó terasz az épület meglévő fedésével egyező kialakítással lefedhető, ideiglenes jelleggel október 01. és március 31. közötti időszakokban oldalfalakkal elzárható.</p>	<p><del>meglévő fedésével egyező kialakítással lefedhető, ideiglenes jelleggel október 01. és március 31. közötti időszakokban oldalfalakkal elzárható.</del> A <del>Vt-Tt/1</del> jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyvedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zártan építhető be.</p>	
<p>-</p>	<p><b>43. §</b> ... (10) d) a telek felszín felett nem beépíthető részén a 40.§ (14) bekezdésében meghatározottakon felül elhelyezhetők a kerti építmények-, színpad-, 1,5 m-nél nem jobban kinyúló előtető, valamint az ideiglenes árusítással kapcsolatos építmények.</p>	<p>A korábbiakban leírt 40.§ (14) d) pont kiegészítésével összhangban javasolt a rendelkezés kiegészítése.</p>
<p><b>44.§. (2)</b> Az elhelyezhető rendeltetések: b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel,</p>	<p><b>44.§. (2)</b> Az elhelyezhető rendeltetések: b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át.</p>	
<p><b>45.§</b> (4) A <b>Gksz-10</b> jelű építési övezet területén a) a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül. b) a reklám oszlop magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.</p>	<p><b>45.§</b> (4) A <b>Gksz-10</b> jelű építési övezet területén <del>a)</del> a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúron kívül. <del>b) a reklám oszlop magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.</del></p>	<p>A reklám oszlop magasságára vonatkozó hatályos rendelkezés törlése szükséges mert a rendelkezés nincsen összhangban a többször módosított Reklámhordozókról szóló 23/2006. (III.29.) rendeletben szereplő előírással mely maximálisan 20 m magas reklám „totemoszlop” elhelyezését enged Budaörs közigazgatási területén található gazdasági és különleges építési övezeti besorolású területeken.</p>
<p><b>47.§</b> (5) A Nyugati ipari park területén, a BSZT-n jelölt építési helyen, e rendelet 13 § (7) bekezdésében meghatározottaktól eltérően a meglévő portaépületek</p>	<p><b>47.§</b> (5) A Nyugati ipari park, <u>magánút</u> területén, a BSZT-n <del>jelölt</del> <u>„Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en</u> belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el</p>	<p>A korábbiakban leírt 13.§. (7) bekezdéssel összhangban a rendelet kiegészítése javasolt.</p>

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

átépítése a meglévő közúti úrszelvény szabadon hagyásával lehetséges, az épület legnagyobb megengedett épületmagassága 14,0 m lehet	épület, <del>helyen, e rendelet 13. § (7) bekezdésében meghatározottaktól eltérően</del> a szükséges <del>meglévő portaépületek átépítése a meglévő</del> közúti úrszelvény szabadon hagyásával. <u>elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, valamint közterületen elhelyezhető építmények.</u>	
-	<b>48.§</b> (3) Az építési övezet telkein 0 lakórendeltetés helyezhető el.	A magasabb szintű jogszabályváltozások miatt, az egyes funkciók elhelyezhetősége miatt szükségesnek tartjuk egyértelműsíteni, hogy az üdülőterületeken található ingatlanokon lakófunkció nem helyezhető el.
-	<b>50. § (1)</b> A K-1 jelű építési övezet területén ... c) Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékletén ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatóak.	A szabályozási tervlap kiegészült a .... hrsz-ú ingatlan vonatkozásában építési hely jelölésével, ezért ezt a rendelet szövegezésében és a 2.1. táblázatban is szükséges megjeleníteni.
(2) A területen a növénytermesztés és kertművelés, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás rendeltetés helyezhető el. (3) Az övezet területén: a) az 1500 m <sup>2</sup> -t meghaladó területű telken legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el gazdasági épületek és terepszint alatti építmények, b) 6000 m <sup>2</sup> telekterület felett a gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően lakófunkció is elhelyezhető úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> értéket nem haladhatja meg.	(2) A területen a növénytermesztés, <del>és</del> kertművelés, <del>és</del> állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak <del>szerint</del> , valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, <del>és</del> -tárolás <del>és</del> árusítás rendeltetés helyezhető el. (3) A 720 m <sup>2</sup> -t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad. (4) Az övezet területén <del>az 1500</del> -található 720 m <sup>2</sup> -t, <del>vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatóak ki:</del> a) 6000 m <sup>2</sup> telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el. azon <del>területű telken</del> legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek	A kertes mezőgazdasági övezetek területén található telkeken egyre jellemzőbb a „gazdasági-” vagy „tároló” funkciójú épületként engedélyezett és felépített, de lakóházként használt épület/építmény, ami a rendelkezések kijátszásaként értelmezhető. Ez a jelenség károsan hat a település rendezett körülmények között való fejlődésében és tetőzheti a település kapacitás határait, ami nem kívánatos. A magasabb szintű jogszabályváltozásokkal kapcsolatban jogértelmezési és -alkalmazási kérdések merülnek fel, ezért szükséges a helyi rendelkezések egyértelműsítése, kiegészítése és módosítása, a terület beépíthetőségének egyidejű korlátozásával.

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

	<p><u>beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.</u></p> <p>b) 6000 m<sup>2</sup> telekterületet <del>felett</del> meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló <del>a</del> gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 db lakó rendeltetés csak különállóan <del>lakófunkció is elhelyezhető</del> el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,0745 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.</p> <p>c.) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetők be a fentiekben leírtak alapján.</p>	
<p><b>57. §</b> (1) Új főépítmény az 56. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, ha:</p>	<p><b>57. §</b> (1) Új főépítmény <del>az 56. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével</del> csak akkor létesíthető, ha:</p>	<p>A rendelet szövegezéséből törölni szükséges a hivatkozó részt.</p>



Budaörs, 2016. november.

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

MUNKAKÖZÖL