

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület, és
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint
az Ügyrendi Bizottság 2018. júniusi ülésére

Tárgy: BHÉSZ módosítás a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan – jóváhagyás

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

A Képviselő-testület a 90/2018. (V.30.) ÖKT sz. határozatával a terv véleményezési és partnerségi egyeztetési szakaszát A településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) alapján megfelelően lezárta, a helyi építési szabályzat tervezetének tartalmával egyetértett és felhatalmazást adott Polgármesternek a tervezet állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezés céljából való megküldésére.

A tervezetet a KÓDEX 40.§-a alapján megküldtük végső szakmai véleményezésre a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, akinek 21 nap áll rendelkezésre a végső szakmai véleménye kiadására. Mivel a dokumentációt az Állami Főépítész legutóbbi észrevételeit teljes mértékben figyelembe véve állítottuk össze, valószínűsítjük, hogy a Képviselő-testületi ülésig megérkezik jóváhagyó záró szakmai véleménye, mely nélkül a településrendezési eszközök módosítása nem hagyható jóvá. A határozati javaslatokat Tisztelt Bizottságok részére ennek figyelembevételével foglalmaztuk meg.

Tisztelt Bizottságok!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben csatolt dokumentumoknak megfelelően a BHÉSZ, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó módosítása érdekében az elkészített rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Mellékletek:

1. Rendelet-tervezet
2. Rendelet-tervezet 1. melléklete
3. Rendelet-tervezet 2. melléklete
4. Hatásvizsgálat

HATÁROZATI JAVASLAT:**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint az Ügyrendi Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága – amennyiben rendelkezésre áll az Állami Főépítész településrendezési eszköz elfogadásához szükséges, jóváhagyó záró szakmai vélemény – javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra a Budaörs város helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet melléklet szerinti módosítását.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.


RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:**a Képviselő-testület részére:**

A megalkotandó rendelet-tervezet az előterjesztés melléklete.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

Budaörs, 2018. június 4.

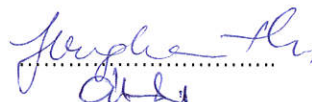


Wittinghoff Tamás
 polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
 Főépítész iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző

Csík Edina, főépítész



Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bócsi István, jegyző:







H A T Á S V I Z S G Á L A T

Budaörs város helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításához a Bretzföld u. –Lévai u. – Komáromi u. – Kenyérgyár u. által határolt területre vonatkozóan

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A területre jelenleg változtatási tilalom van érvényben, jelen rendelet hatálybalépése elősegíti a terület rendezett beépítésének lehetőségét. A rendelet-tervezet a területen lakások illetve vegyes funkciójú városközpont kialakításának lehetőségét biztosítja, amely gazdaságélénkítő és közösségi funkciók létrejöttét is támogatja a területen. A gazdaságélénkítés költségvetési bevételben is realizálódhat. Költségvetési hatásként még az érintett ingatlanokon a tulajdonosoknak kártalanítási igénye keletkezhet (az építési előírások hatálybalépésének 7 éven belüli megváltoztatásából adódóan.)

2. Környezeti és egészségügyi hatások

A változtatási tilalom az esetleges építkezéssel járó környezeti hatás, illetve gépjárműforgalom rövidtávon kedvezőtlen lehet a környéken élők számára.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás

Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni.

4. Jogszabály elfogadásának szükségessége

A rendelet-tervezet elfogadásának elmaradása esetén azzal a problémával kell szembesülni, hogy mivel változtatási tilalmat legfeljebb 3 évre lehet elrendelni, ezért az 2018. szeptemberében hatályát veszti, és az eredeti beépítési paraméterek lépnek életbe, amely megengedi akár 400 db lakás elhelyezését a területen. Ez ellentétes az önkormányzat azon koncepciójával, hogy nagyszámú lakásépítés nem preferált, az azzal járó jelentős infrastrukturális igények miatt.

5. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Nem releváns.

**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (...) önkormányzati
rendelete**
**Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 38.§ (1) bekezdés 9.–10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(38. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:)

- „9. Vt-Fi településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzfeld utca menti ingatlanok)
- 10. Vt-FL településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)”

2. §

A HÉSZ 39.§ (4)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Vt-Fi jelű építési övezet területén:

- a) lakó rendeltetés nem létesíthető;
- b) az előkert megengedett legkisebb mérete a Lévai utca és a Kenyérgyár utca mentén 10,0 méter, a Bretzfeld utca mentén 0,0 méter;
- c) a Bretzfeld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;
- d) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- e) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet;
- f) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.

(5) A Vt-FL jelű építési övezet területén:

- a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m²-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;
- b) nem lakó rendeltetés – a „Fejlesztendő épület” kivételével – az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;
- c) a ”Fejlesztendő épület” esetében a 38. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;

- d) a "Fejleszthető épület" felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m² bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
- e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet;
- g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető;
- h) törekedni kell az épületek megközelítését belső szervízúton való megközelítésére, a Komáromi utca igénybevétele nélkül."

3. §

- (1) A HÉSZ 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A HÉSZ 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 25/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete.

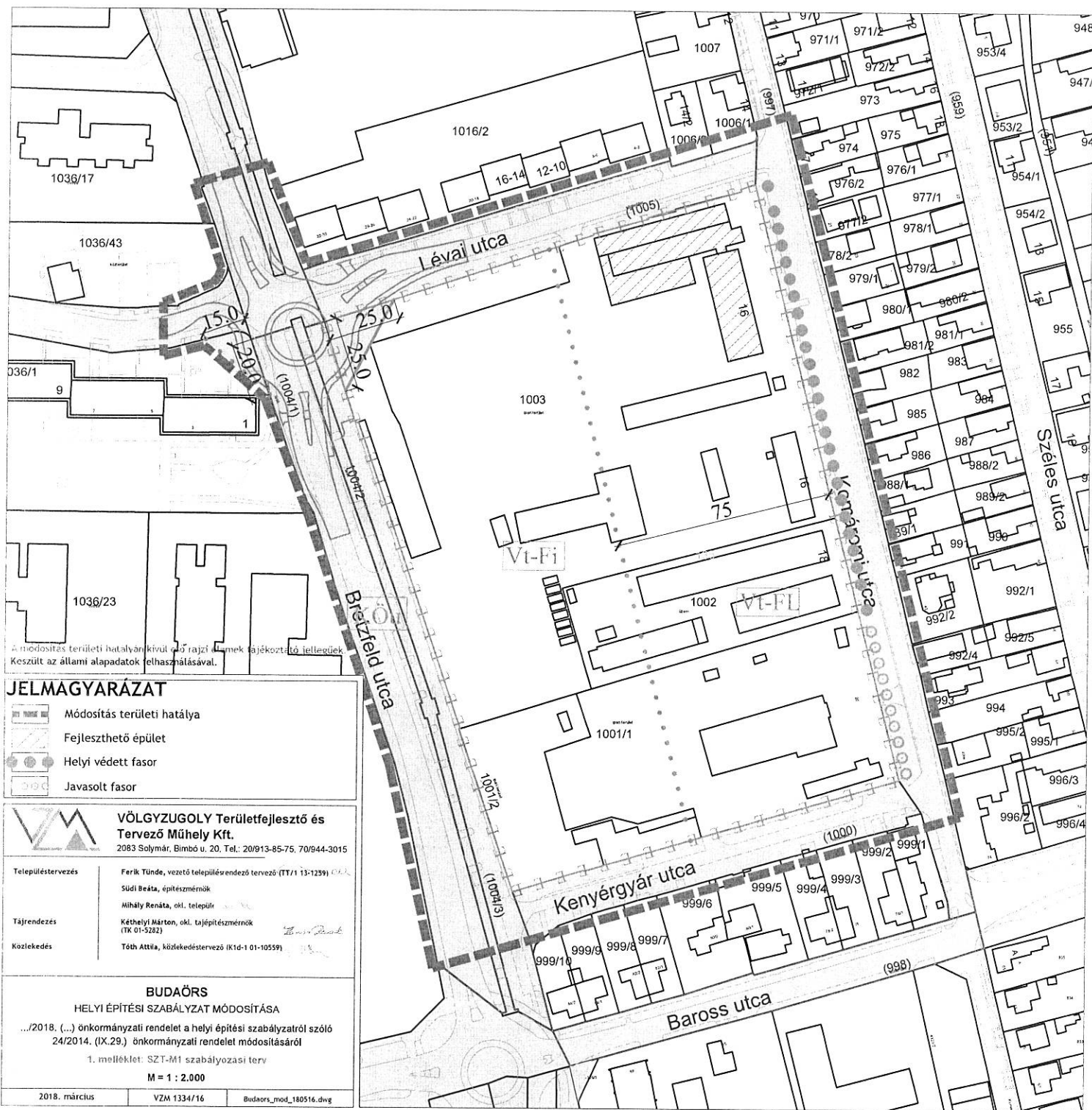
Budaörs, 2018.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

*1. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló .../2018. (...) önkormányzati rendelethez*

A HÉSZ 1. melléklete az SZT-M1 jelű szabályozási terv módosítás „Módosítás területi hatálya”
jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul.



*2. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló .../2018. (...) önkormányzati rendelethez*

A HÉSZ 2.melléklet 2.1 pont 39–40. sora helyébe a következő táblázat lép.

39	Vt-Fi	SZ	5000	-	-	35	2,4	15	35	-	Hm:15,0	-	-	R	15,0	7,5
40	Vt-FL	SZ	5000	-	-	25	1,2	15	50	-	Hm:7,5	-	-	10,0	7,5	3,25