

**TERVEZŐ: ARTGROUP KFT. 1118 BP. MÉNESI ÚT 104. TEL: +361-279-19-20**

**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA**

**BUDAÖRS, CSATA UTCA-  
KÁROLY KIRÁLY UTCA-  
GARIBALDI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS**



**2018**

**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
24/2014. (IX.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEÉNEK  
CSATA UTCA – KÁROLY KIRÁLY UTCA – GARIBALDI UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS**

**TARTALOMJEGYZÉK**

**1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

A tervkészítés célja

A tervezési terület lehatárolása

A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A településrendezési terv előzményeinek vizsgálata

- a hatályban lévő településrendezési eszközök

- a hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

Az épített környezet vizsgálata

-A területfelhasználás vizsgálata

Telekstruktúra vizsgálata

-telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Építmények vizsgálata

-funkció, kapacitás – beépítési jellemzők

V-1	Tervezési terület lehatárolása	átnézeti
V-2	Légifotó	m = 1:1000
V-3	Telekállapot vizsgálat	m = 1:1000
V-4	Övezeti vizsgálat	m = 1:1000
V-5	Épület vizsgálat	m = 1:1000
V-6	Épület állag vizsgálat	m = 1:1000
V-7	Tulajdonviszony vizsgálat	m = 1:1000
V-8	Területfelhasználási vizsgálat	m = 1:1000

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk, összevetése, folyamataik elemzése

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

- A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglaló értékelése

4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási előírások -a BHÉSZ SZM - .....sz. melléklete

Szabályozási tervlap - a BHÉSZ SZM - .....sz. melléklete

## ALÁÍRÓLAP

### **A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL 24/2014. (IX.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEÉNEK CSATA UTCA – KÁROLY KIRÁLY UTCA – GARIBALDI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS**

Tervező: Artgroup Építész Stúdió Kft.  
1118 Budapest, Ménesi út 104. ....

Városrendezés: Nagy Csilla  
TT1 01-1210 .....

Tóth Zoltán  
TT1 01-4470 .....

2018. június

**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
24/2014. (IX.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEÉNEK  
CSATA UTCA – KÁROLY KIRÁLY UTCA – GARIBALDI UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS**

**1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

**2018. június**

## **A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA**

A tervezési területet a Budaörs Város helyi építési szabályzatáról szóló 4/2016. (II.26.), 11/2016. (IV.22.), 21/2017. (V.25.) és a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendeletek által módosított 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete Gksz-8 gazdasági övezetbe sorolja, amely megfelel a tömbben található területfelhasználásnak. Az övezetben meghatározott beépítési mód szabadonálló, míg a területen, melynek beépítése kialakultnak tekinthető a beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló. Jelen tervdokumentáció célja ennek az ellentmondásnak a feloldása, annak érdekében, hogy a területen tervezett fejlesztések megvalósulhassanak.

## **A TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA**

A tervezési terület Budaörs M1-M7-es autópályák bevezető szakasz mentén fekszik A területet határoló utcák a Csata utca – Károly király utca – Garibaldi utca. A terület gyakorlatilag síknak tekinthető, Bmf 124 és 125 m között.

## **A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIAVONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI**

A tervezési területre vonatkozó meghatározás:

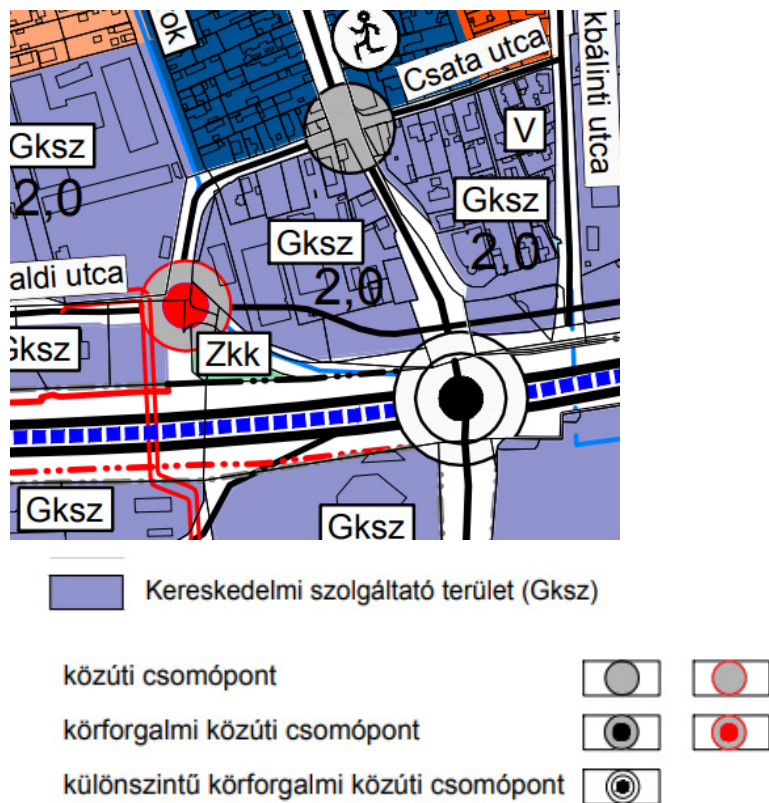
### **9. Az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek**

A városrész tulajdonképpen a településen áthaladó autópályára épülő jellemzően gazdasági funkciókat fogja össze. A jó közúti megközelíthetőségnek köszönhetően a rendszerváltás után gyorsan beépültek az ingatlanok jellemzően gazdasági kereskedelmi funkciójú nagyterjedésű épületekkel, melyek fejlődése, fejlesztései folyamatosak. A terület mára már viszonylag beépített, de még mindig rendelkezik tartalékterületekkel. A város ún. Déli iparterületén számos kereskedelmi és logisztikai telephely található, az autópálya mentén sok az egyéb vállalkozási telephely, autószalon. A terület célja a szabadon álló gazdasági területek hasznosítása mellett az elővárosi vasút és P+R kiépítése által autópálya forgalmának csökkentése, helyi lakosság és agglomerációban élők közlekedési körülményeinek javulása.

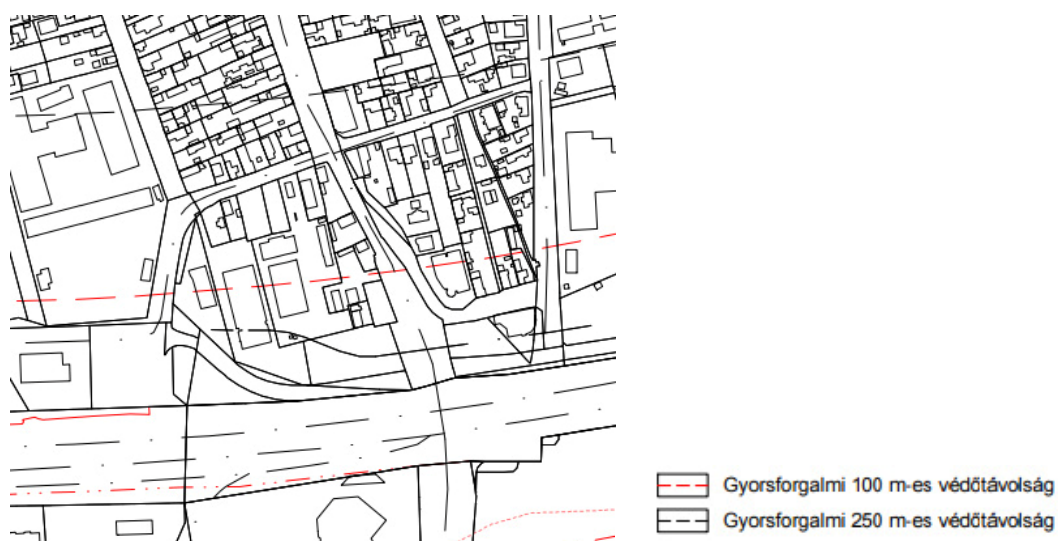
## TSZT vizsgálata

A Településszerkezeti terv a területet kereskedelmi szolgáltató területként határozza meg, ami megfelel a területen található területfelhasználásnak.

1A melléklet Településszerkezeti terv - kivonat

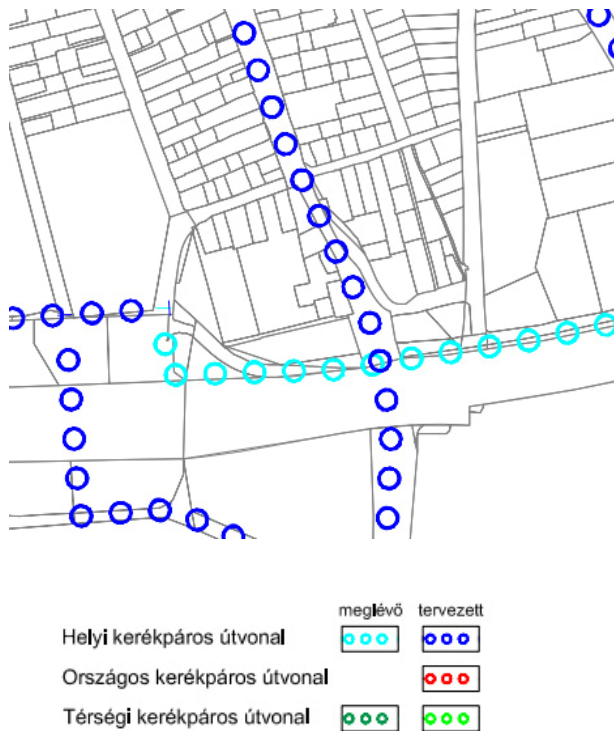


1A melléklet Védelmi és korlátozási tervlap - kivonat



A területet az M1-M7-es autópályák bevezető szakaszának védőtávolsága érinti.

### 1C melléklet Kerékpárúthálózat - kivonat



A területet környezetében egy meglévő helyi kerékpárút található, mely a tervezési területet déli oldalról kerüli.

A továbbiakban a Károly király utca mentén terveznek helyi kerékpáros utat.

Országos és térségi kerékpáros útvonal a tervezési területet nem érinti.

### BHÉSZ VIZSGÁLATA

#### 34. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GKSZ]

##### 44. §

(1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

7. Gksz-8 intézményi kereskedelmi-szolgáltató, (Szervizút környéke)

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,

b) 175 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,

c) igazgatás, iroda,



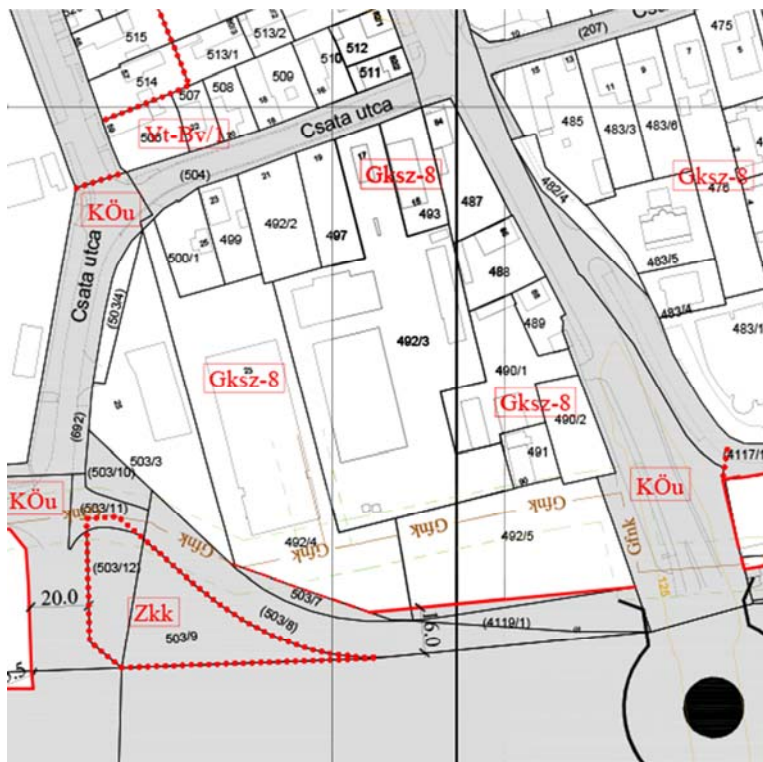
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint j) szállás jellegű.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

#### 45. §

(2) A Gksz-8 és a Gksz-10 jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek felől feltároló látványba látványtervben kell igazolni.



## BATrT VIZSGÁLATA

Az alábbiakban jelen terv felülvizsgálat és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) összhangjának a vizsgálata kerül sorra.

A tervezési területet a BATrT alábbi térképi mellékletei érintik:

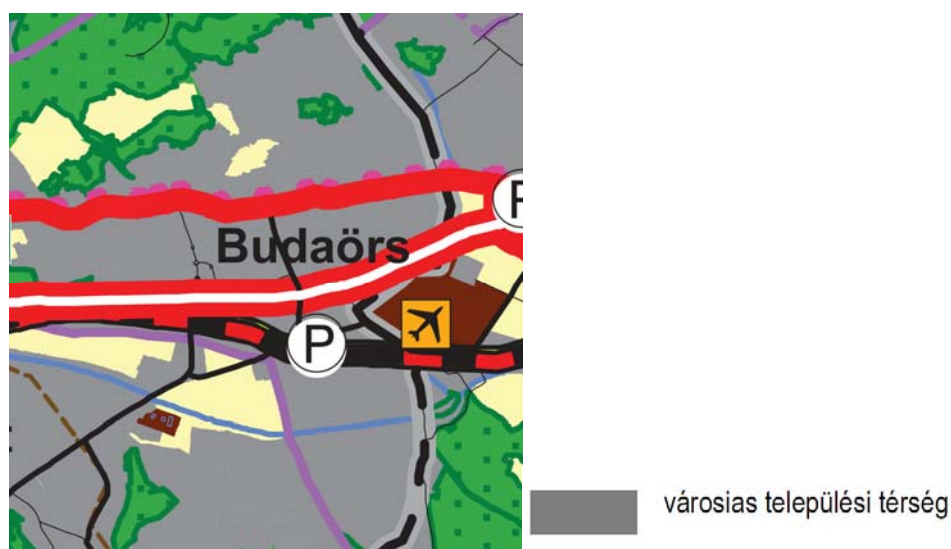
2.sz. melléklet: Szerkezeti terv

A tervezési terület a BATrT alábbi térképi mellékletei nem érintik:

- 3.1.sz. melléklet: Magterület övezete
- 3.2.sz. melléklet: Ökológiai folyosó övezete
- 3.3.sz. melléklet: Puffer terület övezet
- 3.4.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek övezete
- 3.5.sz. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- 3.6.sz. melléklet: Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
- 3.7.sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.8.sz. melléklet: Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.7.sz. melléklet: Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete
- 3.11.sz. melléklet: Világörökség és világörökség várományos terület övezete
- 3.12.sz. melléklet: Történeti települési terület övezete
- 3.14.sz. melléklet: Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület vezete
- 3.15.sz. melléklet: Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
- 3.16.sz. melléklet: Rendszeres balvíz járta terület övezete
- 3.17.sz. melléklet: Nagyvízi meder övezete
- 3.19.sz. melléklet: Vízéróziónak kitett terület övezete
- 3.20.sz. melléklet: Széleróziónak kitett terület övezetű
- 3.21.sz. melléklet: Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete
- 3.22.sz. melléklet: Honvédelmi terület övezete

### BATrT kivonata

2.sz. melléklet: Szerkezeti terv



A szerkezeti terven megállapítható, hogy a teljes tervezési terület városias települési térség övezetébe tartozik.

## AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### Területfelhasználás vizsgálata

A tervezési területen belül kereskedelmi és szolgáltató épületek találhatóak, kivéve a 487 hrsz-ú telek, ahol egy lakóépület áll. A tervezési tömbben területileg meghatározó a RACK BMW autószalon és a hozzá tartozó épületek, ahol autókereskedés és autószervez is működik. A másik meghatározó épület SKF irodaháza, golyóscsapágy kereskedés folyik. A tömbben található további épületekben elsősorban kereskedelem és szolgáltatás működik.

### Telekstruktúra vizsgálata telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A telkek méretük alapján igen nagy szórást mutatnak. A legkisebb telek 300 m<sup>2</sup>, míg a nagyobbak 5-600 m<sup>2</sup>-esek. A tömb délnyugati felén találhatóak a nagyobb telkek, míg az észak keleti sarok felaprózódott.

A 491-es hrsz-ú telek, ami a legkisebb területű a tömbben, jelenleg nem rendelkezik közterületi kapcsolattal, a telek a 492/5 hrsz-ú telken keresztül megközelíthető, ami jelenleg beépítetlen és egy felszíni parkoló van rajta.

### Az építési telkek tulajdoni vizsgálata

Hrsz.	Utca, házszám	Alapterület tulajdoni forma szerint		
		Magán	Önkorm.	Megjegyzés
487	Károly király utca 84.	X		lakóépület
488	Károly király utca 86.	X		
489	Károly király utca 88.	X		
490/1	Károly király utca 90.	X		
490/2	Károly király utca 92.		X	
491	Garibaldi utca	X		
492/2	Csata utca 21.	X		
492/3	Csata utca 17.	X		
492/4	Csata utca 23.	X		
492/5	Garibaldi utca	X		
493	Csata utca 15.	X		
497	Csata utca 19.	X		
499	Csata utca 23.	X		
500/1	Csata utca 25.	X		
503/3	Csata utca 25.	X		
(503/4)	Csata utca - közterület	X		
503/7	Garibaldi utca	X		
<b>Összesen:</b>		<b>16</b>	<b>1</b>	

A tömbön belül a magántulajdon dominál, mindösszesen egy Önkormányzati tulajdonú telek található.

## Építmények vizsgálata



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 25.
HRSZ.	503/3
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	JÓ
TETŐIDOM	ÍVES



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 23.
HRSZ.	492/4
FUNKCIÓ	MŰHELY
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	ÚJ
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 23.
HRSZ.	492/3
FUNKCIÓ	MŰHELY
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	JÓ
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 23.
HRSZ.	492/3
FUNKCIÓ	RAKTÁR
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ





ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 23.
HRSZ.	492/3
FUNKCIÓ	RAKTÁR
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 23.
HRSZ.	492/3
FUNKCIÓ	IRODA
BEÉPÍTÉSI MÓD	SZABADONÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 15.
HRSZ.	493
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+1+T
ÉPÜLET ÁLLAGA	JÓ
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 21.
HRSZ.	492/2
FUNKCIÓ	RAKTÁR
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	LAPOSTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. CSATA UTCA 19.
HRSZ.	497
FUNKCIÓ	TELEPHELY
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. GARIBALDI UTCA
HRSZ.	491
FUNKCIÓ	RAKTÁR
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ





ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	490/1
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+2+T
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	490/1
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+T
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	490/1
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	489
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+T
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	489
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F+T
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	488
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ





ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	488
FUNKCIÓ	KERESKEDELEM-
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ



ÉPÜLET CÍME	BUDAÖRS. KÁROLY KIRÁLY
HRSZ.	487
FUNKCIÓ	LAKÓÉPÜLET
BEÉPÍTÉSI MÓD	OLDALHATÁRON ÁLLÓ
SZINTSZÁM	F
ÉPÜLET ÁLLAGA	KÖZEPES
TETŐIDOM	MAGASTETŐ

**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
24/2014. (IX.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEÉNEK  
CSATA UTCA – KÁROLY KIRÁLY UTCA – GARIBALDI UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS**

**2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

**2018. június**

## **A VIZSGÁLT TÉNYEZŐK ELEMZÉSE, EGYMÁSRA HATÁSUK ÖSSZEVETÉSE**

### **A vizsgálatok alapján a tényleges állapotok elemzése, egymásra hatásuk, összevetése, folyamataik elemzése**

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezési terület beépítése kialakult, a tömbön belül a 17 telekből mindössze két beépítetlen telek van. A területen túlnyomó részben kereskedelmi és szolgáltató épületek találhatóak, ami megfelel a meghatározott gazdasági övezetben előírtaknak. Ugyanakkor a Csata és Károly király utca sarkán lévő 487 hrsz-ú telken lakóépület áll, ami nem illeszkedik a területre vonatkozó javasolt területfelhasználásba. Valószínűsíthető, hogy csak egy zárványként maradt itt, és a jövőben ezen a telken is megtörténik a rendeltetésváltás.

A tömbön belül a telekállapotok meglehetősen kuszák, a telekméretek nagyon különbözőek. A délnyugati oldalon nagyobb 5-6000 m<sup>2</sup>-ese telkek, míg az északkeleti sarkon pár száz méteres telekméretek találhatók. A telekstruktúra valószínűleg a folyamatosan változó, helyenként aprózódó, helyenként egyesülő tulajdoni állapotokat próbálta követni.

A tömbön belül a tulajdonosok szeretnék egy átfogó telek rendezést, ami lekövetné a jelenlegi tulajdonviszonyokat és lehetőséget biztosítana a távlati fejlesztésekhez, de ez jelenleg nem végrehajtható. Éppen ezért szükséges a jelen szabályozás módosítása, hogy megteremtse a távlati fejlesztések lehetőségét.

Az épület állomány építészeti karaktere, ahogy a telekstruktúra, nagyon vegyes képet mutat. Egyaránt megtalálhatóak nagyobb léptékű, jó minőségű és színvonalú építészeti elemeket alkalmazó kereskedelmi épületek, jellegtelen raktárépületek és a Csata Károly király utca találkozásánál több családi ház karakterű kereskedelmi épület.

Az épületek beépítési módja elsősorban oldalhatáron álló, míg az övezetben jelenleg meghatározott beépítési mód szabadonálló, ami a jövőbeni fejlesztéseket alapvetően akadályozza, mert így nincs mód az épületek bővítésére, korszerűsítésére.

**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
24/2014. (IX.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEÉNEK  
CSATA UTCA – KÁROLY KIRÁLY UTCA – GARIBALDI UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS**

**3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

**2018. június**

## **A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS**

A tervezési terület meglehetősen vegyes képet mutat, mind területfelhasználás, telekstruktúra, mind tulajdonviszony szempontjából. A tervezési területen található funkciók alapvetően megfelelnek a helyi előírásoknak, kivéve a 487 hrsz-ú ingatlant, de várhatóan ez a közeljövőben meg fog változni.

A tömbben várható épületfejlesztések lehetőségének megteremtéséhez, telekállapotok rendezéséhez szükséges a jelenlegi előírások módosítása, az oldalkertek méretének meghatározása, mely figyelembe veszi a tömbben már kialakult beépítést.



**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
24/2014. (IX.29.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETEÉNEK  
CSATA UTCA – KÁROLY KIRÁLY UTCA – GARIBALDI UTCA ÁLTAL  
HATÁROLT TERÜLETÉRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁS**

**4. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

**2018. április**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**  
**szóló**

**4/2016. (II.26.), 11/2016. (IV.22.), 21/2017. (V.25.) és a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati**  
**rendeletek által módosított**

**24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete egységes szerkezetbe foglalt szövege**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés (6) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az Étv. 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az Étv. a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ és 36.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építés helyi rendjének biztosítása érdekében módosítja a

**BUDAÖRS VÁROS EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ HELYI ÉPÍTÉSI**  
**SZABÁLYZATÁT (TOVÁBBIAKBAN: BHÉSZ)**

**1§.**

1. A rendelet 45 §. a következő bekezdéssel egészül ki:

(8) A Gksz-8 jelű övezetben a Csata utca – Károly király utca – Garibaldi utcák által határolt területen az oldalkert és hátsókert mérete 0,00 m.

**2§.**

2. melléklet 1. Építési övezetek paraméterei táblázat 72. sora az alábbiak szerint módosul

	A	B	C	D	E		F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
			a telek megengedett legnagyobb										az épület megengedett legnagyobb			előkert, hátsókert, oldalkert		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		az épület megengedett legnagyobb			megengedett legkisebb				
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	teresszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	épület-magasság	Hm Pm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	mérték			
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m		db	m <sup>2</sup>	m	m	m		
63	Gkasz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	10	30	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0	6,0	
64	Gkasz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	15	30	12,0	-	-	-	-	5,0	5,0	6,0	
65	Gkasz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	-	10,0	10,0	7,0	
66	Gkasz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	25	20	12,0	-	-	-	-	-	-	-	
67	Gkasz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	20	30	15,0	-	-	-	-	-	-	-	
68	Gkasz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	15	30	9,0	-	-	-	-	-	-	-	
69	Gkasz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	20	20	14,0	-	-	-	-	-	-	-	
70	Gkasz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	15	30	24,0	-	-	-	-	-	-	-	
71	Gkasz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	15	30	15,0	-	-	-	-	-	-	-	
72	Gkasz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	20	30	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0 [ 0,0]	5,0 [ 0,0]	
73	Gkasz-9	SZ	5 000	40	-	30	1,5	15	30	12,0	-	-	-	-	10,0	10,0	6,0	
74	Gkasz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	R	20	12,5	-	-	-	-	-	-	-	
75	Gkasz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	20	30	14,0	-	-	-	-	-	-	-	
76	Gkasz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	10	35	8,0	-	-	-	-	-	-	-	
77	Gkasz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	20	40	14,0	-	-	-	-	10,0	10,0	7,0	
78	Gkasz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	20	40	12,0	-	-	-	-	5,0	5,0	6,0	
79	Gkasz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	20	30	7,5	-	-	-	-	5,0	-	-	
80	Gkasz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	R	20	12,0	-	-	-	-	10,0	10,0	6,0	
81	Gkasz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	10	20	12,0	-	-	-	-	10,0	10,0	6,0	

SZ  
O  
Z  
lk

szabadon álló  
oldalhatáron álló  
zártkörű  
illés

R  
[ ]  
( )

a rendeletben meghatározottak szerint  
a rendeletben meghatározottak  
szerinti kedvezményes mérték  
saroktelek eltérő értéke

Hm  
Pm

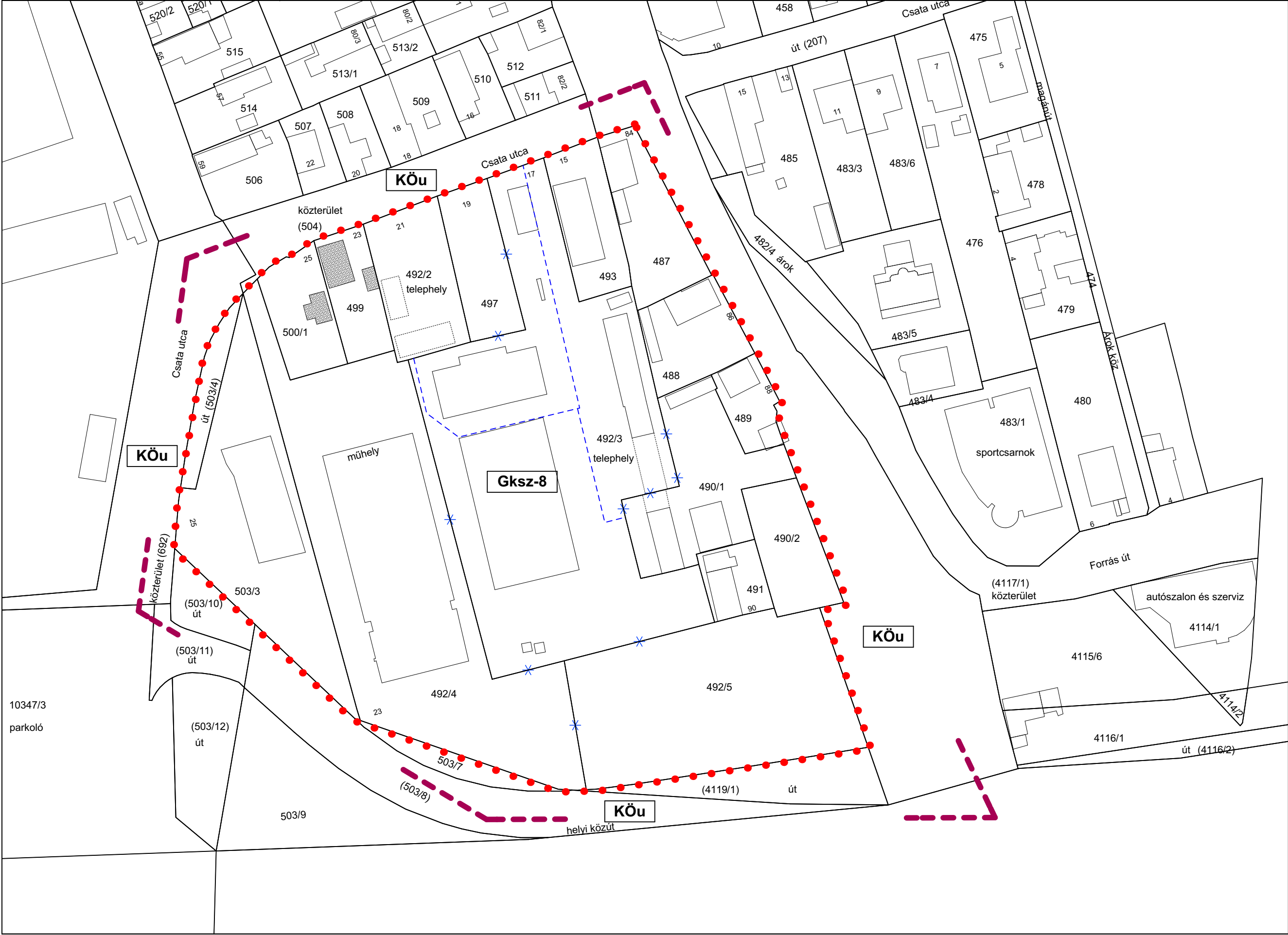
homlokzatmagasság  
parkánymagasság

\* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budapests - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A hatályos BHÉSZ elfogadása óta felmerült fejlesztési igények szükségessé tették a szabályozási tervben meghatározott oldalkertek méretének módosítását, a kialakult beépítés és a várható fejlesztések figyelembevételével.





Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Jelenlegi telekhatár
- 492/4 Helyrajzi szám
- 90 Ház szám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Elbontott épület

Javasolt elemek:

- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár

Kötelező szabályozási elemek:

- Övezethatár
- Gksz-8 Övezet jele

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca -  
Garibaldi utca által határolt területre  
vonatkozó szabályozási tervmódosítás



ArtGroup Építész Stúdió kft.  
1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920

Városrendezés, Építészet:

NAGY CSILLA TT1 01-1210  
TÓTH ZOLTÁN TT/É 01-4470  
KIMLE OLGA É 01-4762

Rajzcím:

SZABÁLYOZÁSI TERV

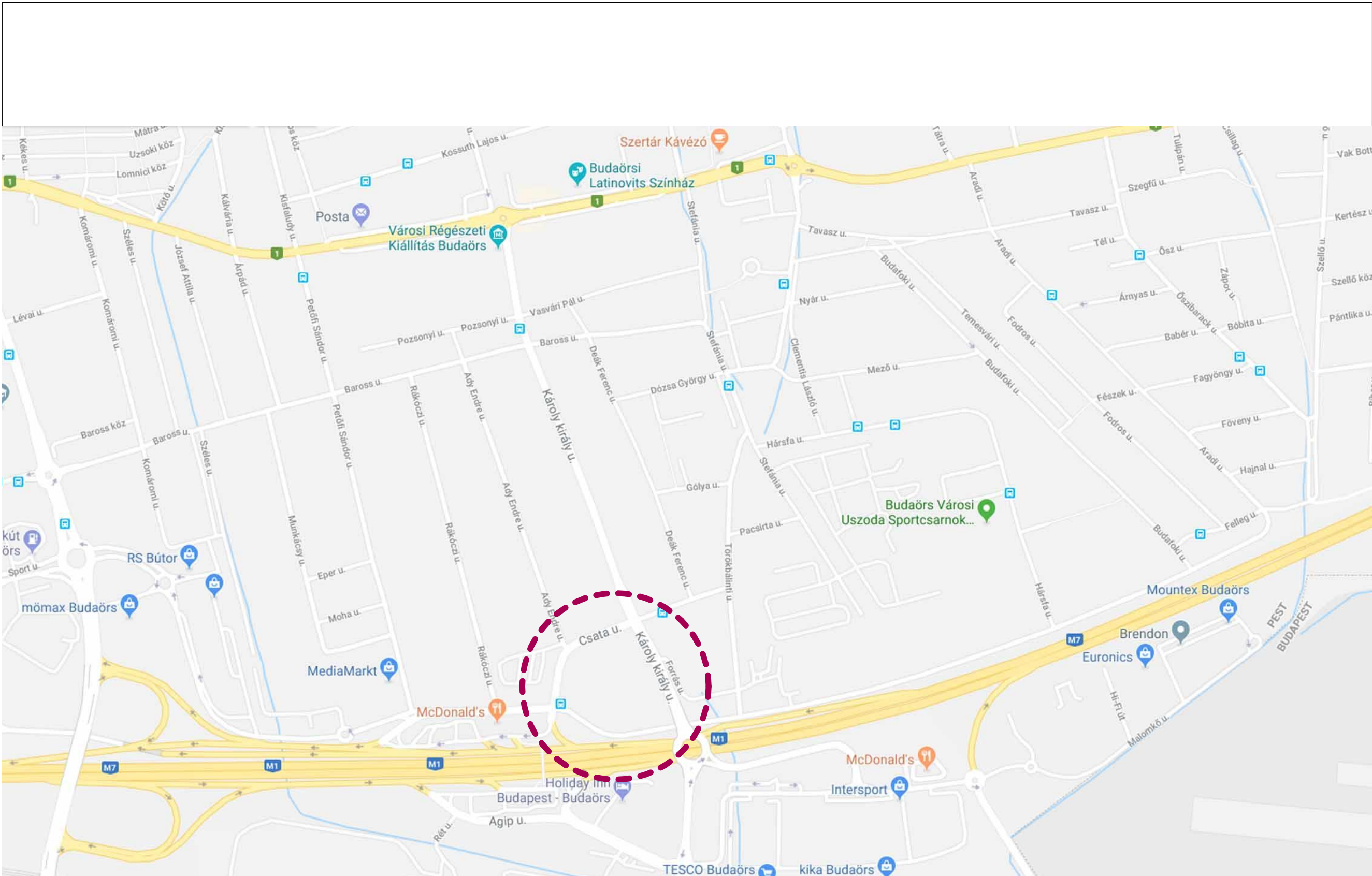
Dátum:  
2018. június

Lépték:  
M = 1:1000

Rajzszám:


SZ-1





Jelmagyarázat:  
Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási termódosítás		Városrendezés,Építészet:  NAGY CSILLA TT1 01-1210 TÓTH ZOLTÁN TT/É 01-4470 KIMLE OLGA É 01-4762		Rajzcím:  TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA		Rajzsám:  V-1
	ArtGroup Építész Stúdió kft. 1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920			Dátum: 2018. június	Lépték: átnézeti	






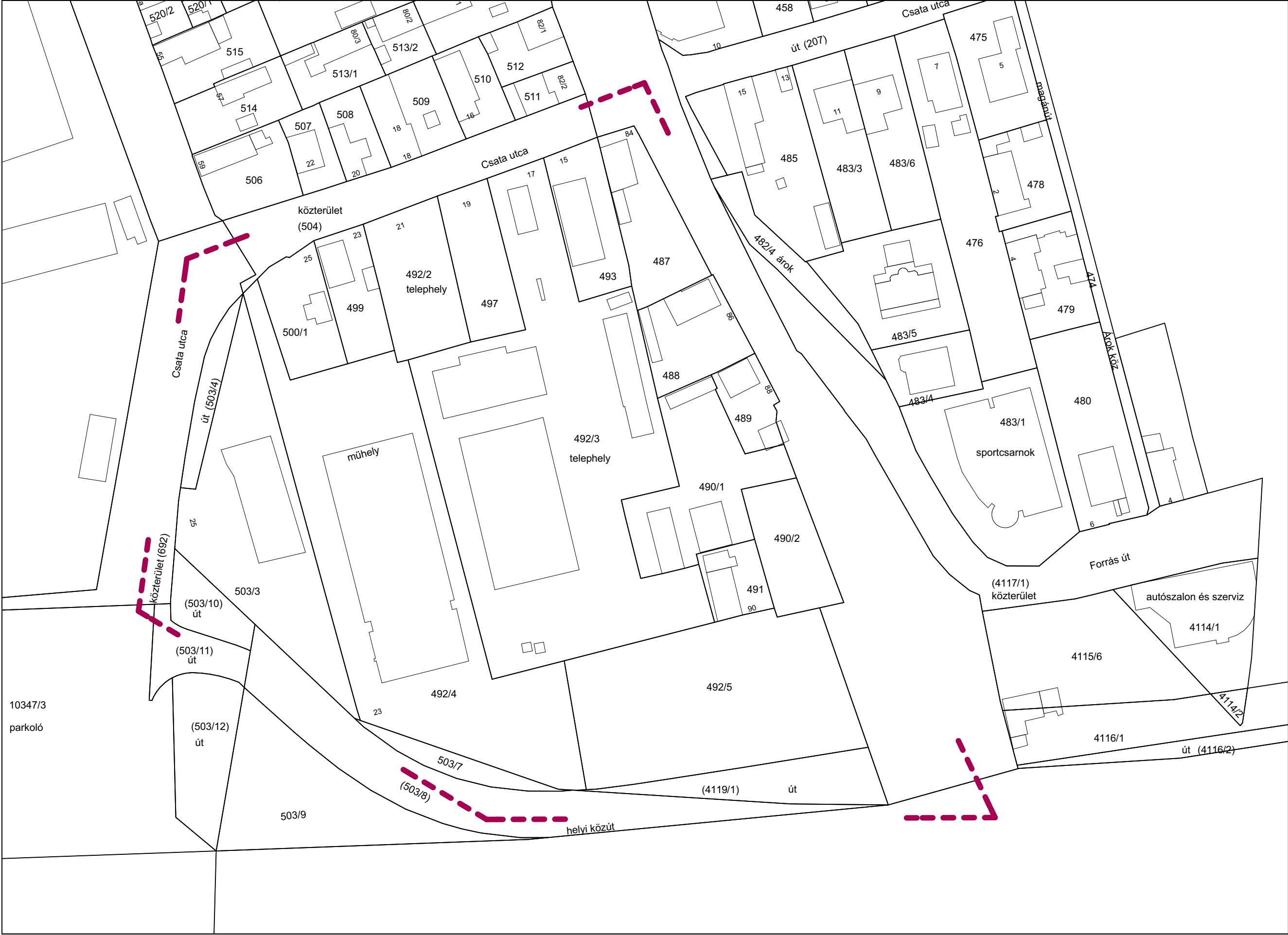
Jelmagyarázat:

Tervezési terület határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás		Városrendezés, Építészet:  NAGY CSILLA TT 01-1210 <i>10.11.18</i> TÓTH ZOLTÁN TT/É 01-4470 <i>10.11.18</i> KIMLE OLGA É 01-4762 <i>10.11.18</i>		Rajzcím:  LÉGIFOTÓ A TERVEZÉSI TERÜLETRŐL		Rajzszám:  V-2
	ArtGroup Építész Stúdió kft. 1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920			Dátum: 2018. június	Lépték: átnézeti	





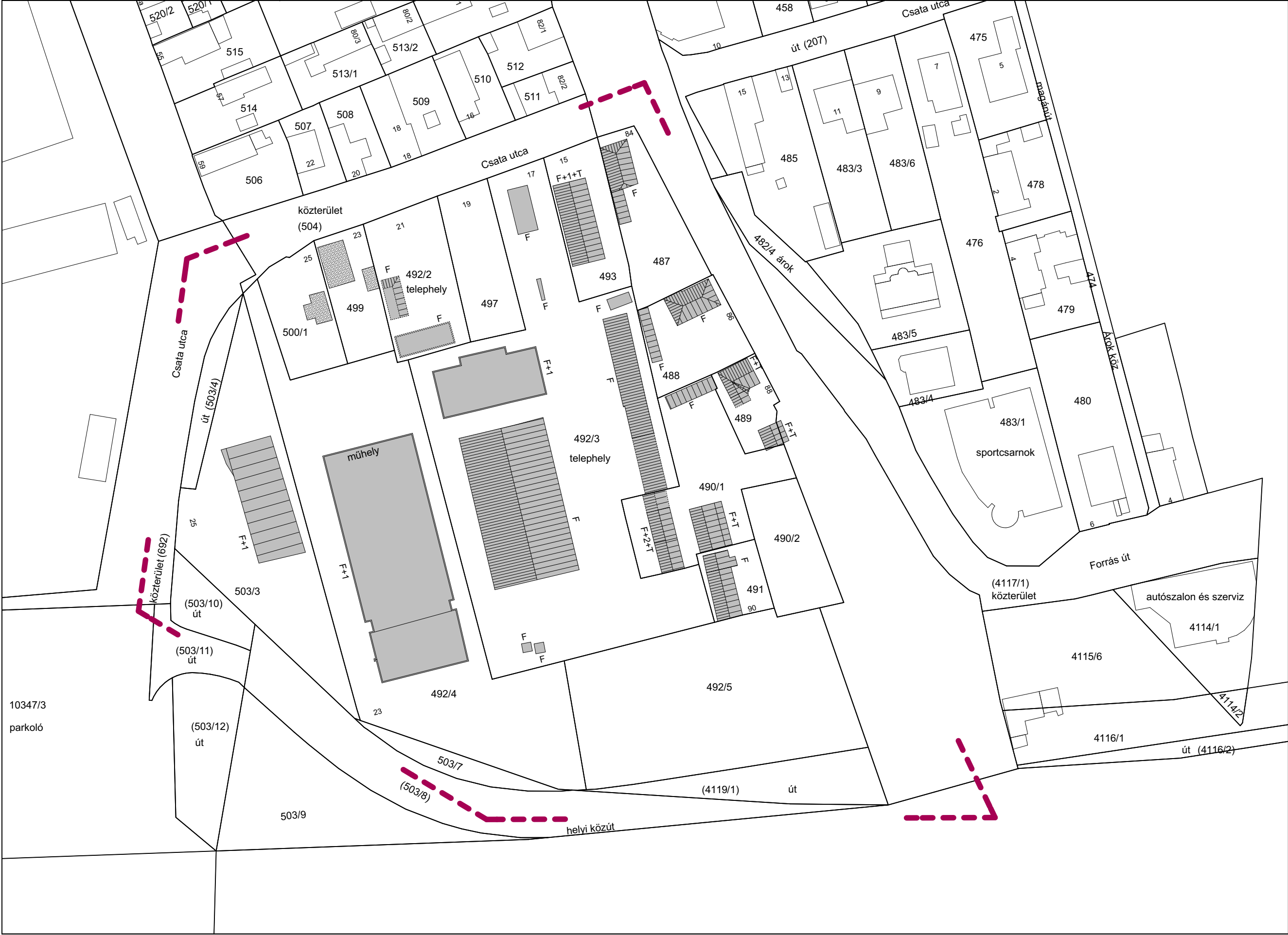
- Jelmagyarázat:
- Tervezési terület határa
  - Jelenlegi telekhatár
  - 492/4 Helyrajzi szám
  - 90 Ház szám
  - Épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás		Városrendezés,Építészet:		Rajzcím:		V-3
		NAGY CSILLA	TT1 01-1210	TELEKÁLLAPOT VIZSGÁLAT		
		TÓTH ZOLTÁN	TT/É 01-4470			
		KIMLE OLGA	É 01-4762	Dátum:	Lépték:	
				2018. június	M = 1:1000	







Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Jelenlegi telekhatár
- Helyrajzi szám
- Ház szám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Elbontott épület
- Szintszám

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási termódosítás		Városrendezés,Építészet:		Rajzcím:		Rajzsám:
		NAGY CSILLA	TT1 01-1210	ÉPÜLET VIZSGÁLAT		
		TÓTH ZOLTÁN	TT/É 01-4470	Dátum:		
ArtGroup Építész Stúdió kft. 1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920		KIMLE OLGA	É 01-4762	2018. június		Lépték: M = 1:1000

V-5



Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Jelenlegi telekhatár
- 492/4 Helyrajzi szám
- 90 Ház szám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Elbontott épület
- F+1 Szintszám
- Közepes állagú épület
- Jó állagú épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás		Városrendezés,Építészet:		Rajzcím:		Rajzszám:	
		NAGY CSILLA	TT1 01-1210	ÉPÜLETÁLLAG VIZSGÁLAT			V-6
		TÓTH ZOLTÁN	TT/É 01-4470				
ART GROUP ArtGroup Építész Stúdió kft. 1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920		KIMLE OLGA	É 01-4762	Dátum:	Lépték:		
				2018. június	M = 1:1000		



- Jelmagyarázat:
- Tervezési terület határa
  - Jelenlegi telekhatár
  - 492/4 Helyrajzi szám
  - 90 Ház szám
  - Épület
  - Önkormányzati tulajdon
  - Magán tulajdon

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI  
ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási termódosítás		Városrendezés,Építészet:		Rajzcím:		Rajzszám:  V-7
		NAGY CSILLA	TT1 01-1210	TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT		
		TÓTH ZOLTÁN	TT/É 01-4470			
ART GROUP ArtGroup Építész Stúdió kft. 1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920		KIMLE OLGA	É 01-4762	Dátum: 2018. június	Lépték: M = 1:1000	





- Jelmagyarázat:
- Tervezési terület határa
  - Jelenlegi telekhatár
  - 492/4 Helyrajzi szám
  - 90 Ház szám
  - Épület
  - Geodéziailag nem bemért épület
  - Beépítetlen terület
  - Kereskedelem, szolgáltatás
  - Lakó funkció

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Budaörs, Csata utca - Károly Király utca - Garibaldi utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás		Városrendezés,Építészet:		Rajzcím:		Rajzsám:
		NAGY CSILLA	TT 01-1210	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT		
		TÓTH ZOLTÁN	TT/É 01-4470			
		KIMLE OLGA	É 01-4762	Dátum:	Lépték:	
ART GROUP ArtGroup Építész Stúdió kft. 1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920				2018. június	M = 1:1000	V-8

ART GROUP ArtGroup Építész Stúdió kft.  
1118, Budapest, Ménesi út 104. T: 06 1 279 1920

V-8