

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Frankhegyi Részönkormányzat és a
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2018. júliusi rendkívüli közös ülésére

Tárgy: Budaörs Frankhegy területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat – véleményezési szakasz megkezdése

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

Tisztelt Bizottság!

Frankhegy területére hatályos településrendezési eszköz felülvizsgálata folyamatban van, mellyel kapcsolatban 2015 évben intenzív egyeztetések történtek Budaörs Város Önkormányzat Bizottságaival (Frankhegyi Részönkormányzat, Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság). Az egyeztetés lezárásaként a Képviselő-testület meghozta a 308/2015. (XI.04.) ÖKT.sz. határozatát.

Az azóta eltelt időszakban a hatályos településrendezési eszköz felülvizsgálat dokumentációjának - a jogszabályi változások, valamint az építésügyi követelmények részletesebb kidolgozása miatt – módosítása, pontosítása vált szükségessé, ezért a munkaközi Tervdokumentációt ismét a Tisztelt Bizottságok elé terjesztjük jelen előterjesztés mellékleteként.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KÓDEX) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településrendezési eszközök egyeztetése a TRE KÓDEX 25. alcím szerint teljes eljárással-, valamint a partnerekkel történő egyeztetés a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: partnerségi rendelet) alapján történik. A Hivatal a véleményezési eljárás előzetes tájékoztatási szakaszát 2013 március-áprilisában lefolytatta.

A Főépítési Iroda a mellékelt Tervdokumentációt a Bizottságok jóváhagyása és a véglegesítését követően megküldi a TRE KÓDEX 38.§-a alapján az érintetteknek-, valamint a partnerségi rendelet alapján a partnereknek a véleményezési szakaszra.

A fent leírtak alapján az alábbi határozat meghozatalára teszek javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

a Frankhegyi Részönkormányzat / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága és Frankhegyi Részönkormányzata egyetért az előterjesztett Frankhegy területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat munkaközi tervdokumentációjának anyagában foglaltakkal és egyben felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Tervdokumentációt a véglegesítés után küldje meg a véleményezési szakaszra.

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

| | |
|---------------------|-----------------|
| Felelős: | polgármester |
| Határidő: | folyamatos |
| Végrehajtást végzi: | Főépítési Iroda |

Budaörs, 2018. június 27.


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Vári Attila, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész

Vári Attila
Csik Edina

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

Lőrincz Mihály
Vágó Csaba
Bocsi István

Mellékletek:

1. Tervdokumentáció - munkaközi

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

**BUDAÖRS - FRANKHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
szóló**

.../2018. (....) önkormányzati rendelete

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 megalkotja a

**BUDAÖRS FRANKHEGY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁT
(TOVÁBBIAKBAN: FHÉSZ)**

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET
JOGSZABÁLY TERÜLETI HATÁLYA, ALKALMAZÁSA**

1. A RENDELET HATÁLYA

1.§ E rendelet hatálya Budaörs teljes közigazgatási területén belül a rendelet 1. mellékletében ábrázolt területre terjed ki. A határoló ingatlanok közül

- a) a 1374-Kőhalom utca; 9045/3-Zengő utca; 8922/3; 8921/1; 8920; 9045/1-Esthajnal utca; 9045/2-Puttony utca; 8903; 8904/1; 8904/2 hrsz-ú ingatlanok még teljes területükkel a rendelet hatálya alá tartoznak;
- b) a 1348/1, 8902, 08, 07, 06, 05, 04, 03, 02, 2645, 2644/2, 2643/2, 2642/2, 2641, 2640/2, 2639/2, 2638/2, 2637-2633/1, 2558, 9606/8-9606/4, 2527/2, 2508/1, 2507, 2506/2, 2505/2, 2474, 2409, 4320/3, 2192/3, 2192/4, 2183/4, 2182/1, 2181/2, 1681/1, 1676/3, 1675/2, 1674, 1671/2, 1670/4, 1669/2, 1668, 1665, 1663, 1658, 1647, 1637/1, 1636, 1635, 1444/1, 1444/2, 1445, 1533/2, 1443, 1402, 1388, 1378, 1375 hrsz-ú ingatlanok már teljes területükkel a rendelet hatályán kívüli ingatlanok.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2.§ Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Frankhegy:
A rendelet 1.§-ában lehatárolt terület.
2. Bruttó szintterületi mutató:
A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.
3. Egyedi szennyvízkezelő berendezés
A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.
4. Egyedi szennyvízkezelő létesítmény
Olyan vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.
5. Egyedi zárt szennyvíztároló
Egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál.
6. Kis mélységű telek:
Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.
7. Melléképület:
Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.
8. Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:
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.
9. Telek nem beépíthető része:
A területsávon az OTÉK előkerte vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.
10. Terepszint alatti beépítés mértéke:
A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.
11. Terepszint alatti épület szint:
Olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.
12. Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény

Oldomedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.

13. Nagy lombkoronát növelő fa:
Olyan fa – beleértve a gyümölcsfákat is – melynek kifejllett állapotában a szokásos lombkorona átmérője minimum 5 méter; vagy ezt helyettesítő 3 kisebb lombkoronájú fa csoportja.
14. Út közterületi kiépítési sávja
Az FSZT-ben ábrázolt szabályozási szélesség + 0,5 – 0,5 méter
15. Újraosztandó telekcsoport
olyan terület egység, ahol a beépíthetőség feltételeként egyéb jogszabályokban meghatározott telekcsoport újraosztást kell készíteni
16. Telek megközelítéséhez kapcsolódó útszakasz:
Bármely olyan útszakasz, melyen keresztül a egy adott telek megközelíthető és útburkolata, felszíni vízelvezetése jelen rendelet előírásainak megfelelően kiépített.

III. FEJEZET RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Frankhegy Szabályozási Terve m 1:2000 (továbbiakban FSZT)
 - b) 2. melléklet: Frankhegy építési övezetek / övezetek paraméterei
 - c) 3. melléklet: Sajátos jogintézmények - Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - d) 4. melléklet: Frankhegy tervezett közlekedési hálózata
 - da) - 4.1 melléklet: Frankhegy tervezett közlekedési hálózata
 - db) - 4.2 melléklet: Frankhegy tervezett közlekedési hálózatának Csomópontjai
 - dc) - 4.3 melléklet: Tervezett Minta-Keresztmetszetek
 - dd) - 4.4 melléklet: Úthálózati elemek tervezett magasságai és egyéb tervezési paraméterei
- (2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
- a) 1. függelék: Természeti értékek
 - aa) 1.1. függelék: Védett területek helyrajzi szám szerinti felsorolása
 - ab) 1.2. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek rajzi ábrázolása
 - ac) 1.3. függelék: Országos jelentőségű természeti értékek rajzi ábrázolása
 - ad) 1.4. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek rajzi ábrázolása
 - b) 2. függelék: Fa-és cserjefajok jegyzéke
 - ba) 2.1. függelék: Frankhegy területén telepítésre javasolt fa- és cserjefajok jegyzéke
 - bb) 2.2. függelék: Tájidegen (invazív) fajok jegyzéke
 - c) 3. függelék: Telekátalakítási javaslatok
 - d) 4. függelék: Frankhegy tervezett felszíni vízrendezésének hidraulikai helyszínrajza
 - e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET SZABÁLYOZÁSI ELEMELK ALKALMAZÁSA

5. § (1) A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.
- (2) A szabályozási terven ábrázoltnál nagyobb közterületi szélesség az út- és közműtervek tartalma által - indokolt esetben, vagy a szabályozással érintett telkek tulajdonosainak döntése alapján kialakítható a szabályozási terv módosítása nélkül.
- (3) Az újraosztandó telekcsoport jellel érintett telkek esetében telekalakítás a kijelöléssel érintett összes telkekre egyidejűleg készítendő, kivéve a közterület-szabályozás végrehajtását.

V. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

6. § (1) Üdülőövezetben épület csak építési telken építhető; meglévő épület csak akkor bővíthető, ha telke építési telke.
- (2) Meglévő telkek közül építési teleknek az alábbi a) – b) pontok telekméretre és telekalakra vonatkozó előírásainak mindegyikét teljesítő telek minősül:
- a) a telek szabályozási terven meghatározott építési helye, vagy ennek hiányában az elő-, oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírások alapján meghatározott építési helye minimum 10 méter széles minimum 10 méter egybefüggő hosszön
 - b) minimális utcai szélessége 10 méter, a nyeles telek kivételével;
- (3) Közterület, annak egy része, vagy közforgalom számára megnyitott magánút akkor minősül közlekedésre alkalmasnak, ha a telek előtti közterületen, magánúton és a telek megközelítéséhez kapcsolódó teljes útszakaszokon a szabályozási terv szerinti közterület szélesítés telekalakítással megvalósult, a rendelet 4.4. melléklete szerinti minimálisan kiépítendő útburkolat építéséhez szükséges tereprendezés megtörtént és legalább az útalap kiépítésre került úgy, hogy a telek földút igénybe vétele nélkül megközelíthető.
- (4) Rendelet hatálya alá tartozó területen az épületek rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges közlekedési hálózathoz való csatlakozás akkor minősül biztosítottnak, vagy a használatbavételig biztosíthatónak, ha a vizsgálat időpontjában a telek megközelítéséhez kapcsolódó útszakasz teljes hossza a közútkezelő nyilatkozata alapján a (3) bekezdés szerint közlekedésre alkalmas.
- (5) Frankhegyen épület rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges közműellátás akkor minősül biztosítottnak, vagy a használatbavételig biztosíthatónak, ha az alábbi feltételek valamelyike teljesül a vizsgálat időpontjában:
- a) a telek már rendelkezik minden, az övezeti előírásokban rögzített közmű-csatlakozással;
 - b) a telek előtt az övezeti előírásokban rögzített közművesítés kiépített és használatba vehető;
 - c) a telek megközelítésére szolgáló közterületet érintő, a felszíni vízelvezetés kiépítését is tartalmazó közműfejlesztés kivitelezése megkezdődött.
7. § (1) Ha a telek a Szabályozási Terven ábrázolt közterület alakítás miatt nem felel meg a 6. § (2) bekezdés a) – b) pontjainak, akkor a telek továbbra is építési teleknek tekinthető.
- (2) 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 m²-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 végezhetőek.

- (3) Ha a telek jelenlegi, vagy az útszabályozást követően kialakuló beépítettsége magasabb, mint az övezeti előírásokban megengedett legmagasabb érték, a meglévő épület megtartható, felújítható, a meghaladott beépítési mértéket tovább nem növelő módon átépíthető, bővíthető.
- (4) Amennyiben a szabályozási tervnek megfelelő tervezett közterület-szabályozás végrehajtása meglévő, a rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített épület, vagy épületrész bontását teszi szükségessé a bontott épület-szintterület visszaépíthető a telken akkor is, ha a telek útszabályozás előtti, vagy utáni beépítettsége nagyobb, vagy a visszaépítés után nagyobbá válik az övezetben előírt beépítési paramétereknél.
- (5) A közterület szabályozással érintett telkeknél, ahol a telek területe jelen rendeletben meghatározott közterület céljára történő szabályozás miatt csökkent és a közterületi lejegyzése az ingatlan nyilvántartásban megtörtént, a a beépítési lehetőség kompenzálásaként a leválasztott telekterületre vetített beépítési mérték értékével megnövelhető az építési övezetben meghatározott „telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke

5. TELEKALAKÍTÁS

- 8. §** (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, illetve eleve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.
- (2) Meglévő telek felosztása – kivéve a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatárokkal ábrázolt telekmegosztást – csak abban az esetben lehetséges, ha az alábbi követelmények mindegyike teljesül:
 - a) a kialakuló új telkek mindegyikének területe nagyobb, egyenlő az övezetben előírt telekminimummal;
 - b) egyik telek beépítési százaléka és bruttó szintterületi mutatója sem haladja meg az övezetben előírt maximum értékeket;
 - c) a kialakuló új telkeken meglévő épület elhelyezkedése megfelel az övezetben előírt beépítési módnak, kivéve ha már a meglévő telek beépítési módja sem felel meg az övezeti előírásoknak és a telekalakítás nem rontja tovább a meglévő állapotot.
 - (3) Telekcsoport újraosztása akkor valósítható meg, ha a telekalakítás után létrejövő telkek mindegyike megfelel az övezeti előírásokban előírt telekminimum méreteknek, vagy ha a rendelet függelékében ábrázolt telekalakítás megvalósítása változtatás nélkül.
 - (4) Nyúlányos telek és magánút kialakítható. A 6 m-nél szélesebb teleknyúlány nem minősül teleknyélnek.
 - (5) Telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
 - (6) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvízátemelő, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
 - (7) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 9. §** A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a város intézményi ellátottságának és közút- és közműhálózatának fejlesztése érdekében Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogot alapít a 3. mellékletben rögzített ingatlanokra, a FSZT-ben jelölt lehatárolással.

VI. FEJEZET
KÖZTERÜLET, KÖZFORGALOM ELŐTT MEGNYITOTT TERÜLET
ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

10. § (1) Közterület csak a FSZT-ban ábrázolt módon és e rendelet vonatkozó előírásai alapján szabályozható ki, szüntethető meg az 5. §-ban szabályozott eltérésekkel.
- (2) A FSZT-ben övezetbe nem sorolt, és közterületi jellel nem érintett, de az ingatlan-nyilvántartásban közterületként nyilvántartott ingatlan a forgalomképtelen vagyomból kivehető, megszüntethető, átminősíthető.
- (3) Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények elhelyezhetők, amennyiben az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:
- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak és köztárgyak,
 - b) alkalmi vásárok építményei,
 - c) esővédő, utasváró,
 - d) telefonfülke,
 - e) árusító pavilon,
 - f) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
 - h) reklámhordozó,
 - i) park és játszótér építményei.
- (4) Az (3) bekezdés e) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (5) A közterületi árusítópavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m² bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.
- (6) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.
- (7) Útburkolatok építése és helyreállítása során a gyalogosút és a járdák burkolata csak elemekből épített és ömlesztett ágyazatba helyezett lehet, amely bontás után saját anyagával helyreállítható; aszfalt és hasonló öntött burkolat nem létesíthető, kivéve a futópályák öntött gumiburkolatát; és aszfalt vagy hasonló burkolat bontása esetén teljes szélességben kell az új – fentieknek megfelelő – burkolatot létesíteni.
- (8) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.
- (9) A közterületek rendezett terepszintje és a telkek meglévő terepszintje közötti különbségeket telken belül kialakított rézsűkkel és támfalakkal kell rendezni, kivéve azokat a helyeket, ahol az út meglévő szabályozási szélessége nagyobb, mint az út útkategória-besorolás szerinti minimális szabályozási szélessége. Ezek a helyeken az út közterületi kiépítési sávja és a meglévő telekhatár között is elhelyezhetők a rézsűk és a támfalak.
- (10) Közterületen nem helyezhető el a telkek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa, kivéve azokat a helyeket, ahol az út meglévő szabályozási szélessége nagyobb, mint az út útkategória-besorolás szerinti minimális szabályozási szélessége. Ezek a helyeken az út közterületi kiépítési sávja és a meglévő telekhatár között elhelyezhetők szintkülönbség áthidaló lépcsők, járdák, rámpák.
- (11) Közterület kialakítása és rendezése, felújítása során a közlekedési felületek tervezésekor biztosítani kell a közterület területének minimum 10%-os zöldfelületi fedettségét. A közterületek zöldfelületi fedettségébe max. 5%-os fedettségű értékig beszámíthatók a közterületi telekhatártól hátrább épített kerítések előtti zöldfelülettel fedett telekterületek is. A zöldfelületi fedettség értékét a 20.§ előírásai szerint kell számítani.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

11. § (1) A területen magánút az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m;
 - b) legfeljebb 6 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m, zsákos kialakítás esetén a végén személygépkocsik számára használható, minimális területű fordulási lehetőség kialakításával;
 - c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m, zsákos kialakítás esetén a végén személygépkocsik számára használható szabványos területű fordulási lehetőség kialakításával;
 - d) 10-nél több telek megközelítése esetén közterület alakítandó ki, melynek minimális szélessége 7,5 m.
- (2) Meglévő magánutak esetében a legfeljebb 4 telek megközelítését biztosító magánutak 4 méterre szélesítendő; a 4-nél több telek megközelítését biztosító magánutak 6 méterre szélesítendő.
- (3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások.
- (4) Magánút csak megfelelő útburkolat és a felszíni vízelvezetés kiépítése esetén alakítható ki.
- (5) Magánút természetvédelmi területek csökkentésével és azok határán nem alakítható ki.
- (6) Magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények helyezhetők el.

VII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

12. § (1) Frankhegyen egy telken több épület is létesíthető.
- (2) Frankhegy építési övezetében a 2000 m² alatti telkeken 1 rendeltetési egység, a 2000 m²-nél nagyobb telkeken 2 rendeltetési egység helyezhető el.
 - (3) Melléképület az építési övezetekben elhelyezhető, ha az FSZT-ben tervezett közterület-szabályozás végrehajtott.
 - (4) Melléképület a főépítmény építése előtt is építhető.

11. AZ ELŐ-, OLDAL- ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

16. § (1) :Az övezeti előírásokban az előkertre vonatkozó előírás az előkert minimális méretét rögzíti, attól eltérni a telek belseje felé lehetséges.
- (2) A hátsókert mérete minimum 10 méter, kivéve a kismélységű telkeket.
 - (3) Kis mélységű telek hátsókert mérete az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő.
 - (4) Az előírt legkisebb elő- és oldal, és hátsókert méretén belül épület nem állhat.
 - (5) Az előkertben és a hátsókertben – a támfalgarázs kivételével – terepszint alatti építmény nem helyezhető el, terepszint alatti építmény része oda nem nyúlhat be.
 - (6) Oldalkertben terepszint alatti építmény elhelyezhető, terepszint alatti építmény része oda benyúlhat. A terepszint alatti építmény és az oldalsó telekhatár között min 1 méter távolságot kell tartani, kivéve, ha az oldalsó telekhatáron támfal létesül és a terepszint alatti építmény ahhoz csatlakozik, vagy azzal együtt képez térelhatárolást.

12. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1) Magastető legfeljebb 45 fokos hajlásszöggel létesíthető.

- (2) Többszintes tetőtér nem létesíthető.
- (3) A helyiségek legalsó pontja – a támfalgarázs kivételével - nem lehet 5,0 m-nél mélyebben az eredeti terepszinthez képest.
- (4) A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.
- (5) Az előkertben létesített támfalgarázs az alábbi feltételek mellett létesíthető:
 - a) a támfalgarázs és a közterületi telekhatár között min. 2 méter távolságnak kell lennie;
 - b) a támfalgarázs bejárata a közforgalom előtt megnyitott terület felé és arra merőlegesen a telek felé is elhelyezhető.
 - b) a támfalgarázs hátsó határfalánál már teljes magasságában a rendezett terepszint alá esik, vagy azzal egy magasságú,
 - c) a közforgalom előtt megnyitott terület felől legfeljebb 1 önálló bejárata lehet, a bejárat szélessége nem haladhatja meg a 6,0 m-t,
 - d) a támfalgarázs bejáratától számított mélysége – az épületszerkezeteket is beleértve – nem haladhatja meg a 8,0 m-t.
- (6) Meglévő, vagy tervezett közterületek alá terepszint alatti építmény nem nyúlhat be; a meglévő benyúló építményeket legkésőbb a közterületi útfelület építését megelőzően szakszerűen be kell tömédékelni.

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

18. § (1) A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül tömör kerítés nem építhető, sűrű növényzet nem telepíthető a kilátás biztosítása érdekében.
- (3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható, kivéve a 9045/1 hrsz-ú, Esthajnal utca megnevezésű és a 1374 hrsz-ú, Kőhalom utca megnevezésű Natura 2000 védettség alatti meglévő közterületekre nyíló kapukat.
 - (4) Az utcai telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.
 - (5) Utcai kerítés, a kerítés vonalán épített támfal és a támfalon épített kerítés együttes közterületről, vagy magánútról látható magassága nem haladhatja meg a 2,0 métert, mely magasságba nem kell beleszámítani a kerítés, támfal előtti rézsű magasságát. A támfalgarázs utcai fala lehet ennél magasabb.
 - (6) Amennyiben a közterület rendezett terepszintje és a telek közterülethez kapcsolódó terepszintje között 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbség van a telek utcafronti kerítése támfalként alakítandó ki, vagy a telek terepszintjét rézsűvel korrigálni kell.
 - (8) Utcai kerítés és a kerítés vonalán épített támfal teljes egészében telken belül építendő, azok alaptete sem érhet be a közterület alá.
 - (9) Élő sövény kerítés az utcai telekhatártól min. 50 cm távolságra a telek belseje felé telepíthető úgy, hogy a sövény kifejllett állapotában is teljes mértékben telken belül maradjon.
 - (10) A telkek közötti kerítések építésekor a telkek rendezett terepszintje közötti különbséget rézsűvel, vagy a kerítés támfalként való kialakításával rendezni kell. A támfal építésére az kötelezett, aki a szintkülönbséget létrehozta, vagy a meglévő terepfelszínt átalakította. A támfal a fele szélességének megfelelő, de max. 30 cm területet igénybe vehet a szomszéd telkéből.
 - (11) A telkek közötti kerítések, támfalak és a támfalakon épített kerítések együttes látható része nem lehet magasabb, mint 2,5 m. Ezt meghaladó mértékű szintkülönbség esetén rézsű kialakításával csökkenteni kell a szintkülönbséget.

15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TELKEN BELÜLI TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 19.§ (1) A 12 méter, vagy annál kisebb szabályozási szélességű közterületeken a közterületek és a telkek terepszintje közötti szintkülönbséget összekötő rézsú, vagy támfal teljes egészében a telkek területén alakítandó ki, kivéve azokat az utca-szakaszokat, melyek szabályozási szélessége annyiival nagyobb az utca-szakaszra vonatkozó, a rendelet 4.4 mellékletében rögzített minimális szabályozási szélességnél, hogy elfér a közterületen a szükséges rézsú is.
- (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 az 1,5 métert.
- (3) Épület mellett a hegyfelőli oldalon az eredeti terephez képest legfeljebb 2 m mély bevágás alakítható ki.
- (4) Előkertben csak olyan terepalakítás, támfal-építés végezhető, mely nem veszélyezteti a közterület végleges kiépített burkolatait.
- (5) Előkertben a terepszintnél 1,5 m-nél magasabb látszó felületű támfal nem alakítható ki, kivéve a telekhatáron létesített támfalakat.
- (6) Közterület felőli telekhatárnál 2,0 m-nél magasabb rézsú egy lejtésben nem alakítható ki; megszakítandó min. 60 cm széles vízszintes (max 5% lejtés) szakasszal, vagy támfallal.
- (7) Az épületek biztonsága érdekében az alaptestek, pincetömbök mellett drén-szivárgó alakítandó ki, melyben összegyűlekező vizek a telek felszínére vezetendők ki, el nem szikkaszthatók.
- (8) Telken belüli tereprendezés esetén max. 2 méter látszó magasságú támfalak, egybefüggő rézsúk építhetők. Ennél nagyobb szintkülönbség esetén rézsúkkal csökkenteni kell a szintkülönbséget.
- (9) A telkek oldalsó telekhatára mentén legfeljebb 1 méter magas feltöltés, vagy 1 m mély bevágás alakítható ki az eredeti terepszinthez képest. Ennél nagyobb mértékű terepalakítás csak akkor végezhető, ha a terepalakítást végző támfalat épít ki a szomszédos telek terepszintjének megtartására, kivéve, ha a tereprendezés a két telek terepszintje között meglévő szintkülönbséget csökkenti.
- (10) Hátsó telekhatár mentén az eredeti terephez képest max. 1,0 méter szintkülönbség alakítható ki.
- (11) Telken belül semmilyen terepalakítás - ideértve minden építményt és azok alapozását is - nem érintheti az eredeti terepfelszínhez mérten 5 m-nél mélyebben a talajt és nem emelheti meg a terep szintjét az eredeti terepszinthez mérve 2 méternél magasabbra.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20. § (1) Az övezeti rendelkezések által előírt zöldfelületek területének felét egybefüggő területen, elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani.
- (2) A telek területének minden megkezdett 100 m²-re után min. 1 darab nagy lombkoronát növelő fa és min 10 m² alapterületű cserjékkel sűrűn beültetett zöldfelület létesítendő, vagy a meglévő ilyen zöldfelület megtartandó.
- (3) Az épület elhelyezés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák megtartandók, kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja;
- (4) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. Gyümölcsfák (a kordonos művelésűek kivételével) és a gyümölcsstermő cserjék is beszámíthatóak az előírt telepítendő növényzetbe. [A telepítésre javasolt növényzet listáját a 3. függelék tartalmazza.]
- (5) Építési, kivitelezési munkák során gondoskodni kell a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról.
- (6) A közterületek rendezett terepszintje és a telkek terepszintje között kialakított rézsúkat, támfalakat növényzettel fedetten (füvesítés, cserjékkel, futózöldekkel beültetés) kell kialakítani.

- (7) A közterületek kialakításának tervezésekor a lehetőségekhez mérten gondoskodni kell a járdák, kerékpárutak, parkolóhelyek árnyékolásáról nagy lombkoronát növelő, környezettűrő fák célszerű telepítésével. A fák számára minimum 2 m² termőföldterület biztosítandó.
- (8) Az 1 m²-nél kisebb egybefüggő zöldfelületek területei nem számíthatók be a közterület minimálisan biztosítandó zöldfelületébe.
- (9) Cserje ültetési távolsága közterület szabályozási vonalától min. 30 cm. Fa ültetési távolsága közterület szabályozási vonalától: min. 1 m.
- (10) Az FSZT tartalmazza a közterületeken és közvetlen hozzá kapcsolódó telekrészekben megtartandó fákat, melyek településképi és környezeti értékük miatt megtartandók. Amennyiben ezen fák kivágása mindenképpen szükségesség válik, vagy kiöregedésük, betegségük miatt elpusztulnak az adott közterületen, vagy a kapcsolódó telekrészen pótlásuk szükséges. A pótlás mértékének számításakor a kivágott és telepítendő faegyedek kifejllett állapotkori átlagos lombtömegeit kell alapul venni és egy-az-egyben pótolni.
- (11) A felszíni parkolók felülete és a parkolók, garázsok megközelítését szolgáló burkolt felület nem számítható bele a zöldfelület mértékébe gyepházagos burkolat alkalmazása esetén sem.

VIII. FEJEZET

A TÁJ, A TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

- 21. § (1) A természetvédelem alatt álló területek határától számított, a FSZT-n ábrázolt 20 m-es védelmi sávban épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.
- (2) A természetvédelem alatt álló területek határától számított, a FSZT-n ábrázolt 20 m-es védelmi sávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.
- (3) Természetvédelmi területtel határos közterületeken, telekterületen építési munka csak a természetvédelmi terület érintése nélkül végezhető. Ezeken a területeken a földfelszín megbolygatásával járó építési munka a lehető legrövidebb időn belül befejezendő és az eredeti, vagy ahhoz hasonló növényzet a munkavégzéssel érintett teljes felületen visszaállítandó annak érdekében, hogy minimálisra lehessen csökkenteni az invazív fajok megtelepedését.
- (4) A terület alatti karsztvíz-állomány és a talaj védelme érdekében a területen szennyvíz és tisztított víz szikkasztása, valamint zárt szennyvíz-tároló, egyedi szennyvízkezelő berendezés és létesítmény, és tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény építése és használata nem megengedett.
- (5) Tilos a szennyvíz, tisztított víz kivezetése a meglévő vízmosásokba, a meglévő kivezetések felszámolandók.
- (5) Helyi védett vízmosásokban gondoskodni kell a meglévő növényzet lehetőség szerinti megtartásáról, az elhelyezendő átmeneti csapadékvíz tározók memóriabiológiai módszerrel alakítandók ki.

18. KATASZTRÓFAVÉDELEM

- 22. § (1) Frankhegy sajátos terepadottságai miatt új épület építésének, meglévő épület bővítésének építési munkái jelentősen veszélyeztetik az alsóbb városrészekben már meglévő épületek vagyonbiztonságát (előntés), amennyiben az építés a telek megközelítéséhez kapcsolódó útszakasz teljes hosszán megvalósult felszínvíz-elvezető, tározó rendszer kiépítését és használatba vételét megelőzően történik.

- (2) Frankhegy és az alsó városrészek meglévő és a tervezett épületállományának vagyonbiztonsága érdekében a területen esővíz, tisztított víz a talaj felszíne alatt nem szikkasztható (csúszásveszély).
- (3) Új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges.
- (4) A területen vízellátás csak a szennyvízelvezetés együttes kiépülése mellett építhető, a domboldal talajtani adottságai miatt a csúszásveszély nagyobb területen történő kialakulásának elkerülése érdekében.

IX. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

23. § (1) A környezetszennyezés megelőzése és a meglévő felszámolása érdekében vízellátó hálózat csak a közüzemi szennyvízelvezető hálózat kiépítésével egyidejűleg létesíthető, a vízzel már ellátott, de közüzemi szennyvízelvezetéssel nem rendelkező területeken haladéktalanul ki kell építeni a közüzemi szennyvízelvezető hálózatot.
- (2) A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a területen nem tárolhatók, nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.
 - (3) Tilos közterületen építési, kommunális, vagy egyéb hulladék elhelyezése. Hulladék magánterületen történő végleges elhelyezése, kivéve a komposztálást és a bontott építőanyagok újrahasznosítását, csak hatósági engedéllyel történhet.
 - (4) Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva építési munka csak úgy végezhető, ha a keletkező kommunális hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról, vagy engedélyezett szilárd hulladéklerakóban történő lerakásáról a tulajdonos, vagy megbízottja gondoskodik.

X. FEJEZET KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

19. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK ÉS AZ EGYES HÁLÓZATI ELEMEL KIALAKÍTÁSÁNAK ELŐÍRÁSAI

24. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület tervezett úthálózatát, valamint az egyes úthálózati elemek minimális szabályozási szélességeit, az úthálózati elemek kialakításakor alkalmazandó minta-keresztmetszeteket, a tervezett közlekedési hálózat főbb csomópontjainak tervezett magassági értékeit, az útfelületek szükséges minimális méreteit a rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (2) A tervezett úthálózatból úthálózati elemet kihagyni, más útvonalra áthelyezni, hálózati szerepkörét csökkenteni a szabályozási terv módosítása nélkül nem lehetséges.
 - (3) Egyes úthálózati elemek hálózati szerepkörét növelni lehetséges, ha az (1) bekezdés szerint az új hálózati szerepkörhöz tartozó minta-keresztmetszetek kialakításához szükséges szabályozási szélesség biztosítható a szabályozási terv módosítása nélkül a 5.§ előírásai szerint.
 - (4) A rendelet hatálya alá tartozó közterületeken útalap, vagy szilárd útburkolat csak a közterület e rendeletben és mellékleteiben rögzített szabályozási szélességének kialakítása és az útpálya alatti területen elhelyezendő terepszint alatti közművezetékek kiépítése után, a felszíni vízelvezetés kiépítésével egyidejűleg készíthető.
 - (6) A közterületi parkolóhelyek kialakítása érdekében a 4. mellékletben rögzített minta-keresztmetszeti elrendezés módosítható a tervezett parkolóhelyek mellett.

20. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS ELŐÍRÁSAI

25. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű-várakozóhelyek számát az OTÉK alapján és az alábbi eltérésekkel kell kiszámítani:

- üdülő rendeltetés esetén rendeltetési egységenként min. 2 személygépkocsi várakozóhely létesítendő.
- (2) A szükséges gépjármű-várakozóhelyek telken belül biztosítandóak.

21. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

26. § (1) Közműépítés csak olyan közterületen végezhető, mely utcaszakasz teljes hosszán a szabályozási tervben tervezett közterület-szélesítés végrehajtott.
- (2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.
- (3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, valamint a földgázvezetékét csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználát érdekében utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (5) Közművezetéseket, járulékos közműlétesítményeket (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, stb.) a városképi megjelenés és esztétikai követelmények fokozott figyelembevételével kell kialakítani.
- (6) Építési munka csak a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények megfelelő védelmével végezhető.

22. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

27. § (1) Új hálózati elemként legalább NÁ 100 mm-es hálózati elem kiépítése szükséges.
- (2) Az ingatlanok vezetékes ivóvíz ellátással történő kiszolgálása, csak a vezetékes szennyvíz csatorna elvezetés kiépítésével egyidőben, vagy azt követően alakítható ki.
- (3) A területen az ivóvízellátás egyedi módon nem, csak közüzemi szolgáltatással teljesíthető.

23. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

28. § (1) A területen csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szennyvíz elvezetés egyedi módon nem, csak közüzemi szolgáltatással teljesíthető.
- (3) A területen zárt szennyvíz-tároló, egyedi szennyvízkezelő berendezés és létesítmény, és tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető.

24. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

29. § (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízvezetéssel együtt építhető.
- (2) Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízvezetés megoldásáról az útburkolat vízvezetésére felhasznált vízvezető rendszer Frankhegy területén belüli teljes levezető szakaszán.
- (3) A vízvezető árkokban és vízmosásokban - legkésőbb bármely, a vízvezető árkot érintő, vagy azt vízvezető elemként felhasználó építéssel, felújítással egyidőben - gondoskodni kell a hordalék megfogásáról természetes (lejtés csökkentése, növényzet ültetése, farönkök, kövek harántoló elhelyezése, ...) elemek alkalmazásával.

- (4) A meglévő átereszek rendezett árokszakaszkok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) Frankhegyen a csapadékvizek pontszerű elszikkasztása – drén-kút – tilos, csapadékvizet szikkasztani csak a közterületi, biofilter vápaként működő felszíni víz elvezető létesítményeket és a horhosok növényzettel fedett, szilárd burkolat nélküli átmeneti víztározóiban lehetséges, amennyiben a területre készített talajmechanikai és hidrológiai szakvélemény erre kifejezetten lehetőséget ad az adott helyen.
- (6) A területen drén-kutak, felszín alatti dréncső-hálózat – az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető építmények alépítményeinek vízelvezetésére szolgáló dréncsövek kivételével – nem építhető; azokon a csapadékvíz nem szikkasztható.
- (7) 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 m²-e után minimum 0,08 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tároló(k)ban kell összegyűjteni, frissen és tisztán tartani. A telken belül fel nem használt csapadékvizet csak késleltetve lehet, a közút kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (8) A vízmosások és közterületek közvetlen csatlakozásainál, valamint a vízmosásokban kiépítendő felszíni víztározók előtt - legkésőbb bármely, a vízmosást érintő, vagy azt vízelvezető elemként felhasználó építéssel, felújítással egyidőben - a hordalék visszatartásáról gondoskodni kell.
- (9) A Frankhegyen az épületek létesítését megelőzően kiépített telken belüli és - legalább a FHÉSZ 4. függelékében ábrázolt hidraulikai mennyiségek elvezetésére, tárolására alkalmas - közterületi felszíni víz elvezető és tározó rendszer kiépítésével meg kell akadályozni a Frankhegyről lefolyó felszíni víz mennyiségének jelentős növekedését, az alsóbb lakóterületek elöntésének megelőzése érdekében.
- (10) A rendelet hatályaba lépése előtt meglévő vízmosások, árkok szabályozása, átalakítása után más telekhez csatolt, vagy más övezetbe eső területén épület nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

25. HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ÜH]

30. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetre tagolódik:
1. Üh-FH-SZ Frankhegy hétvégiházás üdülőterülete
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések
- a) üdülő,
 - b) sport,
 - c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális,
 - f) szállás jellegű,
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység,
 - h) étterem, vendéglátás.
- (4) A hétvégiházás üdülőterület övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.
- (5) A területen meglévő, a földhivatali nyilvántartásban a (3) bekezdésben felsorolt rendeltetésektől eltérő rendeltetés megtartható, a rendeltetést tartalmazó épület e rendelet egyéb előírásainak keretei között felújítható, átépíthető.

- (6) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (7) Az övezetben teljes közművesítés biztosítandó:
 - közüzemi elektromos ellátás
 - közüzemi vízellátás
 - közüzemi szennyvízelvezetés
 - kiépített közterületi felszíni vízelvezető-víztározó rendszer.
- (8) A terület ellátását szolgáló közműhálózati víztározó, ellennyomó medencék elhelyezése esetén az adott telek tervezett terepszint alatti beépítésének mértéke meghaladhatja az övezetben előírt értéket.
- (9) A telken építendő ciszternák, felszín alatti víztározók területe nem számítandó be a telek terepszint alatti beépítésének és bruttó szintterületének számításába.

XII. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

25. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

34. § (1) Az övezet az alábbi övezetre tagolódik:
- 1. Zkk-FH Frankhegy játszóterületei
 - (2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
 - (3) Zöldterületen közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel elkeríthetők, illetve azokon a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

26. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

35. § (1) Az övezet az alábbi övezetre tagolódik:
- 1. Ek-FH Frankhegy közjóléti rendeltetésű erdőterülete
 - (2) Az elhelyezhető rendeltetés:
 - a) a pihenés, testedzés,
 - b) a terület fenntartásához szükséges,
 - c) ismeretterjesztés,
 - d) vendéglátó.
 - (3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:
 - a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás
 - d) kiépített felszíni vízelvezető rendszer

27. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

36. § (1) Az övezet az alábbi övezetre tagolódik:
- 1. Tk-Szgy-FH Frankhegy sziklagyepjei
 - (2) A mindenkor használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.

- 3) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.
- 4) A területen elhelyezhető építmények:
 - a) a terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
 - b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
 - e) művészeti alkotások,
 - f) kilátótorony,
 - g) nomád táborhely
- 5) A területen nem létesíthető hegyi menedékház.

28. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

37. § (1) Az övezet az alábbi övezetre tagolódik:
 1. Kb-Vm -FH Frankhegy növényzettel fedett vízmosásainak, horhosainak területe
- (2) Az övezet területén a felszíni vízrendezés létesítményein és a vízmosás fenntartásához szükséges építményeken kívül sétálóutak, tanösvények, erdei akadálypályák és a szabadtéri nevelés-oktatás épületnek nem minősülő létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén épület nem létesíthető.
- (4) A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül, talajmechanika, geotechnikai szakvélemény alapján kell megoldani.
- (5) A meglévő, természetközeli állapotú növényzet – a lehetőségekhez mérten - a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. HATÁLYBA LÉPÉS

38. § Ez a rendelet 2015. lép hatályba.

30. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

39. § (1) Hatályát veszti:
 1. a Budaörs Város MERENGŐ UTCA KÖRNYÉKE területre vonatkozó helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 44/2000.(XII.01.) ÖKT. sz. rendelet,

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

.....
dr. Bocsi István
jegyző

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Eggyeztetési tervanyag

JELMAGYAR.ÉZAT[illegible]

Below are the E. coli data presented:

| Sample | Colony Count | CFU/100 ml | MPN | MPN/100 ml |
|-------------|--------------|------------|-----|------------|
| 1. 10% NaCl | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 2. 5% NaCl | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 3. 0% NaCl | 10 | 10 | 10 | 10 |

[illegible]

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2015. (... ..) számú önkormányzati rendeletének 2.1 melléklete: A Hétvéglifalvas üdülőterületek építési övezeteinek beépítési paramétereivel

[illegible]

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2015. (... ..) számú önkormányzati rendelefinék 2.2 melléklete: Frankhegy beépítésre nem szánt övezeteinek beépítési paramétere

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | L | M | N | O |
|------------|----------|---|---|--|---|---|---|--------------------------|--------------------------------|---|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | | | a) telek megengedett legrövidebb kialakítható | b) legmagyobb szintű terület m ² /m ² | c) telek alatti beépítés meréke % | d) legkisebb szoldfalú terület meréke % | e) épület magassága m | f) homlokzat magassága m | g) beépített alapterület m ² | h) eldelt terület m | i) hátsókert terület m | j) oldalkert terület m |
| 1 | Kb-FH-Vm | - | - | 2 | 0,05 | 0,05 | - | 3,0 | - | 30 | - | - | - |
| Tk-Szgy-FH | - | - | - | 0 | 0 | 0 | - | - | - | Nem építhető be | - | - | - |
| EK-FH | SZ | - | - | 2 | 0,05 | 0,05 | - | 4,0 | 4,0 | 30 | - | - | - |
| Zkk-FH | SZ | - | - | 2 | 0,05 | 0,05 | 50 | 3,0 | - | 30 | - | - | - |

3. melléklet a .../2015. Önkormányzati Rendelethez
Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

| | A | B |
|---|--|--|
| 1 | az elővásárlás célja | Hrsz |
| | Budaörs Város úthálózatának és intézményi ellátottságának fejlesztése Frankhegyen. | 9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085/2, 9086/3, 9087 |
| | | 9149, 9151, 9152/3, 9154/2, 9155/1, 9261, 9193, 9206, 9208, 9209, 9210, 9523/3, 9523/2, 9523/5, 9523/6, |
| | | 9529, 9528/1, 9527, 9526/1, 9526/2, 9530/3, 9530/2, 9531, 9532/2, 9532/3, 9532/4, |
| 3 | | 9538, 9537, 9536, 9535, 9534, 9539/1, 9539/2, 9540/2, 9544, 9543, 9542, 9541/3, 9541/2, 9541/1 |

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) számú önkormányzati rendeletének 4.1. sz. melléklete

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyszerűsített tervek

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m



JELMAGYARÁZAT:

----- Ballerdi melékút - Gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.c.d.)

----- Ballerdi melékút - Kistorgalmú gyűjtőút (tervezési osztály: B.V.d-t)

----- Ballerdi melékút - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.V.d-d)

----- Ballerdi melékút - Kistorgalmú kiszolgáló út (tervezési osztály: B.V.d-d)

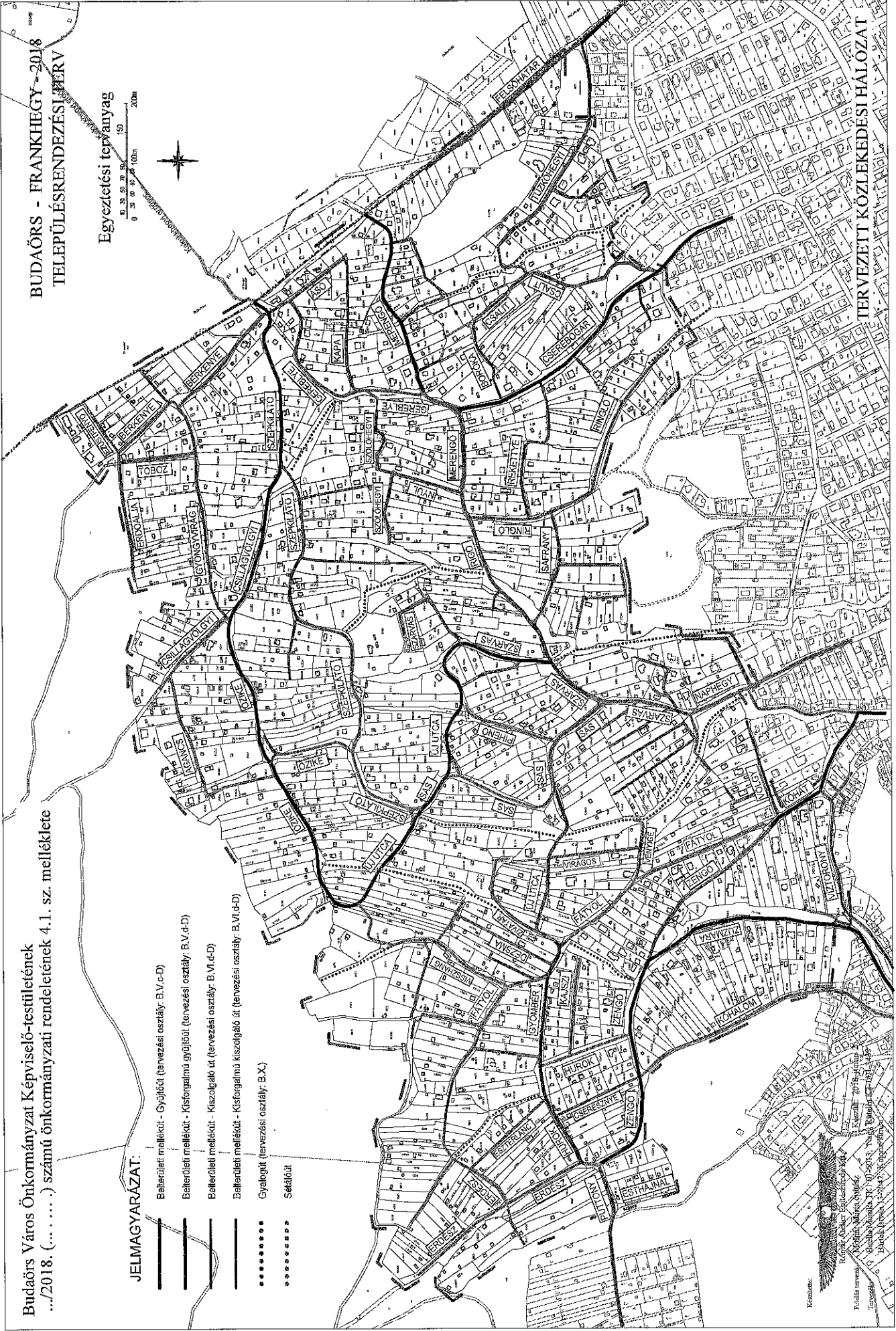
..... Gyalogút (tervezési osztály: B.X.)

..... Sétány

Készítette:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) számú önkormányzati rendeletének 4.1. sz. melléklete

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT



**BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV**

Egyeztetési tervanyag



Bellerületi melléklet - Gyűjtőt (tervezési osztály: B.V.c.D)
 Bellerületi melléklet - Kiszolgáló gyűjtőt (tervezési osztály: B.V.d.D)
 Bellerületi melléklet - Kiszolgáló út (tervezési osztály: B.V.d.D)
 Bellerületi melléklet - Kiszolgáló kiszolgáló út (tervezési osztály: B.VI.d.D)
 Gyűjtőt (tervezési osztály: B.X.)
 Sérülőt

52 1A2 2C3 Csomópontok azonosítói

TERVEZETT KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT
CSOMÓPONTJAI

Készült: 2018. június 28.
Készítette: Molnár Marianna építész
Bacsa Mária TK 101-5013; Nagy Eszter TK 2-1459
Bartók István TK 2-1459; Kőrösi Csoma Sándor

3. melléklet a .../2015. Önkormányzati Rendelethez
Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

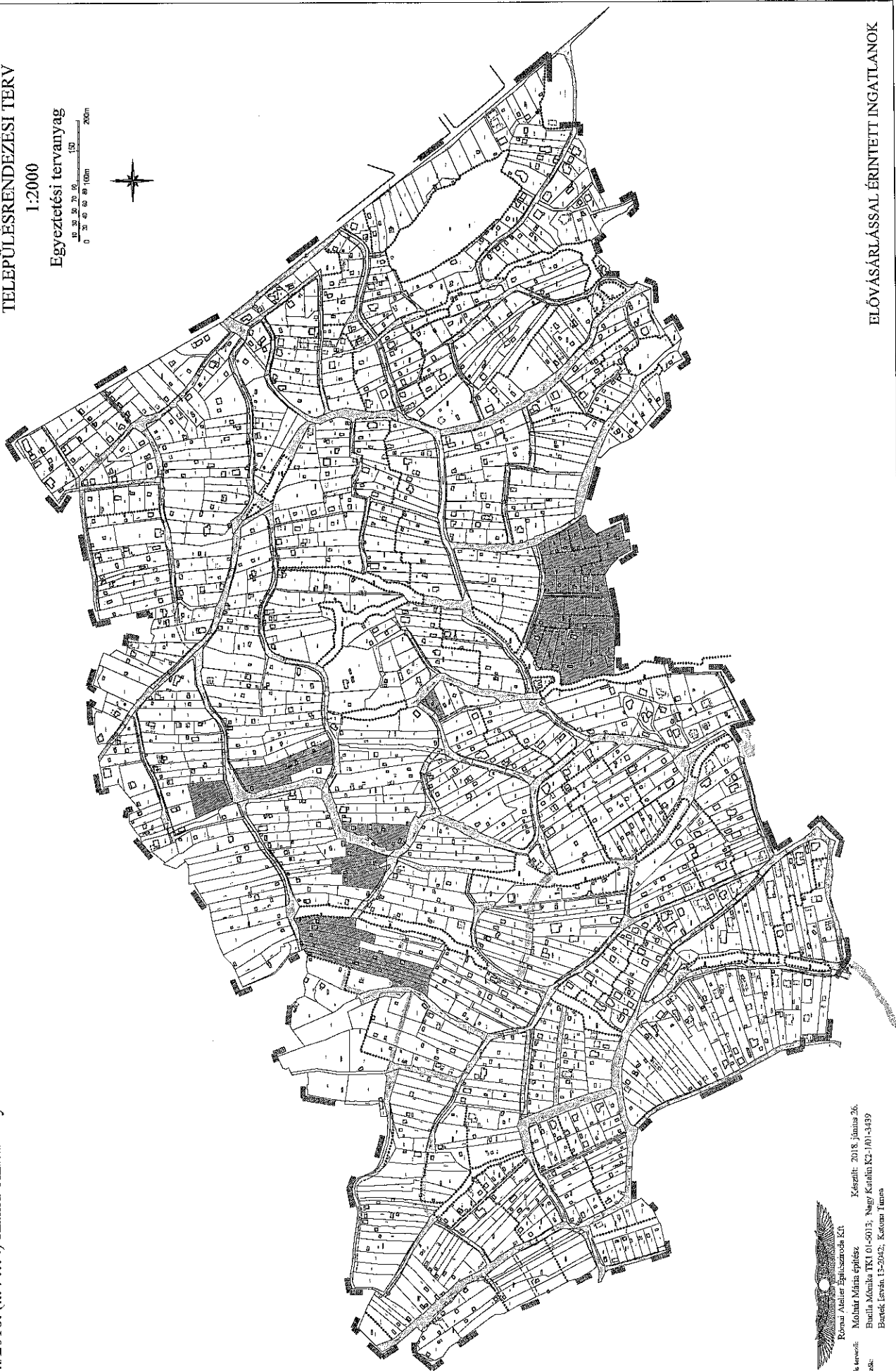
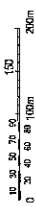
| | A | B |
|---|--|--|
| 1 | az elővásárlás célja | Hrsz |
| | Budaörs Város úthálózatának és intézményi ellátottságának fejlesztése Frankhegyen. | 9080, 9081, 9082, 9083, 9084, 9085/2, 9086/3, 9087 |
| | | 9149, 9151, 9152/3, 9154/2, 9155/1, 9261, 9193, 9206, 9208, 9209, 9210, 9523/3, 9523/2, 9523/5, 9523/6, |
| | | 9529, 9528/1, 9527, 9526/1, 9526/2, 9530/3, 9530/2, 9531, 9532/2, 9532/3, 9532/4, |
| 3 | | 9538, 9537, 9536, 9535, 9534, 9539/1, 9539/2, 9540/2, 9544, 9543, 9542, 9541/3, 9541/2, 9541/1 |
| | | |

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (...) számú önkormányzati rendeletének 3/02. sz. melléklete

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018 TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV

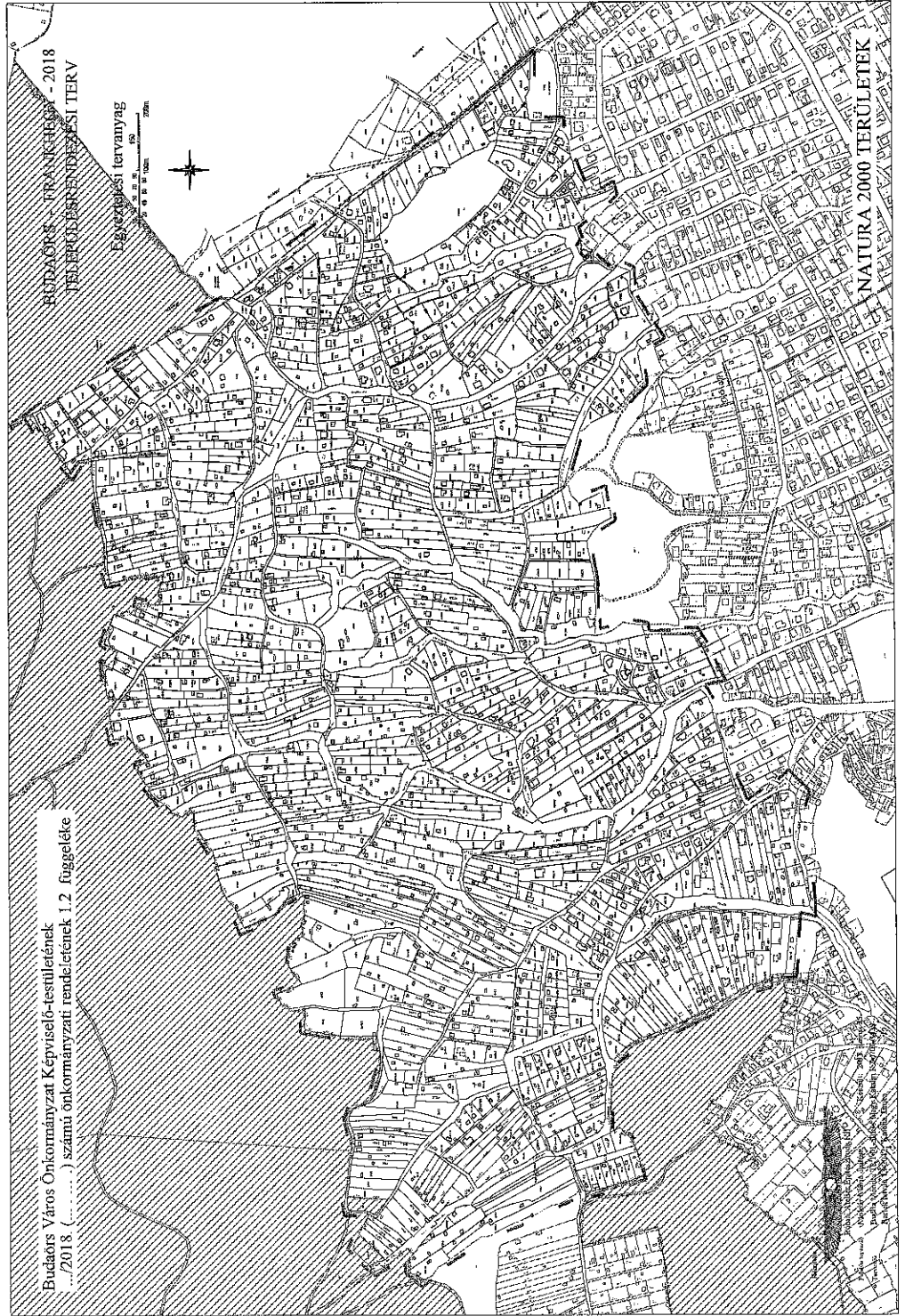
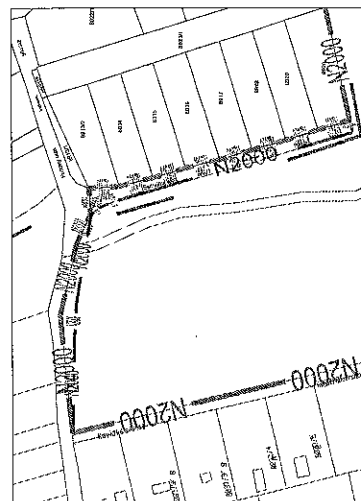
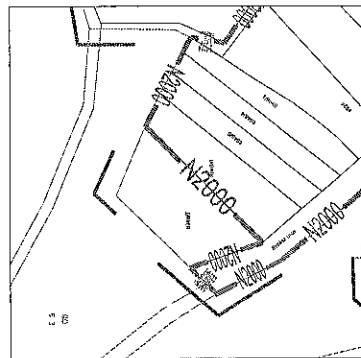
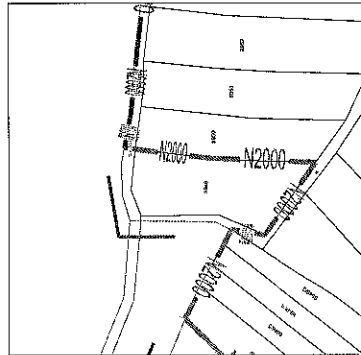
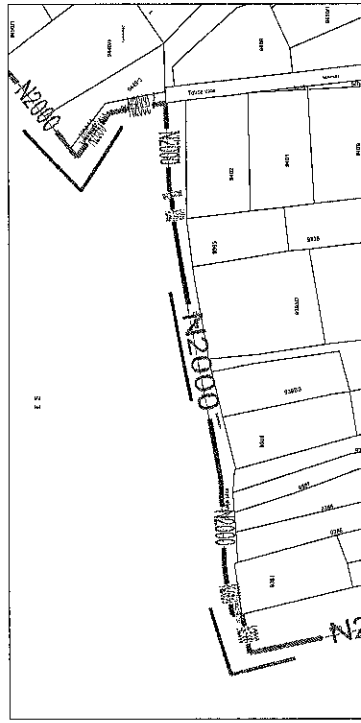
1:2000

Egvezetési tervanyag



Felkészítette: Román Attila Építészvállalkozó Kft.
Készült: 2018. június 26.
Tervező: Molnár Mária építész
Budaörsi Művelődési Központ Kft. 101-103
Budaörsi Művelődési Központ Kft. 101-103
Budaörsi Művelődési Központ Kft. 101-103

ELŐVÁSÁRLÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (... ..) számú önkormányzati rendeletének 1.3 függeléke

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyszerűsített tervanyag

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m



JELMAGYARÁZAT

- Budaörsi Településhatár (Kiemelt és egyben NEM 2000 terület)
- Budaörsi Településhatár (Kiemelt és egyben NEM 2000 terület)
- Területi védelmi határ
- Területi védelmi határ

ORSZÁGOS VEDETTESÉGI
TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

Budaörsi Településhatár (Kiemelt és egyben NEM 2000 terület)
Budaörsi Településhatár (Kiemelt és egyben NEM 2000 terület)
Területi védelmi határ
Területi védelmi határ

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018. (...) számú önkormányzati rendeletének 1.4 függeléke

BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2018
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV

Egyszerítési tervanyag

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200m



Meglévő, megmaradó horhosok, vízmosások

Tervezési terület határa

HELYI VEDETT HORHOSOK

Készítette:

Peddig tervező:
Művelődési és Sportügyi
Hivatal, Budaörs, T. Ö. 1010, Magyar
Hivatal, Budaörs, T. Ö. 1010, Magyar

Szerpentin - Özike utca vége tervezett telekalakítása:
Mglévő állapot, érintett telkek

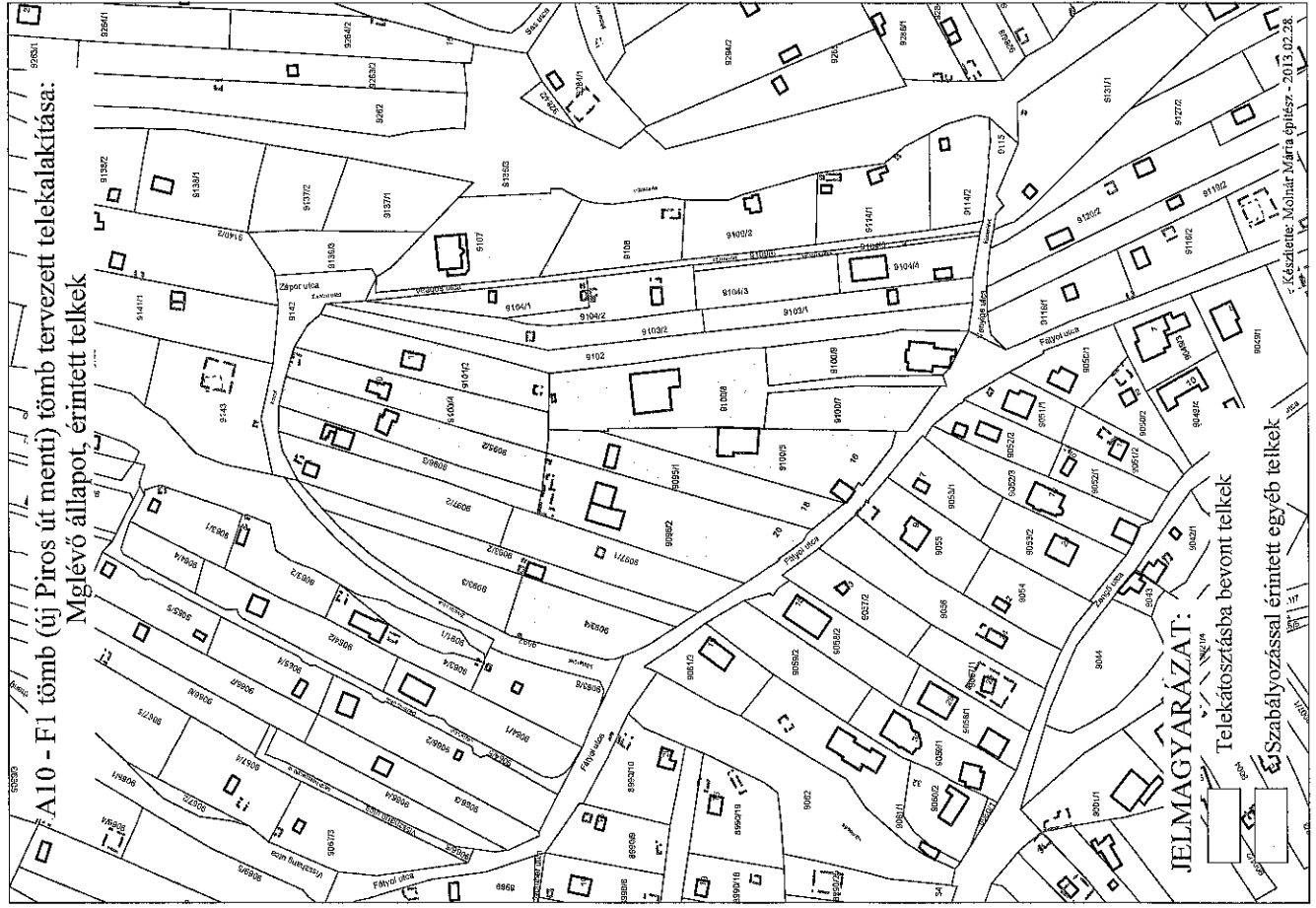
JELMAGYARAZAT:
Telekátosztásba bevont telkek

Szabályozással érintett egyéb telkek

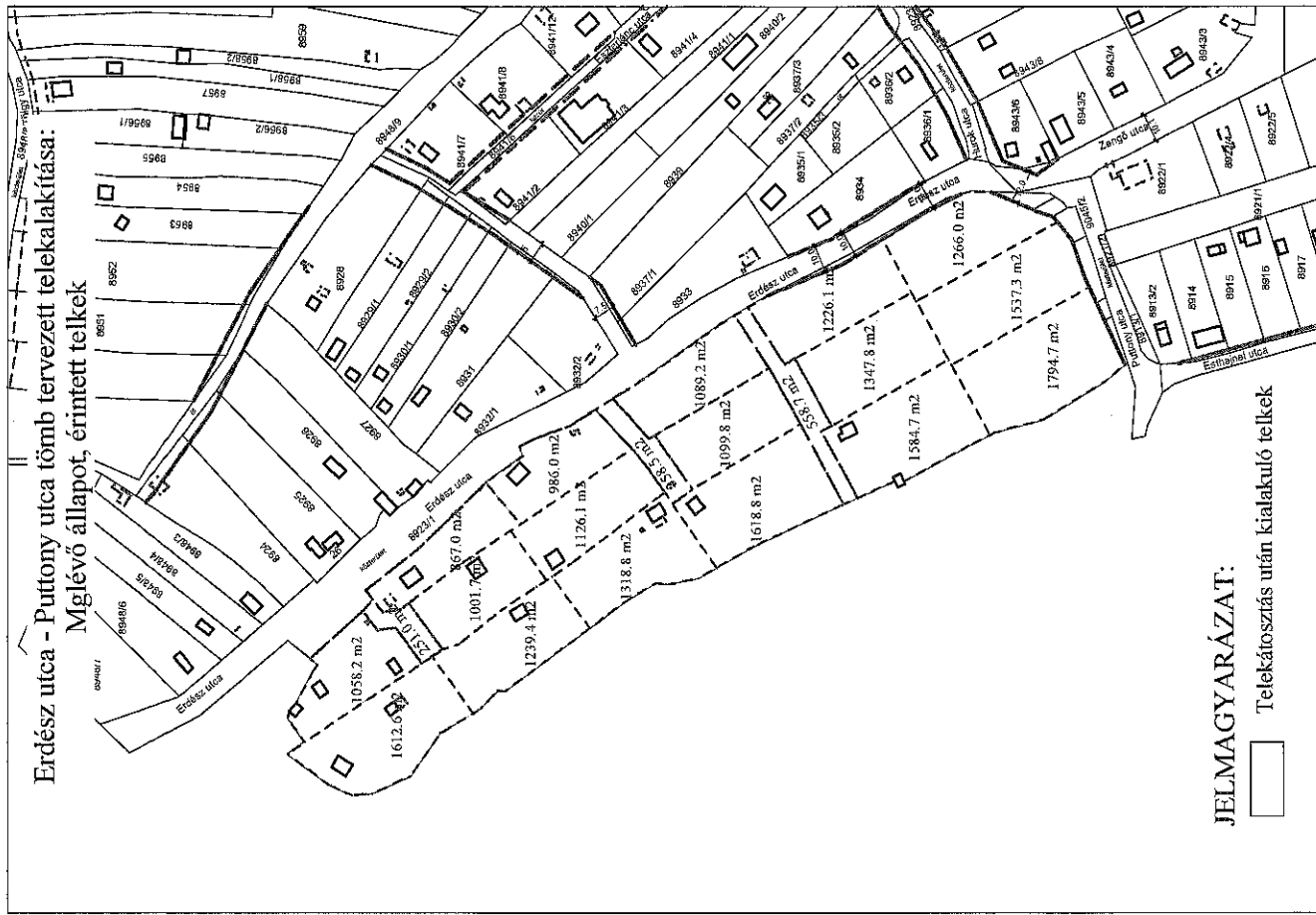
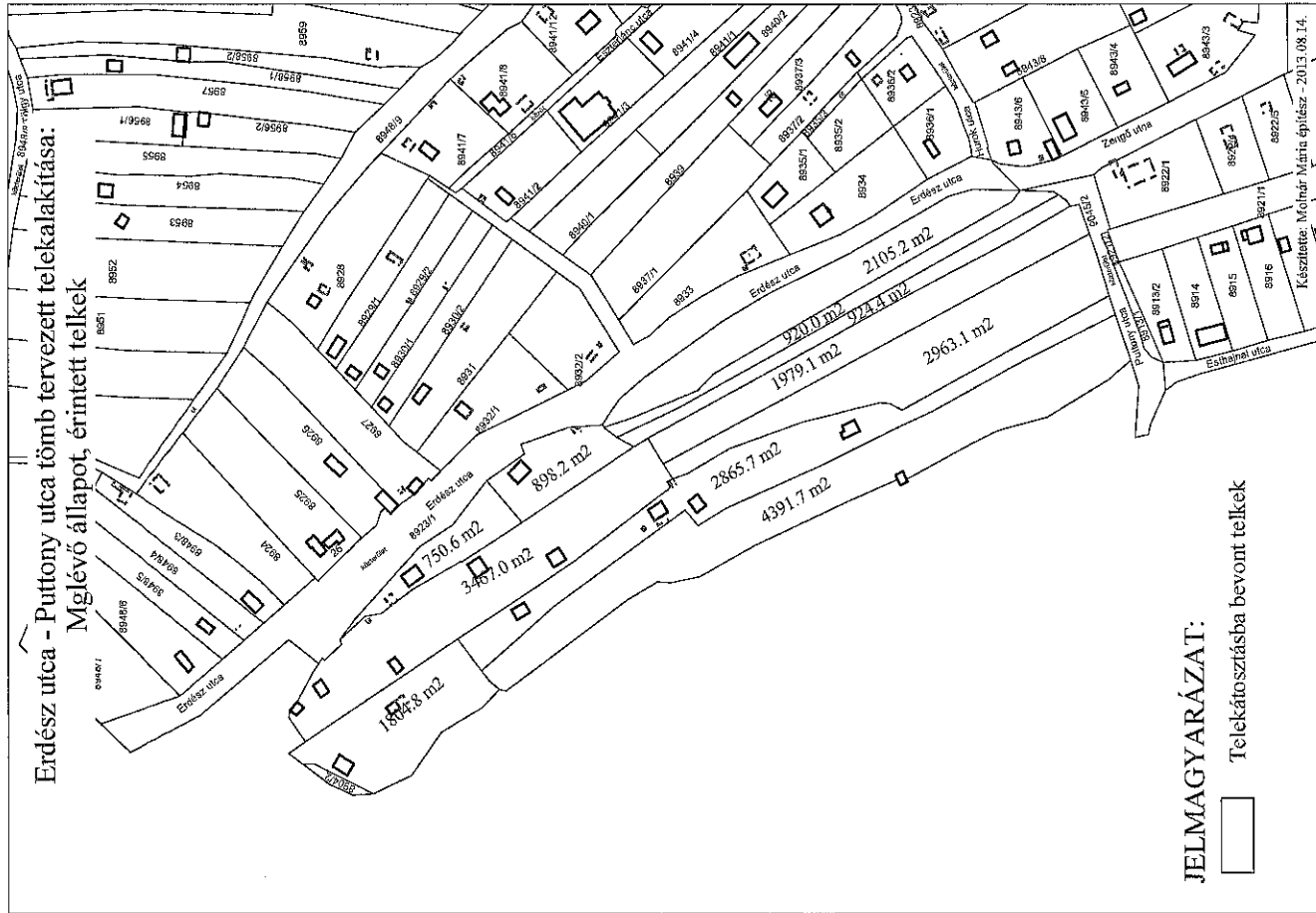
Készítette: Molnár Mária építész - 2015. 02.28.

[illegible]

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (... ..) számú önk-i rendeletének 3.1 függeléké



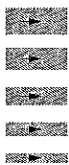




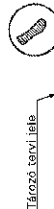
JELMAGYARÁZAT

Csapadékvíz lefolyásának
intenzitása és iránya

100 l/s
200 l/s
300 l/s
400 l/s
500 l/s
600 l/s



Záportározók javasolt helye és
méretezett hasznos térfogata



Idegen területől érkező
csapadékvíz és intenzitása



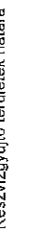
$Q_{50\%} = 108,8 \text{ l/s}$

Tározó hasznos térfogata

A Frankhegyről lefolyó, az alvízi elvezető rendszert
terhelő csapadékvíz iránya és mennyisége

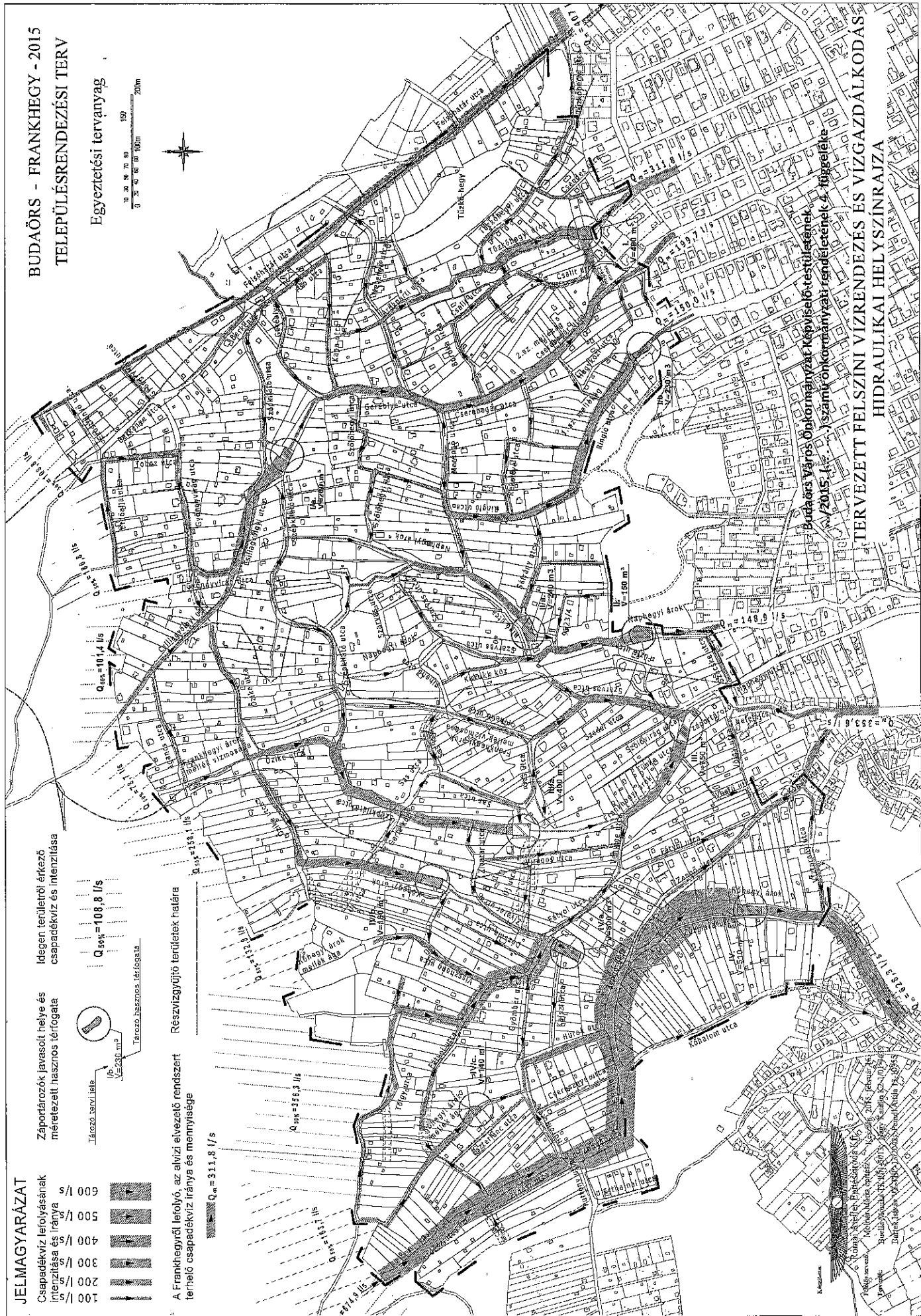
$Q_{50\%} = 311,8 \text{ l/s}$

Részvízgyűjtő területek határa



BUDAÖRS - FRANKHEGY - 2015 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Egyszerítési tervanyag



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. évi... számú önkormányati rendeletének 4. függeléké

TERVEZETT FELSZINI VIZRENDEZÉS ÉS VIZGAZDALKODÁS
HIDRAULIKAI HELYSZÍNRAZA