

ALÁÍRÓLAP

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

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

Vári Attila
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

Junghausz Tímea
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

KÖZMŰVEK ÉS KÖZLEKEDÉS:

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

Heckenast Judit
okleveles közlekedésmérnök
MMK 01-5295 és K1d-1, Ké-kk, Tkö

Csima-Takács Judit
okl. tájépítésmérnök

TÁJRENDEZÉS:

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

Budaörs, 2019. május.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3. old
II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK	4. old
III. ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁSOK	20. old
IV. ÚTSZABÁLYOZÁSOKAT, KÖZTERÜLET CÉLJÁRA KIJELELT TERÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	22. old
V. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA (kidolgozás a koncepció elfogadása után)	50. old
VI. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE	51. old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító

határozat és mellékletei

kidolgozás a koncepció elfogadása után

BHÉSZ módosító rendelet-tervezet

és mellékletei

kidolgozás a koncepció elfogadása után

TKR módosító rendelet-tervezet

és mellékletei

kidolgozás a koncepció elfogadása után

C./ MELLÉKLETEK

- BHÉSZ 2.1. sz. módosításokkal korrektúrázott melléklete

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **BHÉSZ**) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: **BSZT**) **eseti módosítása** vált szükségessé (továbbiakban: eseti módosítás) a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek, a beérkezett kérelmek és a magasabb szintű jogszabályváltozások vonatkozásában vizsgáltuk felül, pontosítottuk és módosítottuk az alábbi koncepcionális elvek alapján:

Komplex módosítások:

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

Övezethatár módosítások

Ebben a témakörben kisebb korrekciókat, módosításokat végeztünk el a BSZT-n, melyek közvetve, vagy közvetlenül érintik a BSZT övezeti rendszerét.

Útszabályozások, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások

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

BHÉSZ előírásait érintő jelentősebb koncepcionális változtatások:

- a párkánymagasság érték kivezetése a szabályozási elemek közül;
- a szabályozási vonal kötelező figyelembevétele a telekalakítás során;
- magánutak kialakításával kapcsolatos előírások pontosítása;
- egy épülettömeg értelmezése;
- tereprendezés előírásainak pontosítása, új elemként kerülne be az épület kontúron kívüli terepbevétele szabályozása;
- támfal méret maximális méretének előírása;
- egyes építési övezetekben a hátsókeri mérték felülvizsgálata a kialakított állapotra való tekintettel;
- Lke-5/O építési övezet beépítési paramétereinek rendezése;

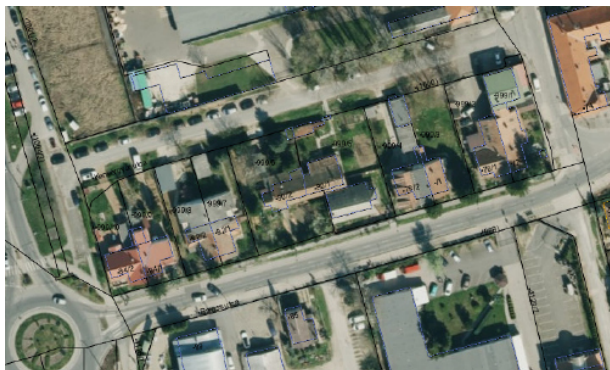
Településképvédelmi rendelet módosításának koncepcionális elemei:

- a területfelhasználás változásokkal érintett módosítások vonatkozásában a TKR 1.sz. melléklet módosítása;
- lakóterületek vonatkozásában a szintszám pontosítása;
- a magasabbszintű jogszabály dinamikus változásai miatt a rendelet pontosítása, egyes esetekben az előírások visszaemlése a BHÉSZ-be;
- látványvédelemmel érintett területekre előírás beillesztése;
- védett épületek vonatkozásban pontosítások (Mária utca 2-4; Clementis utca 8.) az állapotukra való figyelemmel a védelem alá eső épületrészek csökkentése;
- a kötelezésre vonatkozó előírások pontosítása;
- településképi bejelentési eljárások hatáskörébe tartozó BHÉSZ előírások átemelése;
- az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában nincsen rendezve a magasabbszintű jogszabályokban az összeférhetetlenség kérdsköre, ezért a rendeletbe szükséges beemelni, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett TKV és TKB köteles tevékenységekkel kapcsolatban nem folytat le a polgármester eljárást;
- Lévai utca - Komáromi utca – Baross utca – Bretzföld utca által határolt tömb vonatkozásában a közterületrendezési terv kötelezővé tétele.

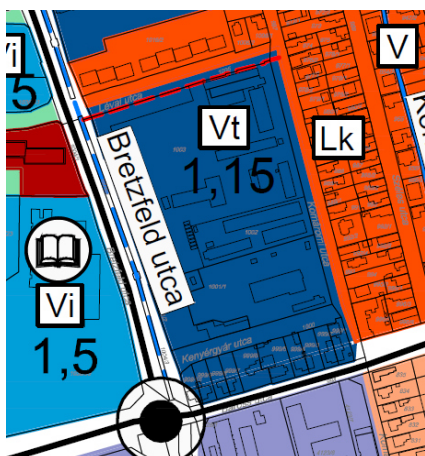
II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK

1. Baross utca – Komáromi utca - Kenyérgyár utca – Bretzföld utca által határolt tömb építési övezeti besorolásának felülvizsgálata, valamint a tömböt érintő szabályozási vonal felülvizsgálata

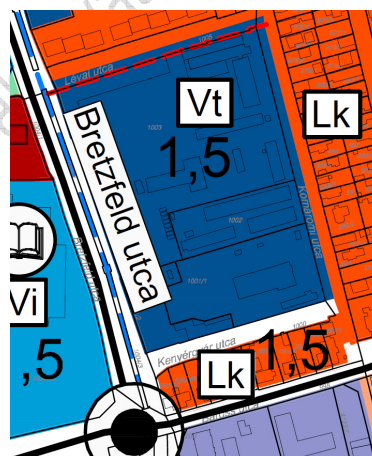
légifotó



hatályos TSZT

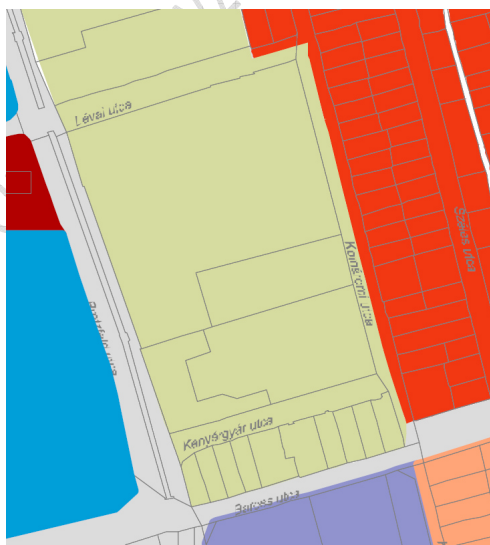


tervezett TSZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete



tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva



A módosítás rövid leírása

Saroktelken lévő szabályozási vonal levétele: A Komáromi utcai csomópont geometriai adottságai nem túl kedvezőek, ezért tartalmazott rá a BHÉSZ szabályozást. Jelen módosítás a saroktelek szabályozásának megszüntetését irányozza elő, mert a tulajdonosokkal nem sikerült megállapodni. A biztonságosabb és kényelmesebb közlekedés érdekében a Komáromi utca északi ágát (csak a burkolatot) még kicsit kelet felé elhúzva jobban rá lehet fordítani a Baross utcára. Ez a forgalomtechnikai átalakítás a jelenlegi közterületen belül megvalósítható.



Területfelhasználás és építési övezet módosítás: A tömb TSZT szerinti jelenlegi területfelhasználása Vt – Településközpont vegyes terület, BHÉSZ szerinti építési övezeti besorolása jelenleg Vt-F2 településközpont fejlesztési (Komárom utca menti ingatlanok) építési övezet, amelyben a szinterület legalább 80%-án lakófunkciót kell kialakítani. A korábbi szabályozási terv a tömbre a Kenyérgyár utcától északra elhelyezkedő tömbbel összevonva állapította meg ezt az övezetet. A korábbi vezetői döntésnek megfelelően a legutóbbi BHÉSZ módosítás során a tömbből lekerült az elővásárlási jog és a Baross utca 28 m-re történő szélesítését biztosító szabályozási vonal, mivel annak megvalósítása aránytalanul magas költségekkel járt volna. Ennek megfelelően az északra elhelyezkedő tömb és jelen tömb összevonását már nem tartalmazza a hatályos szabályozási terv a korábbi koncepciónak megfelelően. Javasolt jelen, kialakult állapot szerinti lakóterületi tömb esetében TSZT módosítás, vagyis Vt területfelhasználásból Lk kisvárosias lakóterület területfelhasználás megállapítása. A BHÉSZ-ben a Vt-F2 építési övezet fenntartása a továbbiakban nem indokolt, ezért jelen terv javaslatot tesz az Lk-3/Z a tömbhöz jól illeszkedő építési övezet meghatározására, a 0,0 méteres előkert mellőzésével a kialakult állapot szerint.

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Településközpont vegyes terület (Vt) => Kisvárosias lakóterület (Lk)

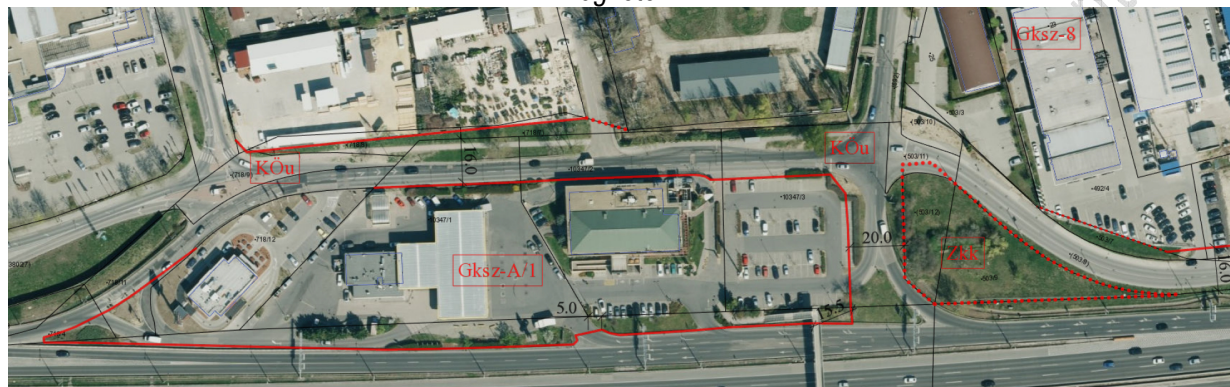
0,51 ha

Biológiai aktivitásérték változás:

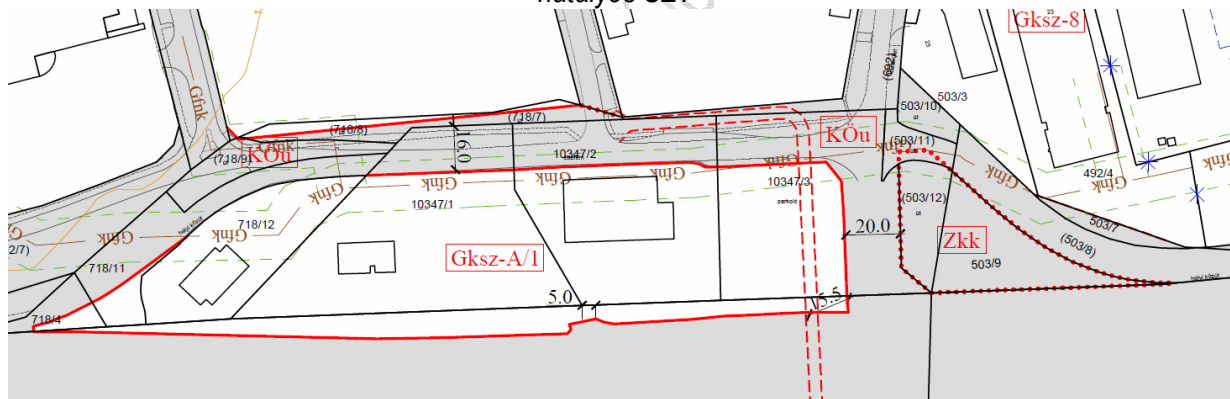
+/-....

2. Szervízút – Garibaldi utca – Kereskedők útja - M1-M7 bevezető szakasza által határolt területét érintő módosítások

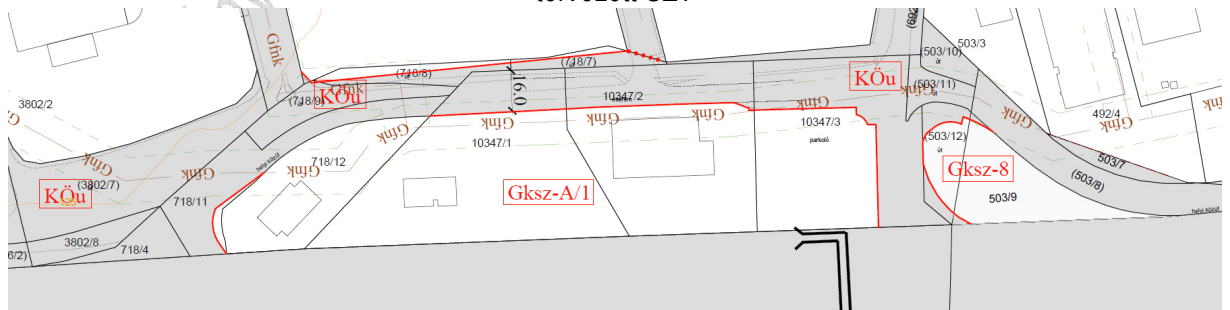
légifotó



hatályos SZT

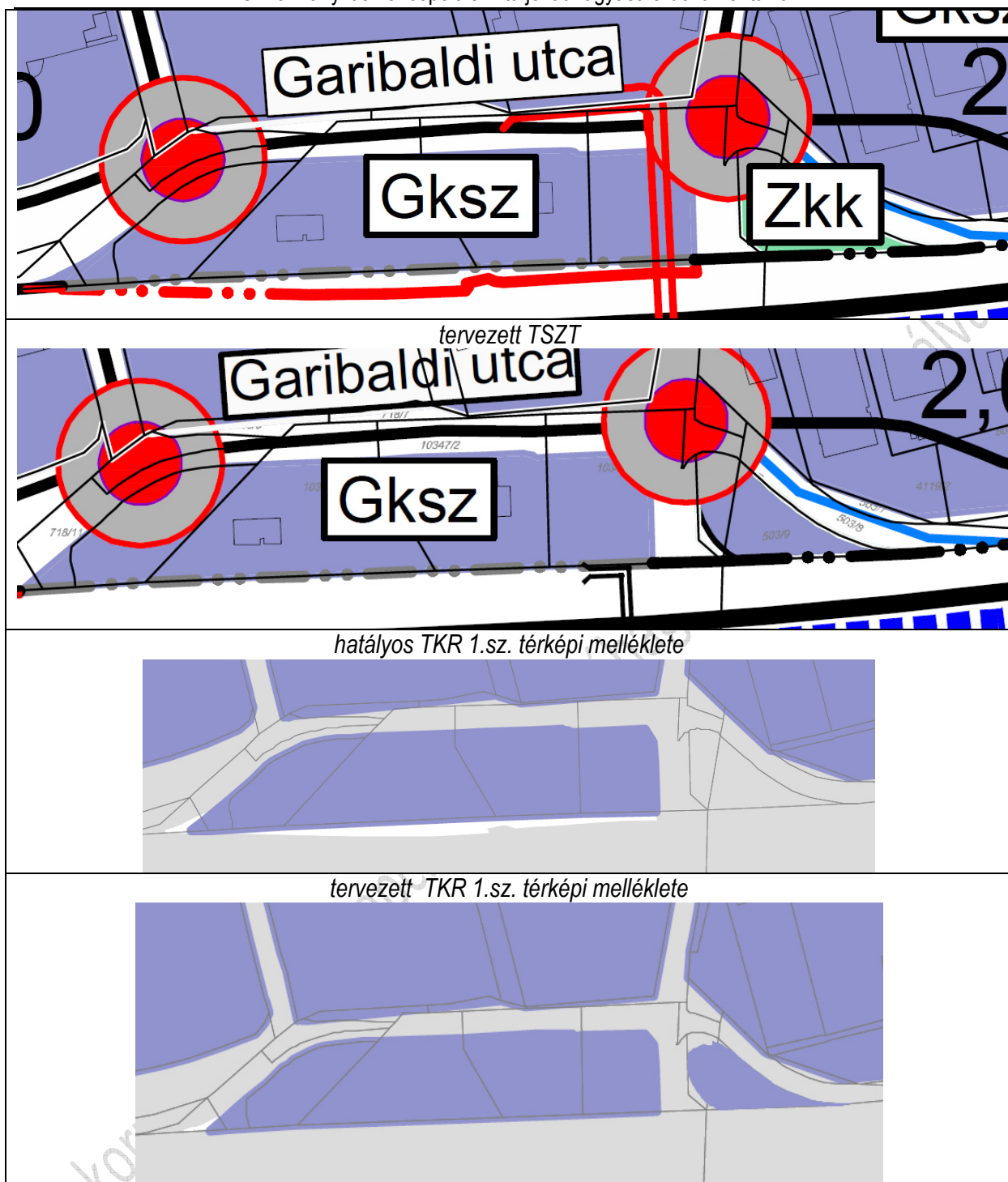


tervezett SZT



hatályos TSZT

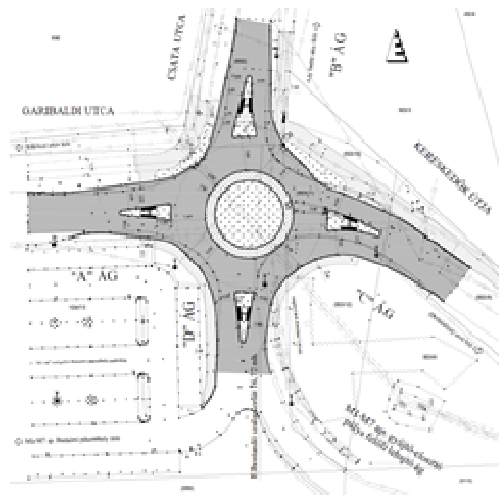
Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva



A módosítások rövid leírása

A terület és környezetében gazdasági területfelhasználású ingatlanok találhatóak. Az igények változása miatt az alábbi változtatások váltak szükségessé:

1. Az SZT-n és a TSZT-n ábrázolt autópálya felett átívelő új kerékpáros/gyalogos híd koncepcióját az önkormányzat elvetette, így a tervezett elem törlése és a meglévő gyalogos híd ábrázolása javasolt.
2. Garibaldi utca – Csata utca – Kereskedők útja csomópontjában tervezett körforgalom elkészült kiviteli tervei alapján a közterületi szabályozás pontosítása.
3. 503/9 és 503/12 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok, közparki funkciója helyzetüket tekintve jelenleg indokolatlan a település ezen részén, ezért az ingatlanok Gksz övezeti átsorolása javasolt a körforgalom tervének figyelembevételével.
4. A fentiekben bemutatott hatályos településrendezési eszközök a 089 hrsz-ú országos közút (M1-M7 bevezető szakasza) vonatkozásában szabályozási vonalat és javasolt belterület határt irányoznak elő, melyek végrehajtása az elmúlt évtized során többszöri próbálkozásra sem sikerült, így a valós használat rendezését előírányzó szabályozás elhagyását kérte a Mol Zrt.
5. A MOL töltőállomás telekrendezésével kapcsolatosan a részletes felmérés alapján a szabályozási vonal pontosítása megtörtént.



Biológiai aktivitásérték számítás

<i>Változás részletes bemutatása:</i>	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i>
Közkert (Zkk) => Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)	+/-....
0,18 ha	

3. Budafoki utca 4087 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata

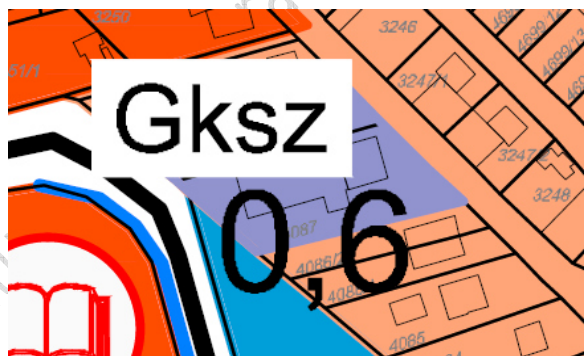
légifotó



hatályos TSZT

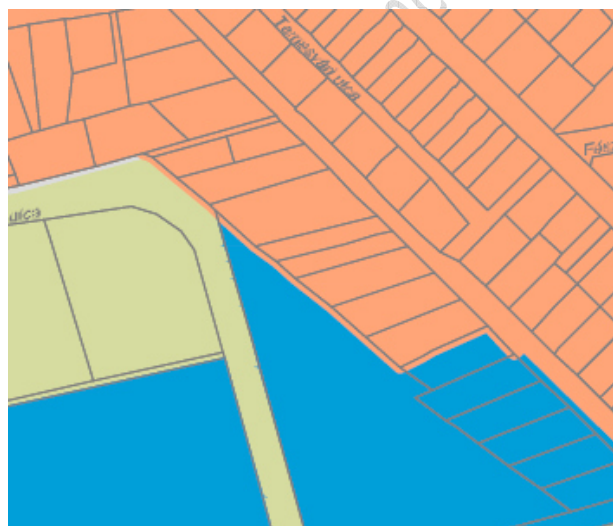


tervezett SZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete

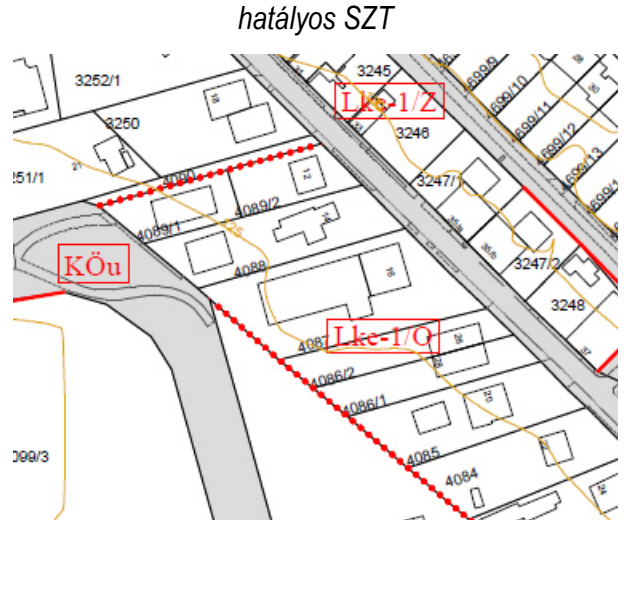
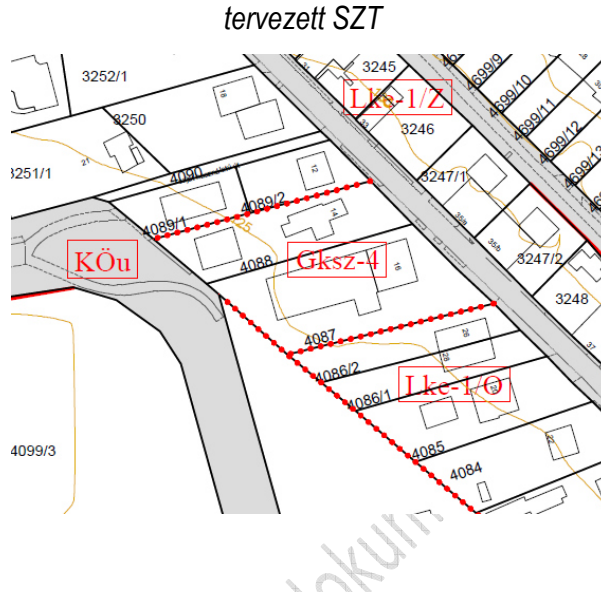


tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete

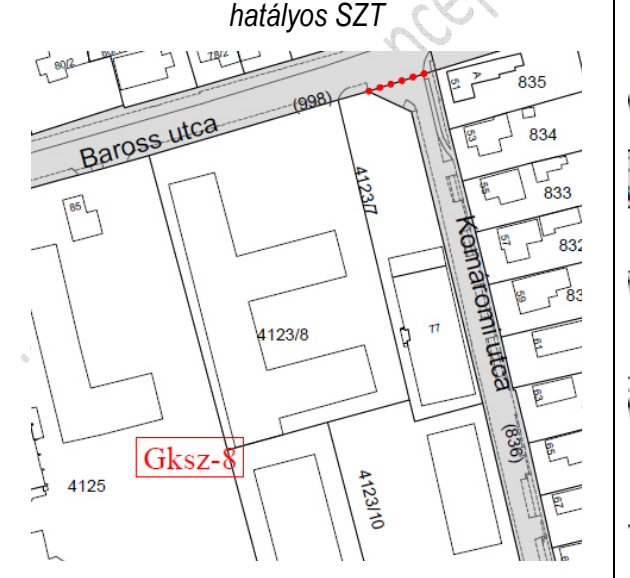
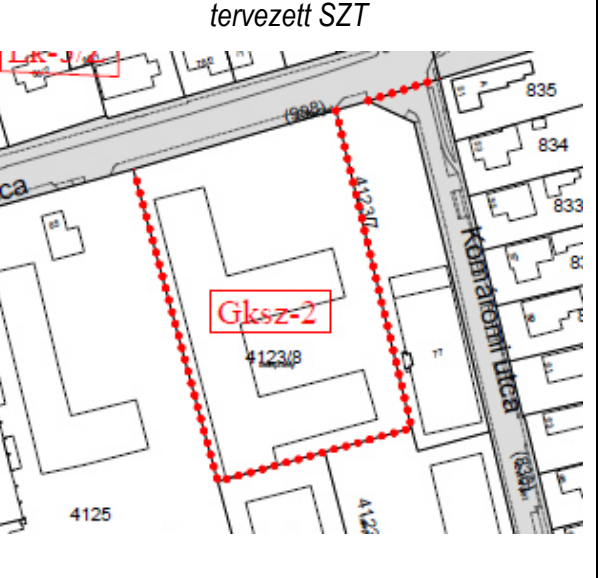


ESETI MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT
	
<p align="center"><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A 4087 hrsz-ű ingatlan övezeti besorolásának módosítását a telken lévő gazdasági rendeltetés és épületállomány indokolja, javasolt a beépítettségnek megfelelő Gksz-4 építési övezet meghatározása.</p>	
<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték számítás</i></p>	
<p align="center"><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p>Kertvárosias lakóterület (Lke) => Kereskedelem szolgáltató terület (Gksz) 0,27 ha</p>	<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p align="center">+/-....</p>

4. Baross utca 4123/8 hrsz-ű ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata

hatályos SZT	tervezett SZT
	
<p align="center"><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>Telektulajdonos (nyomda) kérelemmel fordult az önkormányzathoz. Bővítési céljához szükséges a beépítési % növelése és a zöldfelületi minimum csökkentése. Javasolt a telek tekintetében a GKSZ-2 építési övezet meghatározása, ahol a beépítési százalék 50%, a zöldfelületi minimum 20%.</p>	

5. Az úthálózati elemek védőtávolságának szabályozási terven való feltüntetése

A módosítás rövid leírása

A védőtávolságok 2017 évi BHÉSZ módosítást megelőzően szerepeltek a szabályozási terven, azonban azok megjelenítése a vonatkozó államigazgatási szervek észrevételei alapján nem voltak megfelelőek, ezért a védőtávolságok ábrázolása lekerült a 2017 évi termódosítással, azzal a megjegyzéssel, hogy a soron következő termódosítás során felülvizsgáljuk a kérdést. Jelen felülvizsgálat során az úthálózati elemek védőtávolságainak ábrázolásával kapcsolatban a következő eredményre jutottunk:

Az úthálózati elemek településrendezési szintű védősávjait az OTÉK tartalmazza, mely védősávok szükség szerint a településrendezési eszközökben is megjelenhetnek. Az országos utak külterületi szakasza mentén korábban szokás volt védőtávolságként feltüntetni azt a sávot, amit az 1988. évi I. törvény (Közlekedési törvény) a közútkezelő hozzájárulásával érintett sávként határoz meg. Ez azonban nem védősáv, a törvény szerint különböző mértékben, de minden közútra vonatkozik, külterületen és belterületen is. Nem logikus tehát, bizonyos mértékig félrevezető is, csak az országos utak külterületi szakasza mentén jelölni ezt a sávot. A szabályozási terven ezért ezek a „védőtávolságok” nem jelennek meg.

A védősáv amúgy sem jelent pld. épületelhelyezési tilalmat, azt minden esetben egyeztetni kell az ügyi hatósággal.

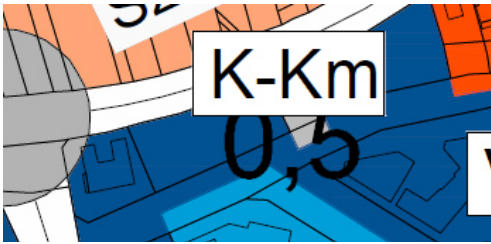
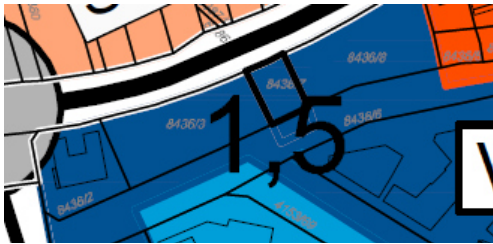
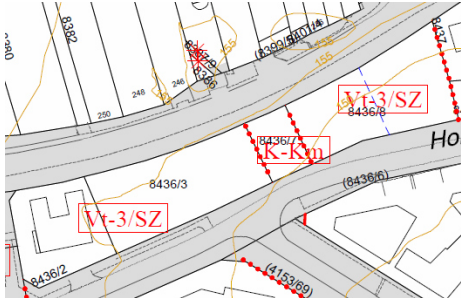
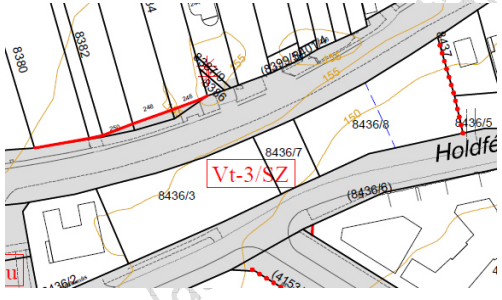
6. A Holdfény utcai 8436/7 hrsz-ú ingatlanon található vízmű műtárgy hálózati szerepének felülvizsgálata, lehetőségek szerint övezeti besorolásának módosítása

légifotó



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

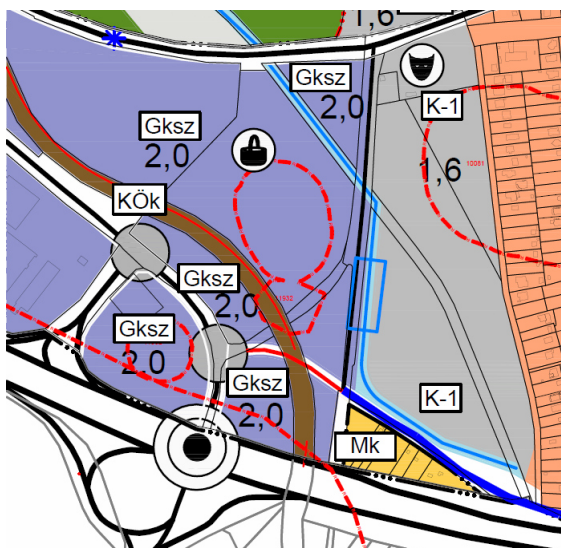
<p align="center"><i>hatályos TSZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett TSZT</i></p>  <p align="center"><i>(TSZT területi mérlegét is érintő változás)</i></p>
<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 
<p align="center"><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>A Holdfény utca 8436/7 hrsz-ú telken levő mintegy 150 m³-es régen kialakított átvezetés és víztárolást, víz visszatartást szolgáló záportározó telkének funkcióváltása vízgazdálkodási területfelhasználásból településközpont Vt övezetebe történő átsorolásának elméleti akadálya nincs, ha azon belül a csapadékvíz elvezető rendszer számára hely biztosított lesz. A fenntartás szolgálmi joggal is biztosítható és területe a szomszédos telekkel összevonható.</p> <p>A környezet közelmúltban megvalósított fejlesztések hatására átalakult, illetve további fejlesztési szándékok megvalósításával átalakulóban van, ezért célszerű a csapadékvíz elvezető rendszert nagyobb kitekintéssel felülvizsgálni. Budaörs csapadékvíz elvezető hálózatának befogadója hiányos, így a fejlesztések hatására a burkolt felületek arányának növekedése és az azzal járó elvezetendő csapadékvíz mennyiségének a zavarmentes továbbszállítása csak helyi visszatartással oldható meg. Ennek biztosítása már a helyi építési szabályzatban is rögzített.</p> <p>A vizsgált víztározónak a jelenlegi feladata a magasabban fekvő területekről érkező vizek visszatartása, fenntartása. Így szükséges, de annak helyhez kötöttsége és paramétere változtatható. A módosítás vízjogi engedély alapján valósítható meg. Célszerű a jelenlegi földmedrű záportározó helyett nagyobb kapacitású épített záportározót létesíteni, amelyből a víz fékezetten és késleltetve vezethető tovább. Ha a telke egyesítésre kerül a szomszédos telekkel, amelynek új beépítése a HÉSZ alapján már csak helyi vízvisszatartás kiépítésével együtt valósítható meg, célszerű a két víztárolási igényt összesítve, új záportározó létesítését megoldani.</p>	
<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték számítás</i></p>	
<p align="center"><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p align="center">Különleges közmű terület (K-Km) =></p> <p align="center">Településközpont vegyes terület 0,036 ha</p>	<p align="center"><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></p> <p align="center">+/-....</p>

7. A Szervizút Ny-i részének, Kaktusz utcai kikötésének felülvizsgálata

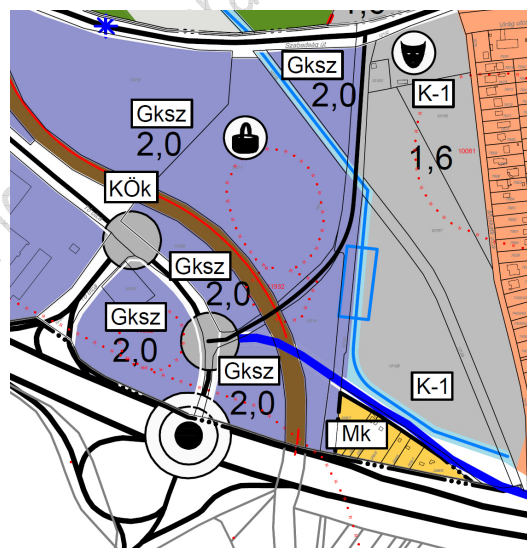
légifotó



hatályos TSZT

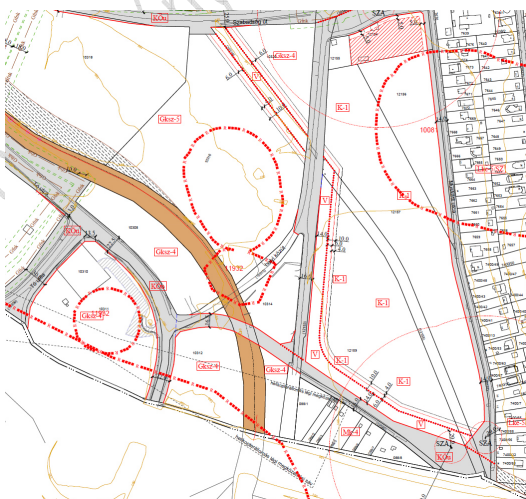


tervezett TSZT

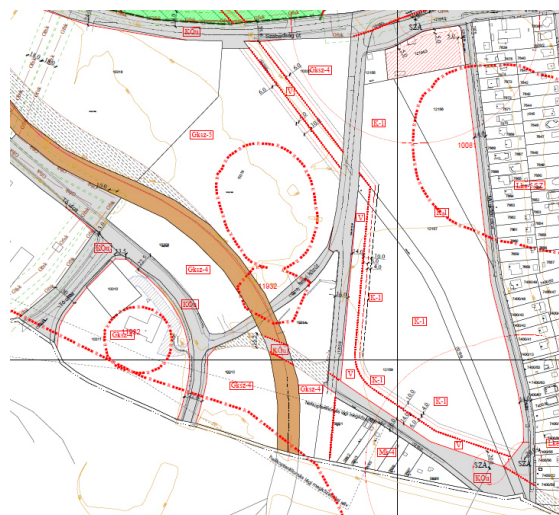


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A hatályos településrendezési eszköz az elkerülő szervízút nyomvonal rövid-közép távú megvalósítására alapozza a terület rendezését, szabályozását, így a Kaktusz utca jelenlegi hálózati szerepkörét már nem is tartalmazza a terv. az elkerülő szervízút megvalósítása hosszútávon tervezett (ahogy ezt a TSZT is tartalmazza), így a terület szabályozásának újragondolása, pontosítása vált szükségessé az alábbiak szerint:

1. A hatályos településszerkezeti terv a szervízutat a 8102j. Nagytétény-Budakeszi összekötőúton meglévő csomópont és a Kaktusz utca között tervezett gyűjtőútként jelöli, a Kaktusz utcához (mint meglévő gyűjtőúthoz) csatlakoztatva. Tekintettel az elkerülő szervízút megvalósulásának bizonytalan távlatára jelen módosítás az elkerülő szervízút Kaktusz utcától Ny-ra eső szakaszának távlati gyűjtőúti kategóriaként történő feltüntetésére a TSZT-n, valamint az SZT-n az elkerülő szervízúttal érintett szabályozások törlésére és a „telek nem beépíthető sávja” jelölésére (ezzel elkerülve a hosszútávú megvalósítás ellehetetlenülését) tesz javaslatot.
2. A Kaktusz utca jelenlegi gyűjtőúthálózati szerepének TSZT-n történő feltüntetése;
3. Fentiek miatt a TSZT-n pontosítani szükséges a nem beépíthető sávval jelölt területek területfelhasználását, valamint a 12153 hrsz. D-i részén a szabályozás miatt a területet Gksz területként szükséges feltüntetni.

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

közlekedési területek => Kereskedelem szolgáltató
terület (Gksz) ... ha

Változás részletes bemutatása:

..... => ha

8. A 2441 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

légifotó

hatályos TSZT



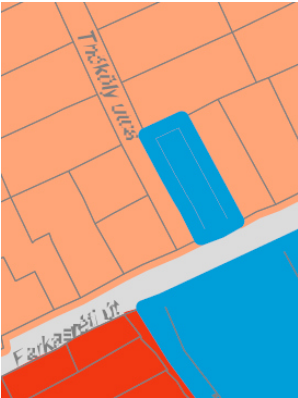
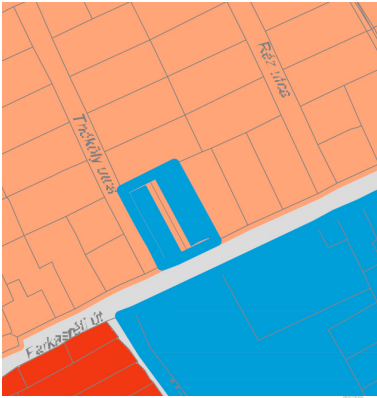
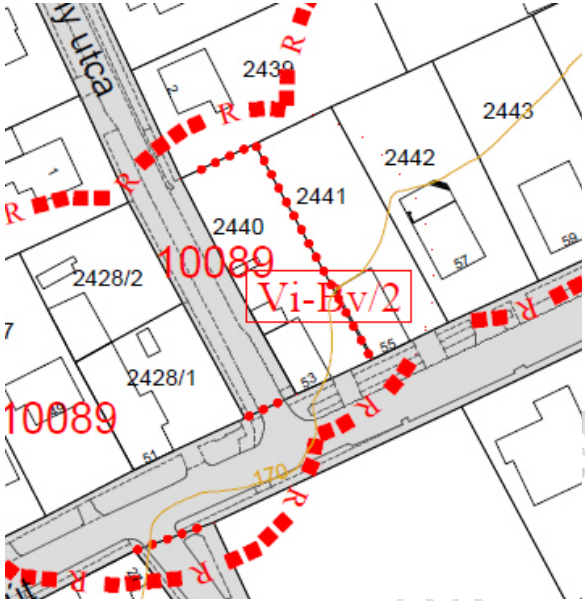

tervezett TSZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

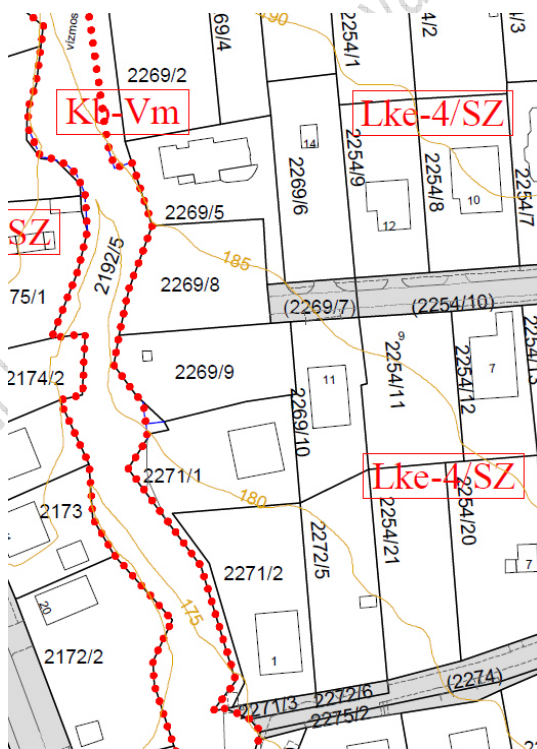
<p><i>hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete</i></p> 	<p><i>tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete</i></p> 
<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 
<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>Intézményfejlesztés céljából szükséges a Vi-Bv/2 építési övezet bővítése az önkormányzati tulajdonú 2441 hrsz.-ú ingatlan területével.</p>	
<p><i>Biológiai aktivitásérték számítás</i></p>	
<p><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p>Kertvárosias lakóterület (Lke) => Intézmény terület</p> <p>0,076 ha</p>	<p><i>Változás részletes bemutatása:</i></p> <p>.... => ha</p>

9. Akácfa köz

légifotó

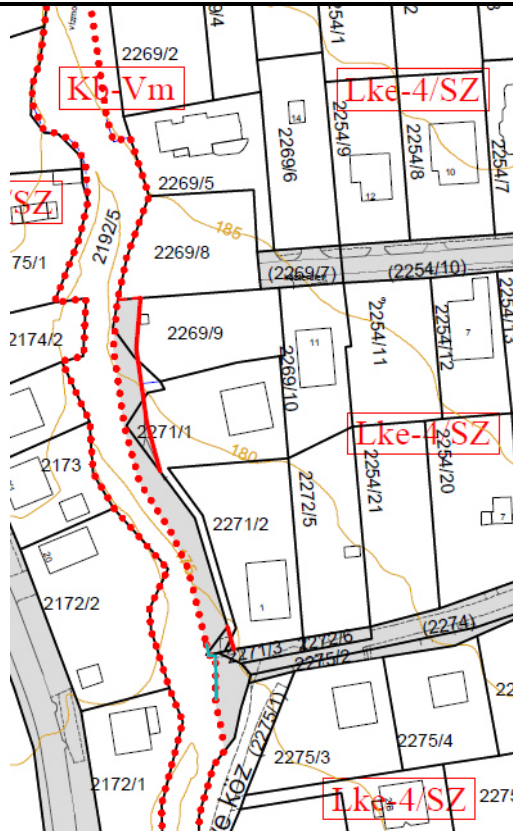


hatályos SZT

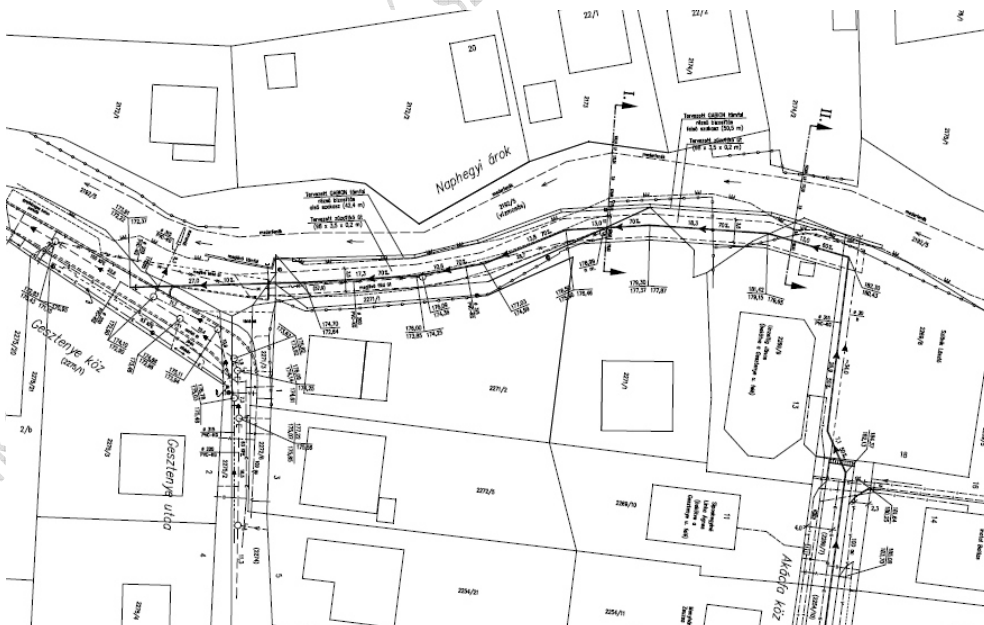


tervezett SZT

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva



A módosítás rövid leírása



Az Akácfa köz a Liliom utcából nyíló zsákutca, amely a Naphegyi árok felé jelentősen lejt. A közben a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés nem megoldott. (A többi közmű kiépített), A Pelikán Kft. az Akácfa köz szennyvízelvezetéséhez elvi vízjogi engedélyezési tervet készített, amely alapja jelen szabályozási terv módosításnak. A módosítás értelmében közút kiszabályozása történik, részben a Naphegyi árok,

részben magántulajdonú telkek igénybevételével. Ez lehetővé teszi új gravitációs szennyvíz közcsonna kiépítését az Akácfa közben, amely a 2269/8 hrsz-ú telken keresztlal joggal eljut a Naphegyi árok menti új közútl, majd az új közút alatt jut el a Gesztenye közben meglévő hálózatba.

10. Budaörs Office Park fejlesztésével kapcsolatos módosítások

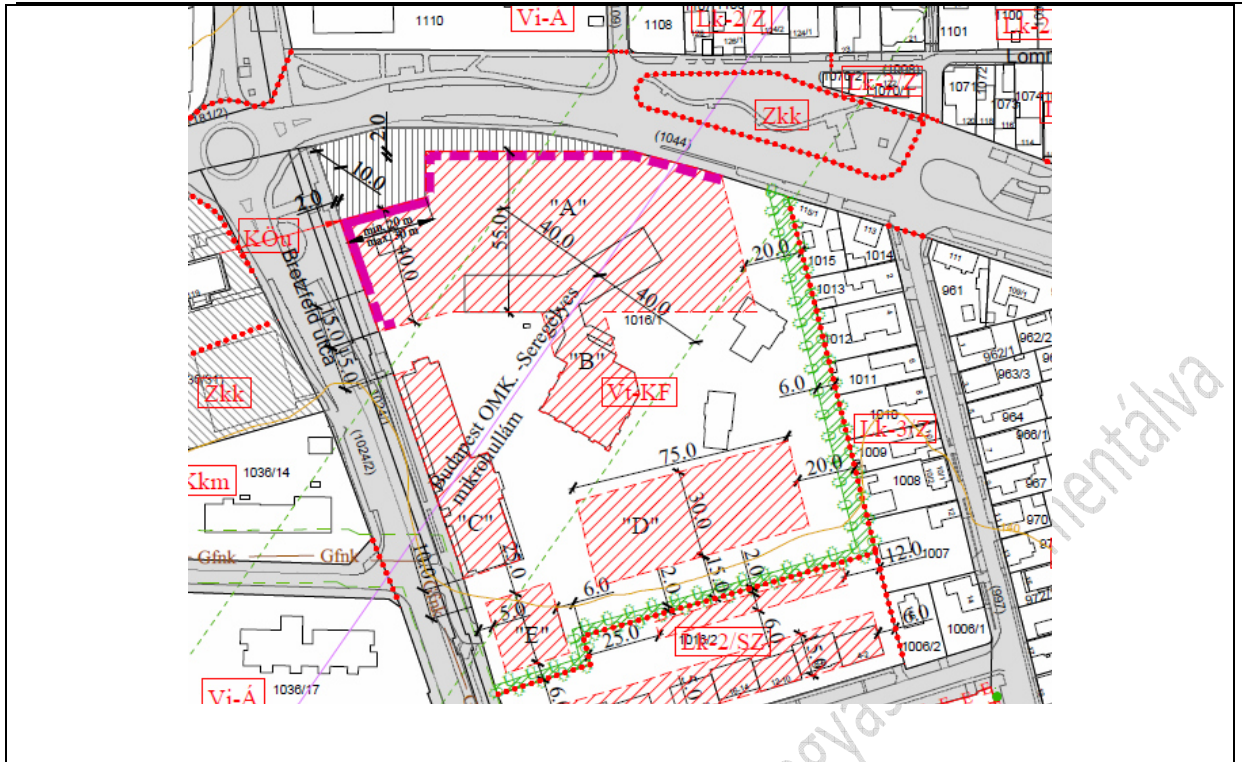
légifutó



hatályos SZT

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva



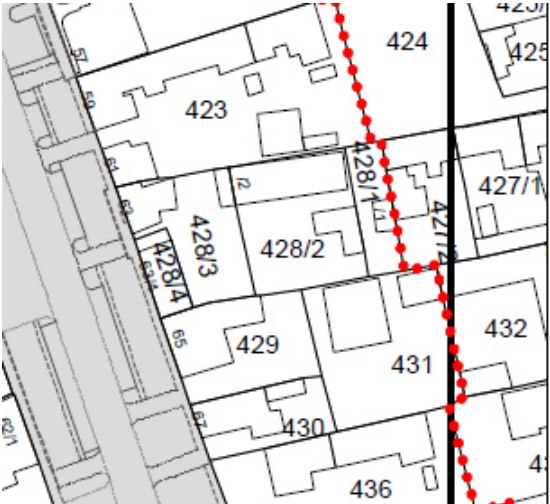
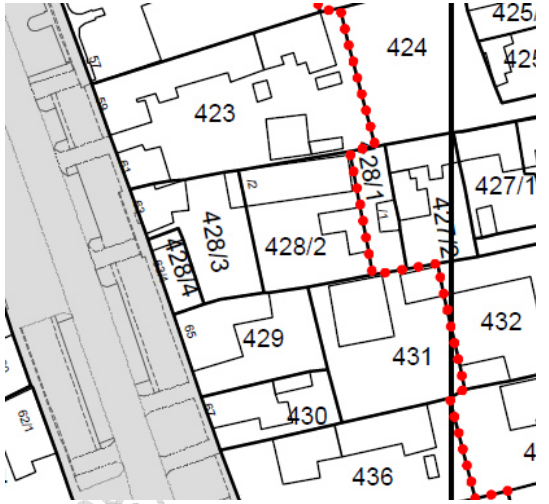
A módosítás rövid leírása

A terület fejlesztésének részeként az Önkormányzat és a Tulajdonos között Településfejlesztési együttműködési megállapodás jött létre melyben a Felek az alábbi településrendezési vonatkozású vállalásokat tettek:

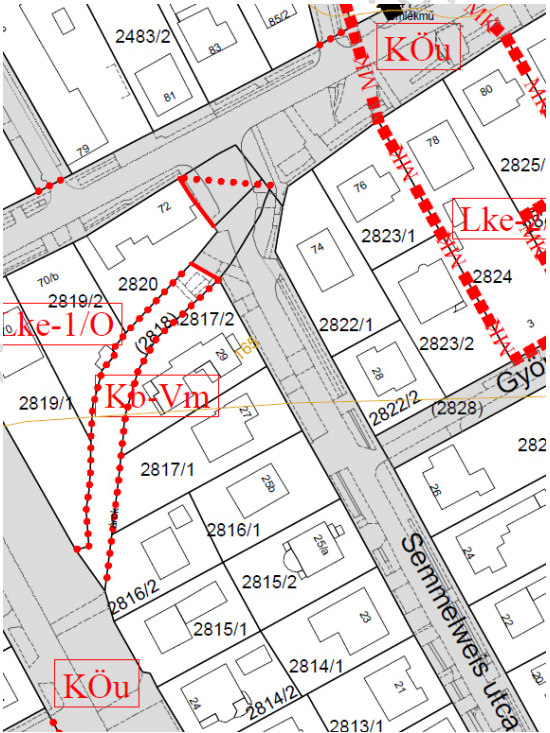
- a Tulajdonos vállalta, hogy a szabályozási terven jelölt területrészt közhasználat céljára megnyitja, melyen az önkormányzat közteret és minőségi zöldfelületet alakít ki;
- az önkormányzat vállalta, hogy a BHÉSZ Vt-Kf építési övezetre vonatkozóan a szükséges pontosításokat (pl.: építménymagasság) és a 2.1. sz. mellékletét képező paramétersorban a Telekrészen lévő zöldfelület kompenzálásaként a legkisebb zöldfelületi mértéket 40%-ról 35%-re, valamint a telek megengedett legkisebb kialakítható területét 10000 m²-ről, 5000 m²-re történő módosítását.

III. ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁSOK

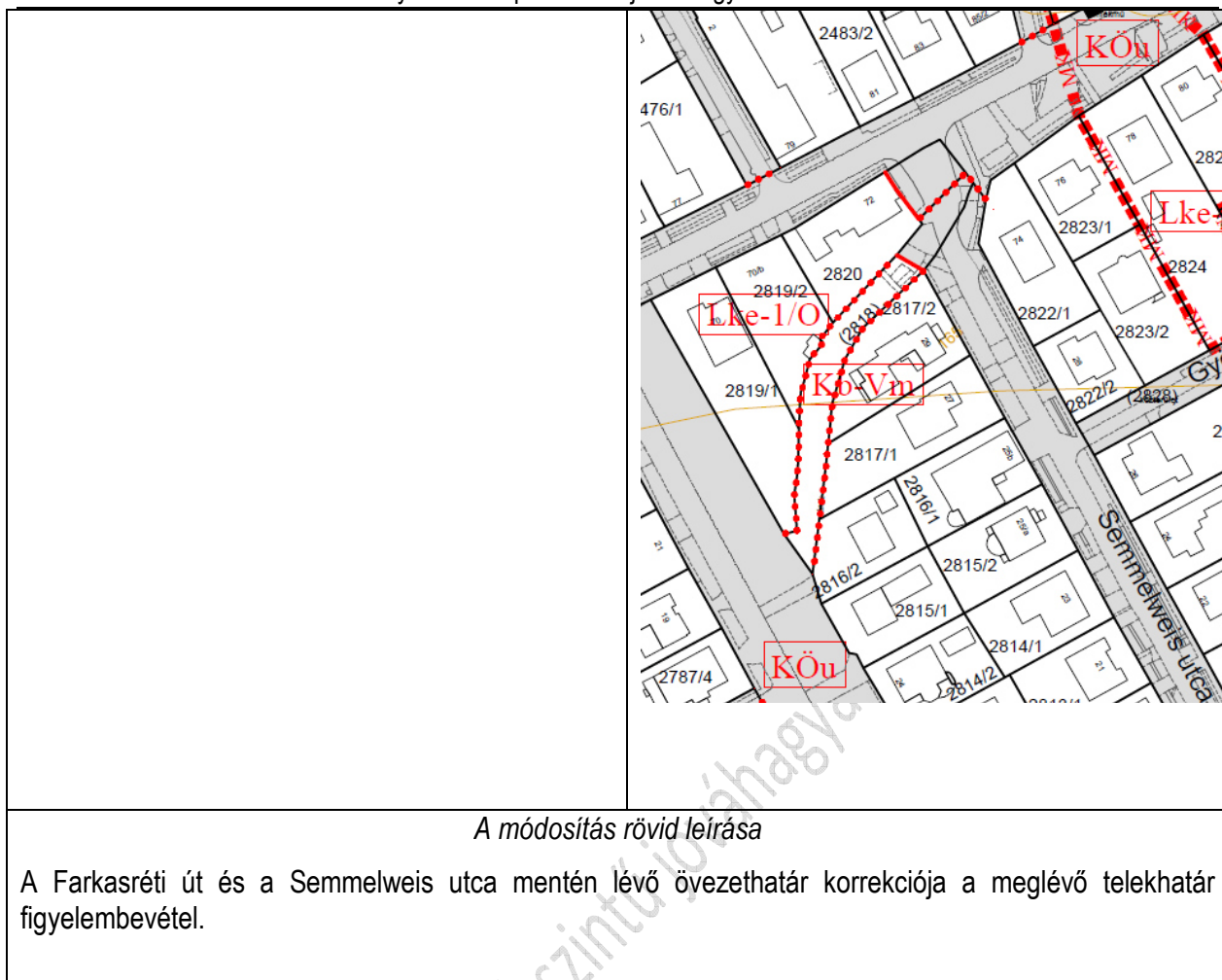
1. Deák Ferenc utca 428/1 hrsz vonatkozásában övezethatár pontosítása SZÁM

hatályos SZT	tervezett SZT
	
<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>Tulajdonviszonyok miatt szükséges a 428/1 hrsz ingatlant a Vt-BV/3 ingatlan részévé tenni.</p>	

2. Semmelweis utca és Farkasréti út csatlakozásánál az övezethatár pontosítása.

hatályos SZT	tervezett SZT
	

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképzének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva



IV. KÖZTERÜLETI SZABÁLYOZÁSOKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

XI. szelvény

1/XI. A 1338 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálat

légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A 1338 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlanból Lke-5/O építési övezetbe sorolt építési telek kialakítását tartalmazza a módosítás.

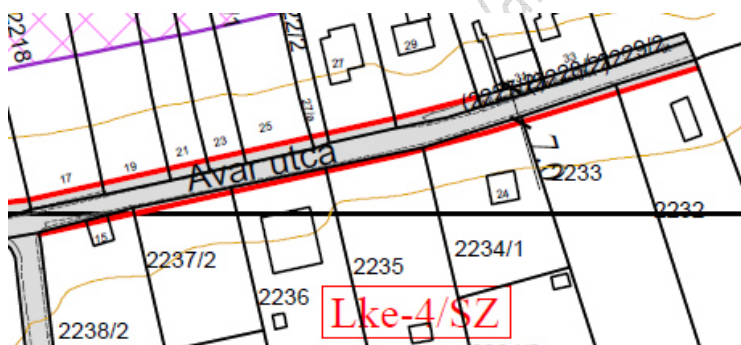
XII. szelvény

1/XII. Avar utca szabályozása

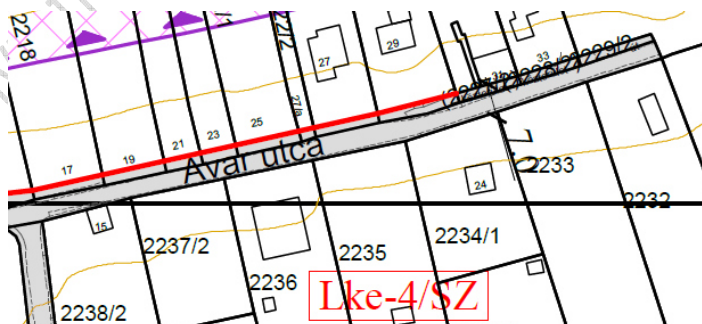
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

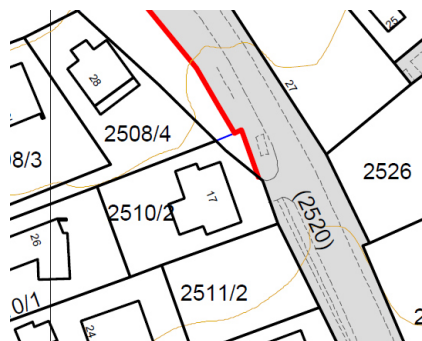
A kialakult állapot alapján az Avar utca déli oldalát érintő szabályozási vonal levétele szükséges, mert elegendő az északi oldalon történő szabályozás.

2/XII. Cserebogár utca szabályozása

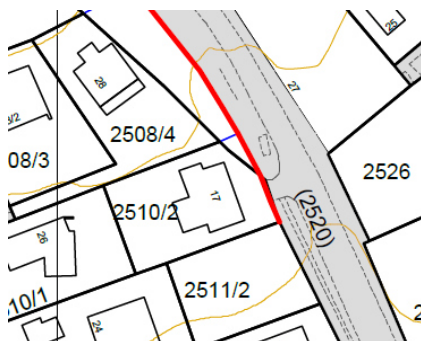
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



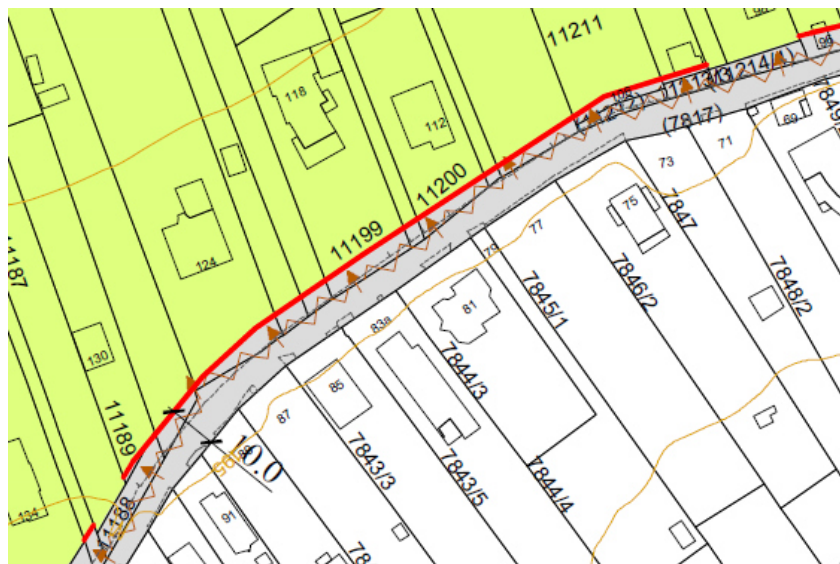
A módosítás rövid leírása

Az utcaszakaszon a szabályozási vonal korrekciója szükséges a 2510/2 hrsz-ú ingatlan kerítés meglévő vonalának figyelembevételével.

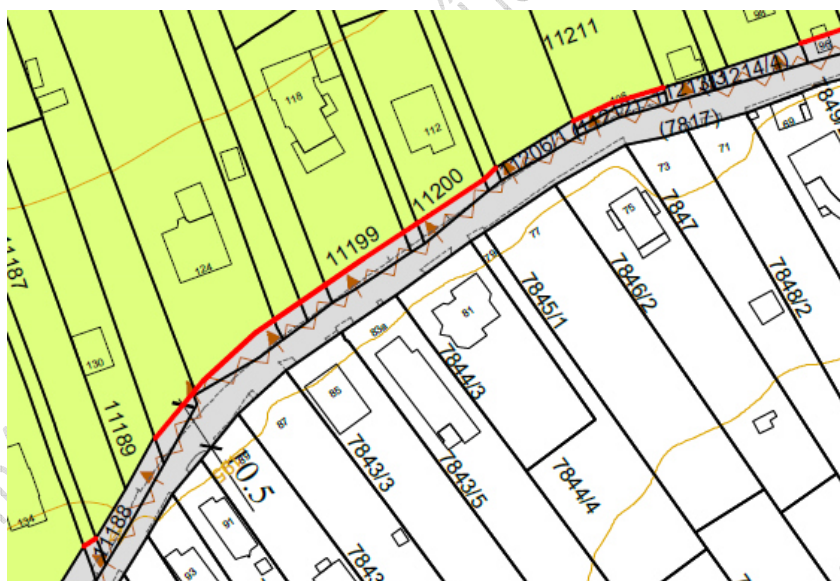
XIV. szelvény

1/XIV. Fügefű utca szabályozása

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A kialakult állapot alapján a Fügefű utcát érintő szabályozási vonal korrekcióját tartalmazza a tervezet.

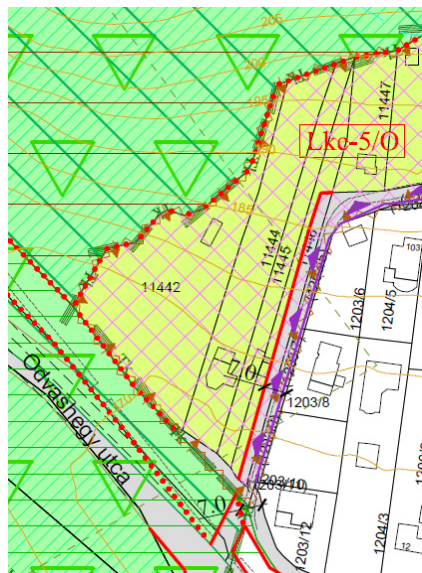
XV. szelvény

1/XV. A 11442 hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosítása

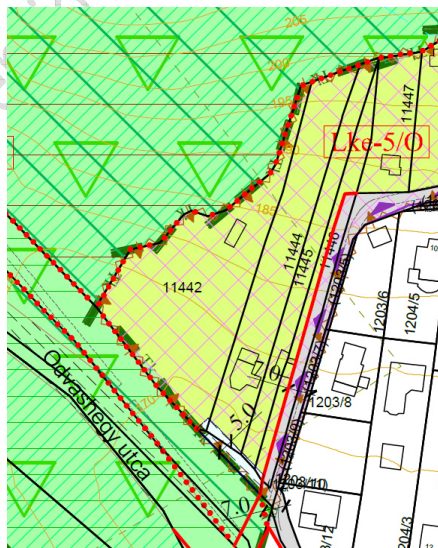
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

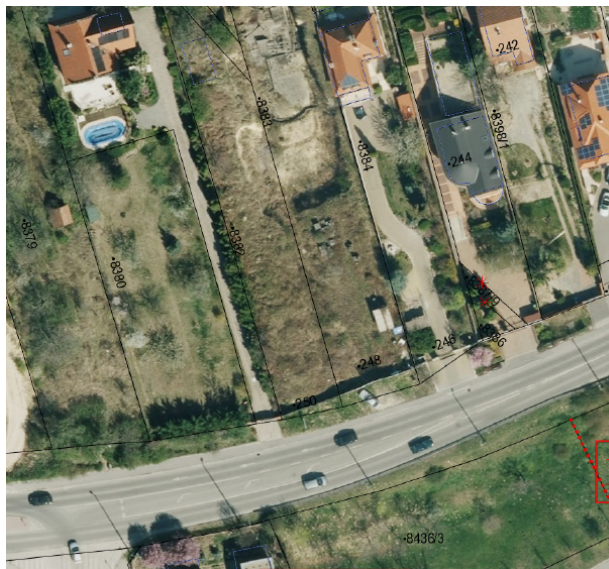


A módosítás rövid leírása

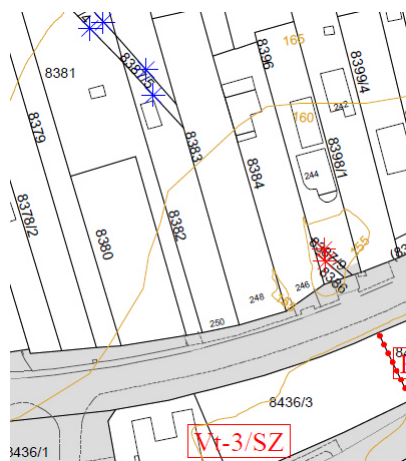
A 11442 hrsz.-ú telek jelenleg nem rendelkezik 3 méter szélességi közterületi, vagy magánúti megközelítéssel. Javasolt a Hegyalja utca felől 5,0 m széles magánút kialakítása a telek megközelítése céljából. A telek be nem építhető kötelező elemet is alkalmazzuk a javasolt magánút területén.

2/XV. Szabadság út 246-248 és a 250 száma latti ingatlanok kiszabályozása a kialakult állapot szerint

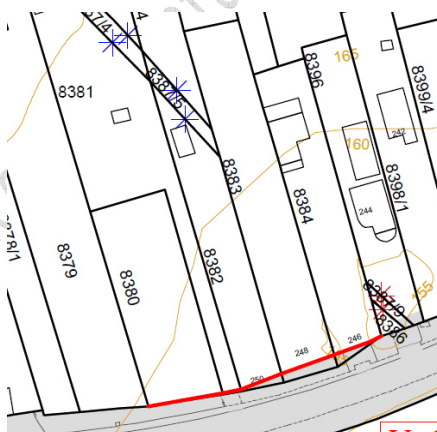
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

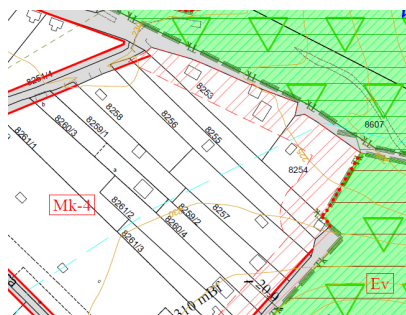
Szabályozási vonal alkalmazása javasolt a kialakult állapotnak megfelelően, a meglévő kerítések vonalában.

5/XV. Sóvirág utca 8255 és 8256 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

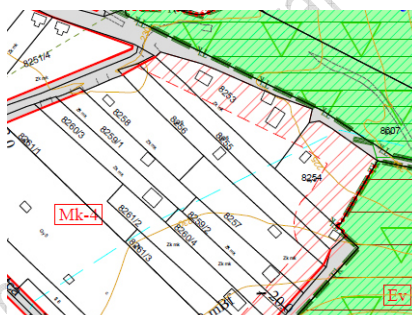
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

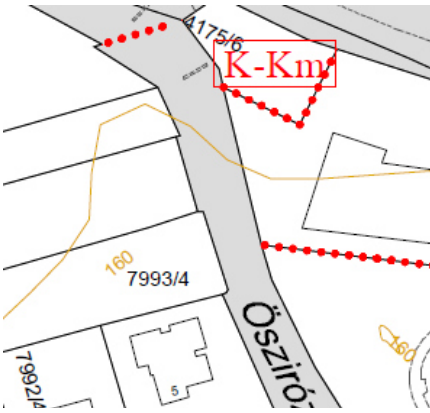

A Sóvirág utca és a telkeket dél felől érintő közterület vonalának kigazítása szükséges a tényleges telekhasználatnak megfelelően szabályozási vonal alkalmazásával.

6/XV. Ószirozsa utca 7993/4 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal

légifotó

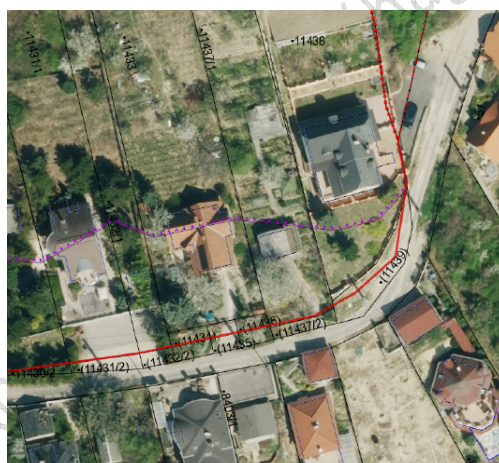


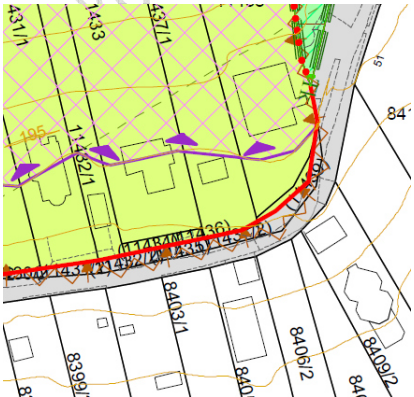

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 7993/4 hrsz.-ú ingatlant érintően közterületi kiszabályozás szükséges az utca egységesebb szélessége érdekében.

7/XV. Koszorú utca közterületi vonalának rendezése

légifotó



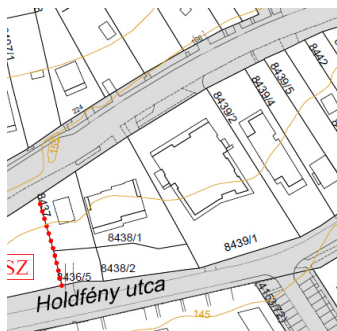
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A Koszorú utca menti ingatlanok szabályozási vonalának felülvizsgálatát tartalmazza a terv a kialakult állapotnak megfelelően.

8/XV. Holdfény utca szabályozási vonal korrigálása

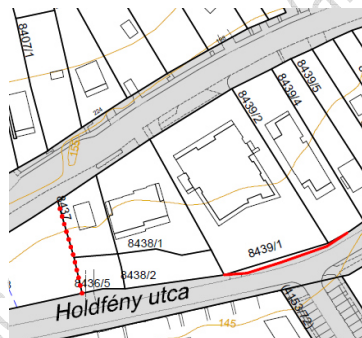
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

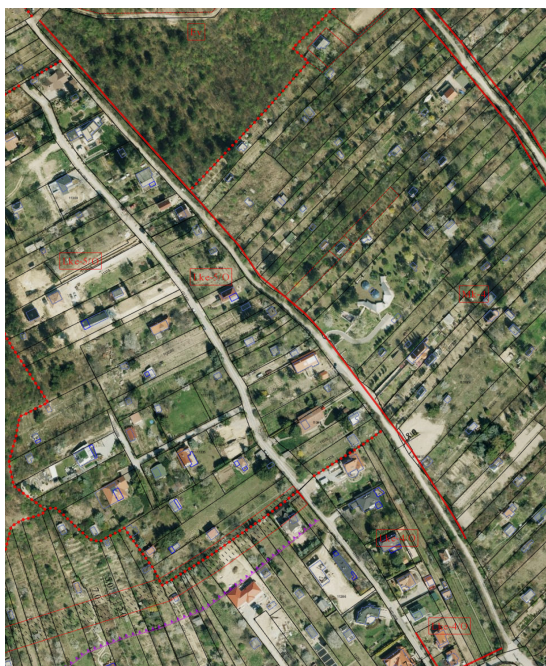


A módosítás rövid leírása

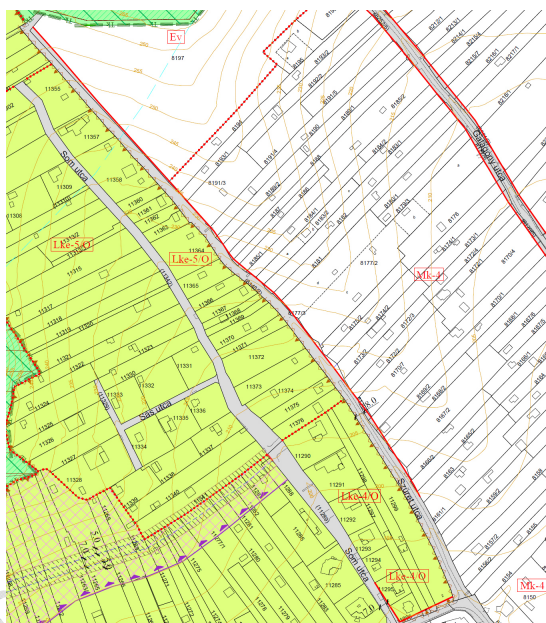
A 8439/1 hrsz-ú telek mentén szabályozási vonal alkalmazása a kialakult állapotnak megfelelően.

9/XV. Szüret utca szabályozásának felülvizsgálata

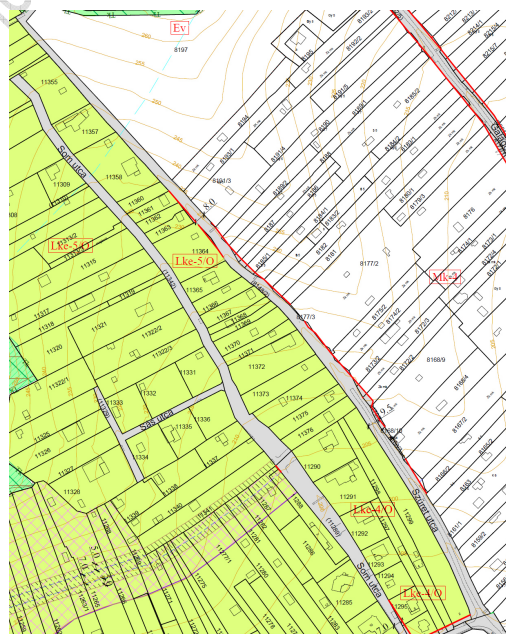
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

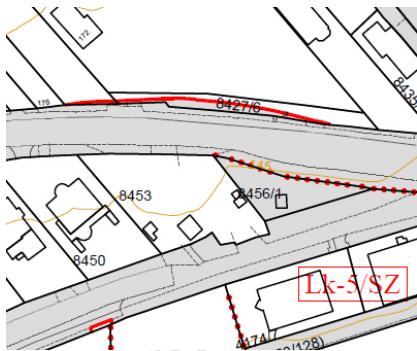
A gyakorlati alkalmazás során számos probléma merült fel a hatályos szabályozási tervlapon szereplő szabályozási vonalakkal kapcsolatban, melynek rendezése érdekében az önkormányzat felmérte a Szüret utca érintett szakaszát. A felmérés eredményét figyelembe véve készült el az utca szabályozásának felülvizsgálata, módosítása a fent bemutatottak szerint.

10/XV. Holdfény utca szabályozása

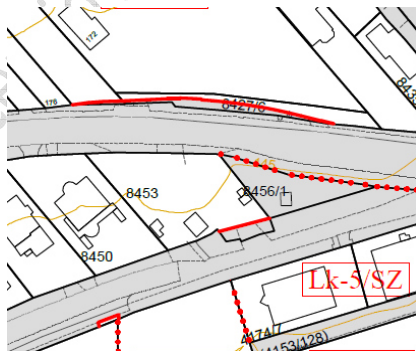
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A 8453 hrsz-ú telek kiszabályozása szükséges a meglévő kerítés vonalában.

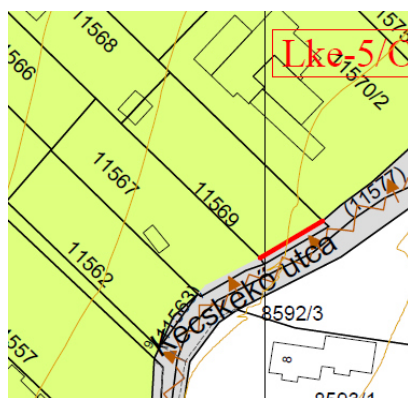
XVI. szelvény

1/XVI. Az 11567 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a szabályozási vonal feltüntetése

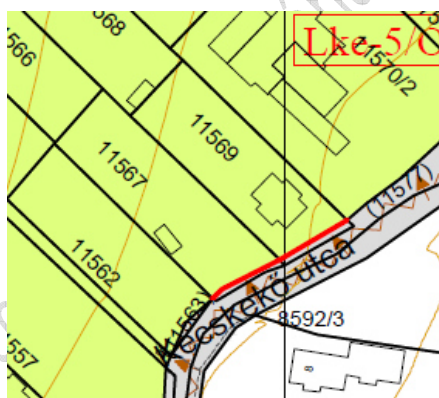
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

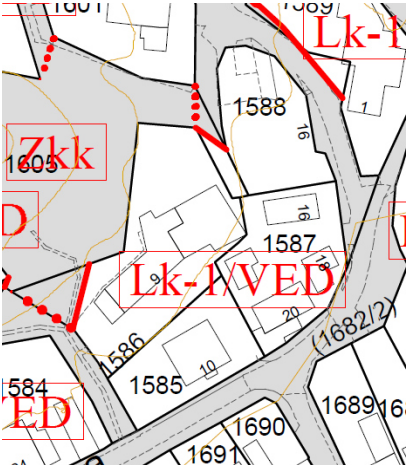
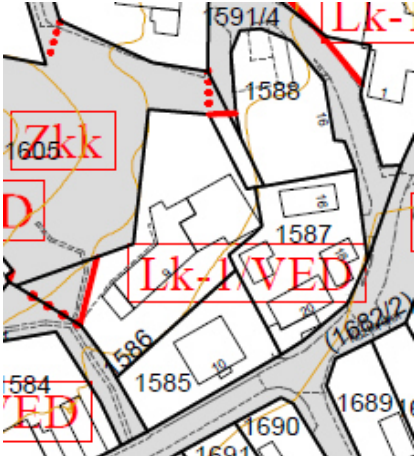
Grafikai pontosítás szükséges a 11567 hrsz.-ú telek vonatkozásában, miszerint a közterület céljára kijelölt területnek megfelelően szabályozási vonal feltüntetése szükséges.

2/XVI. Az 1605 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal pontosítása


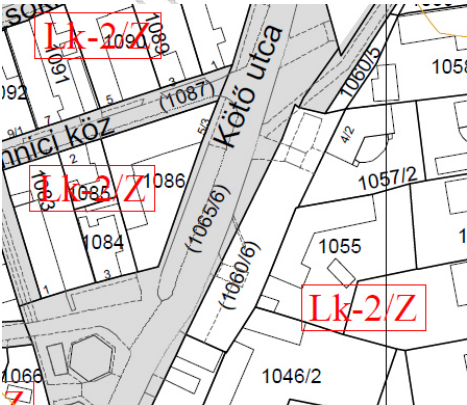
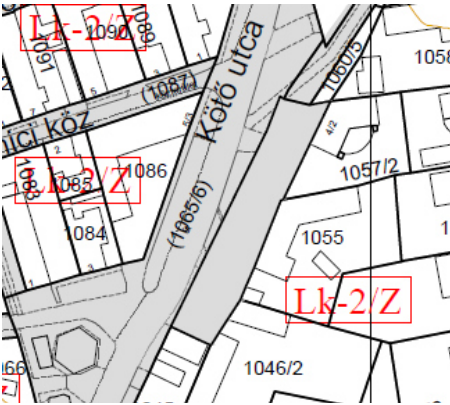
légifotó



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 1586 hrsz-ú ingatlant északi irányból érintő szabályozási vonal módosítása szükséges a kapu meglévő állapota szerint.

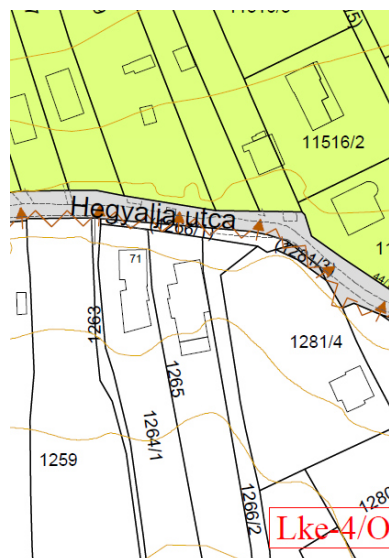
4/XVI. A 1060/6 hrsz.-ú közterület rendezése

légifotó		
		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 1060/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenleg az Lk-2/Z építési övezetbe tartozik, azonban e tekintetben módosítás szükséges, mivel kizárólag az ingatlanon keresztül történik a 1057/2,

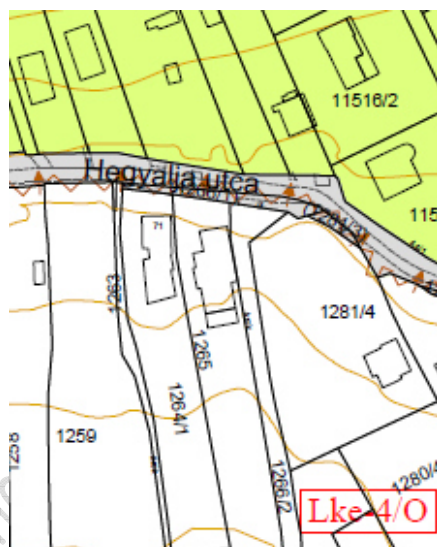
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

		1055 és 1046/2 hrsz.- ú telkek megközelítése, valamint azon a „kivett árok” művelési ágnak megfelelő vízelvezető árok húzódik. Javasolt az ingatlan közterület céljára kijelölt területté minősíteni.
--	--	---

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

2. Javasolt a telket közterület céljára kijelölt területté minősíteni.

6/XVI. A 11540/2 hrsz.-ú közterületi út földrészlet közterület céljára kijelölt területbe sorolása

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Javasolt a telket közterület céljára kijelölt területté minősíteni.

7/XVI. Ostor utca 1699 hrsz-ú ingatlan

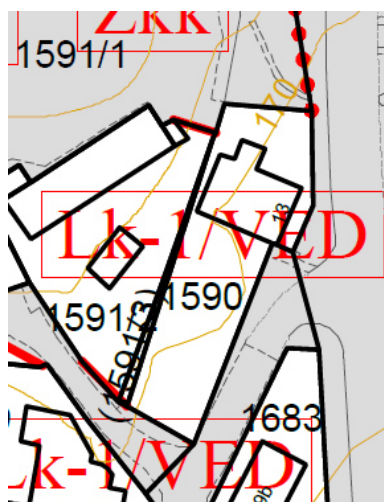
légifotó		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 1699 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonalak törlése tervezett, mert a telek közterület céljára caló kijelölése a továbbiakban nem szükséges, az ingatlan magántulajdonban van.

8/XVI. Ostor utca 1591/2 hrsz-ú és 1590 hrsz-ú ingatlan

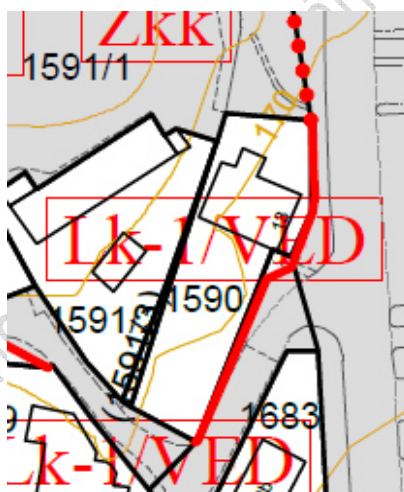
Légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A 1591/2 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonalak törlése tervezett, mert az egyik szabályozás már megvalósult, a másik szabályozás pedig nem szükséges a közterületi elemek már megvalósultak.

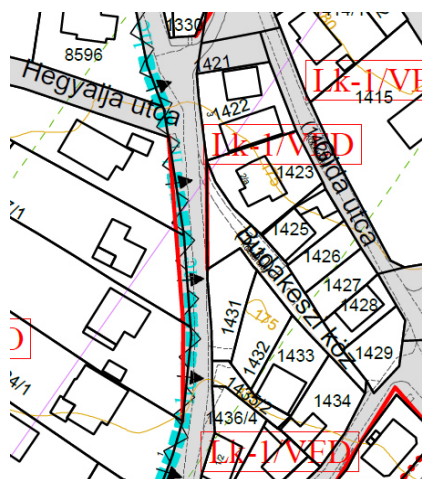
Az 1590 hrsz-ú ingatlan közterületi határának módosítását tartalmazza a javaslat a kialakult állapot szerint.

9/XVI. Budakeszi utca szabályozásának pontosítása

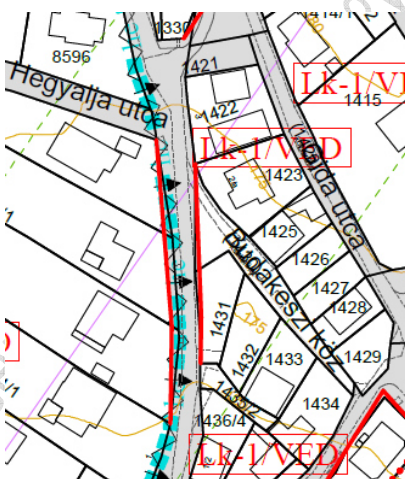
Légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

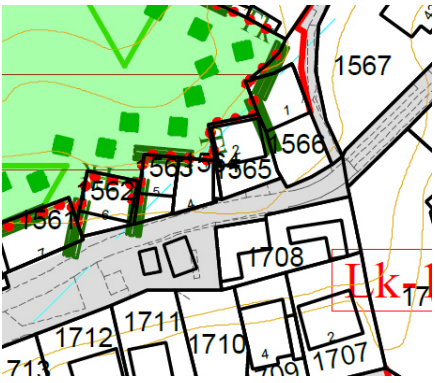
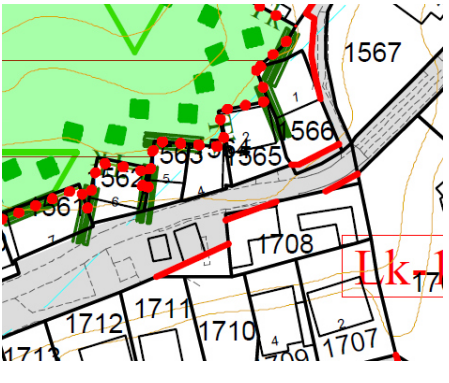
A kialakult állapotnak megfelelően a szabályozási vonal korrekciója szükséges.

10/XVI. Ostor utca szabályozásának korrekciója

Légifotó



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

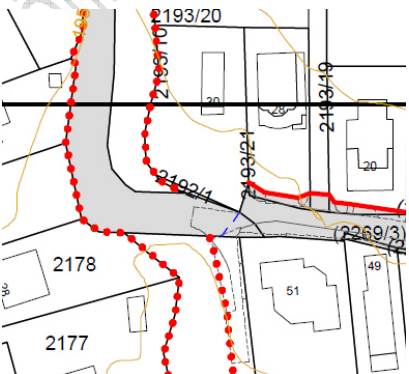
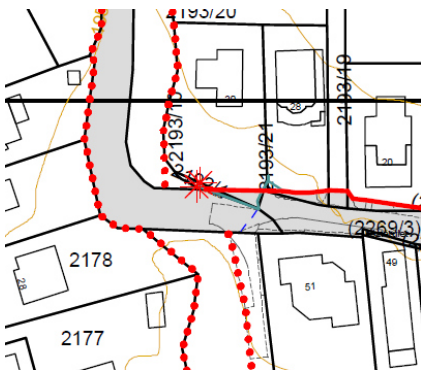
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Közterületi határ módosítása részben a kialakult állapot szerint, részben telektulajdonosi igény alapján.

XVII. szelvény

1/XVII. Alma utca

légifotó



hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Övezethatár és szabályozási vonal korrekciója közterületrendezés céljából, valamint tulajdonosi igény megvalósíthatósága miatt.

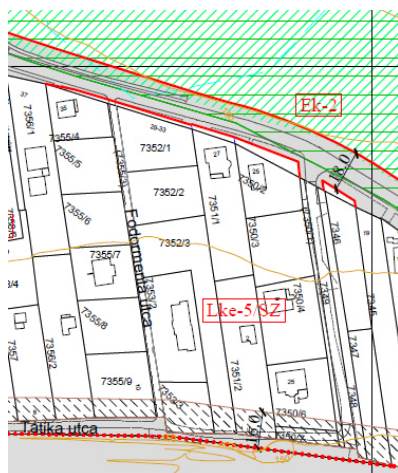
XIX. szelvény

1/XIX. A Tátika utca és Fodormenta utca kialakult állapot szerinti kiszabályozása

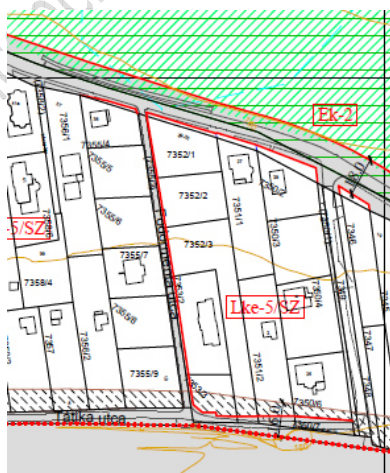
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

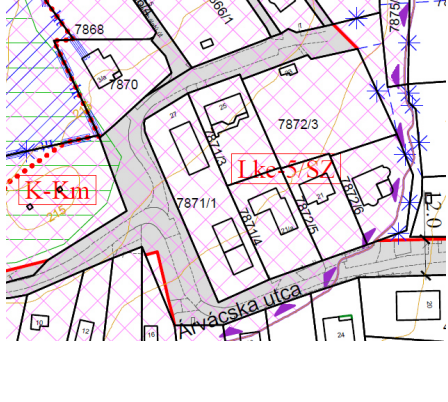
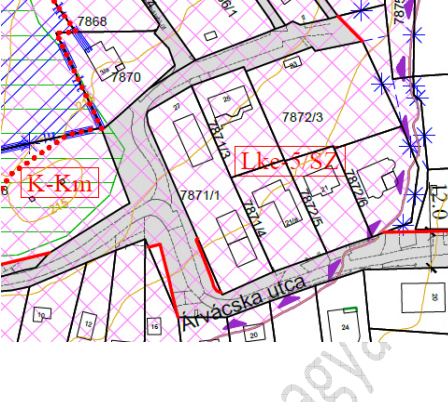


A módosítás rövid leírása

A kialakult állapot szerint javasolt a két utca kiszabályozása.

XX. szelvény

1/XX. Árvácska utcában a 7871/1 hrsz-ú ingatlan szabályozása a kialakult állapot szerint

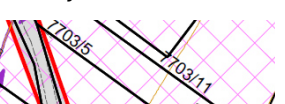
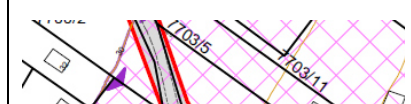
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>Az ingatlan közterületi határvonalának pontosítása szükséges a megvalósult állapot szerint szabályozási vonal alkalmazásával.</p>

2/XX. A Törökugrató utcában a 7699/1, 7703/26 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában szabályozási vonal pontosítása

légifotó

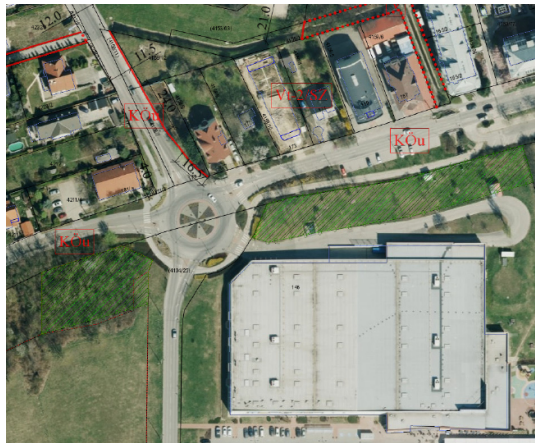


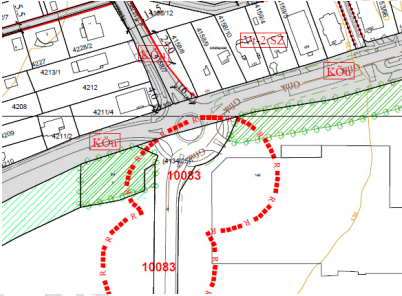
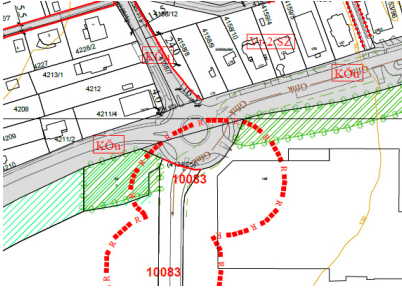
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>hatályos SZT</p>  <p>A hatályos szabványtervezési terv (SZT) térképe. A térkép egy utcát és környező telkeket mutat. A telkek azonosítóival vannak jelölve: 7703/5, 7703/11, 7703/27, 7703/26, 7703/1, 7696/1, 7693/2, 7697, 7698/10, 7699/1. A térkép színes vonalakkal és jelölésekkel ábrázolja a tulajdoni viszonyokat és a szabványtervezési határokat.</p>	<p>tervezett SZT</p>  <p>A tervezett szabványtervezési terv (SZT) térképe. A térkép ugyanazt a területet mutatja, mint a hatályos térkép, de a szabványtervezési határokat és a tulajdoni viszonyokat a tervezett állapot szerint ábrázolja. A telkek azonosítóival vannak jelölve: 7703/5, 7703/11, 7703/27, 7703/26, 7703/1, 7696/1, 7693/2, 7697, 7698/10, 7699/1. A térkép színes vonalakkal és jelölésekkel ábrázolja a tulajdoni viszonyokat és a szabványtervezési határokat.</p>	<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>Az ingatlanok vonatkozásában szabályozási vonal pontosítását tartalmazza a javaslat az elkészült útterv alapján.</p>
--	---	--

3/XX. Árok utcai körforgalom

légifotó

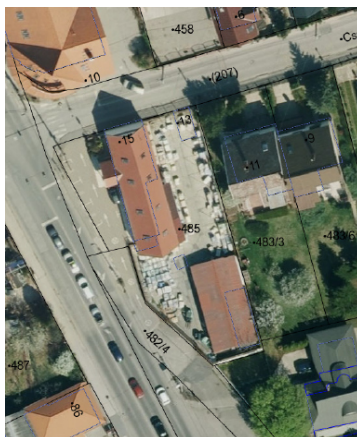


hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>A körforgalom területére vonatkozóan közterület céljára kijelölt terület meghatározása.</p>

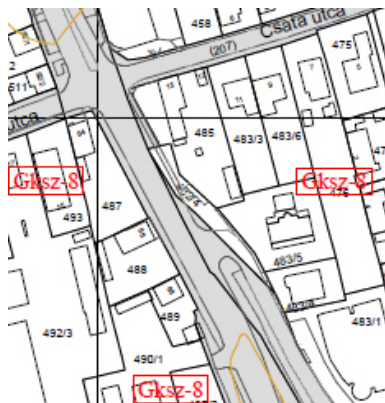
XXII. szelvény

1/XXII. A 482/4 és 485 hrsz-ú ingatlanok közterületi határvonalának rendezése

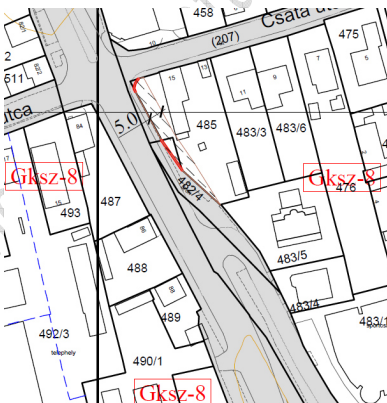
légifotó



hatályos SZT



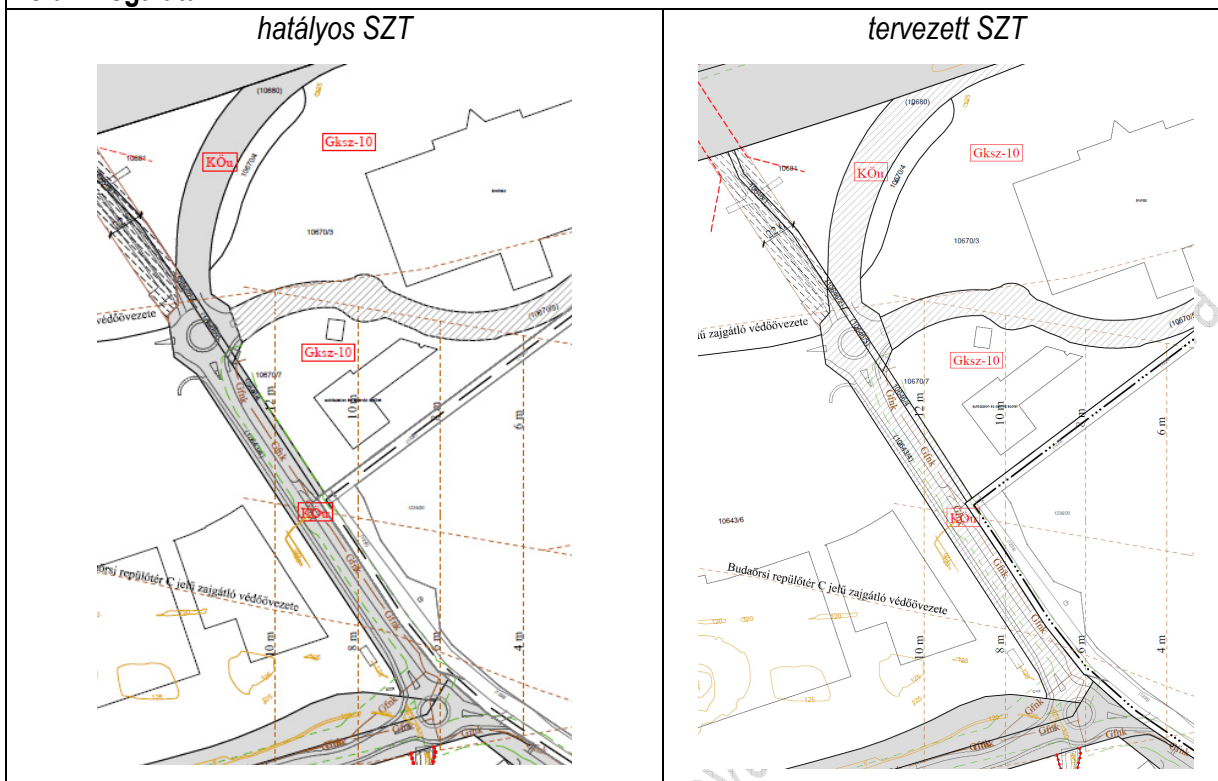
tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Az ingatlanok közterületi határvonalának módosítása szükséges a meglévő közterületi tereptárgyak elhelyezkedésének figyelembevételével, szabályozási vonal alkalmazásával. 5,0 m-es sávban telek nem beépíthető része jelölést alkalmazzuk, az esetleges későbbi csomópont fejlesztés érdekében.

2/XXII. A magán tulajdonban lévő Kinizsi utca Szabályozási terven szereplő státuszának felülvizsgálata

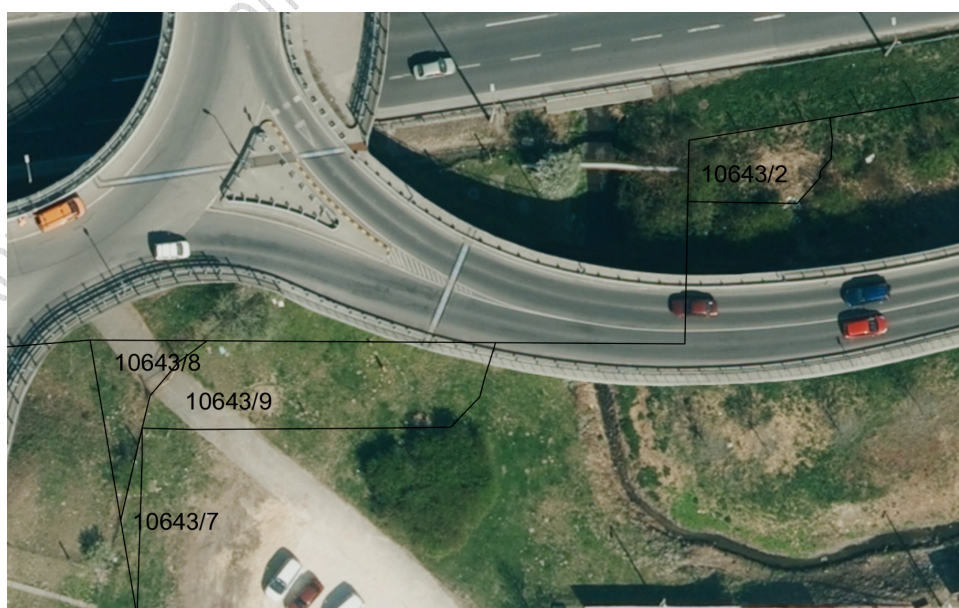


A módosítás rövid leírása

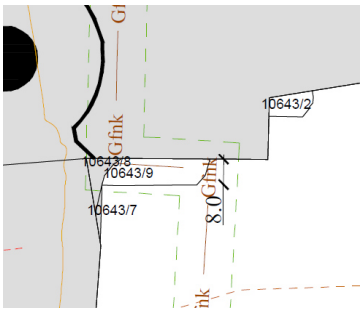
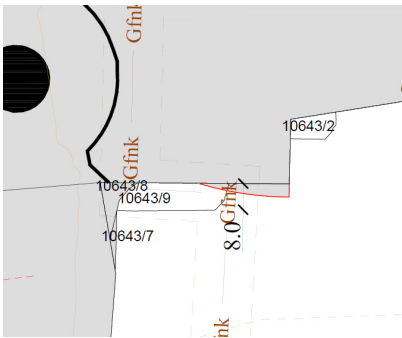
A Kinizsi utca ezen szakasza magántulajdonban van, így a szabályozási tervlapon „közterület céljára kijelölt területként” ábrázolt ingatlanok „gazdasági területen lévő magánúttá” történő ábrázolásának módosítása szükséges, a fentiekben bemutatottak szerint.

3/XXII. A 10643/5 hrsz-ú ingatlan kismértékű rendezése

légifotó


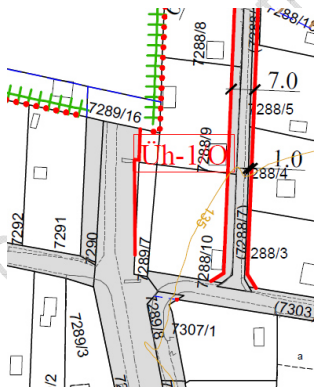
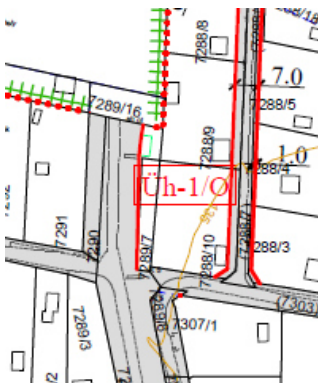


Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A kialakult állapot szerint a 10643/5 hrsz-ú ingatlan kis mértékű szabályozás vált szükségessé.

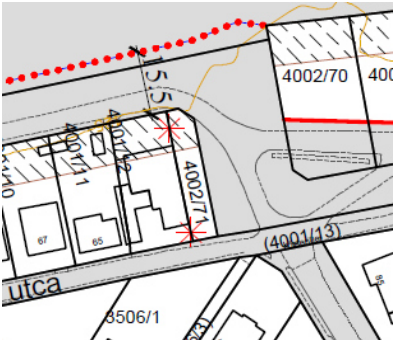
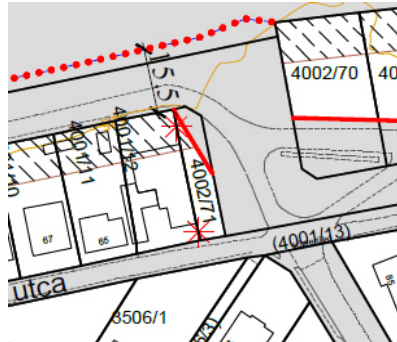
XXIV. szelvény

1/XXIV. A 7289/6 hrsz-ú közterületi ingatlant érintő szabályozás pontosítása

légifotó		
		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A közterület szabályozási vonalának pontosítását tartalmazza a terv, figyelembe véve a meglévő garázs épületet és kerítést.

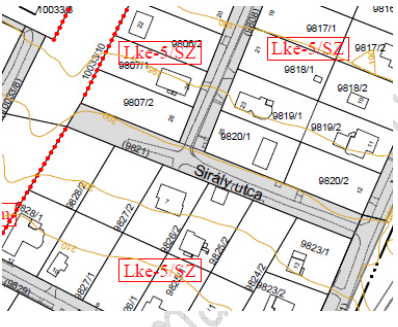
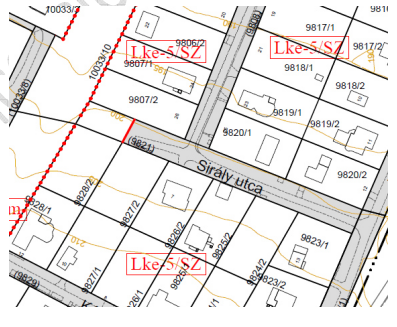
XXVI. szelvény

8/XXVI. Kassai utca 4002/71 hrsz-ú ingatlan kiszabályozása

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>A 4002/71 hrsz-ú ingatlan egy részének kiszabályozása szükséges útépítés céljából.</p>

XXVII. szelvény

1/XXVII. Sirály utca rendezése

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>A módosítás rövid leírása</p> <p>Javasolt az utca végét a lakóterületi övezet részévé tenni aközmű csatlakozások kiépítése miatt.</p>

V. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A szerkezeti terv tervezett módosításai alapján számított biológiai aktivitás érték változás összesen

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozatával jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti tervének biológiai aktivitás érték számításról szóló 6. sz. melléklete alapján a szerkezeti terv akkori módosításával biológiai aktivitás érték növekedés volt kimutatható. A szerkezeti terv jelenleg tervezett módosításából adódó értékű biológiai aktivitás érték növekedést figyelembe véve összességében biológiai aktivitás érték többlet mutatható ki.

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyásra dokumentálva

VI. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE

A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a az övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
<p>7. § (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, <u>vagy a maximális méret fölé emelkedik</u>, illetve eleve kisebb <u>vagy nagyobb</u> az előírt telekméretnélminimum, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.</p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert több esetben a telekalakításoknál nem lehetett engedélyezni a szabályozás végrehajtását a jelenleg hatályos pontatlan előírás miatt.</p>
<p>7.§ (7) <u>Szabályozási vonallal érintett telek esetében a telekalakításnak tartalmaznia kell a szabályozási vonalat.</u></p>	<p>A magasabb szintű jogszabályok nem rendelkeznek egyértelműen a szabályozási vonal telekalakítási eljárások során történő végrehajtásának kérdéskörében, ezért ennek kötelező érvényrejuttatása érdekében lenne az előírás a BHÉSZ-ben.</p>
<p>13. § (1)²⁰ A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások: i) <u>legfeljebb 2db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló teleknyél 3 m széles magánúttá történő átalakítása esetében a fenti a) pont előírása figyelmen kívül hagyható, de hossza nem növelhető.</u></p>	<p>A magánutak kialakítására vonatkozó előírás pontosítása vált szükségessé, a teleknyél magánúttá történő átalakításának speciális esetére vonatkozóan.</p>
<p>14.§ (7) <u>Az egyes övezetekben és építési övezetekben meghatározott rendeltetési egységek számának változtatásánál az ingatlan nyilvántartás és a kialakult állapot közötti eltérés esetén, a kiinduló állapotként a ténylegesen kialakított rendeltetési egységek száma tekintendő, kivéve, ha a kialakult állapot rögzítése a cél.</u></p>	<p>Az eljárások során több esetben kérdéses a rendeletés szám kiindulási értéke, mely egyértelműsítésére lenne alkalmazva az előírás.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>16.§</p> <p>(2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:</p> <p>a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;</p> <p>b) oldalhatáron álló beépítés esetén</p> <p>ba)³³ 0,5 m <u>lehet</u>, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,</p> <p>bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be.</p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé a gyakorlati alkalmazás során felmerült aggályok miatt.</p>
<p>16.§</p> <p><u>(4) Az OTÉK 35.§ (9) c) pontjában és a (10) bekezdésében, az oldalkert mérete vonatkozásában megfogalmazott kedvezményes mérték kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb.</u></p>	<p>Az OTÉK megengedő szabályozásának szigorítása javasolt szakmailag, mert annak alkalmazásával több esetben is szakmailag indokolatlan, csökkentett oldalkerti méret alkalmazására nyílt lehetőség.</p>
<p>17. § (1)³⁵ <u>Csak abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha két épületrész közötti távolság maximum a beépítési magasság mértékű és az épület mindkét érintett homlokzati felületének 1/3-án nyaktaggal csatlakozik.</u></p>	<p>Egy épület vizuális megjelenésének kérdésköre régóta alapvető kérdéskör, jellemzően a kertvárosias lakterületeken való építkezések során. Az új előírás alapján rögzítve lenne az elfogadható vizuális összekötés, aminek kialakításával még egy épületként lehetne értelmezni az épületet.</p>
<p>17.§</p> <p>(2)³⁶ <u>A homlokzatmagasság meghatározásánál a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő, rendezett terep feletti homlokzati felületeket kell vizsgálni.</u></p>	<p>Az előírás alkalmazását szükségesnek tartjuk, a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek miatt.</p>
<p>19.§.</p> <p>(2)^{47 48} <u>—Építési —Építési—tevékenységgel összefüggően a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet-;</u></p>	<p>Az előírcsomag pontosítása vált szükségessé az egyértelműsítés miatt, továbbá új előírásként lenne alkalmazva a terepbeavágással kapcsolatos rendelkezés.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>a) <u>terepfeltöltés</u> 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 terepszintől mérten nem haladhatja meg:</p> <p>aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,</p> <p>ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p> <p>b) <u>az épület kontúrján kívül terepbevágás az eredeti, természetes terepszintől mérten nem haladhatja meg 2 métert.</u></p> <p><u>(3) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek.</u></p> <p>(43)⁴⁹ A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve kizárólag a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.</p> <p>(54)⁵⁰ Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lko, Lk, Üh építési és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszintől mért 1,0 métert.</p>	
<p>19.§ <u>(6) Támfal magassága maximálisan 3 m lehet.</u></p>	<p>A támfal méretének maximalizálása szakmailag indokolt.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>20.§</p> <p>(4) <u>A felszíni gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületekparkolók felülete és a megközelítést szolgáló felület nem számíthatóak</u> bele a zöldfelület mértékébe.</p>	<p>Nem kívánatos, hogy a zöldfelület mértékének számításánál figyelembe lehessen venni a gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületeket.</p>
<p>34.§</p> <p>(6)⁷⁵ Az Lk-1/O jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő előkert és hátsókert <u>előkert és hátsókert mértékéig lecsökkenthető</u> szereplő <u>szerint alakítható ki.</u></p>	<p>A kialakult állapotra való tekintettel az előírások pontosítása vált szükségessé.</p>
<p>34.§</p> <p>(9)⁷⁹ <u>Az Lk-2/Z és az Lk-3/Z jelű építési övezetek területén a Rába-, a Nyitra-, a Dráva és a Száva köz, valamint a Diófa- és a Mester utcák menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető.</u></p>	<p>A kialakult állapotra való tekintettel az előírás alkalmazása vált szükségessé.</p>
<p>34.§</p> <p>(10) <u>Az Lk-3/Z jelű építési övezet területén, a Baross utcával határos ingatlanokon az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni.</u></p>	<p>A kialakult állapotra való tekintettel az előírás alkalmazása vált szükségessé.</p>
<p>35.§</p> <p>(9) <u>Az építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb kialakítható 550 m² telekterületnél nagyobb telek kialakítása a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal való telekhatár-rendezés esetében engedélyezhető.</u></p>	<p>A Kőhegy fokozottan védett telkével kapcsolatos tulajdonviszony rendezés előkészítése több éve folyamatban van már, ehhez telekhatár-rendezések engedélyezhetőségének érdekében szükséges az előírás alkalmazására.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>(5)^{102 103} A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az Lke-1/SZ építési övezetbe sorolt telkek kivételével —</p> <p>a) <u>elhelyezhető főépítmények száma:</u> —és rendeltetési egységek száma: a) <u>aa.) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;</u> <u>ab) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;</u></p> <p>b) <u>a rendeltetési egységek száma a már meglévő főépítmények és rendeltetési egységek számát alapul véve, összesen:</u> e) <u>ba) az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti; azokban az építési övezetekben, ahol az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma [2] db és a fenti a) pont alapján a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét, viszont nem haladja meg a telek mérete a megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét azokon a telkeken a 2 db főépítményben 3 db rendeltetési egység alakítható ki.</u> <u>bb) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.</u> e)</p>	<p>Az előírás kismértékű pontosítása vált szükségessé az egyértelműség kedvéért.</p>
<p>37.§</p> <p>(2)¹¹⁷ <u>—Az Lke-2/SZ jelű építési övezet területén, a Budapesti úttal határos ingatlanokon a (3) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetéseken felül kereskedelem-szolgáltatás is elhelyezhető.</u></p>	<p>Az építési övezet pontosítása vált szükségessé a kereskedelem-szolgáltatás funkció engedélyezhetőségének vonatkozásában, figyelemmel a kiemelt főút menti elhelyezkedésére.</p>
<p>40.§</p> <p>(2)¹³² <u>A Vt-Bv-1 és Vt-Tt-1 jelű építési övezetekben melléképület nem helyezhető el.</u></p>	<p>A belvárosi területeken nem kívánatosak a melléképületek megjelenései.</p>
<p>40.§</p> <p>(5)¹³⁵ <u>A Vt-Tt/1 jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése egyedi beépítési mértéktől, akár teljes mértékben zártkörűen építhető be.</u></p>	<p>A rendelkezés a 40/A. §-ba lett átemelve.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>40.§</p> <p>(6) A Vt-Bv/1 jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb homlokzat<u>párkány</u> magasság legfeljebb 6,05,5 m lehet.</p>	<p>A BHÉSZ 2.1. sz. melléletében szereplő párkánymagasság (PM)- helyett a homlokzatmagasság (HM) szabályozó alkalmazása javasolt telejskörűen, mert a PM számítási metodikája számos esetben beigazolódott, hogy problémás és nem egyértelmű.</p>
<p>40.§</p> <p>(17)¹⁴⁹ A Vt-Tt/4 jelű övezet területén <u>új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető, a meglévő épületállományon csak rendeltetismódváltás és átalakítási, felújítási építési tevékenységek végezhetők.</u> –az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni.</p>	<p>A gyakorlati alkalmazás során felmerült kérdéses esetek miatt az előírás pontosítáa vált szükségessé.</p>
<p>42.§</p> <p>(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) igazgatás, iroda, b) kereskedelem-szolgáltatás, c) szállás jellegű, d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint f) sport, h) <u>a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.</u> 	<p>A Vi területeken elhelyezhető funkciólistájának kiegészítése vált szükségessé (pl. Zichy-major, PostArt).</p>
<p>43.§</p> <p>(5) A Vi-Bv/1 és Vi-Bv/2 jelű építési övezetek területén az új épület <u>építése esetén az magassága, a szomszédos Vt-Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt</u> telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül <u>az új épületrész</u> <u>párkánymagassága</u> nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb <u>beépítési homlokzat</u> magasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.</p>	<p>Az előírás a gyakorlatban alkalmazhatatlan volt, ezért annak pontosítása vált szükségessé.</p>
<p>45.§</p> <p>(2) A Gksz-8 és a Gksz-10 jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegység lakóterületek felől feltáruló látványba látványtervben kell igazolni.</p>	<p>Az előírás törlése javasolt.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyására dokumentálva

<p>47.§</p> <p>(5)¹⁸² A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti ürszelvény szabadon hagyásával. elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, <u>szállás jellegű</u> valamint közterületen elhelyezhető építmények.</p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé a tulajdonosi kérelem alapján.</p>
<p>51.§</p> <p>(2)¹⁸⁷ A KÖu és a KÖu-Tt jelű övezet területén:</p> <p>a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.</p>	<p>A reklámhordozók elhelyezhetőségére vonatkozó országos rendelkezések teljesen megváltoztak, így az előírás pontosítása vált szükségessé.</p>
<p>52.§</p> <p>(2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.</p>	<p>A reklámhordozók elhelyezhetőségére vonatkozó országos rendelkezések teljesen megváltoztak, így az előírás pontosítása vált szükségessé.</p>
<p>56.§ (4)</p> <p>b) 6000 m² telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés csak különállóan helyezhető el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettségét, és a lakás rendeltetés bruttó szintterülete a 0,045 m²/m² értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.</p>	<p>Az előírás pontosítása az OTÉK-kal való összhang megteremtése miatt vált szükségessé.</p>
<p>60.§</p> <p>(7) A Kb-Kt/F jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.</p> <p>(8) A Kb-Kt/B jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.</p>	<p>A reklámhordozók elhelyezhetőségére vonatkozó országos rendelkezések teljesen megváltoztak, így az előírás pontosítása vált szükségessé.</p>

Budaörs, 2019. május.

Vári Attila
okl. települmérmök
településrendező tervező, településrendező szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyásra dokumentálva

Önkormányzati koncepció szintű jóváhagyásra dokumentálva

C./ MELLÉKLETEK

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épület-magasság	Hm	db	m ²			
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	33,0	-	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	18,0	-	R	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5*	-	R	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	20	20	18,0*	-	R	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	20	40	12,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	15	35	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	15	45	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	10	40	6,5	-	R	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	10	50	6,0	-	R	-	5,0	-	-
9/A	Lk-7/SZ	SZ	700	16	-	25	1,1	15	50	6,5	-	R	250	5,0	6,0	3,25
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	15	30	6,0	-	2	175	5,0 [0,0]	6,0 [0,0]	6,0
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	10	50	6,0	-	4	200	5,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	15	30	-	7,5	R	420	0,0	6,0	-
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	6,0	R	300	0,0	6,0 [0,0]	-
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	15	30	-	6,0	R	170	0,0 [R]	6,0 [0,0]	-
15	Lk-1/VED	Z	250	-	550 [-]	35	0,9	15	30	-	5,0	R	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	25	30	3,0	-	1	-	-	-	-

SZ szabadon álló

R a rendeletben meghatározottak szerint

Hm homlokzatmagasság

O oldalhatáron álló

[] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték

Z zárt sorú

Ik ikres

() saroktelek eltérő értéke

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	15	60	-	8,0	R	500	5,0	7,5	3,75
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	-	25	0,8	15 [-]	50	-	7,0	[2]	250	5,0	6,0	3,25
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	-	20	0,8	10	60	-	7,0	[2]	250	5,0	6,5	3,25
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	-	20	0,7	10	50	-	6,5	[2]	200	5,0	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	-	15	0,6	10	60	-	6,0	[2]	170	5,0	6,0	3,0
22	Lke-1/O	O	700	14	-	25	0,8	15 [-]	50	-	6,5	[2]	250	5,0 [0,0]	6,0	6,0 [3,0]
23	Lke-2/O	O	700	14	-	20	0,7	10	50	-	6,5	[2]	200	5,0	6,0	6,0
24	Lke-3/O	O	700	14	-	15	0,6	10	60	-	5,5	[2]	170	5,0	6,0	5,0
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	-	20	0,6	10	60	-	5,5	1	170	5,0	6,0	5,0
26	Lke-4/O	O	1 000	14	-	15	0,5	10	70	-	5,5	[2]	200	5,0	6,0	5,0
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	-	15	0,5	10	70	-	5,5	1	170	5,0	6,0	5,0
28	Lke-5/O	O	1 000	14	-	10	0,35	7	70	-	5,5	1	170	5,0	6,0	4,5
29	Lke-1/IK	IK	500	12	-	25	0,8	15	50	-	6,5	[2]	200	R	6,0	6,0
30	Lke-1/Z	Z	400	12	-	30	0,8	15	50	-	6,5	[2]	250	R	6,0	-
31	Lke-INT	SZ	700	18	-	30	0,8	15	50	-	8,0	[2]	500	5,0	6,0	3,75

SZ
O
Z
Ikszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresR
[]
()a rendeletben meghatározottak szerint
a rendeletben meghatározottak
szerinti kedvezményes mérték
saroktelek eltérő értéke

Hm

homlokzatmagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épület-magasság	Hm	db	m ²			
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	20	30	7,5	-	R	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	15	40	7,5	-	R	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,6	R	30	-	[7,5]	R	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	R	30	-	6,0	R	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv/3	Z	500	14	3 000	30	1,0	R	40	-	5,5	R	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	SZ	5 000	-	-	35	2,4	R	30	R	-	-	-	-	-	-
39	Vt-F1	SZ	5 000	-	-	30	1,4	15	40	-	[13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	10	50	-	6,5	-	-	5,0	-	-
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	10	40	10,5	-	R	-	5,0	-	-
42	Vt-Tt/1	Z	300	14	1 000	70	2,4	10	15 (10)	8,5	9,0 R	-	-	0,0	0,0	-
43	Vt-Tt/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	30	20	5,5	6,0	R	-	0,0	0,0	-
44	Vt-Tt/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	30	25	5,5	6,0	R	200	0,0	0,0	-
45	Vt-Tt/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	20	40	4,0	-	-	-	-	-	-
46	Vt-Tt/5	Z	500	14	1 000	80	-	10	10	5,5	6,0	R	200	0,0	0,0	-
47	Vt-Tt/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	6,0	2	200	0,0	6,0	3,0
48	Vt-Tt/7	O	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0
49	Vt-Tt/8	SZ	400	12	1 000	50	1,6	25	25	6,0	6,5	R	250	0,0	3,0	3,0

SZ szabadon álló

O oldalhatáron álló

Z zárt sorú

Ik ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint

[] a rendeletben meghatározottak

szerinti kedvezményes mérték

() telek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
50	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R
51	Vi-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	R
52	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
53	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	20	30	18,0	[Pm13,5]	-	-	2,0	-	2,0
54	Vi-Bv/1	Z	300	15	-	75	1,6	35	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-
55	Vi-Bv/2	Z	500	14	-	50	1,6	20	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
56	Vi-1/Z	Z	500	-	-	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-
57	Vi-2/Z	Z	500	-	-	40	2,4	20	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-
58	Vi-3/Z	Z	500	-	-	60	1,5	30	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
58/A	Vi-4/Z	Z	4 000	-	-	40	2,4	35	30	14,5	-	-	-	4,0 [0,0]	-	-
59	Vi-Tt/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	10	10**	8,5		-	-	0,0	0,0	-
60	Vi-Tt/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	25	10**	14,0		-	-	0,0	0,0	6,0
61	Vi-Tt/3	Z	1 500	20	-	R	R	15	10**	R		-	-	0,0	0,0	-
62	Vi-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	10	10**	R		-	R	-	-	-

SZ szabadon álló R a rendeletben meghatározottak szerint Hm homlokzatmagasság

O oldalhatáron álló [] a rendeletben meghatározottak Pm parkánymagasság

Z zárt sorú szerinti kedvezményes mérték

lk ikres () saroktelek eltérő értéke

** PMKH ÉÖH Állami Főépítész PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

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

SZ szabadon álló
 O oldalhatáron álló
 Z zárt sorú
 lk ikres
 R a rendeletben meghatározottak szerint
 [] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték
 () saroktelek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épület-magasság	Hm	db	m ²			
82	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	10	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0
83	Gip-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	25	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	25	25	12,0	-	-	-	-	-	-
86	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	20	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
87	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
88	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
89	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0
90	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
91	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
92	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	20	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25
93	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
94	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	20	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
95	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	15	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
96	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	15	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
97	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	15	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
98	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
99	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	20	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
100	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	15	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
101	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

R a rendeletben meghatározottak szerint
[] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték
() telek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm					
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m
102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
103	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	5	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	20	40	14,0	-	-	-	10,0 [R]	10,0 [R]	7,0 [R]
105	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	20	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
106	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	10	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-
107	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	20	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	10	40	7,5	-	-	-	5,0	6,0	3,75
109	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	20	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
110	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	15	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25
111	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	10	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
112	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	20	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-
		SZ	szabadon álló		R	a rendeletben meghatározottak szerint					Hm	homlokzatmagasság				
		O	oldalhatáron álló		[]	a rendeletben meghatározottak										
		Z	zárt sorú			szerinti kedvezményes mérték										
		lk	íkres		()	saroktelek eltérő értéke										