

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság;
2020. februári ülésére

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban – véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mótv.) 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 Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Budaörs Egyes Területeire vonatkozó 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: BHÉSZ) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: BSZT), valamint a 267/2014. (IX. 24.) ÖKT. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv eseti módosítása vált szükségessé a tulajdonosi fejlesztési-, és a gyakorlati alkalmazás során felmerült igények, valamint a magasabb szintű jogszabályváltozások miatt.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 209/2019.(XII.11.) ÖKT számú határozatában az elkészült módosítási koncepció tartalmával egyetértett és az államigazgatási véleményezésre alkalmasnak tartotta.

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS PARTERSÉGI EGYEZTETÉS

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 KODEX) 32.§ (4) bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban rögzítettek szerinti egyeztetése egyszerűsített eljárással történik. A véleményeztetés egyes szakaszait az alábbiakban foglaljuk össze:

1. A 209/2019.(XII.11.) ÖKT számú határozatában foglaltaknak megfelelően Tervezők a véleményeztetés tervdokumentációját elkészítették, a KODEX 41. § alapján 21 napos határidővel, 2020. január 14-én a hivatal véleményezésre megküldte az államigazgatási eljárásban érdekelt szervezeteknek, a területi és a szomszédos települési önkormányzatoknak, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, valamint a hivatal társirodáinak.
2. A terv digitális változatát Hivatalunk 2020. január 14. és 2020. január 30. között közzé tette a város honlapján www.budaors.hu („településrendezési tervek módosítása” fül alatt), valamint az papír alapon is megtekinthető volt a hivatal nyitvatartási és ügyfélfogadási idejében az Ügyfélszolgálati Irodán. A tervvel kapcsolatban szakmai egyeztetésre, személyes tájékoztódásra is lehetőség volt a Főépítész Irodán. A javaslatokat, észrevételeket a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda részére postai úton, vagy a foepitesz@budaors.hu email címen, illetve a Hivatal bármely elérhetőségén meg lehetett küldeni.
3. A Főépítész Iroda a terv ismertetésére 2020. január 22-én lakossági fórumot tartott a Városháza Nagytermében. (Jegyzőkönyvét lásd melléklet: Tervezői válasz mellékleteként)
4. A véleményeztetés során beérkezett észrevételeket összegezte a Hivatal, a véleményezésre megküldött anyagot szakmai szempontok alapján átgondolta a Tervezővel, és elkészített egy összegzést a véleményekről Tervezői válasz formájában, mely tartalmazza az elfogadott- és el nem fogadott vélemények indoklását, illetve a vélemények alapján javasolt módosításokat (lásd melléklet: Tervezői válasz).

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban – véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.02.11. PBA/KK.

II. BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSA / EL NEM FOGADÁSA

1. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Lakossági fórum

A fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv készült (lásd: 1. sz. melléklet). A fórumon megfogalmazott véleményekre, észrevételekre részben a helyszínen adtuk meg válaszainkat a lakossági fórumról készített jegyzőkönyvben foglaltak szerint. A véleményezés ideje alatt beérkezett lakossági észrevételekre pedig a 2.sz. mellékletet képező Tervezői válaszban reagáltunk.

Civilszervezetek véleményei

A véleményezés során az alábbi civilszervezeteket kerestük meg közvetlenül:

- Levegő Munkacsoport (adott véleményt)
- Budaörs Óvárosért Egyesület (nem adott véleményt)
- Bia Futura Egyesület (nem adott véleményt)
- HÚSZNEGYVEN Egyesület (adott véleményt)
- Alsószállás fejlesztésért Egyesület (nem adott véleményt)
- Kamaraerdőért Értékvédelmi Egyesület (nem adott véleményt)

A civilszervezetek közül a Levegő Munkacsoport és a HÚSZNEGYVEN Egyesület élt a véleményezés lehetőségével.

2. ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZTETÉS

A beérkezett véleményeket összegezte Hivatal, az átvezetésekről és az át nem vezetésekről, valamint azok elfogadásának egyeztetéséről készült jegyzőkönyvet a 2. sz. Tervezői válasz melléklet tartalmazza.

III. A SZÜKSÉGES VÁLTOZTATÁSOK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKBE TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS

A véleményezési tervdokumentáció alátámasztó munkarészét szükséges módosítani jelen előterjesztés mellékletét képező Tervezői válasz alapján.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEKBE TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS (BHÉSZ és SZT)

A véleményezési tervdokumentáció jóváhagyandó munkarészeit szükséges módosítani jelen előterjesztés mellékletei alapján.

IV. VÉLEMÉNYEZÉSI ÉS A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSA

A KÓDEX 39. § (2) bekezdésében úgy szabályoz:

„(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.”

Az előzőekben részletezett véleményeztetési eljárás, valamint a mellékelt dokumentumok tanúsága szerint a terv jogszabályban szabályozott eljárásrend szerinti, a Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai (43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet) szerinti véleményeztetését a hivatal lefolytatta, ezért a terv elfogadását megelőző végső szakmai véleményeztetést megelőzően a véleményeztetési szakasz KT döntés általi lezárása vált szükségessé fenti előírás alapján.

V. A PARTNERSÉGET LEZÁRÓ ÖKT DÖNTÉS UTÁN

A Főépítési Iroda a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően, az abban foglaltak szerint véglegesített terveket, a kódex 40. § (1) bekezdése alapján megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban – véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.02.11. PBA/KK.

A Főépítési Iroda a tervezetet a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésznek.

A képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével a véleményezési szakasz lezárul.

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő dokumentumoknak, javaslatoknak megfelelően a településrendezési eszközök módosítások tervezetének

- a partnerségi vélemények elfogadása, és el nem fogadása indokolásának, Tervezői válaszban foglaltak szerinti elfogadásával a partnerségi véleményezési eljárásának lezárását,
- az államigazgatási eljárásban érdekelt szervi, és a szomszédos települési és az érintett területi önkormányzati vélemények elfogadása, és el nem fogadása indokolásának, Tervezői válaszban foglaltak szerinti elfogadásával a véleményezési eljárásának lezárását elfogadni szíveskedjen.

Valamint kérem T. Bizottság és T. Képviselő-testület adjon felhatalmazást a polgármesternek a településrendezési eszközök módosítás tervezet előterjesztés szerinti véglegesített anyagának jogszabályban szabályozott végső szakmai véleményeztetésére is.

Mellékletek:

1. Véleményezési szakaszra kiküldött dokumentáció
2. Tervezői válasz és mellékletei:
 - Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények
 - Lakossági fórum jegyzőkönyve

HATÁROZATI JAVASLATOK:

a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra a Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban történő módosítás tervezetére vonatkozó véleményeztetést, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztés 2. sz. mellékletében szereplő Tervezői válaszban foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel Polgármestert a Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban történő módosítás tervezetének előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti véglegesítésére, és adjon felhatalmazást a Polgármesternek a tervezet állami főépítésznek végső szakmai véleményezésének megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését az 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban történő módosításánál megfelelő módon figyelembe vette.

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

HATÁROZATI JAVASLATOK:

a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban történő módosítás tervezetére vonatkozó véleményeztetést, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelte 2., sz. mellékletek Tervezői válaszban foglaltak szerint.


Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban – véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása – EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.02.11. PBA/KK.

- 1.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban történő módosítás tervezetének az előterjesztés 2. sz. melléklete szerinti véglegesítésére, és felhatalmazást ad a Polgármesternek a tervezet állami főépítésznek végső szakmai véleményezésének megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazást ad a Polgármesternek nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését az 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban történő módosítás tervezetére vonatkozó módosításánál megfelelő módon figyelembe vette.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

Budaörs, 2020. február.

.....

Wittinghoff Tamás
 polgármester


Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
 Főépítész iroda

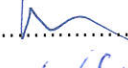
Vári Attila, irodavezető-helyettes
 Csík Edina, főépítész


.....

 Vári Attila

Látta:
 Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető
 Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető
 Törvényességi ellenőr:
 dr. Bocsi István, jegyző:

.....

 Lőrincz Mihály


 Vágó Csaba


 dr. Bocsi István

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város

**Településrendezési eszközeinek
eseti módosítása 2020**

Egyszerűsített eljárással

Véleményezési szakaszra dokumentálva

2020. január.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
egyszerűsített eljárásban

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

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

Junghausz Tímea
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

Budaörs, 2020. január

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3. old
II. TSZT-T ÉS SZT-T IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA	4. old
III. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE	14. old
IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA	17. old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító határozat és mellékletei

Módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

- 209/2019.(XII.11.) ÖKT sz. határozat
- Főépítési feljegyzés;
- BHÉSZ rendelet módosításk korrektúrázott formában;

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

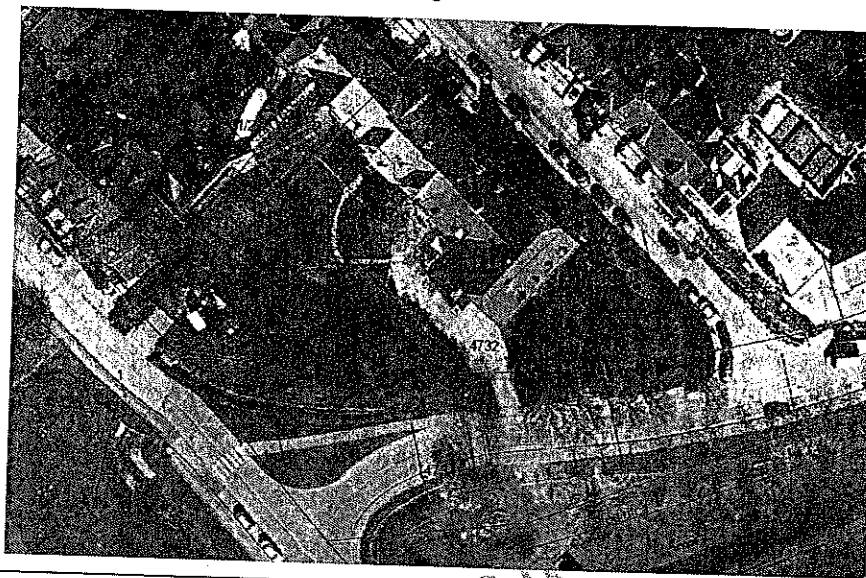
Budaörs Város területén fejlesztési, rendezési elképzelések, továbbá az egyes rendeleti előírások vonatkozásában szükségessé váltak a hatályos településrendezési eszközök eseti módosításai. Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja**, hogy a felmerült igények alapján a rendezések és fejlesztések a módosítások után megvalósíthatóak legyenek, és az új előírások alkalmazásaival rendezettebb környezet alakulhasson ki a Városban.

Az településrendezési eszközök módosításának menete 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 KODEX) 32.§(4). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban rögzítettek szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történne. Mivel az R. módosításai jelentős változásokat nem irányoznak elő úthálózat, közmű és tájhasználat vonatkozásában, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor**.

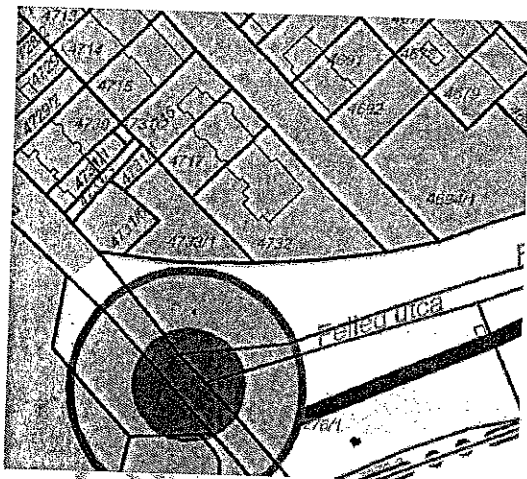
II. TSZT-T ÉS SZT-T IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. Peregrino panzió, Fodros utca- Felleg utca – Budafoki utca, 4733/1 és a 4732 hrsz-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

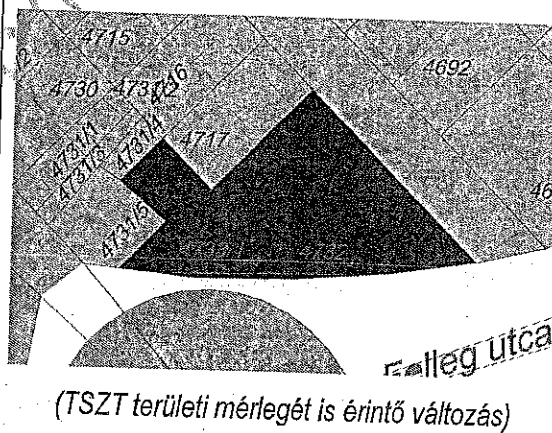
légifotó



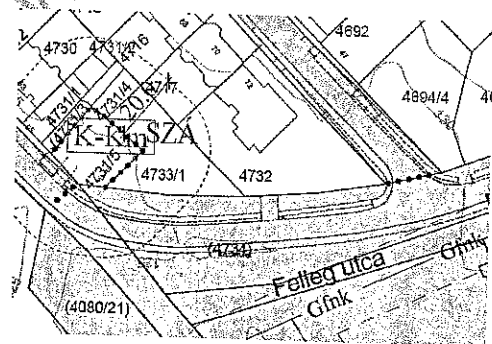
hatályos TSZT



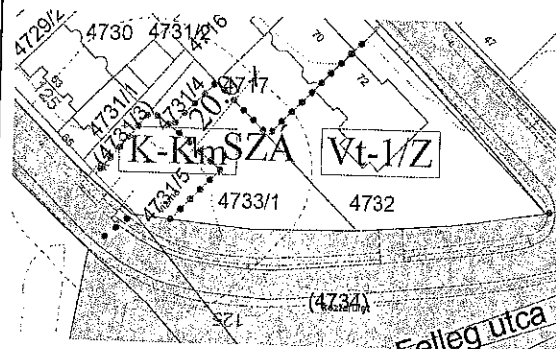
tervezett TSZT



hatályos SZT



tervezett SZT



VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás leírása

A 4732 hrsz-ú telken panzió üzemel, melynek tulajdonosa megvásárolta az önkormányzattól a 4733/1 hrsz-ú ingatlan a panzió bővítése céljából. A két telek a Budafoki utca- Fodros utca által közrefogott sorházas lakóterület déli, autópálya felőli végén található. A terület jelenleg kertvárosias lakóterületbe sorolt, ahol az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek nem teszik lehetővé a fejlesztési elképzelést. A telkek összevonásával, és a meglévő 22 vendégszobával rendelkező panzió épületének bővítésével összesen 40 db szállás egység létesítése a cél, melyet a jelenlegi szabályokhoz képest, intenzívebb beépítési lehetőség esetén lehet megvalósítani. Javasolt tehát a fejlesztés megvalósítását biztosító, és a funkcióhoz jobban illeszkedő új területfelhasználási egység és új építési övezet meghatározása. A terület az autópálya és a szervízút mentén húzódik, helyzeténél fogva ideális a szálláshely szolgáltatás bővítése céljából.

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolása szerinti paramétersor:

A terület jelenlegi besorolása: Lke-1/Z intenzív, zártosrú , síkvidéki kertvárosias lakóterület építési övezet

Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
Általános		A		B		C		D		E																							

R: Minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő előkerti méret tartandó

A terület tervezett besorolása (új építési övezet):

32/A	Vt-1/Z	Z	400	12	-	35	1,2	15	45	12,0	-	R	-	R	4,0	0,0
------	--------	---	-----	----	---	----	-----	----	----	------	---	---	---	---	-----	-----

Az építési övezetben a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel.

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

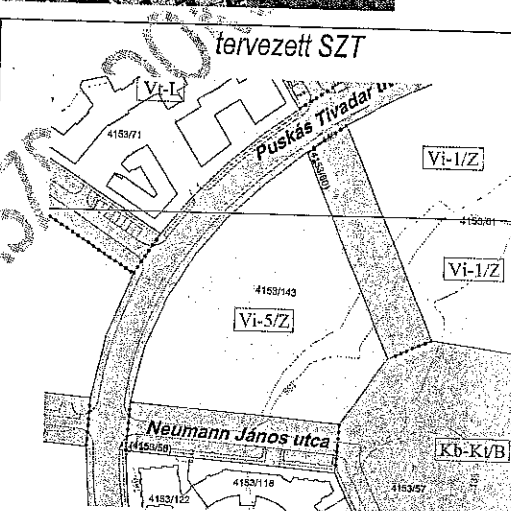
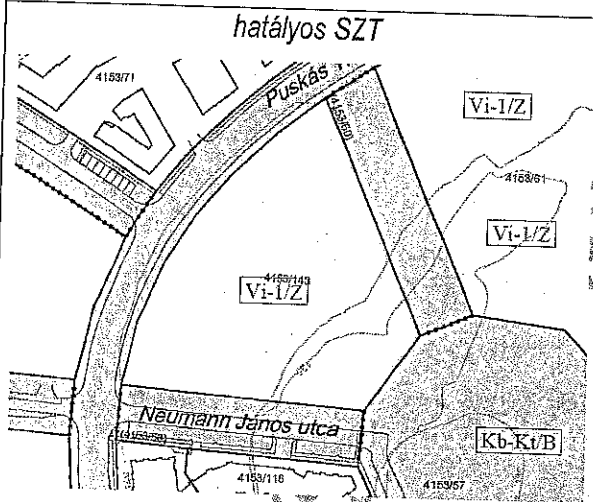
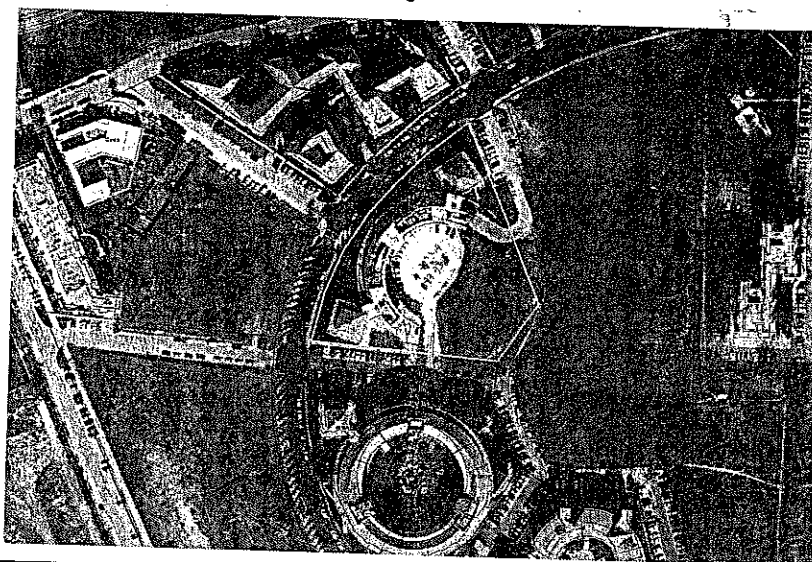
Lke (kertvárosias lakóterület) \Rightarrow **Vt** (vegyes településközpont terület)

0.2 ha

Biológiai aktivitásérték változás:

-0,44

2. Terra-Park 4153/143 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolásának felülvizsgálata
légifotó



A módosítás leírása

Az ingatlanon jelenleg félkörként megépített irodaház bővítését (a hiányzó félkörök megépítésével) tervezi az ingatlan tulajdonosa. BHÉSZ paramétersora nem teszi lehetővé a teljes hiányzó körök megépítését, az ingatlan szomszédságában lévő hasonlóan megépült kör geometriájú Irodaházhoz hasonlóan, ezért új építési övezet meghatározása válik szükségessé a jelenleg hatályos paraméterek alábbiak szerinti módosításával:

- jelenlegi bruttó szintterületi mutatója: 2,4 m²/m² => új bruttó szintterületi mutatója: 3,5 m²/m²
- jelenlegi terepszint alatti beépítés mértéke: 20% => új terepszint alatti beépítés mértéke: 25%
- jelenlegi beépítési mérték: 40% => új beépítési mérték: 45% (+10% 2 szintes garázsépítésre vonatkozóan, zöldtető építése esetén)
- jelenlegi legkisebb zöldfelületi mutató: 30% => új legkisebb zöldfelületi mutató: 25%
- jelenlegi épületmagasság: 14,5 => új épületmagasság: 15,0

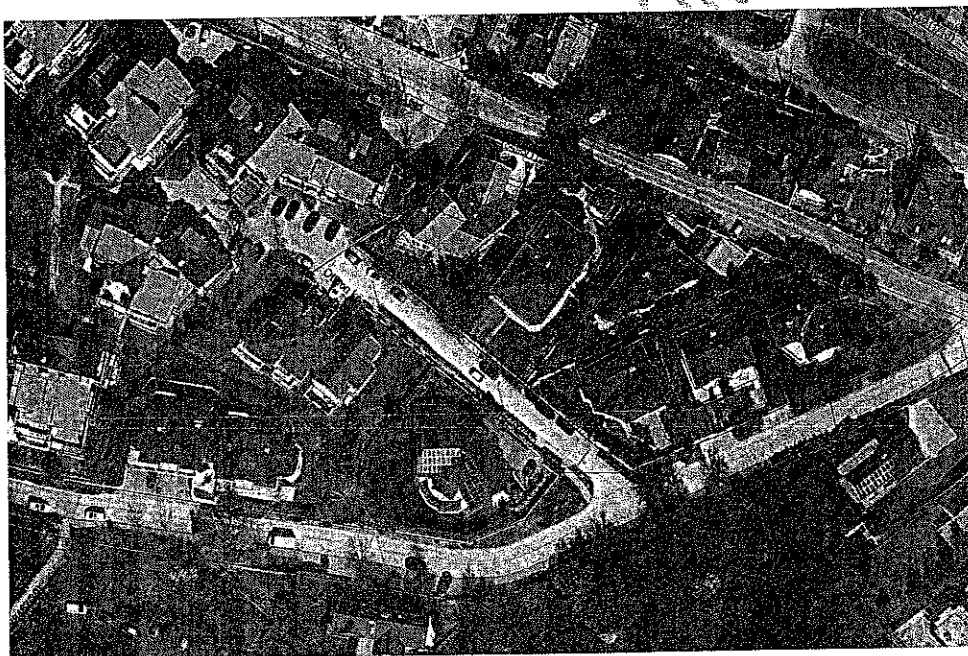
Építési övezet besorolásának változtatása

[illegible]

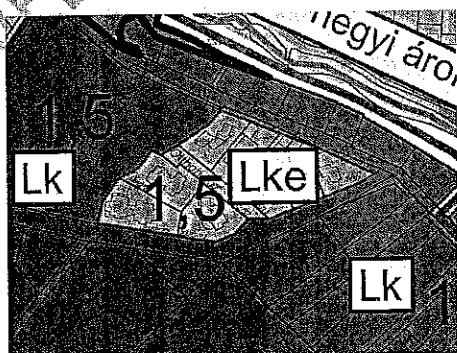
58/B	VI-5/Z	Z	500	-	-	45 [R]	3,5	40	25	15,0	-	-	-	4,0	0,0	0,0
------	--------	---	-----	---	---	--------	-----	----	----	------	---	---	---	-----	-----	-----

[R] további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg

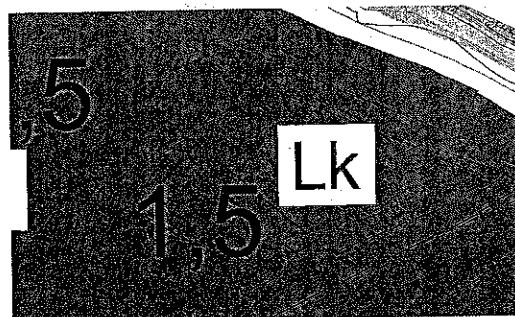
légifotó



hatályos TSZT



tervezett TSZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



A módosítás leírása

A tömbök jelenleg „zárványként” vannak a kisvárosias lakóterületek (Lk) közé ékelődve. A tömbök részletes vizsgálata alapján az alábbi értékek rögzíthetők kialakult állapotként:

- 8495/3 hrsz. 860 m²-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8495/4 hrsz. 888 m²-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8495/5 hrsz. 707 m²-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8497/2 hrsz. 693 m²-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8497/5 hrsz. 608 m²-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8497/4 hrsz. 615 m²-es ingatlanon: 2 rendeltetés,
- 8462/21 hrsz. 1075 m²-es ingatlanon: 4 rendeltetés,
- 8462/22 hrsz. 1072 m²-es ingatlanon: 1 rendeltetés,
- 8462/23 hrsz. 1273 m²-es ingatlanon: 3 rendeltetés,

A tömbök kertvárosias lakóterületből (Lke) kisvárosias lakóterületbe (Lk) való átsorolása javasolt a kialakult állapotra való tekintettel (fentiekben bemutatottak alapján a rendeltetési egység számok nem felelnek meg a jelenleg hatályos előírásoknak).

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolás:

A	B	Építési övezet										Építési övezet			
		Lk-6/SZ	Lk-2/O	Lk-8/SZ	Lk-7/SZ	Lk-5/SZ	Lk-4/SZ	Lk-3/SZ	Lk-2/SZ	Lk-1/SZ	Lk-0/SZ	Lk-6/SZ	Lk-2/O	Lk-8/SZ	Lk-7/SZ
16	Lk-2/SZ	SZ										SZ			
		700	18		25	0,8	15	[1]	50			Hm: 7,0	[2]	250	5,0
														6,0	3,25

A terület tervezett besorolása (új építési övezet):

9B	Lk-8/SZ	SZ	700	18		25	0,8	15	50		Hm: 7,0	[R]	250	5,0	6,0	3,25
----	---------	----	-----	----	--	----	-----	----	----	--	---------	-----	-----	-----	-----	------

Az új Lk-8/SZ építési övezetbe sorolt ingatlan(ok)on a telekméret minden megkezdett 500 m²-e után egy

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

rendeltetési egység létesíthető.

Biológiai aktivitásérték számítás

<i>Változás részletes bemutatása:</i>	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i>
Lke (kertvárosias lakóterület) => Lk (kisvárosias lakóterület) 0,8 ha	-1,2

**4. 1218/8 és 1220/2 hrsz-ú ingatlant érintő „telek nem beépíthető része” szabályozó
felülvizsgálata (Víg köz)**

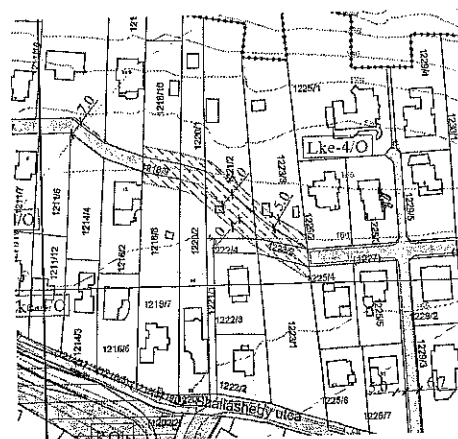
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

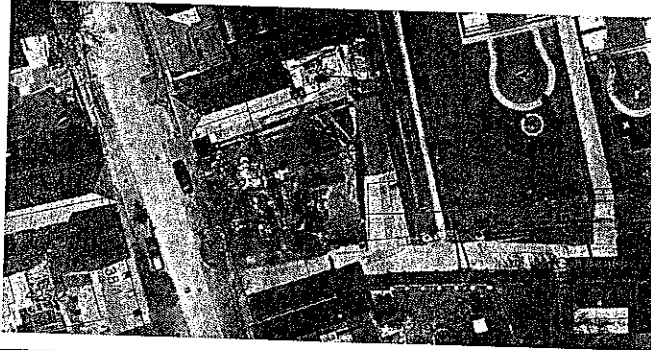


A módosítás leírása

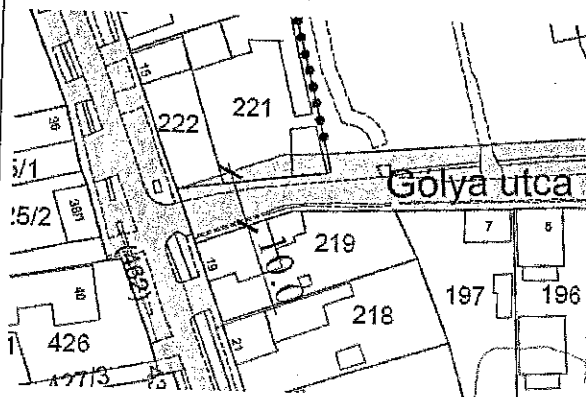
A 1218/8 és 1220/2 hrsz-ú ingatlanok esetében a meglévő „telek nem beépíthető része” –vel jelölt terület az Lke-4/O építési övezet beépítési paramétereit is tekintve gyakorlatilag ellehetetleníti a beépítés lehetőségét. Emiatt tulajdonosi kérésre javasolt a jövőben esetlegesen kialakuló út nyomvonalának módosítása.

5. Gólya utca, 221 és 222 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási vonal felülvizsgálata

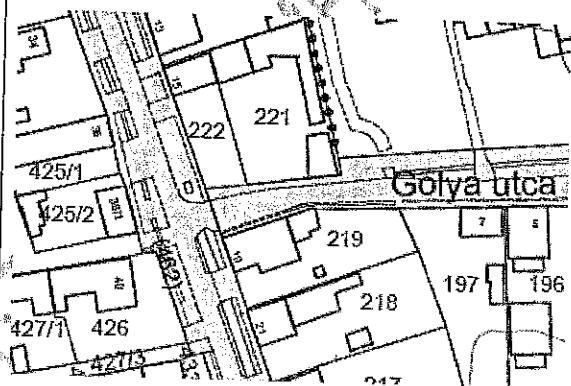
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

A 221 és 222 hrsz-ú ingatlanokat jelentős közterületi szélesítés érinti. Megvizsgáltuk, hogy valóban szükséges-e a Gólya utca jelenlegi szabályozási terven szereplő szélesítése. Az elkészült útfelújítási terv alapján a közterület jelenlegi szabályozási szélességén belül biztosíthatók a szükséges közterületi elemek.

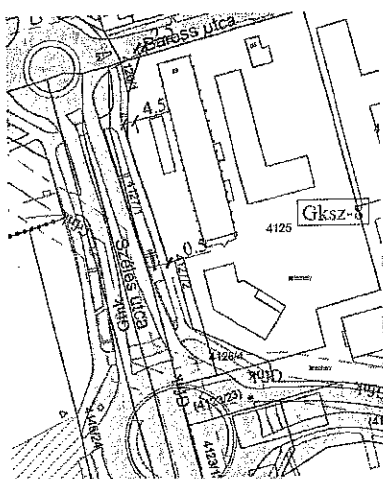
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

6. Sport utca, 4125 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal felülvizsgálata

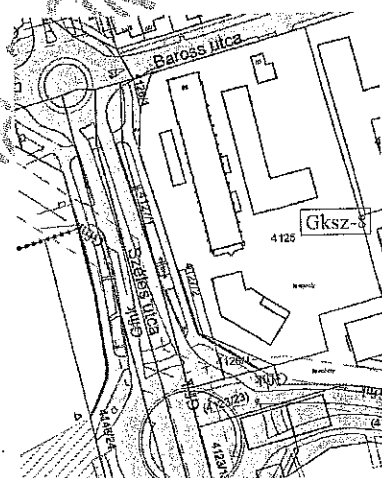
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



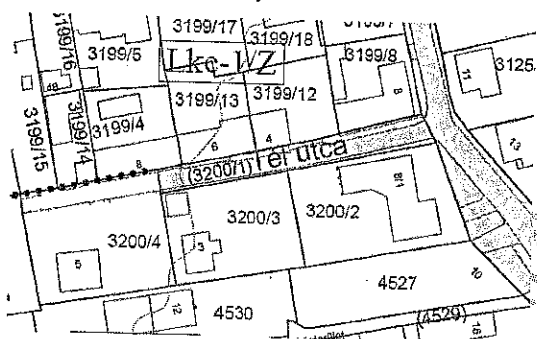
A módosítás leírása

A 4125 hrsz-ú telek körforgalom felőli részének szabályozását tartalmazza a terv a kialakult állapotnak megfelelően.

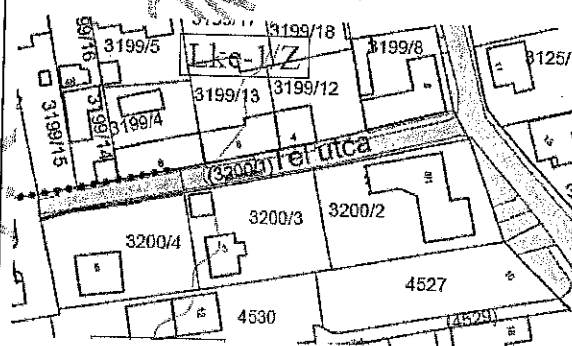
7. Tél utca, 3200/4 hrsz-ú ingatlanon kialakult út közterületi kiszabályozása
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

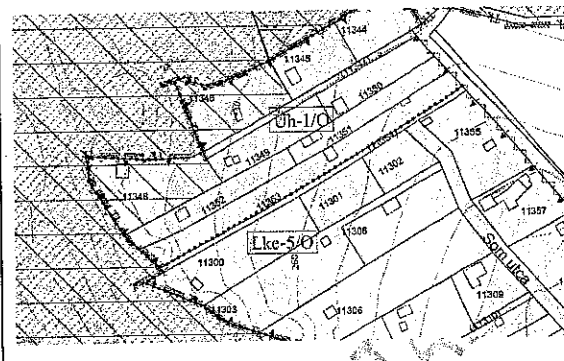
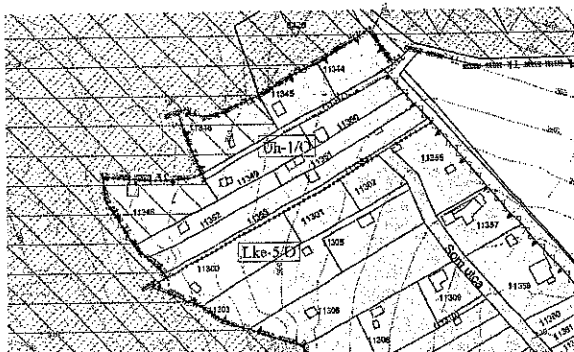


A módosítás leírása

A 3200/4 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, a telken lévő felépítmény magántulajdonban van. A telek megosztása szükséges a közútként használt terület rész leválasztásához szabályozási vonal alkalmazásával. Az építési övezetben maradó telekrész eladhatóvá válik a felépítmény tulajdonosa részére.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

8. Som utca végén az üdülő és a lakóterületi övezethatár módosítása
hatályos SZT tervezett SZT



A módosítás leírása

A hatályos SZT már jelenleg sem ábrázolta a 11354 hrsz-ú ingatlant „közterület céljára kijelölt területként”, így a terület értékesítésének folyamat előtt javasolt a kertvárosias lakó (Lke) és az üdülőterület (Üh) közötti övezeti határ módosítása úgy, hogy az értékesítés után összevonható legyen a D-I irányban lévő ingatlanokkal.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

III. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

A jelenleg hatályos előírások módosításaniak korrektúrával történő bemutatását lásd mellékletek között.

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítás koncepciója, indoklása
3.§ 11. Telek nem beépíthető része: A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.	Gyakorlati alkalmazás során beérkezett észrevételek alapján az előírás pontosítása, egyszerűsítése vált szükségessé, úgy, hogy a telek be nem építhető területsávon épület és terepszint alatti építmény elhelyezésének tiltása legyen.
3.§ (12) 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.	Gyakorlati alkalmazás során beérkezett észrevételek alapján az előírás egyértelműsítése, pontosítása vált szükségessé.
13.§ (7)	A magánutakra vonatkozó előíráscsomag kiegészítése vált szükségessé, a meglévő magánút további telekkel történő bővítésének eseteire vonatkozásában.
14.§ (1) Egy telken több épület is létesíthető, a létesíthető épületek számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb alapterülete korlátozhatja.	Az előírás pontosítása történt meg, a szabályozási környezetre való tekintettel.
15.§ (10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m ² -t meg nem haladó toldalékepítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.	A rendelet szövegezésében az épületmagasság helyett a beépítési magasság szövegezés cseréje.
18.§ (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi	A gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek alapján az előírás pontosítása vált szükségessé, oly módon, hogy az előírt szélesség ne a közterülettel határos telekhatárra vonatkozzon, hanem a gépkocsibehajtó közterületen lévő szélességére.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<p>behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.</p>	
<p>27.§</p> <p>(3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.</p>	<p>Az előírás módosítása vált szükségessé a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatóság Védelmi Hatósági Osztály állásfoglalása és vonatkozó jogszabályok alapján Budaörsön nem teljesülnek az egyedi szennyvíztisztító berendezés létesítésének feltételei és fennállhat a felszín alatti vizekbe való tisztított szennyvizek közvetlen bevezetése, ezért egyedi szennyvíztisztító, továbbá a szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető.</p>
<p>34. § (5)</p>	<p>A rendelet kiegészítése az új Lk-8/Sz építési övezet bevezetése miatt vált szükségessé, ahol a kialakult állapotra való tekintettel a telekméret minden megkezdett 500 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthetésének lehetőség korlátozás bevezetése indokolt.</p>
<p>36.</p> <p>(5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az Lke-1/SZ építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető főépítmények- és rendeltetési egységek száma:</p> <p>a) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;</p> <p>b) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;</p> <p>c) az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti;</p> <p>d) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.</p>	<p>Az előírás módosítása és egyben egyszerűsítése vált szükségessé az elhelyezhető épületek vonatkozásában az alábbiak szerint:</p> <p>A kertvárosias lakóterületen – amennyiben az egyéb építési övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.</p>
<p>39.§ (6)</p>	<p>Új előírással egészülne ki a 39.§ a Vt-1/Z - panzió (Fodros utca vége) - építési övezet bevezetésével, ami alapján kizárólag szállás jellegű rendeltetés elhelyezésére lenne lehetőség, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel, továbbá az övezet területére a kialakult állapotra való tekintettel egyedi építési hely lett meghatározva.</p>
<p>43.§ (13)</p>	<p>Az új előírás bevezetése az új Vi-5/Z - intenzív, zártosult intézmény-lakó vegyes, (Terra-park – C tömb)- építési övezet bevezetése miatt vált szükségessé, ahol a: „beépítési mérték további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg” engedményes érték bevezetése indokolt, ahhoz, hogy az</p>

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

	ingatlan beépítésénél az eredetileg tervezett körcikk megépítése megvalósulhasson.
<p>45. § (1) A Gksz-6 és a Gksz-7 jelű építési övezetek területén az építési határvonal: a) az 1 sz. főút tengelyétől 30 m, b) az M1 autópálya tengelyétől 80 m, c) a feltáró út felől a Gksz-6 övezetben 10,0 m, és a Gksz-7 övezetben 15,0 m az előkert,</p>	<p>A 10300/21 hrsz-ú Gksz-7 építési övezetbe sorolt ingatlan esetében a 15 m-es előkert előírás ellehetetleníti a beépítést, így az ingatlanra vonatkozóan az előkert előírásának csökkentése szükséges, építési hely alkalmazásával.</p>
<p>54. § (2) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.</p>	<p>A fentiekben 27. § (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.</p>
<p>55. § (3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele: ... c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte. (4) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.</p>	<p>A fentiekben 27. § (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.</p>
<p>56. § (5) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele: ... c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte. (6) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.</p>	<p>A fentiekben 27. § (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.</p>
<p>60. § (4) A Kb-Sp/2 jelű övezet területén ... b) e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén. (5) A Kb-Re jelű övezet területén</p>	<p>A fentiekben 27. § (3) bekezdésben leírtak alapján a szövegezésből innen is törlendő az egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhetőségének lehetősége.</p>

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

...	
d) E rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.	

A fentiekben leírt HÉSZ módosítások egyértelmű értelmezésével kapcsolatban jelen dokumentációhoz mellékeljük a jelenleg hatályos HÉSZ-t korrektúrázott formában.

IV. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozatával jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti tervének biológiai aktivitás érték számításáról szóló 6. sz. melléklete alapján a szerkezeti terv legutolsó módosításával 335,61 biológiai aktivitás érték növekedés volt kimutatható. A szerkezeti terv jelenleg tervezett módosításából adódó -1,64 értékű biológiai aktivitás érték csökkenést figyelembe véve összességében 333,97 biológiai aktivitás érték többlet mutatható ki.

Budaörs, 2020. január.

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

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet
és mellékletei**

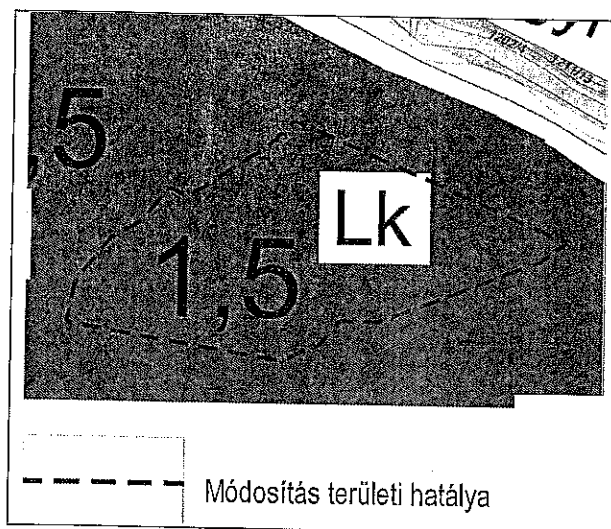
HATÁROZATI JAVASLAT:

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

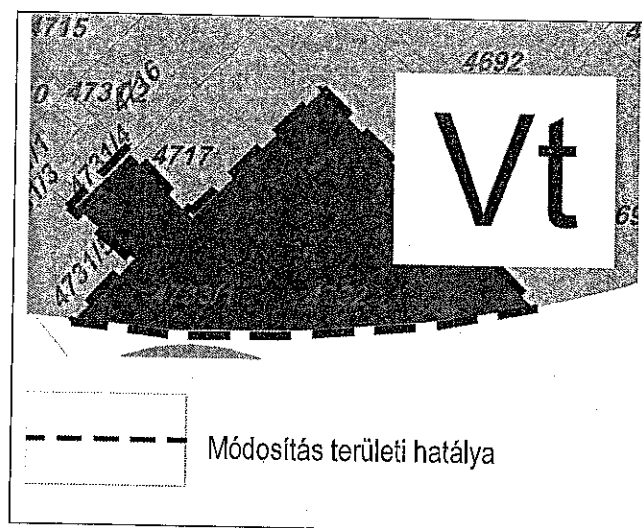
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve alábbiak szerinti módosítását:

a) 1/A. számú melléklete az alábbi „Módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területekre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

aa)



ab)



b) 4.számú melléklete helyébe jelen határozat 1.sz. melléklete lép.

2. A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített 335,61 biológiai aktivitás többlet érték a jelenlegi módosítással -1,64 értékű biológiai aktivitás értékkel növekszik, így Budaörs Város vonatkozásában a módosítások után 333,97 biológiai aktivitás érték többlet marad.
3. Jelen határozat az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

**Határozat-tervezet 1. sz. melléklete „4. számú melléklet:
A település területi mérlege”**

1. melléklet a 267/2014.(IX.24.) ÖKT sz. határozat módosításához
2020/... (.....) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva

A település területi mérlege

TERÜLETI MÉRLEG – KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MÓDOSÍTÁSA ÉS SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT

Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Beépítésre szánt területek		
Ln	17,43	0,74
Lk	105,1	4,39
Lke	471,36	20,16
Vt	40,30	1,73
Vi	36,85	1,57
Gksz	314,27	13,27
Gip	57,27	2,44
Üh	155,4	6,63
K	33,04	1,41
K-1	8,09	0,35
K-2	6,10	0,26
K-3	7,54	0,32
K-Sp	6,69	0,29
K-Km	1,42	0,06
K-Re	5,12	0,26
K-Ap	0,94	0,04
Beépítésre nem szánt területek		
V	21,22	0,90
Kb-T	8,85	0,38
Kb-Sp	10,55	0,45
Kb-Re	1,48	0,06
Kb-Szi	2,06	0,09
Kb-Kt/B	1,62	0,07
Kb-Kt/F	0,42	0,02
Kb-Km	1,32	0,06
KÖu	130,29	5,56
KÖk	28,97	1,24
Z	15,76	0,68
Ev	597,85	25,52
Eg	1,08	0,05
Ek	20,52	0,88
Mk	84,01	3,56
Ma	0	
Tk-Ko	50,59	2,16
Tk-Gy	100,53	4,29
Összesen	2343,03	100,00

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

../2020. (... ..) önkormányzati rendelete

**a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
szóló**

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 3. § 11 pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[E rendelet alkalmazásában:]

- „11. Telek nem beépíthető része:
A területsávon épület és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.”

2. §

Az R. 13.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Meglévő magánút mentén új építési telek kialakításánál és további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésénél a 13 (1) bekezdés a)-d) pontjainak előírásait figyelembe kell venni. A magánút szélesítése csak ott nem szükséges, ahol a kialakult beépítés ezt nem teszi lehetővé, de a magánút szélességének teljes hosszában legalább a 3 m-es szélességnek akkor is meg kell lennie.”

3. §

(1) Az R. 14. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Egy telken több épület illetve az épületben több rendeltetési egység is létesíthető. Ezek számát az egyes építési övezeti előírások korlátozhatja, az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete korlátozhatja.”

(2) Az R. 15. § (10) bekezdésében az „épületmagasság” szövegrész helyébe a „beépítési magasság” szöveg lép.

4. §

Az R. 27. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető.”

5. §

(1) Az R. 33. § (1) bekezdés g) pontját követően az alábbi új h) ponttal egészül ki, a hatályos h)-n) pontok megjelölése pedig l)-o) pontra módosul:

[33. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:]

„h) **Lk-8/SZ** hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon köz)”

(2) Az R. 34. § (5) bekezdése az alábbi f) ponttal egészül ki:

[A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:]

„f) Az **Lk-8/SZ** építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 500 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.”

(3) Az R. 36. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.”

(4) Az R. 38. § (1) bekezdés 1. pontját követően az alábbi új 2. ponttal egészül ki, a hatályos 2.-18. pontok számozása 3-19. pontra módosul:

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

„2. **Vt-1/Z** panzió (Fodros utca vége)”

(5) Az R. 39. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A **Vt-1/Z** jelű építési övezet területén:

- a) a 38. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel;
- b) a minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő előkerti méret tartandó.”

(6) Az R. 42. § (1) bekezdés 6. pontját követően az alábbi új 7. ponttal egészül ki, a hatályos 7-14. pontok számozása 8)-15) pontra módosul:

[42. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:]

„7. **Vi-5/Z** intenzív, zártosú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park – C tömb)”

(7) Az R. 43. § az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) A **Vi-5/Z** építési övezetben a beépítési mérték további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg.”

(8) Az R. 45. § (1) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[45. § (1) A Gksz-6 és a Gksz-7 jelű építési övezetek területén az építési határvonal:]

„c) a feltáró út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert, vagy a szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely szerinti,”

(9) Az R. 55. § (3) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[(3) A (2) bekezdés c) és d) pontja szerinti rendeltetések elhelyezésének közművesítési feltétele:]

„c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.”

(10) Az R. 56. § (5) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

[(5) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:]

„c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.”

(11) Az R. 60. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül.”

6. §

(1) Az R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az R. 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

7. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

8. §

Hatályát veszti az R.

- a) 3. § (12) pontjának értelmező rendelkezéséből az „alatti” szövegrész,
- b) 14. § (3) bekezdése,
- c) 18. § (1) bekezdésében az „a közterülettel határos telekhatáron” szövegrész,
- d) 54. § (2) bekezdése,
- e) 55. § (4) bekezdése,
- f) 56. § (6) bekezdése,
- g) 60. § (5) bekezdés d) pontja.

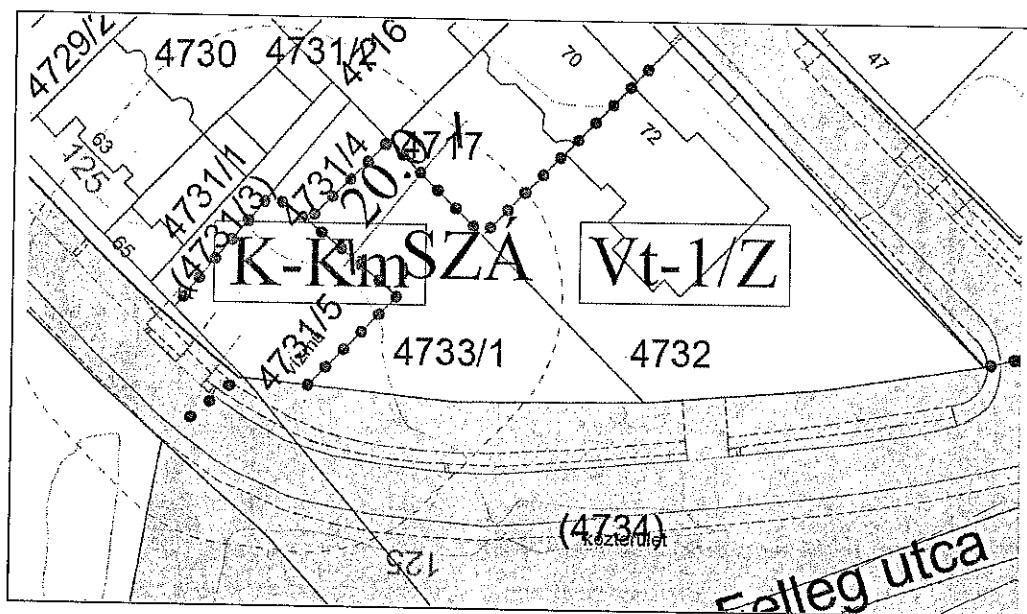
Budaörs, 2020. „.....” „...”

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

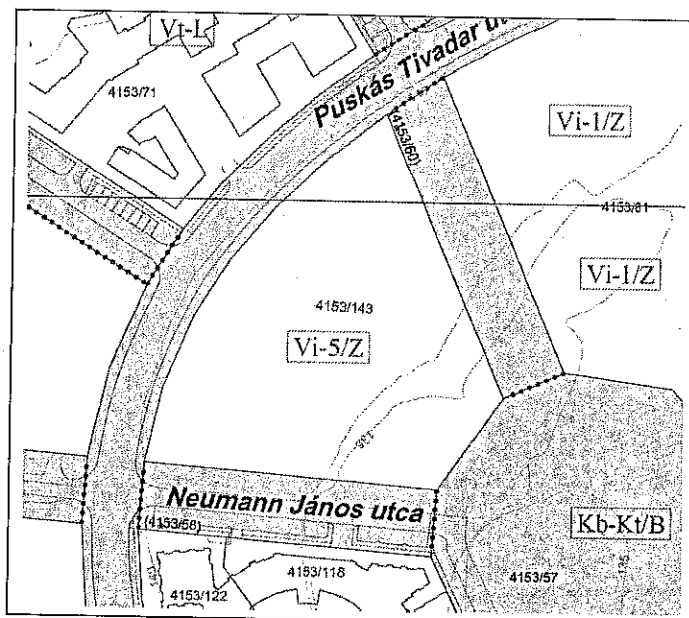
.....
dr. Bocsi István
jegyző

I. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló/2020. (...) önkormányzati rendelethez

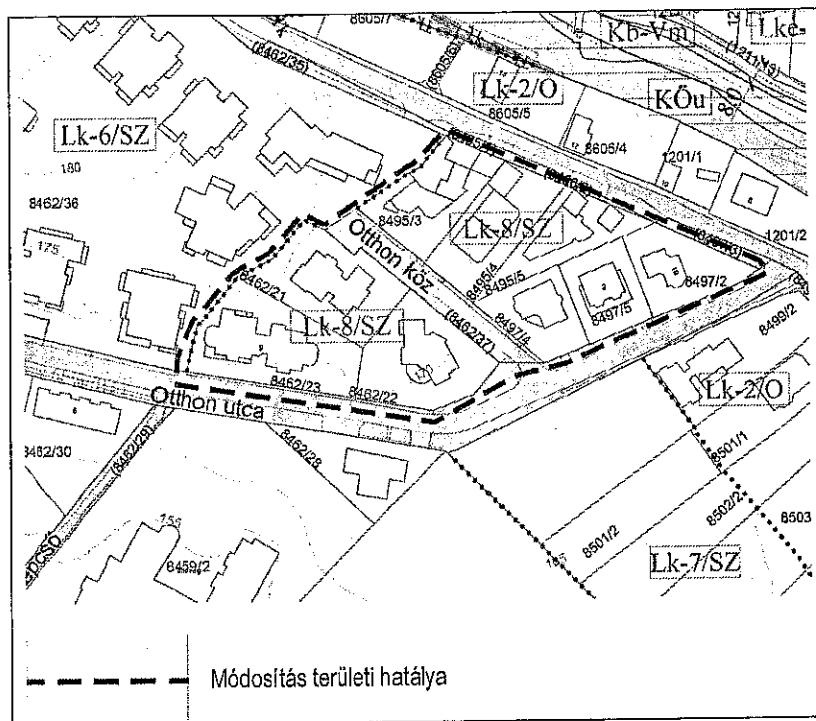
1. A HÉSZ 1. melléklete a 4732- és a 4733/1 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



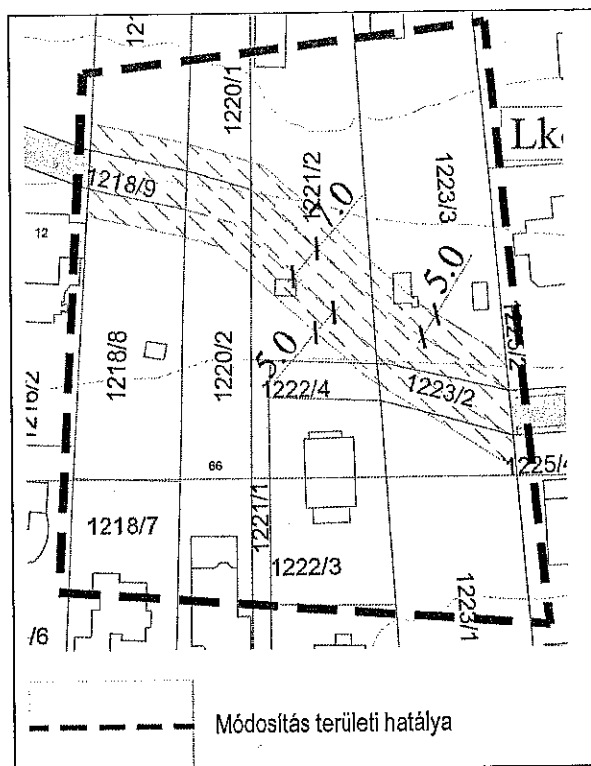
2. A HÉSZ 1. melléklete a 4153/143 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



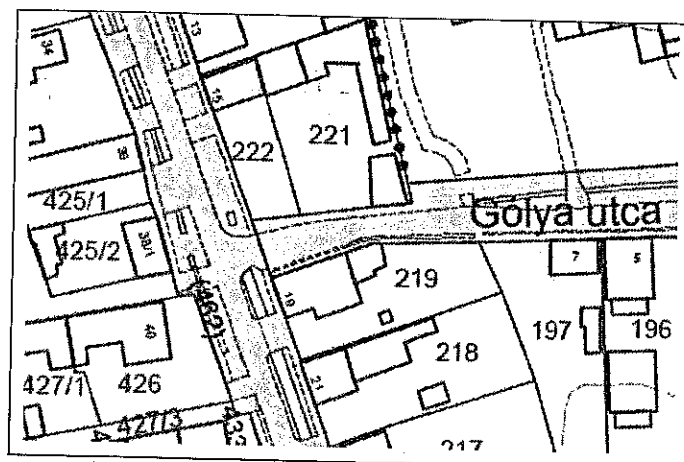
3. A HÉSZ 1. melléklete az alábbi szabályozási terv módosítás tervlapon „Módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



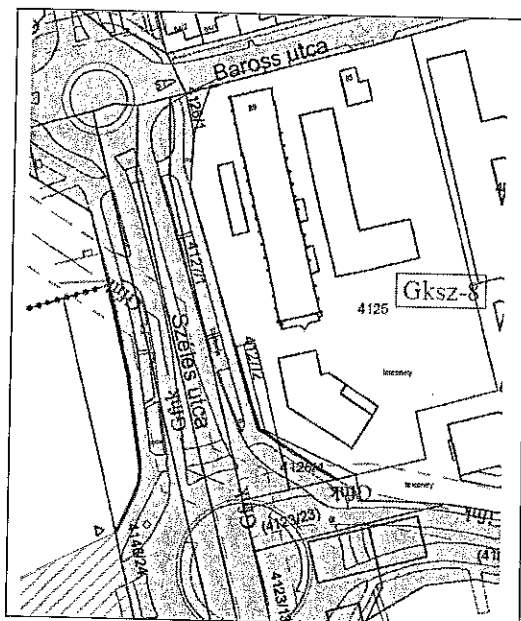
4. A HÉSZ 1. melléklete az alábbi szabályozási terv módosítás tervlapon „Módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



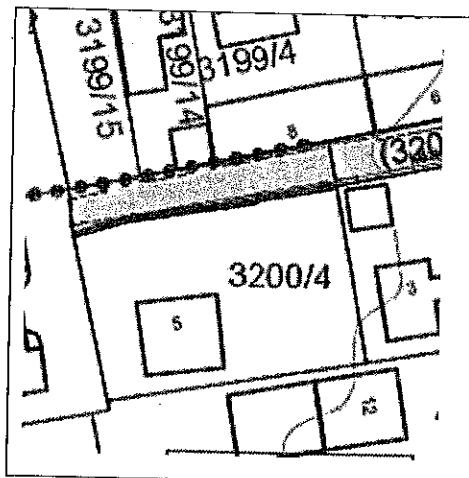
5. A HÉSZ 1. melléklete a 221 és a 222 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



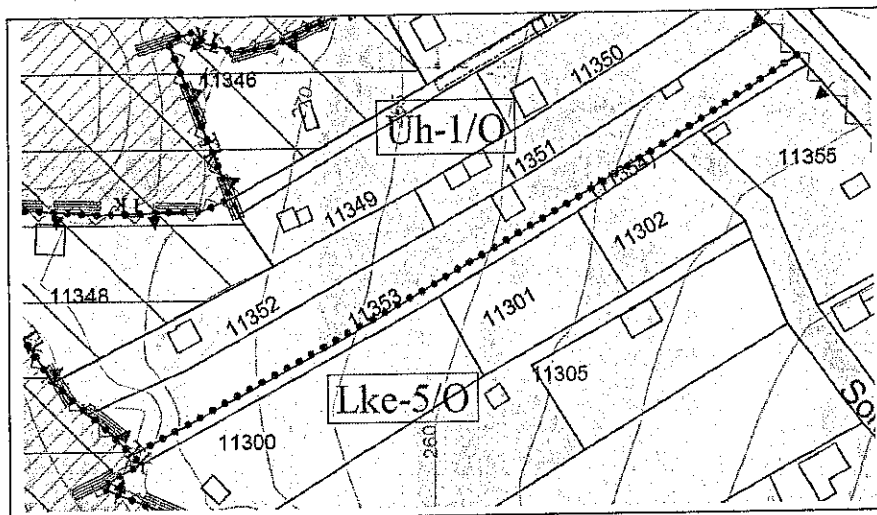
6. A HÉSZ 1. melléklete a 4127/1, 4127/2 és a 4127/4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



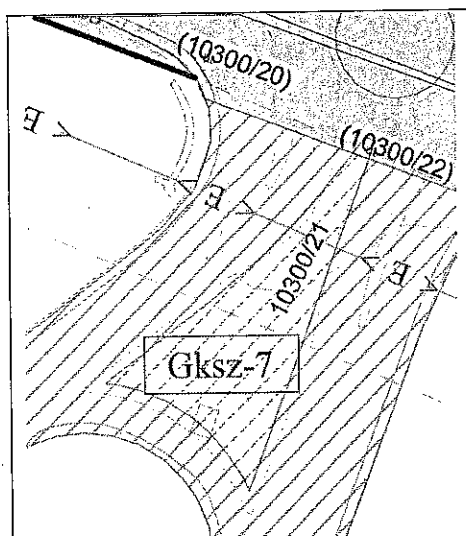
7. A HÉSZ 1. melléklete a 3200/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



8. A HÉSZ 1. melléklete a 11354 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



9. A HÉSZ 1. melléklete a 10300/21 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:



2. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelethez

1. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 9/B. sorral egészül ki.

9/B	Lk-8/SZ	SZ	700	18	-	25	0,8	15	50	-	Hm:7,0	[R]	250	5,0	6,0	3,25
-----	---------	----	-----	----	---	----	-----	----	----	---	--------	-----	-----	-----	-----	------

2. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 32/A. sorral egészül ki.

32/A	Vt-1/Z	Z	400	12	-	35	1,2	15	45	12,0	-	R	-	R	4,0	0,0
------	--------	---	-----	----	---	----	-----	----	----	------	---	---	---	---	-----	-----

3. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 58/B. sorral egészül ki.

58/B	VI-5/Z	Z	500	-	-	[R]	3,5	40	25	15,0	-	-	-	4,0	0,0	0,0
------	--------	---	-----	---	---	-----	-----	----	----	------	---	---	---	-----	-----	-----

C./ MELLÉKLETEK

**209/2019.(XII.11.) ÖKT. sz. Képviselő-testületi
határozat**

209/2019.(XII.11.) ÖKT sz.

határozat

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban és a Településképinek védelméről szóló rendeletének módosítása

- 1.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés 1. melléklete szerinti Településfejlesztési Együttműködési Szerződés jogi és pénzügyi szakértői vélemények figyelembevételével történő véglegesítése utáni aláírására.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés 2. melléklete szerinti Pénzeszköz-átadási Szerződés jogi és pénzügyi szakértői vélemények figyelembevételével történő véglegesítése utáni aláírására.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés 3. melléklete szerinti településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás koncepciójával.
- 4.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján egyszerűsített eljárásban történő véleményezéshez szükséges tervdokumentációt és véleményezési szakaszt folytassa le.
- 5.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Budaörs Város településképinek védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet módosításának véleményeztetését újból folytassa le.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész iroda

Főépítési feljegyzés



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek egyszerű eljárásban történő eseti módosítása

Budaörs Város településfejlesztési dokumentumaihoz és településrendezési eszközeihez teljes körű, a vonatkozó jogszabályok szerinti, 160/2017. (XI.15.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Megalapozó vizsgálat, valamint 126/2017. (IX.19.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Örökségvédelmi hatástanulmány készült 2017. évben.

Tekintettel jelen módosítás tartalmára a megalapozó vizsgálat és örökségvédelmi hatástanulmány készítését nem tartom szükségesnek.

Budaörs, 2019. december 20.



Korrektúrázott BHÉSZ

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

**A BUDAÖRS VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
szóló**

4/2016. (II.26.), 11/2016. (IV.22.),
21/2017. (V.25.), 28/2017. (IX.21.), 18/2018. (VII.12.), 19/2018. (VIII.23.),
20/2018. (VIII.23.), 22/2018. (VIII.23.) és a 8/2019. (IV.23.)
önkormányzati rendeletek által módosított

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

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

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

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

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

1. A RENDELET HATÁLYA

- 1. §** E rendelet hatálya Budaörs teljes közigazgatási területére terjed ki a Budaörs Város Szabályozási Tervében (továbbiakban: BSZT) lehatárolt területek kivételével.

2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

2. § Az Étv. és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2013. augusztus 6-át követően mindenkor hatályos előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és a záró rendelkezésekben felsorolt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

II. FEJEZET ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Bruttó szintterületi mutató:
A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.
2. Egyedi szennyvízkezelő berendezés
A egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma.
3. Egyedi szennyvízkezelő létesítmény
Olyan vízelétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.
4. 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.
- 5.¹ Épület megengedett legnagyobb alapterülete
A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületek bruttó alapterülete.
- 6.² 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.
- 7.³ Lakótelepi közterület:
Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.
- 8.^{4,5} 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.
- 9.⁶ Mélypince:
Jellemzően Kőhegy területén található meglévő prэшázhoz kialakított borospince.

¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁴ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- 10.⁷ Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:
Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozóipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- 11.⁸ Telek nem beépíthető része:
A területén épület és terepszint alatti építmény nem helyezhető el az OTÉK előírásaihoz vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.
- 12.⁹ 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.
- 13.¹⁰ Terepszint alatti épület szint:
Olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.
- 14.¹¹ Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény
Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízelvezető rendszer, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi.
- 15.¹² Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.
- 16.¹³ Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület:
A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célra kijelölt terület.

III. FEJEZET RENDELET FELÉPÍTÉSE

3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

4. § (1) Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: Budaörs Város Szabályozási Terve
 - b) 2. melléklet: Budaörs Város építési övezetek / övezetek paraméterei
 - ba) 2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei
 - bb) 2.2. melléklet: Budaörs Város övezetek paraméterei
 - c) 3. melléklet: Sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanok jegyzéke
 - ca) 3.1. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - cb) 3.2. melléklet: Kisajátítással érintett ingatlanok
 - cc) 3.3. melléklet: Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok
 - A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok
 - B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹² A 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 79.§-a által beillesztve. Hatályos: 2017. október 1. napjától.

¹³ A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2019. május 23. napjától.

- d) 4. melléklet: Személygépjárművek elhelyezése
 - da) 4.1. melléklet: Személygépjármű elhelyezési övezetek
 - db) 4.2. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától
 - e) 5. melléklet: Állattartó építmények elhelyezése
 - f) 6. melléklet: Budaörs, 10310 hrsz ingatlanon üzemelő helikopter állomás akadálykorlátozási síkja
- (2) Jelen rendelet – tájékoztatás céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
- a) 1. függelék: Épített értékek
 - aa) 1.1. függelék: Műemlékek és műemléki környezetük
 - ab) 1.2. függelék: Régészeti lelőhelyek
 - ac)¹⁴
 - b) 2. függelék: Természeti értékek
 - ba) 2.1. függelék: Nemzetközi jelentőségű területek
 - bb) 2.2. függelék: Országos jelentőségű területek
 - bc) 2.3. függelék: Helyi jelentőségű természeti értékek
 - c)¹⁵
 - d) 4. függelék: Az egyes építési övezetekben és övezetekben a főrendeltetésű épületekben végezhető gazdasági tevékenységek
 - e) 5. függelék: E rendelettel együtt alkalmazandó helyi rendeletek listája

IV. FEJEZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMEL ALKALMAZÁSA

- 5. § (1)** A tervezett szabályozási vonalak helyét az önkormányzat vektoros-digitális adatszolgáltatás keretében adja ki.
- (2) Építési határvonalat/helyet a BSZT csak az általános előírások alapján megállapítható elő-, oldal- és hátsókerti méretektől eltérő esetekben jelöl.
 - (3) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik –
 - a) legfeljebb az épületszélesség 25%-án lehet eltérni,
 - b) a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet eltérni, és
 - c) épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet visszahúzni.

V. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

4. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK

- 6. § (1)** Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének 25 m²-t meghaladó növelése, valamint új rendeltetési egység elhelyezésének feltétele az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosítható.
- (2) Beépítésre nem szánt övezet telkén épület csak az OTÉK építési telek fogalmához kötődő beépítési mód, elő-, oldal- és hátsókerti előírásai alkalmazásával helyezhető el.
 - (3)¹⁶ Nyilvános teleknél az egyes építési övezetben / övezetben rögzített rendeltetési egység- és az épület számának meghatározásánál a teleknyél területe nem számítható be.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

5. TELEKALKITÁS

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, illetve eléve kisebb az előírt telekminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.
- (2) A telekalakításnál a meglévő telekstruktúrához is igazodva figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő beépítés által kialakuló városképbe, így módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (3) Az építési övezet, illetve övezet területén közműépítmények (pl. transzformátor, szennyvíztisztító, vízgépház, gázfogadó stb.) elhelyezése érdekében, továbbá magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő méretű, alakú telek kialakítható.
- (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.
- (5) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés nem kötelező, az eltérő rendelkezéseket az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (6)¹⁷ A közműellátást szolgáló építmények, és műtárgyak elhelyezéséhez szükséges telekalakítás során az építési övezetekre, illetve övezetekre meghatározott előírások figyelmen kívül hagyhatóak.
8. § Nyilvános telek csak övezetek/építési övezetek előírásai szerint alakítható ki, ha az övezetek/építési övezetek előírásai nyilvános telek kialakítását lehetővé teszik, és a telek területe az építésügyi szabályok szerint megosztható.

6. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

9. § A településrendezési feladatok megvalósítása, különösen a város intézményi ellátottságának és közúthálózatának fejlesztése érdekében Budaörs Város Önkormányzata elővásárlási jogot alapít a 3.1. mellékletben rögzített ingatlanokra, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.

7. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉS

10. § (1) **Beépítési kötelezettség** terheli a városkép egységességének megőrzése érdekében a 3.3. melléklet A) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.
- (2) A beépítési kötelezettség a telek utcafronti telekhatárától mért 15 m-en belüli főépítmény elbontásától keletkezik.
- (3) A beépítési kötelezettséget az övezeti előírásoknak megfelelő új főépítmény építésével kell teljesíteni utcafronti beépítéssel. Az építési engedélyt a beépítési kötelezettség keletkezésétől számított 2 éven belül kell megszerezni. A rendeltetésszerű használatot 2,0 éven belül biztosítani kell.
- (4) A beépítési kötelezettség az érintett telkek megosztása esetén csak az utcával határos telekre vonatkozik.
11. § (1) **Beültetési kötelezettség** terheli a 3.3. melléklet B) táblázatában rögzített ingatlanokat, a BSZT-ben jelölt lehatárolással.
- (2) A beültetési kötelezettséggel érintett területen a telek megközelítése érdekében a növényzet telepítése legfeljebb 10,0 m hosszúságban szakítható meg.
- (3) A beültetési kötelezettséget az elrendelő határozatban meghatározottaknak megfelelően az érintett tulajdonosoknak teljesítenie kell.
- (4) A beültetési kötelezettséggel érintett területek azon szakaszán, ahol épület található, a beültetési kötelezettséget az épület/épületrész elbontásától számított 1 éven belül kell teljesíteni.

¹⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (2) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

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

8. KÖZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 12. § (1)** Közterületeken az alábbiakban felsorolt építmények akkor helyezhetők el, ha 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)¹⁸ vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,
 - g) mélygarázs,
 - h) reklámhordozó,
 - i) park és játszótér építményei,
 - j)¹⁹ üzemanyagtöltő és kiszolgáló építményei.
- (2) Az (1) bekezdés e) és g) pontjában felsorolt építmények elhelyezésének közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (3)²⁰ A 12.§ (1) e) szerinti közterületi árusító pavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m² nettó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet.
- (4) A kiépített járdák szegélyét az utcasarkokon megdöntve kell kialakítani az akadálymentes közlekedés érdekében.
- (5) 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.
- (6) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló akadályozó oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivételűeknek kell lenniük.
- (7) Előkeres épület elhelyezés esetén a közterület és a telek terepszíntje közötti magasságkülönbség áthidalását telken belül kell kialakítani, közterületen nem helyezhető el a telek megközelítésére szolgáló lépcső, 5%-nál meredekebb rámpa.
- (8) Az övezetbe sorolt közterületekre vonatkozó egyéb rendelkezéseket az adott övezet előírásai tartalmazzák.

9. MAGÁNUTAK KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

- 13. § (1)**²¹ A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások:
- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m,
 - b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m,
 - c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m,

¹⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (6) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m,
 - e) 100 m-nél hosszabb magánút kialakításánál a magánút teljes hosszában maximum egy törést lehet alkalmazni, mely törés nem haladhatja meg a 90°-ot,
 - f) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a magánutat csak a telek nem beépíthető részeként kijelölt sávon belül, a szabályozási tervlapon meghatározott szélesség minimális megtartásával lehet kialakítani, ezen esetekben az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,
 - g) ~~ha a meglévő magánút szélesítése a kialakult beépítések miatt már nem lehetséges, akkor annak további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítése nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni;~~
 - gh) ~~kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:~~
 - ha) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - hb) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.
- (2) A gazdasági és különleges övezetek területén új magánút minimális szélessége 10,0 m, melyet úgy kell kialakítani, hogy azon és azokról a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.
- (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)²² Magánúton a 12.§ (1) bekezdésben felsorolt építményeken felül gépkocsi tároló is elhelyezhető, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a magánút rendeltetésének megfelelő használatát, valamint a szabályozási tervlapon „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-el jelölt területen a 47.§ (5) bekezdésében megfogalmazottak szerint épület is elhelyezhető.
- (7)^{23 24} Meglévő magánút mentén új építési telek kialakításánál és további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésénél a 13 (1) bekezdés a)-d) pontjainak előírásait figyelembe kell venni. A magánút szélesítése csak ott nem szükséges, ahol a kialakult beépítés ezt nem teszi lehetővé, de a magánút szélességének teljes hosszában legalább a 3 m-es szélességnek akkor is meg kell lennie.

VII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

10. RENDELTETÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

- 14. § (1)** Egy telken több épület illetve az épületben több rendeltetési egység is létesíthető, a létesíthető épületek Ezek ~~számát az egyes építési övezetben meghatározott rendeltetésszám előírások korlátozhatják, a~~ az elhelyezhető épület nagyságát a 2.1. melléklet táblázat az épület megengedett legnagyobb bruttó ~~alapterülete~~ korlátozhatja.
- (2) Vegyes rendeltetésű épület minden építési övezetben, övezetben elhelyezhető.
- (3) ~~Bármely építési övezetben, vagy övezetben meglévő, vagy tervezett építmény eltérő övezeti előírás hiányában több rendeltetést is tartalmazhat.~~
- (4) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze.

²² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 2.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²³ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

²⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ a) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

(5)²⁵

- (6)²⁶ A melléképitmények közül az állatól, állatkifutó, trágyatároló, - komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképitmények elhelyezésénél az 5. sz. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.

11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI²⁷

15. § (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület és a telekhatár között legalább 0,5 m távolságot kell tartani (csurgó).
- (2) Zárt sorú beépítési módú építési övezetekben ha az épület/épületrész az oldalhatáron álló beépítési mód esetén előírt 0,5 m-es (csurgó) távolságot tartja, akkor arra az oldalhatáron álló beépítési mód OTÉK szerinti előírásai vonatkoztathatók.
- (3)²⁸
- (4)²⁹
- (5)³⁰
- (6) Zárt sorú beépítési mód esetén a 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések építési tevékenysége során az esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.
- (7)³¹
- (8)³²
- (9) Ikres beépítési móddal épült épülethez amennyiben nem csatlakozik a szomszédos telken épület úgy – a néhány, elszórtan megépített félker torzó kedvezőbb városképi megjelenése érdekében – bármely beépítési módban a szomszédos ingatlanon a tűzfal takarásával ikresen csatlakozó épület kialakítható, ha az ingatlan már beépült nem a tűzfalat takaró ikresen csatlakozó épülettel, akkor a fél ikerház tűzfala homlokzatosítható.
- (10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, a meglévő főépítményen tetőtérbeépítés, emeletráépítés, egyszeri bruttó 25 m²-t meg nem haladó toldaléképítés, átalakítás, korszerűsítés, új rendeltetési egység kialakítását nem eredményező, és az épületmagasság-beépítési magasság – legfeljebb egy alkalommal – 1,0 métert meg nem haladóan megváltoztató építési tevékenységei végezhetők.
- (11)³³ Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványszerű teleknek.

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

16. § (1) Az előkert mérete az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,
- a) az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképhez illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy
- b) a BSZT-n jelölt eltérő kötelező, vagy a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal szerint, vagy
- c) kis mélységű telek esetén az övezetben előírt mértékhez képest a kialakult állapot figyelembevételével.
- (2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:
- a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (3) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- b) oldalhatáron álló beépítés esetén
 ba)³⁴ 0,5 m, ha a mögötte lévő telek/telek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,
 bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be.
- (3)³⁵ Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.

13. AZ ÉPÍTMÉNYEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

17. § (1)³⁶

(2)³⁷

(3)^{38 39} A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.

(4)⁴⁰

14. KERÍTÉSEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

18. § (1)⁴¹

(2)⁴²

(3) Természetvédelmi területtel határos telekhatáron kapu nem nyitható.

(4)^{43 44} Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt; de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.

(5)^{45 46}

15. TÁMFALAK, RÉZSŰK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI⁴⁷

19. § (1) A közterületről látható, 1,5 m-nél magasabb támfalak és rézsűk az anyaghasználatukra is tekintettel csak a tájba, utcaképhez illesztve alakíthatók ki.

(2)^{48 49} Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével - kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a

³⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (5) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

³⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ b) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

³⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (6) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁴⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ b) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁴² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ c) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁴³ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁴⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁴⁵ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 4. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁴⁷ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁴⁸ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁴⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 3.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mértén nem haladhatja meg:

a) 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,

b) 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.

(3)⁵⁰ Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben

(4)⁵¹ Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, 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 terepszinttől mért 1,0 métert.

16. ZÖLDFELÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

20. § (1)⁵²

(2)⁵³

(3)⁵⁴

(4) A felszíni parkolók felülete és a megközelítését szolgáló felület nem számítható bele a zöldfelület mértékébe.

(5)⁵⁵

VIII. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

17. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

21. § (1) Védősávok növényállománya csak a védett területen belül is meglévő fajokból létesíthető.

(2) A Budai Tájvédelmi Körzettel határos Mk övezetbe sorolt ingatlanok BSZT-n jelölt, a fokozottan védett természetvédelmi terület határától számított 20 m-es sávjában épület csak a táj- és természetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

IX. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

22. § (1) Ipari gazdasági övezetek területén gépkocsi várakozóhelyek, tárolók gyephézagos, gyeprácsos burkolattal a felszín alatti vizek és a talaj védelme miatt nem alakíthatók ki.

50 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

51 A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 1. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

52 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

53 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

54 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

55 Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (2) A területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a területen nem tárolhatók, nem dolgozhatók fel és nem hasznosíthatók.
- (3) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:
 - a) új főépítmény létesítése esetén részletes talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény készítése szükséges, amely tisztázza az alkalmazandó alapozási módot, a feltöltés összetételét;
 - b) csapadékvizek szikkasztása nem megengedett.

X. FEJEZET KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

18. KÖZLEKEDÉS, PARKOLÁS ELŐÍRÁSAI

23. §⁵⁶

19. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

24. § (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a személygépjármű elhelyezési kötelezettséget – jelen rendelet 4.1. mellékletében területileg lehatárolt személygépjármű elhelyezési övezetekben – jelen rendelet 4.2. melléklet szerinti mértékben kell biztosítani.
- (2) A létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek számát az egyes rendeltetések szerint külön-külön, az OTÉK alapján kell kiszámítani, és ezt követően a 4.2. melléklet „A” oszlopában szereplő értékkel csökkenteni, illetőleg növelni és a korrigált értékeket összegezni. Törtszámú érték esetén az eredményt a matematika szabályai szerint kell kerekíteni, de az érték 1-nél kisebb nem lehet.
 - (3) Az I. és II. személygépjármű elhelyezési övezet területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.
 - (4) A VI. személygépjármű elhelyezési övezet területén a magasabb rendű jogszabályban meghatározott számú személygépjármű-várakozóhelyeket kell biztosítani.
 - (5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen új épület építése, meglévő épület bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, önkormányzati tulajdonú ingatlanon vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával az érdekelt felek szükség szerinti megállapodása, nyilatkozata(i) alapján.
 - (6)⁵⁷ A VI-Tt, Vi-Tt és a Vi-Zm jelű építési övezetek területén kizárólag bővítés, átalakítás és a rendeltetés módjának változtatása esetén a (2) bekezdés szerint számított személygépjármű várakozóhelyek száma megállapodás alapján telken kívül is biztosítható a 4.2. melléklet „B” oszlop szerinti mértékben, legfeljebb 500 m-en belüli közlekedési célú közterületen, vagy közforgalom céljára megnyitott magánút felhasználásával.

20. KÖZMŰELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

25. § (1) Új közműhálózati elem csak a tervezett szabályozás végrehajtása után létesíthető, meglévő felújítható, átépíthető, rekonstrukciója elvégezhető e fejezet további előírásainak figyelembevételével akkor is, ha a közművezetéssel érintett közterület BSZT-ben javasolt szabályozási szélessége a nem biztosított.
- (2)⁵⁸ A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetelés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁵⁷ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 6. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁵⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

biztonsági övezeteik számára elsősorban közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani, de nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak minden építési övezetben és övezetben elhelyezhetők az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.

- (3) Közterületen új vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés közművezetékét, földgázvezetékét, valamint a távfűtés vezetékeit csak terepszint alatt lehet elhelyezni.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználat 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, hőközpont 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.

21. VÍZELLÁTÁS ELŐÍRÁSAI

26. § Ha a szennyvízkezelés az építési övezet/övezet előírásában közülemi vezetékes rendszerben előírt, akkor az ingatlan vezetékes ivóvíz ellátással történő kiszolgálása, csak legfeljebb a vezetékes szennyvíz csatorna kiépítésével egyidőben alakítható ki.

22. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS

27. § (1) A város területén csak elválasztott rendszerű csatornahálózat építhető.
- (2) A város területén nem létesíthető egyedi zárt szennyvíztároló.
 - (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és-Ek övezeti ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén nem létesíthető.

23. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS

28. § (1) Burkolt út, és egyéb burkolt felület csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- (2) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízelvezetés megoldásáról is.
 - (3) A vízelvezető árkok építése, felújítása során gondoskodni kell a hordalék biztonságos megfogásáról a felsőárók szakaszainál.
 - (4)⁵⁹ Omlásveszélyes (alápincézett) és csúszásveszélyes területen a csapadékvizek elszikkasztása nem megengedett, valamint ezeken a területeken az építés feltétele a közülemi szennyvízelvezetés megléte közegészségügyi szempontok alapján.
 - (5)⁶⁰ Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely burkolt felület illetve épület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
 - (6) A vízmosságok és közterületek közvetlen csatlakozásai építményeinek építése, felújítása során a hordalék biztonságos visszatartásáról gondoskodni kell.

⁵⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁶⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- (7) Természetvédelmi terület vízmosásaiban csak indokolt esetben, a biztonságos vízelvezetés, vagy közlekedési szempontból szükséges műtárgy helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (8) Kiváltott nyomvonalú nyílt árok helyén szivárgót kell építeni a talajvizek elvezetésére. Ha a volt árok nyomvonalán építményt helyeznek el, akkor annak alapozása tervezésénél és a kivitelezésnél a talajvizek elvezetéséről megfelelő módon (pl: drénezés, szivárgó, stb.) gondoskodni kell, hogy az építmény állékonysága hosszú távon se sérülhessen.

24. TÁVHŐELLÁTÁS

29. § A távhő szolgáltató hálózat felújítása, átépítése vagy új építése csak felszín alatti kialakítással helyezhető el.

25. TÁVKÖZLÉS

30. § (1)⁶¹ Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni ahol már meglévő földkábelek vannak, illetve gazdasági terület-felhasználású területeken földalatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen föld alatt vagy légkábeles – kifesztültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (2)^{62 63} Belterületen és külterületi beépítésre szánt területén új vezetékek nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezetékek nélküli szolgáltatási építmény, akkor a lehetőségek- szerint annak tartószerkezetére lehet telepíteni.
- (3)^{64 65}
- (4)^{66 67}

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

26. NAGYVÁROSIAS LAKÓTELEPI LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LN-LTP]

31. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:
- a) **Ln-Ltp10** lakótelep 10 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
 - b) **Ln-Ltp4** lakótelep 4 emeletes lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe,
 - c) **Ln-LtpK** lakótelep nem lakóépületek elhelyezésére szolgáló területe.
- (2) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) vendéglátás,

⁶¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁶² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁶³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 4.§ (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁶⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁶⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ d) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁶⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 7. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁶⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ d) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) sport,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási, iroda,
 - i)⁶⁸ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (3) A nagyvárosias lakótelepi lakóterület területén melléképület nem helyezhető el.
- (4) A területen az új beépítés közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- (5) A lakótelepi közterületeken 12.§ (4) bekezdés szerinti építmények, valamint parkolólemez, mélygarázs helyezhető el.
- (6) A közlekedés és parkolás céljára igénybe nem vett területeket kertépítészeti terv alapján kialakított, egységes zöldfelületként kell kialakítani, melyen a közterületek nem gépjármű forgalom céljára kialakított építményei elhelyezhetők.
- 32. § (1)** A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítása megengedett, az egy új kialakított lakószinten új rendeltetési egység nem alakítható ki a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.
- (2) Az Ln-Ltp4 jelű építési övezet meglévő lakóépületein utólagos emeletráépítéssel kialakuló szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- (3) A meglévő épületekben a lakásszám lakásmegosztással nem növelhető.
- (4) A lakótelepi közterületeken épület vendéglátás, kereskedelem-szolgáltatás rendeltetéssel, legfeljebb 50 m² bruttó alapterülettel a közterületekre vonatkozó általános előírások figyelembe vételével elhelyezhető.
- (5)⁶⁹
- (6) Az Ln-LtpK jelű övezet területén új rendeltetési egység nem alakítható ki.

27. KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LK]

33. § (1)⁷⁰ Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) Lk-1/SZ intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (Városháza környéke, Moha u.)
- b) Lk-2/SZ közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény – Puskás T. u.)
- c) Lk-3/SZ intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- d) Lk-4/SZ közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- e) Lk-5/SZ alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény u. – Szabadság út)
- f) Lk-6/SZ hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- g) Lk-7/SZ hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon u.)
- h) Lk-8/SZ hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon köz)
- ih) Lk-1/O intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Széles u.)
- ji) Lk-2/O közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- kj) Lk-1/Z intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (Budapesti út)
- lk) Lk-2/Z közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- ml) Lk-3/Z közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- nm) Lk-1/VED Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,

⁶⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (1) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁷⁰ A 20/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 9-től.

on) Lk-G kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.

- (2)⁷¹ A telkek megközelítésére teleknyúlvány az Lk-1/Z jelű építési övezetekben nem alakítható ki.
- (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) lakó,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) sport,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) szállás jellegű,
 - g) igazgatási, iroda,
 - h)⁷² a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (4)⁷³ A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (5)⁷⁴ A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az Lk-1/Z jelű építési övezetekben nem helyezhető el.
- (6) A kisvárosias lakóterület építési övezeteiben az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
 - d) csapadékvíz elvezetés az (OTÉK szerinti) telken belüli kezeléssel, valamint a 28. § (5) bekezdés szerinti késleltetett tározással és közterületi elvezetéssel.
- 34. § (1)** Az Lk-1/SZ jelű építési övezet területén
- a) Az épületek kialakult magasságát, csak egységesen, a telek minden épületén egyszerre lehet megváltoztatni.
 - b) A tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel kialakuló új szinten a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
 - c) A meglévő lapostetős lakóépületeken új magastető kialakítással, utólagos emeletráépítéssel történő lakásépítésnél a lakásszám nem haladhatja meg az alatta lévő szinten meglévő lakások számát.
- (2) Az Lk-2/SZ jelű építési övezet területén
- a) Kerítés telekhatáron, telken belül nem létesíthető.
 - b) Az előkert megengedett legkisebb mérete a Holdfény utca felől a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint szabad.
- (3) Az Lk-3/SZ jelű építési övezet területén az övezetben kialakított közhasználat céljára átadott területet a BSZT-n jelölt tengelyhez képest, mindkét irányban legalább 5,0-5,0 m-re, összesen legalább 10,0 m szélességben kell kialakítani, úgy hogy:
- a) a közhasználat céljára átadott terület határa egyben a beépítés határa is, és
 - b) teljes hosszának legalább 80 %-án területet kell kialakítani az épületek homlokzati síkjának határvonalra helyezésével.
- (4)⁷⁵ Az Lk-3/SZ és Lk-4/SZ jelű építési övezet területén
- a) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.
 - b) Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.
 - c) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.

⁷¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (3) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (4) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- d) A telek minden 300 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.
 - e) A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett az épület megengedett legnagyobb épületmagasság érvényes.
 - f) Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.
- (5)⁷⁶ A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:
- a) Az Lk-6/SZ jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
 - b) Az Lk-1/Z, Lk-2/Z, Lk-3/Z és az Lk-5/SZ jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
 - c) Az Lk-1/O jelű építési övezetbe sorolt Budafoki úttól Ny-ra található, Tavasz utca és a Hársfa utcai tömbök területén található ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az Lk-1/O jelű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - d) Az Lk-2/O jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - e)⁷⁷ Az Lk-7/Sz jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
 - f) Az Lk-8/SZ építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 500 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
- (6)⁷⁸ 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 táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.
- (7)⁷⁹ Az Lk-1/Z építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészában nem helyezhető el.
- (8)^{80 81} Az Lk-G jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki.
- (9)⁸²

28. KÖHEGY VÉDETT KISVÁROSIS LAKÓTERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Lk-1/VED]

35. § (1) Az építési övezetben
- a) egy telken 300 m² telekterületig legfeljebb 1 rendeltetési egység,
 - b) 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet.
- (3)⁸³
- (4)^{84 85}

⁷⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷⁷ A 20/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos 2018. szeptember 7-től.

⁷⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁷⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸⁰ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

⁸¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (5) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ e) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

⁸³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁸⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (6) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (5) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:
- a)⁸⁶
 - b)⁸⁷
 - c)⁸⁸
 - d)⁸⁹
 - e)⁹⁰ meglévő mlypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
 - f)⁹¹
 - g)^{92 93}
 - h)^{94 95}
 - i)⁹⁶
- (6)⁹⁷ A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.
- a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:
 - 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
 - 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret közötti 3,0 m;
 - 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.
 - b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.
 - c)⁹⁸ A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák és kerítésépítés végezhetőek.
- (7)⁹⁹ A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:
- a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;
 - b)¹⁰⁰ új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során legfeljebb 1 szint lehet terepszint alatti épületszint, úgy, hogy az épületszint legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.
- (8)¹⁰¹ Az Lk-1/Ved építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5) bekezdésében meghatározott zártosuló beépítési módra vonatkozó előírások.

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁸⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁹⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (7) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁹² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁹⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (8) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁹⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

⁹⁷ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

⁹⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (9) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

⁹⁹ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹⁰⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (10) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (11) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

29. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [LKE]

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

- 1.¹⁰² **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*
2. **Lke-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budapesti út két oldala)*
3. **Lke-3/SZ** intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Tétényi fennsík)*
4. **Lke-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Farkasréti úttól északra, Ibolya – Árok utcák között, Kamaraerdő)*
5. **Lke-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Törökugrató, Tűzkőhegy, Kamaraerdő)*
6. **Lke-1/O** intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között)*
7. **Lke-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Ibolya – Árok utcák között)*
8. **Lke-3/O** intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Törökugrató, Kamaraerdő)*
9. **Lke-3/O-kt** intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Bazsalikom utca)*
10. **Lke-4/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Csiki-dűlő, Odvas-hegy)*
11. **Lke-4/O-kt** közepesen intenzív, oldalhatáron álló, kistelkes hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Meredek utca)*
12. **Lke-5/O** alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, *(Hegyalja, Som utcáktól északra)*
13. **Lke-1/IK** lkres, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Moha utca)*
14. **Lke-1/Z** intenzív, zártosuló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Budafoki – Aradi utcák között)*
- 15.¹⁰³ **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Szabadság út nyugati, Alsóhatár utca).*

- (2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – kialakítható.
- (3) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – elhelyezhető rendeltetések:
 - a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) sport,
 - f) szállás jellegű,
 - g)¹⁰⁴ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5)^{105 106} (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét."

A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek az **Lke-1/SZ** építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető főépítmények és rendeltetési egységek száma:

1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken, melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét,

2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken, melyek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét; 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem h

¹⁰² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (12) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (13) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (14) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰⁵ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹⁰⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- a) ~~aladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;~~
~~2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;~~
~~az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti;~~
b) ~~az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.~~
- (6)^{107 108}

- b) a síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.
- (7)¹⁰⁹ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(8)^{110 111 112}

(9)^{113 114}

(10)^{115 116}

- (11)¹¹⁷ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (12)¹¹⁸ A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.

37. § (1)¹¹⁹ Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén

- a) Az építési övezet telkein minden 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani.
- b) A lakóépületen kívül, lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.
- c) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.

¹⁰⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁰⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁰⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁰ A 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelet 3. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. május 7-től.

¹¹¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (15) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹¹⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (16) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (16) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹¹⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (17) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

(2)¹²⁰

- (3) Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén
- Az előkert 5,0 m, a Baross utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.
 - A Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pincszint nem létesíthető.
 - ¹²¹ A Baross utcától délre a Komáromi utca és a Munkácsy Mihály utca között található két tömbben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 3,0 m.
- (4) Az **Lke-1/IK** és **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén
- Az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni új főépítmény kialakításánál, a meglévő épületeknél a kialakult állapottól eltérni nem lehet.
 - ¹²²
- (5) Az **Lke-1/Z** jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zárt sorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 15. § (5) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.
- (6)¹²³ Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át.

30. VEGYES TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VT]

38. § (1)¹²⁴

Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- | | | |
|---------------------|----------------|--|
| 1. | Vt-1/SZ | intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra) |
| 2. | Vt-1/Z | panzió (Fodros utca vége) |
| 32. | Vt-2/SZ | közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca) |
| 43. | Vt-3/SZ | alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre) |
| 54. | Vt-Bv/1 | intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út) |
| 65. | Vt-Bv/2 | közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.) |
| 76. | Vt-Bv/3 | alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.) |
| 87. | Vt-KF | kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb) |
| 98. | Vt-L | településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca) |
| 109. ¹²⁵ | Vt-Fi | településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzföld utca menti ingatlanok) |
| 119. ¹²⁶ | Vt-FL | településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok) |
| 124. | Vt-Tt/1 | Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz) |
| 132. | Vt-Tt/2 | Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak) |
| 143. | Vt-Tt/3 | Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca) |
| 154. | Vt-Tt/4 | Templom tér fejlesztési terület településközpont, (Esze Tamás utca dél) |
| 165. | Vt-Tt/5 | Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz) |
| 176. | Vt-Tt/6 | Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út) |
| 187. | Vt-Tt/7 | Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca) |
| 198. | Vt-Tt/8 | Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér) |

- (2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- lakó,

¹²⁰ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹²¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (18) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹²² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹²³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (19) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹²⁴ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 10. §-a által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹²⁵ A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

¹²⁶ A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

- b) igazgatás, iroda,
 - c) kereskedelem-szolgáltatás,
 - d) szállás jellegű,
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - g) sport,
 - h)¹²⁷ a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (3) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére vonatkozó előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 39. § (1) A Vt-2/SZ jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.**
- (2) A Vt-3/SZ jelű építési övezet területén a telek minden 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, új kereskedelmi egység nem létesíthető.
- (3) A Vt-L jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.
- (4)¹²⁸ A Vt-Fi jelű építési övezet területén:
- a) lakó rendeltetés nem létesíthető;
 - b) az előkert megengedett legkisebb mérete a Lévai utca és a Kenyérgyár utca mentén 10,0 méter, a Bretzföld utca mentén 0,0 méter;
 - c) a Bretzföld utca közterületi határáról számított 100 méteres sávban, legalább 1500m² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;
 - d) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
 - e) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet;
 - f) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.
- (5)¹²⁹ A Vt-FL jelű építési övezet területén:
- a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m²-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;
 - b) nem lakó rendeltetés – a „Fejleszthető épület” kivételével – az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;
 - c) a „Fejleszthető épület” esetében a 38. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;
 - d) a „Fejleszthető épület” felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m² bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
 - e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
 - f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet;
 - g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető;
 - h) A Komáromi utca felől telkenként legfeljebb egy gépkocsi behajtó létesíthető vagy tartható meg, legfeljebb 6,0 m szélességben.

¹²⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (20) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹²⁸ A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

¹²⁹ A 22/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 2.§-a által módosítva. Hatályos: 2018. szeptember 22-től.

(6) A Vt-1/Z jelű építési övezet területén:

- a) a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendelkezések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel;
- b) a minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő előkerti méret tartandó.

31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Bv/...] [Vt-Tt-...]¹³⁰

40. § (1) Rendeltetés:

- a)¹³¹ lakó rendeltetés a Vt-Bv/1 és a Vt-Tt/2 jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrésztében nem helyezhető el,
- b)¹³² a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- ca)¹³³ a Vt-Bv/1 jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető,
- cb)¹³⁴ a Vt-Bv/2 jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető;
- cc)¹³⁵ a Vt-Bv/3 jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

(2)¹³⁶

(3)¹³⁷

(4)¹³⁸

(5)¹³⁹ A Vt-Tt/1 jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zártan építhető be.

(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 párkánymagasság legfeljebb 5,5 m lehet.

(7)¹⁴⁰ Terepszint alatti épületszint alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a terepszint alatti épületszint beépíthetősége +20%-kal növelhető.

(8)^{141 142}

¹³⁰ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹³¹ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹³² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (21) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (22) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (22) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (22) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹³⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹³⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹³⁸ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹³⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (26) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (23) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (23) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (9) Parkolás:
- új főépítmény építése, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység kialakítása esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni;
 - a szomszédos telekhatárok mentén felszíni parkoló csak a telekhatártól mért 2,0 m-en túl létesíthető, a telekhatár mentén többszintes növényzet kialakításával.
- (10) A Vt-Bv/1 jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es párkánymagassággal alakítható ki.
- (11)¹⁴³ A telkek megközelítésére teleknyúlvány csak a Vt-Bv/3 és Vt-Tt/8 jelű építési övezetben alakítható ki.
- (12)^{144 145}
- (13)^{146 147 148} A Vt-Tt és Vt-Bv építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el.
- (14)¹⁴⁹ A BSZT-n jelölt „A telek felszín felett nem beépíthető része” és a „Közhasználatra megnyitott, megnyitásra javasolt telekrész” területekre
- a közterületekre vonatkozó 12. § és
 - a közterület fölé nyúló építményrészekre vonatkozó (2) bekezdés szerinti előírások vonatkoznak, továbbá
 - azokon terepszint alatti épületrészek kialakíthatók, és
 - ¹⁵⁰ a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a Vi-ZM építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.
- (15)¹⁵¹ A Vt-Tt/2 jelű övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 4 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (16)¹⁵² A Vt-Tt/3 jelű övezet területén
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el;
 - bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.
- (17)¹⁵³ A Vt-Tt/4 jelű övezet területén 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.
- (18)¹⁵⁴ A Vt-Tt/5 jelű övezet területén
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés nem helyezhető el,
 - a BSZT-n lehatárolt „A telek nem beépíthető része” területen kívüli telekrészek beépíthetők, „A telek nem beépíthető része” területen zöldfelületet kell kialakítani úgy, hogy annak legfeljebb 1/3-ad része lehet burkolt, és amelynek legalább fele vízáteresztő;
 - bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető, melyek legfeljebb 2 rendeltetési egységes épületekben helyezhetők el.

¹⁴³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (3) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁴⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (24) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁴⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁴⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (24) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁴⁸ Módosította a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatályos: 2017. október 1-től.

¹⁴⁹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (25) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁵¹ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵² A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

(19)¹⁵⁵ A **Vt-Tt/6** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 150 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

(20)¹⁵⁶ A **Vt-Tt/8** jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 100 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.

31/A. TEMPLOM TÉR INTENZÍV, ZÁRTSORÚ TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-Tt/1]¹⁵⁷

40/A. §¹⁵⁸ (1) Lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el.

(2) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület párkánymagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.

(3)¹⁵⁹

(4)¹⁶⁰ Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.

(5)¹⁶¹

32. KIEMELT FEJLESZTÉSI TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [Vt-KF]

41. § (1) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
- b) szolgáltatás,
- c) csak földszinten kereskedelem,
- d) szállás jellegű,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) közösségi szórakoztató, kulturális,
- g) sport,
- h) az építési övezet teljes területén legfeljebb 15 db lakás.

(2) Az „A” jelű építési helyen:

- a) a földszintjét a közterület felől határos épületraktusban kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéssel kell kialakítani;
- b) az építési hely Szabadság út és Bretzföld utca felőli határai egyben építési vonalak is, amelyekre a tervezett épületek homlokzatainak legalább 75%-ban illeszkedniük kell;
- c) a Bretzföld utca – Szabadság út kereszteződésénél a kötelező építési vonalat a BSZT szerint a Szabadság út 117. sz. (hrsz.: 1016/1) telek „C” épülete nyugati és a Szabadság út 119-129. sz. (hrsz.: 1036/28) lakóépület északi homlokzatsíkjának meghosszabbított vonala határozza meg a Bretzföld és a Szabadság utak irányában legalább 20-20 m hosszban;

d)¹⁶²

e)¹⁶³

f)¹⁶⁴

(3) A „B” és „C” jelű épületek és az „A”, „D” és „E” jelű építési helyeken építhető új épületek közvetlen szomszédjaikkal legfeljebb 1 db, max. 6,0 m széles átköszlekedő folyosóval bármely szinten összeköthetők. Az összekötő épületrész egy pontja sem haladhatja meg az alacsonyabb épület érintett homlokzatának magasságát.

¹⁵⁵ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁶ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 11. § (5) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁷ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁸ A 4/2016. (II.26.) önkormányzati rendelet 12. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶⁰ Módosította a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatályos: 2017. október 1-től.

¹⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

- (4) Az építési övezet meglévő "B" és "C" épületeihez az épületek udvari homlokzatsíkjaiktól mért legfeljebb 3,0 m szélességben építményrész (pl. előtető, lépcső) építhető az adott terepszinttől mért legfeljebb 5,0 m magasságig. Az épületek földszintje ilyen módon helyiséggel nem bővíthető.
- (5) a "D" építési hely csak az "A" építési hely beépítésével egyidejűleg, vagy azt követően építhető be.
- (6) A megengedett legnagyobb épületmagasság a BSZT-n jelölt építési helyeken:
- az „A” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 15,0 m (max. P+F+4+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 19,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+3+T szint) a 16,0 m-t;
 - a „D” jelű építési hely legnagyobb épületmagassága 12,0 m (max. P+F+3+T szint), de az elhelyezhető épületek egy pontja sem haladhatja meg a 15,0 m-t; az építési hely Komárom u. felőli utolsó 25 m-es szakaszán (max. P+F+2+T szint) a 12,0 m-t;
 - az „E” jelű építési helyen épület csak földszintes kialakítású lehet, megengedett épületmagassága legfeljebb 5,0 m;
 - a meglévő, megmaradó épületek ("B", "C" jelű épületek) építmény-magassága nem növelhető;
- (7) A terepszint alatti beépítés lehetséges mértéke, helye, módja az építési övezetben a következőképpen érvényesíthető:
- a szint feletti beépíthetőség (35%) lehetséges mértékig az építési övezet telke szint alatt is beépíthető; az építési övezet telkének további 30%-a építhető be terepszint alatti építményként. A szint alatti beépítések mélygarázs- és raktár hasznosításúak lehetnek;
 - az övezet keleti és déli határaitól az övezet területe felé mért 15,0 - 15,0 m-es, és az "E" építési hely melletti, a déli telekhatár mentén mért 6,0 - 6,0 m-es sáv területén terepszint alatti építmény nem létesíthető;
 - a telek közhasználat céljára átadandó területrésze egésze, vagy annak része terepszint alatt beépíthető, de az építmény a környező csatlakozó terepszint fölé nem emelkedhet;
 - a megengedett szint alatti beépítés épület és/vagy vízzáró burkolat alatt legfeljebb 60%-ban, a további lehetséges 5% csak legalább 2,0 m-es földtakarással, növényborítással alakítható ki.
- (8) Parkolás:
- az előírások szerinti parkolást telken belül kell biztosítani, a 5.2. melléklet szerinti kedvezmények alkalmazása nélkül;
 - a szükséges parkolószám legalább 85%-át szint alatt kell elhelyezni.
- (9) Közhasználat céljára megnyitott területek
- az építési övezet telke Szabadság út – Bretzföld utca felőli részén a BSZT-n jelöltek szerint nem bekeríthető, közhasználat céljára megnyitott területet kell kialakítani;
 - területén a forgalom biztonságát nem zavaró épített köztárgy építmény helyezhető el, melynek legmagasabb pontja sehol nem haladhatja meg az „A” építési helyen építhető épület legmagasabb pontját.
- (10) A BSZT-n jelölt beültetési kötelezés **Lk-3/Z** jelű övezettel határos, 6,0 m szélességű sávjában a felszíni vízelvezetés építményei elhelyezhetők.
- (11) A Szabadság út felől egy, a Bretzföld utca felől legalább egy, legfeljebb két helyen lehet közúti kapcsolatot biztosítani.

33. VEGYES INTÉZMÉNYTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [VI]

42. § (1)¹⁶⁵ Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- | | |
|------------|---|
| 1. Vi-1/SZ | közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca) |
| 2. Vi-2/SZ | intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza) |
| 3. Vi-1/Z | intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park) |
| 4. Vi-2/Z | közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park) |
| 5. Vi-3/Z | közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom) |
| 6. Vi-4/Z | intenzív, zárt sorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park) |
| 7. Vi-5/Z | intenzív, zárt sorú intézmény-lakó-vegyes, (Terra-park – C tömb) |
| 87. Vi-Bv1 | intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz) |
| 98. Vi-Bv2 | közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, |

¹⁶⁵ A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. július 27-től.

109. VI-Á	általános, szabadonálló intézmény,
110. VI-Á1	általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
124. VI-Tt1	Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (Zichy kastély)
132. VI-Tt2	Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
143. VI-Tt3	Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
154. VI-Zm	Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major).

- (2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatás, iroda,
 - kereskedelem-szolgáltatás,
 - szállás jellegű,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
 - sport.
- (3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.
- (4) A közösségi célú igazgatási, szórakoztató, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést, vagy ezeket vegyesen tartalmazó közintézmény épület esetén az övezetben meghatározott telek legnagyobb megengedett kialakítható területére és a földszinti bruttó alapterületére előírásai figyelmen kívül hagyhatók.
- (5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzemni energiaszolgáltatás,
 - közüzemni ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzemni szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.
- 43. § (1)** Az intézmény terület építési övezet zárt sorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.
- (2) A VI-Á és VI-Á1 jelű építési övezet területén
- az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele;
 - közterületi határ mentén, kerítéssel egybeépítve egyszintes, önálló épület legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, porta, vendéglátás, illemhely rendeltetéssel elhelyezhető.
- (3) A VI-Á1 jelű építési övezet területén a BSZT tervlapon jelölt magassági korlátozással érintett területen az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 2.1. melléklet táblázat szerinti eltérés mértéke lehet.
- (4) A VI-1/Z és a VI-2/Z jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.
- (5) A VI-Bv/1 és VI-Bv/2 jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a VI-Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt telek közös telekhatártól mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb homlokzatmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.

(6)¹⁶⁶ 167

(7)¹⁶⁸ 169

(8)¹⁷⁰ 171 172

¹⁶⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁶⁸ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁷⁰ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

- (9)¹⁷³ A **VI-T/3** jelű építési övezet területén
- a) csak hitéleti, nevelési, oktatási, rendeltetések helyezhetők el;
 - b)¹⁷⁴
- (10)¹⁷⁵ A **VI-Zm** jelű építési övezet területén
- a) az e rendelet 42. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések közül a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt, valamint sport rendeltetés nem helyezhető el;
 - b)¹⁷⁶
 - c)¹⁷⁷
 - d)¹⁷⁸ a telek felszín felett nem beépíthető részén a 40.§ (14) bekezdésében meghatározottakon felül elhelyezhetők a kerti építmények-, színpad-, 1,5 m-nél nem jobban kinyúló előtető, valamint az ideiglenes árusítással kapcsolatos építmények.
- (11)¹⁷⁹ A **VI-4/Z** jelű építési övezet területén lakó-iroda vegyes funkciójú épület a következő követelmények együttes teljesülése alapján helyezhető el:
- a) lakó rendeltetési egységek száma: legfeljebb 37 db
 - b) huzamos tartózkodásra szolgáló irodahelyiség összesen legalább 1200 m²,
 - c) az a) és b) pont szerinti rendeltetéseket egy ütemben kell megépíteni és használatba venni.

(12)¹⁸⁰ A **VI-4/Z** jelű építési övezet területén a terepszint alatti építményre vagy épületrészre vonatkozó előkert 0,0 m.

(13) A **VI-5/Z** építési övezetben a beépítési mérték további 10%-kal növelhető kizárólag belső 2 szintes garázsépítés céljára, ha az zöldtető építésével valósul meg.

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

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

1. **Gksz-1** kereskedelmi-szolgáltató, *(Kamaraerdő ipartelep kelet)*
2. **Gksz-2** kereskedelmi-szolgáltató, *(Nyugati ipari park környéke)*
3. **Gksz-3** kereskedelmi-szolgáltató, *(1-es út két oldala a 8102 j. úttól nyugatra)*
4. **Gksz-4** kereskedelmi-szolgáltató, *(Budakeszi lehatárolt-ág)*
5. **Gksz-5** kereskedelmi-szolgáltató, *(Kaktusz utca környéke)*
6. **Gksz-6, 7** kereskedelmi-szolgáltató, *(Budapark)*
7. **Gksz-8** intézményi kereskedelmi-szolgáltató, *(Szervizút környéke)*
8. **Gksz-9** új kereskedelmi-szolgáltató, *(Kis-szilvás)*
9. **Gksz-10** kereskedelmi-szolgáltató központok, *(TESCO, PRAKTIKER)*
10. **Gksz-11, 12** kereskedelmi-szolgáltató, *(Déli iparterület nyugat)*
11. **Gksz-13, 14** kereskedelmi-szolgáltató, *(M1-M7 autópálya déli oldala)*
12. **Gksz-15** kereskedelmi-szolgáltató, *(Hosszúréti-patak déli oldalán)*
13. **Gksz-16** kereskedelmi-szolgáltató *(AUCHAN)*
14. **Gksz-17** kereskedelmi-szolgáltató *(IKEA, DECATHLON)*
15. **Gksz-A1** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, *(M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Kinizsi utca)*
16. **Gksz-A2** alacsony intenzitású kereskedelmi-szolgáltató, *(M1-M7 autópálya déli üa. töltő)*

¹⁷¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (27) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁷² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁷³ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁷⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 14. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁷⁶ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁷⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (28) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁷⁹ A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. július 27-től.

¹⁸⁰ A 18/2018.(VII.12.) önkormányzati rendelet 2. §-a által kiegészítve. Hatályos: 2018. július 27-től.

- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - ¹⁸¹ a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
 - igazgatás, iroda,
 - parkolóház, üzemanyagtöltő,
 - sport,
 - hitéleti, oktatási,
 - közösségi szórakoztató,
 - vásárok, kiállítások és kongresszusok,
 - kereskedelmi, szolgáltató, valamint
 - szállás jellegű.
- (3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- közüzem energiaszolgáltatás,
 - közüzem ivóvíz szolgáltatás,
 - közüzem szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - közterületi csapadékvíz elvezetés.
45. § (1) A **Gksz-6** és a **Gksz-7** jelű építési övezetek területén az építési határvonal:
- az 1 sz. főút tengelyétől 30 m,
 - az M1 autópálya tengelyétől 80 m,
 - a feltároló út felől a **Gksz-6** övezetben 10,0 m, és a **Gksz-7** övezetben 15,0 m az előkert, vagy a szabályozási tervlapon ábrázolt építési hely szerinti,
 - az oldalkert 10,0 m,
 - az oldalkertben és az 1 sz. főút, valamint a 8102. sz. út felé eső hátsókerterekben legalább 4,0 m, az autópálya felé eső hátsókerterben legalább 10,0 m széles háromszintű zöldfelület alakítandó ki.
- (2) A **Gksz-8** és a **Gksz-10** jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek felől feltároló látványba látványtervben kell igazolni.
- (3) A **Gksz-9** jelű építési övezet területén az új telekstruktúra kialakítása érdekében új főépítmény építésének alapfeltétele az építési övezetnek megfelelő méretű és alakú telek kialakítása.
- (4)¹⁸² A **Gksz-10** jelű építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrjaitól kívül.
- (5) A **Gksz-11**, **Gksz-12**, **Gksz-13** és a **Gksz-A2** jelű építési övezet területén a rendezett telek kialakításának feltétele az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés.
- (6) A **Gksz-15** jelű építési övezet területén
- épület a Hosszúréti-patak tengelyétől számított 50 m-es ökológiai védősávon belül az építési helyen elhelyezhető;
 - ¹⁸³
- (7) A **Gksz-16** jelű építési övezet területén
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
 - igazgatási, iroda, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport, egyéb közösségi szórakoztató,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
 - üzemanyagtöltő és az ezen rendeltetést kiszolgáló egyéb rendeltetések.
 - A telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrjaitól kívül.

¹⁸¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (29) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁸² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (30) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁸³ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

(8)¹⁸⁴ A Gksz-8 jelű övezetben a Csata utca – Károly király utca – Kereskedők útja által határolt területen az oldalkert és hátsókert mérete 0,3 m.

(9)¹⁸⁵ A közlekedési létesítmények számára fenntartott terület

- a) építési telek közterületi kapcsolatának biztosítására igénybe vehető, amennyiben gépjármű-közlekedés számára alkalmasan kiépített közterületi, vagy magánúti kapcsolattal rendelkezik;
- b) területén épület nem helyezhető el;
- c) mellett elhelyezett épületek és a közlekedési létesítmények számára fenntartott terület között előkert méretű távolság biztosítandó.

(10)¹⁸⁶ A Gksz-13 építési övezetben az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet új főépítmény építése vagy 500 m²-t meghaladó épületbővítés eseteiben az építési tevékenységgel egyidőben a teljes burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, vagy legalább az 50 éves gyakoriságú csapadék min. 15 perces késleltetésére alkalmas egyedileg méretezett zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem használt felesleget csak késleltetve lehet a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A parkoló felületek szennyeződhet csapadékvize csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a felszíni vízelvezető-rendszerbe."

35. IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [GIP]

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

1. **Gip-E** energiaszolgáltatási ipari,
2. **Gip-Tg** településgazdálkodási ipari,
- 3.¹⁸⁷
4. **Gip-2** nyugati ipari park,
5. **Gip-3** nyugati ipari park,
6. **Gip-4** nyugati ipari park,
7. **Gip-5** nyugati ipari park,
8. **Gip-6** nyugati ipari park,
9. **Gip-7** nyugati ipari park,
10. **Gip-8** nyugati ipari park,
11. **Gip-9** nyugati ipari park,
12. **Gip-10** nyugati ipari park,
13. **Gip-11** nyugati ipari park,
14. **Gip-12** nyugati ipari park,
15. **Gip-13** nyugati ipari park,
16. **Gip-14** nyugati ipari park,
17. **Gip-15** nyugati ipari park,
18. **Gip-16** nyugati ipari park,
19. **Gip-17** nyugati ipari park,
20. **Gip-18** nyugati ipari park,
21. **Gip-19** nyugati ipari park.

(2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató,

¹⁸⁴ A 19/2018. (VIII.23.) önkormányzati rendelet 1.§-a által megállapítva. Hatályos: 2018. augusztus 24. napjától.

¹⁸⁵ A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2019. május 23. napjától.

¹⁸⁶ A 8/2019. (IV.23.) önkormányzati rendelet 1.§ (2) bekezdése által megállapítva. Hatályos: 2019. május 23. napjától.

¹⁸⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ f) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

- j) szállás jellegű, valamint ha az övezeti előírások lehetővé teszik;
 - k) energiaszolgáltatási,
 - l) településgazdálkodási.
- (3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.
47. § (1) A Gip-E jelű övezet területén csak az energiaszolgáltatási, és a 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból csak az energiaszolgáltatási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- (2) A Gip-Tg jelű építési övezet területén
- a) A településgazdálkodási, és az 46. § (2) bekezdésben felsoroltakból a településgazdálkodási rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló rendeltetések is elhelyezhetők.
 - b) Az üzemeltetés feltétele a BSZT-n jelölt zajvédőfal legalább 2,0 m magas kialakítása.
- (3)¹⁸⁸
- (4)¹⁸⁹
- (5)¹⁹⁰ 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 úrszelvény szabadon hagyásával. elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, valamint közterületen elhelyezhető építmények.

36. ÜDÜLŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Üh]

48. § (1) Az övezet Üh-1/O oldalhatáron álló, hétvégiházas üdülőterület építési övezetre oszlik.
- (2) Az elhelyezhető rendeltetések:
- a) üdülő,
 - b) sport,
 - c) az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelem-szolgáltatás.
- (3) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- (4) Egy épületben egy rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Egy telken annyi főépítmény helyezhető el, ahányszorosa a telek mérete az övezetben előírt minimális telekméretnek.
- (6) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (7)¹⁹¹ Az üdülőterületek övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.

¹⁸⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ g) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

¹⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁹⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (31) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁹¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (32) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

37. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [K]

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

- a) **K-1** intenzív, általános intézményi különleges, (*Kaktusz utca Muskátli utca között*)
- b) **K-2** kereskedelmi-szolgáltató különleges, (*Szervízút, Stefánia utca*)
- c) **K-3** közepesen intenzív, általános intézményi különleges, (*Kamaraerdő egykori törzsgyümölcsös*)
- d) **K-Re/1** intenzív, rekreációs/idegenforgalmi különleges, (*Hosszúréti patak déli oldal*)
- e) **K-Re/2** alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, (*Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy*)
- f) **K-Sp/1** intenzív, sport különleges, (*Hársfa utca*)
- g) **K-Sp/2** közepesen intenzív sport különleges, (*Baross utca*)
- h) **K-Sp/3** alacsony intenzitású, hegyvidéki sport különleges, (*Tétényi-fennsík*)
- i) **K-Ap** autóbusz pályaudvar különleges,
- j) **K-Km** közmű különleges.

(2) A területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

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

50. § (1) A K-1 jelű építési övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) szabadidő és rekreációs,
 - ae) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - af) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - ag) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.

b)¹⁹²

- c)¹⁹³ Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékleten ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatóak.

(2) A K-2 jelű építési övezet területén

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) vásár, kiállítás és kongresszus,
 - ab) iroda,
 - ac) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) kulturális és szórakoztató,
 - af) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ag) kereskedelmi-szolgáltató a szintterület legfeljebb 30%-án.
- b) A Szervízúttal határos ingatlanok esetében az autópályától való kötelező telepítési távolság azonos méretben meghatározott, hogy egy vonalon futó épületsáv alakulhasson ki. Az épületek autópálya felőli homlokvonalának az első engedélyezett épület homlokvonalához kell igazodnia.

(3) A K-3 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) vásár, kiállítás és kongresszus,
- b) iroda,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, kutatás-fejlesztés, egészségügyi és szociális,
- d) szállás jellegű és vendéglátó,
- e) kulturális és szórakoztató,
- f) sport, szabadidő és rekreációs,

¹⁹² Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

¹⁹³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (33) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- g) kereskedelmi-szolgáltató, ha egy telken az összes kereskedelmi-szolgáltató egység bruttó szintterülete nem haladja meg 300 m²-t,
 - h) a főépítményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (4) A K-Re/1 jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ab) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas,
 - ae) régészeti értékek védelmét szolgáló.
 - b) A területen pince, pinceszint nem létesíthető.
- (5) A K-Re/2 jelű építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - ac) kulturális és szórakoztató,
 - ad) sport, szabadidő és rekreációs,
 - ae) kereskedelem-szolgáltatás.
 - b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.
- (6) A K-Sp/1 jelű építési övezet területén
- a) kizárólag uszoda, sportcsarnok és strand, valamint kapcsolódó létesítményei, valamint dísz- és csónakázó tó helyezhető el;
 - b) a Zkp-3 övezet határától mért 25 m-en belüli telekrészen a sportlétesítményhez kapcsolódó strand, szabadtéri sport és a vendéglátás építményei helyezhetők el, amúgy a terület a szomszédos Zkp-3 övezettel egységesen, a közpark funkcióihoz, illetve a tóhoz szervesen kapcsolódva alakítandó ki.
- (7) A K-Sp/2 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - e) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi-szolgáltató, a szállás jellegű és a vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (8) A K-Sp/3 jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) sport, szabadidő és rekreációs,
 - b) a sport, szabadidő és rekreációs célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb a bruttó szintterület 1%-át meg nem haladó mértékben,
 - c) a sport, szabadidő és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés összterülete nem haladhatja meg az építhető bruttó szintterület 50%-át.
- (9) A K-Ap jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) autóbusz pályaudvar,
 - b) kereskedelem-szolgáltatás,
 - c) szállás jellegű és vendéglátó,
 - d) a főrendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel.
- (10) A K-Km jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) közművezeték, közmű-becsatlakozás és közmű,
 - ab) hírközlési,
 - ac) parkolóterület, kerékpártároló, valamint
 - ad) hulladékudvar.
 - b) Építményt elhelyezni a vonatkozó külön jogszabályok szerint szabad.

XII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

38. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [KÖU, KÖK]

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

- a) **KÖu** országos főutak és helyi gyűjtő utak
- b) **KÖk** kötöttpályás közlekedési.
- c)¹⁹⁴ **KÖu-Tt** Templom tér közlekedési és közmű

(2)¹⁹⁵ A **KÖu** és a **KÖu-Tt** jelű övezet területén:

- a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozott, valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.
- b) A területe mentén elhelyezkedő épületek díszkivilágítása, építési területek megvilágítása nem zavarhatja a közlekedés biztonságát.

(3) A **KÖk** jelű övezet területén:

- a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) a vasút személy- és teherforgalmához kapcsolódó épületek,
 - ab) kereskedelem-szolgáltatás,
 - ac) gazdasági tevékenység, valamint
 - ad) szállás jellegű és vendéglátó,
 - ae) közösségi szórakoztató.
- b) A 10313 és 10338 helyrajzi számú telkein (volt iparvágány területén) kizárólag nyomvonal jellegű építmények és azok műtárgyai helyezhetők el, épület nem létesíthető.

(4)¹⁹⁶ A **KÖu-Tt** jelű övezet területén:

- a) a BSZT-n jelölt építési helyen kialakított épületben a mélygarázs terepszint alatti építési helyén kialakított létesítményhez kapcsolódó közlekedési és gazdasági, rendészeti és iroda, valamint vendéglátás és nyilvános illemhely funkciók helyezhetők el, az épület legfeljebb földszint + 1 szint kialakítású lehet;
- b)¹⁹⁷ terepszint alatti épületszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.

39. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [ZKP-..., ZKK]

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

- a) **Zkp-1** közpark, (Szervízút keleti szakasz)
- b) **Zkp-2** közpark, (Hosszúréti-patak mentén)
- c) **Zkp-3** közpark, (Hársfa utcai sportközpont mellett)
- d) **Zkk** közkert.

(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 gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

(4) Zöldterületen a nem zöldterület telkén álló épületekhez kapcsolódóan is üzemeltethető vendéglátó terasz, melynek szilárd burkolattal ellátott felülete nem lehet nagyobb, mint az övezetbe sorolt terület 5%-a.

(5) A **Zkp-3** jelű övezet területén

- a) Díszító- és csónakázó tó kialakítása:
 - aa) A **Zkp-3**, és a **K-Sp/2** övezetek területének igénybevételével, akár a két övezet határán áthaladóan is megvalósítható.

¹⁹⁴ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁹⁵ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁹⁶ A 4/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet 15. § (3) bekezdése által kiegészítve. Hatályos: 2016. március 25-től.

¹⁹⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (34) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- ab) Vízutánpótlását úgy kell megoldani, hogy a vízminőség ne romoljon olyan szintre, hogy az a környezetét zavarja, illetve egészségügyi szempontból a környezetét veszélyeztesse.
 - ac) Vízszintjét úgy kell beszabályozni és a túlfolyó műtárgyat úgy kell kialakítani, hogy az azon kifolyó víz a befogadó vízfolyás meglévő, a hatóságok által engedélyezett vízszállító kapacitását ne léphesse túl.
 - ad) A tervezett tó túlfolyó csatornája a befogadó irányába megépítendő. A túlfolyó csatorna szolgalmi jog biztosítása mellett az építési övezetek telkén is elhelyezhető, a csatorna védőtávolságán belül (a csatorna falsíkjától 3-3 m.) építmény nem helyezhető el.
 - ae) A csapadékvizek tóba vezetése előtt azokat hordalék és olajfogó műtárgyakban kell megtisztítani.
 - b) A Stefánia utcáról nyíló 18,0 m széles területsávban a közparkhoz szükséges parkolóhelyek biztosítandók.
- (6) A Zkp-2 jelű övezet területén pince, pinceszint nem létesíthető.

40. VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EV]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

53. § A természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőterületen az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) nomád táborhely legfeljebb 10 fő befogadó képességig, valamint menedék legfeljebb 10 m² alapterülettel,
 - b) pihenés, testedzés,
 - c) ismeretterjesztés,
 - d) a terület fenntartása.

41. GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EG]

54. § (1) A területen kizárólag az erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el.
- (2) ~~Az övezet területén a rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

42. KÖZJÓLÉTI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [EK-...]

55. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Ek-1** Naphegy,
 - b) **Ek-2** Törökugrató.
- (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, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.
- (4) ~~Az övezet területén a rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~

43. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [MK-...]

56. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Mk-1** Alsószállás nagytelkes kertés mezőgazdasági,
 - b) **Mk-2** Alsószállás kertés mezőgazdasági,
 - c) **Mk-3** Alsószállás kistelkes kertés mezőgazdasági,
 - d) **Mk-4** kertés mezőgazdasági.

- (2)¹⁹⁸ A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.
- (3)¹⁹⁹ A 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.
- (4)²⁰⁰ Az övezet területén található 720 m², vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatók ki:
- a) 6000 m² telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket,
 - 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 beépítettséget, és a lakás 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.
 - c) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetők be a fentiekben leírtak alapján.
- (5)²⁰¹ Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:
- a) közzuzemi villamosenergia szolgáltatás,
 - b) közzuzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közzuzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.
- (6)²⁰² Az övezet területén a 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.
- (7)²⁰³ A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.
- (8)²⁰⁴ Nyúlványos telek csak az Mk-4 jelű övezet területén alakítható ki.
- (9)²⁰⁵ Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.
- (10)²⁰⁶ Az Mk-4 jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

44. ALSÓSZÁLLÁS, KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Mk-1, Mk-2, Mk-3]

57. § (1)²⁰⁷ Új főépítmény csak akkor létesíthető, ha:
- a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;

¹⁹⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

¹⁹⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰⁰ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰¹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰² A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰³ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰⁴ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰⁵ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰⁶ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (35) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

²⁰⁷ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (36) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- b) a telek szélessége az épület elhelyezésénél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete legfeljebb 15 m² lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át.

- (2) A 14,0 méter, vagy annál szélesebb közterületeken kétoldali fasor számára zöldfelület biztosítandó.
- (3) Közforgalom előtt megnyitott területeken mélygarázs és szabadtéri reklámhordozó nem helyezhető el; a terület magánútjain építmények – a közlekedés és a közműeket szolgáló építményeken kívül – nem helyezhetők el. Közlekedési és közmű építmények legalább 6,0 m szélességben kialakított magánúton építhetők.
- (4)²⁰⁸
- (5) Az előkertben támfalgarázs nem létesíthető.
- (6) Közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető, melynek szélessége nem haladhatja meg a 4,0 m-t.
- (7) Az **Mk-2** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.200 m² telekterület esetén.
- (8) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet az épület megengedett legnagyobb épületmagassága legalább 1.000 m² telekterület esetén.
- (9) Az **Mk-3** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél.

45. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [V]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

58. § (1) A vízgazdálkodási övezetben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávot szabadon, kerítés és egyéb építményektől mentesen kell hagyni. A területen lévő vízmeder parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.
- (2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve azt szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvíz tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.
- (3) Az övezet telkei a szomszédos ingatlanokhoz hozzá nem keríthetők.
- (4) A vízfolyás medrének rendezése során előtérbe kell helyezni a mérmőbiológiai módszerek alkalmazását.
- (5) A mederrendezési munkálatok során a meglévő honos növényállomány megóvásáról, valamint azok pótlásáról gondoskodni kell.
- (6) A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.

46. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Tk-...]

(2.2. MELLÉKLET ÖVEZETI PARAMÉTEREK NÉLKÜL)

59. § (1) Az övezet az alábbi övezetekre oszlik:
- a) **Tk-Ko** budaörsi kopárok,
- b) **Tk-Gy/1** védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők BTK területén,
- c) **Tk-Gy/2** védett sziklagyepek, gyepek Törökugrató területén,
- d) **Tk-Gy/3** védett sziklagyepek, gyepek Tétényi-fennsík területén.

²⁰⁸ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 6.§ h) pontja által hatályát veszítette. Hatálytalan: 2017. június 24. napjától.

- (2) A **Tk-Ko** jelű övezet területén
- A Kopárok minden beavatkozásra érzékeny felszínének védelme és a terület száraz sziklagyep jellegének megőrzése érdekében a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad. Növénytelepítés esetén csak a már előforduló sziklagyepi növényfajok telepíthetők.
 - Az övezetben csak a terület bemutatását lehetővé tevő sétatutak, tanösvények alakíthatók ki, valamint a hozzá tartozó utcabútorok és művészeti alkotások helyezhetők el.
 - A Kőhegyi Kápolna és az eredeti remeteház, továbbá ideiglenes jelleggel, legfeljebb 30 napra a terület hagyományaihoz kapcsolódó szabadtéri színpad ülőhelyei és faépítménye elhelyezhetők a Kőhegyen, a BSZT-n ideiglenes építmény elhelyezésének helyével jelölt területen.
- (3) A **Tk-Gy/1, Tk-Gy/2 és Tk-Gy/3** jelű övezet területén
- A mindenkor használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A területen a felszín alapkőzetének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.
 - A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
 - a terület bemutatását lehetővé tevő sétatutak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
 - a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
 - ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
 - művészeti alkotások,
 - kilátótorny.
 - A területen nem létesíthető nomád táborhely, hegyi menedékház, bívakszállás.
 - Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.

47. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [Kb-...]

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

- Kb-T** temető területe,
- Kb-Sp/1** városi szabadtéri sport területe, (*Árok utca*)
- Kb-Sp/2** lőtér sport területe,
- Kb-Re** rekreáció területe, (*Farkas-hegy*)
- Kb-Szi** szabadidő eltöltés területe (*Törökugrató-bánya*)
- Kb-Kt/F** fásított köztér területe,
- Kb-Kt/B** burkolt köztér területe,
- ²⁰⁹ **Kb-Vm** növényzettel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe (*2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül*).

- (2) A **Kb-T** jelű övezet területén
- a temetéssel, a temető fenntartásával, őrzésével kapcsolatos épületek, valamint sírhelyek, urnafalak építményei és kripták épületei,
 - legfeljebb 8,0 m magas köztárgy helyezhető el.
- (3) A **Kb-Sp/1** jelű övezet területén az elhelyezhető rendeltetések:
- sport és rekreáció,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális,
 - a sport- és rekreáció célú építményen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, legfeljebb 200 m² bruttó alapterülettel,
 - a sport- és rekreációs célú építmény ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, melynek összterülete nem haladhatja meg az épített bruttó szintterület 50%-át.
- (4) A **Kb-Sp/2** jelű övezet területén
- kizárólag lőtér rendeltetés kialakítása megengedett a kialakult beépítés intenzitás növelése nélkül,
 - ~~e-rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~
- (5) A **Kb-Re** jelű övezet területén
- Az elhelyezhető rendeltetések:
 - szálláshely szolgáltatás,
 - vendéglátás,

²⁰⁹ A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (37) bekezdése által módosítva. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

- bc) rekreációs szolgáltatás,
- bd) kulturális szolgáltatás,
- be) egészségügyi, szociális szolgáltatás,
- df) sport.
- b) A BSZT-n jelölt építmény elhelyezésére igénybe vehető terület a Budai Tájvédelmi Körzet területén a beépítésre nem szánt terület-felhasználású **Kb-Re** övezetnek azon része, melyen az övezet szerinti rendeltetések építményei, épületei elhelyezhetők.
- c) A beépítés kialakult, intenzitása nem növelhető.
- ~~d) E rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.~~
- (6) **A Kb-Szi** jelű övezet területén
 - a) Az elhelyezhető rendeltetések:
 - aa) szórakoztató és kulturális szolgáltatás (szabadtéri koncert, előadás, kiállítás, rendezvény),
 - ab) sport (szabadtéri, időszakos sportpályák),
 - ac) tanösvény,
 - ad) szabadtéri nevelés-oktatás.
 - b) Az időszakos rendeltetések időjárás elleni védelmét szolgáló és/vagy hangszigetelését biztosító sátor csak ideiglenes jelleggel létesíthető.
 - c) Az övezethatár mentén telekosztás, telekhatár rendezés szükséges.
- (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 szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.
- (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 szabályozott, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint.
- (9) **A Kb-Vm** jelű övezet területén
 - a) A vízfolyás fenntartásához szükséges építményeken, valamint a felszíni vízelvezetés létesítményein kívül más építmény nem helyezhető el.
 - b) Épület nem létesíthető.
 - c) A vízmosások telekhatárainak és medrének rendezését a környező telekhatárok felmérését és kitűzését is tartalmazó geodéziai munkarész alapján, a felszíni vízelvezetési szakági követelményeire méretezett keresztmetszet alapján, természetes mederburkolat alkalmazásával, vagy mederburkolat nélkül kell megoldani.
 - d) A meglévő, természetközeli állapotú növényzet a felszíni vízelvezetés kialakítása során is megtartandó.

HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

48. HATÁLYBA LÉPÉS

61. § Ez a rendelet 2014. november 1-én lép hatályba.

49. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

62. § (1) Hatályát veszti:

1. a Budaörs Város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) rendelet,
2. az egyes helyi rendeletek módosításáról 46/2008. (XII.01.) rendelet,
3. a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról valamint a Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek Szabályozási Tervéről szóló 38/2011. (IX.27.) önkormányzati rendelete

4. a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezete Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 1/1999.(I.22.) rendelet,
 5. a Budaörs-Budapark Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/1999.(XI.05.) rendelet,
 6. a Budaörs Nyugati Ipari terület Szabályozási Tervéről szóló 35/1999.(XI. 05.) rendelet,
 7. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
 8. a Budaörs – M1-M7 autópálya, Károly Király hídtól keletre eső környezetének, Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről, Részletes Rendezési tervéről szóló 38/1999. (XI. 26.) rendelet,
 9. a Budaörs Vasút u. - Seregély u. – Hosszúréti-patak - Szőlőskert u. által határolt területre vonatkozó Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2000.(IV.07.) rendelet,
 10. a Szabadság út – Szivárvány utca – Napsugár sétány – Puskás Tivadar utca – 4153/73 hrsz-ú ingatlan – Holdfény utca – Árok utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 26/2003.(IX.08.) rendelet,
 11. a Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003.(XII.22.) rendelet,
 12. a Budaörs Városháza és környékére vonatkozó Szabályozási Tervről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2004.(I.28.) rendelet,
 13. a Budaörs M1-M7 autópálya – Kinizsi u. – MÁV terület – Sport u-i felüljáró D-ága által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2004.(IV.20.) rendelet,
 14. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) rendelet,
 15. a Budaörs, M1-M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat jóváhagyásáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT. sz. rendelet módosításáról szóló 46/2005.(IX.22.) rendelet,
 16. a Budaörs, M1 – M7 autópálya – Budafoki utca – Hársfa utca – Stefánia út által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2005.(V.25.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 25/2007.(VI.20.) rendelet,
 17. a Budaörs Törökugrató, Kőkörcsin – Bazsarózsa – Rezeda utcák által határolt terület Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 32/2005.(V. 25.) rendelet,
 18. a Hosszúréti-patak - Kamaraerdei út - Kolozsvári utca - Kassai utca - Beregszászi utca - Kolozsvári utca - Törökbalint közigazgatási határa által határolt terület Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 33/2005.(V. 25.) rendelet,
 19. a Budaörsi Ipari és Technológiai Park helyi építési szabályzatáról szóló 38/2006.(VIII.11.) rendelet,
 20. a Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca - Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 24/2002.(VI.28.) ÖKT sz. rendelet módosításáról szóló 34/2003.(X.10.) ÖKT sz. rendelet,
 21. a Budaörs, Szabadság út - Lejtő utca - Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalom elrendeléséről szóló 18/2009.(VIII.11.) rendelete,
 22. a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozó telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről szóló 22/2012.(VI.22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 29/2012.(IX.07.) önkormányzati rendelete,
 23. a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet módosításáról szóló 38/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelete,
 24. a Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 43/2012.(XI.12.) önkormányzati rendelete,
 25. a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT-ról szóló 39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelete,
 26. a Budaörs, Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt terület Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2014. (V.27.) önkormányzati rendelete.
- (2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló 50/2011.(XI.30.) rendelete 1. §-a és 3. §-a, és az azokat megelőző cím, valamint 1.sz. és 2. sz. melléklete.
- (3) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló 59/2004.(X.20.) rendelete 3/A. § (2) bekezdése, valamint a 2. sz. melléklete.

Budaörs, 2014. szeptember 24.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 2014. szeptember 29.-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető

TERVEZŐI VÁLASZ

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása teljes eljárással

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 lettek módosítások eszközölve.

A településrendezési eszközök eseti módosítása *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 KODEX) 32.§ (4) bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban rögzítettek szerinti egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történik, melynek **véleményezési szakasza** a 209/2019. (XII.11.) ÖKT sz. döntés alapján **2020. január 14-30. között**, az államigazgatási szervek, a partnerek (külön helyi rendelet alapján) és az egyéb véleményezésben résztvevő szervek hivatalos megkeresésével **lezajlott**. A véleményezési szakasz során **lakossági fórumot** 2020. január 22-én tartottunk, melynek jegyzőkönyve jelen dokumentum mellékletét képezi.

Fentiek alapján a véleményezési szakaszt lefolytatta a Hivatal, mely során beérkezett véleményekre, javaslatokra az alábbi tervezői válaszokat foglalmaztuk meg.

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény		tervezői válasz
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Üi.sz.: PE/AF/00031-2/2020		
<p>1. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 13.§ (7) bekezdés – „§” jel elmaradása; 15.§ (10) bekezdés; stb.]</p> <p>Az egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 13.§ (1) bekezdés g) és h) pontjaival összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet-tervezet a tárgyi pontokat érintő módosításokat nem tartalmazza.</p>	<p>Észrevételüket köszönjük, a szükséges pontosításokat elvégeztük.</p>	
<p>2. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében javasoljuk a HÉSZ-tervezet újraszámozásának elkerülését. Pl. álláspontunk szerint célszerűbb lenne a törölt pontokat „üresen” hagyni. [Pl.: 13.§ (1) bekezdés; 33.§ (1) bekezdés; 38.§ (1) bekezdés; 42.§ (1) bekezdés pontjai; stb. esetében]</p>	<p>Észrevételüket köszönjük, az új építési övezetek meghatározásával az építési övezetek felsorolásának logikai sorrendjébe kívánjuk beilleszteni azokat, ezért az újraszámozást tartjuk a megfelelő jogszabályi formulának.</p>	
<p>3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Ját 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzették számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszr. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közzétételén és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.</p> <p>A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építészeti szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szöveges kapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak, illetve számunkérthetőséget tekintve vihatatóak. [Pl.: egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 3.§ 12. pont; 14.§ (1) bekezdés; 39.§ (5) bekezdés b) pont; 43.§ (13) bekezdés; 60.§ (4) bekezdés; stb.]</p> <p>Az egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 39.§ (6) bekezdés a) pontjával összefüggésben kérjük, hogy a rendeltetési egységek számát adott telkekre vonatkozóan írják elő és nem pedig az egyes övezetekre vonatkozóan.</p>	<p>Észrevételeiket köszönjük, melyekkel kapcsolatban az alábbiakban reagálnánk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.§ (12) bekezdés vonatkozásában nem új előírás, hanem csak egy meglévő rendelkezésből való törlést irányoztunk elő; - 14.§ (1) bekezdés vonatkozásában a pontosítást elvégeztük; - 39.§ (6) bekezdés b) pontját pontosítottuk; - 43.§ (13) bekezdését pontosítottuk; - 60.§ (4) bekezdésében meglévő szövegezéséből tervezünk törölni, így ennek pontosítását nem tartjuk szükségesnek. <p>A 39.§ (6) bekezdés a) pontja vonatkozásában meg kívánjuk jegyezni, hogy az újonnan meghatározott építési övezet kizárólag erre a területre alkalmaznánk, és egyértelmű célként kívánjuk alkalmazni „az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egység” rendelkezést, hogy a panzió tervezett bővítése (telekösszevonással, vagy anélkül) során összesen csak 40 db szállás egység valósulhasson meg.</p>	
<p>4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 130.§ (6) bekezdése értelmében a táblázat nem tartalmazhat önmagában – a jogszabály szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül – joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést.</p>	<p>Észrevételeiket köszönjük, nem találtunk ilyen.</p>	

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (Üi.sz.: DINPI/219-1/2020.)

A 8. számmal jelzett változtatási szándékkal érintett 11354 hrsz-ú ingatlan határos a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII.27.) KvVM rendelet alapján védett Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben kijelölt Budaörsi kopárok elnevezésű, HUDI20010 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).

A módosítás leírása nem tartalmazza a tervezett átsorolás alátámasztást és részletes bemutatását, csak a célt, hogy az ingatlan értékesítés után összevonható legyen a délre található ingatlanokkal.

Fontosnak tartjuk, hogy a természetvédelmi kijelölés alatt álló területek környezetében a beépítésre szánt ingatlanok megközelíthetősége minden esetben rendezett legyen, így elkerülhetővé váljon a védett területeken a megközelítés miatti illegális forgalom esetleges megjelenése. Javasoljuk, hogy a vonatkozó termőföldosztás során kerüljön rendezésre a módosítással érintett ingatlan környezetében található valamennyi telek (hrsz. 11300, 11301, 11352) megközelíthetőségének kérdése.

Észrevételét köszönjük, valóban elnézésüket kérjük az alátámasztó munkarészből valóban nem derül ki, hogy az övezet háttér pontosítása egy telektömbön belüli telekosztás miatt szükséges, mely során a (11354) hrsz-ú közterületi rész megszüntetésével egy időben magánutat alakítanak ki a telkek megközelítése érdekében, mely nem érintené a természetvédelmi területet. Az alátámasztó munkarész kiegészítését elvégezzük.

EGYÉB ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Üi.sz.: PE-06/KTF/01470-3/2020.)	
A 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budórs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban, a Járási Hivatal nem emel kifogást.	Válaszukat köszönjük.
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	
válasz nem érkezett	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	
válasz nem érkezett	
Közép-Duna Vízügyi Igazgatóság (Ikt.sz.: 00388-0009/2020)	
Érdemi észrevételt nem tett a módosításokkal kapcsolatban.	Válaszukat köszönjük.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (36300/177-1/2020 ált.)	
tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emeltek.	Válaszukat köszönjük.
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Utügyi Osztály ((BP/0801/00048-2/2020)	
Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.	Válaszukat köszönjük.
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium	
válasz nem érkezett	
Innovációs és Technológiai Minisztérium	
válasz nem érkezett	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Üi:639-2/2020/h.)	
A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budórs Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.	Válaszukat köszönjük.
Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	
válasz nem érkezett	
Ministertelelnökség	
válasz nem érkezett	
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (Üi.sz.: PE-06/OR/220-3/2020)	

<p>A. 2020. január 13. napján kelt tárgyi felméréséről, az 1. (Peregrino parzifó, Földros utca – Pálleg utca – Budafoki utca, 4733/1 és a 4732 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának felülvizsgálata) és a 2. (Terra Park 4153/143 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti besorolásának felülvizsgálata) módosításokkal kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a figyelmet.</p> <p>Amennyiben az egyes beruházások teljes bekerülési költsége meghaladja a bruttó 500 millió forintot értéktárat, úgy a Kötv. 7. § 20. a) pontjának megfelelően nagyberuházásnak minősül.</p> <p>A Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján nagyberuházás megvalósítása esetén előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíteni. Az ERD-t a készítésére.</p>	<p>Észrevételt köszönjük.</p>
<p>Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (Üi: 10.015/2020)</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>„Földvédelmi szempontból kifogást nem emel.”</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Üi.sz.: PE-06/ERDŐ/5765-2/2019.</p>	<p>Válasz nem érkezett</p>
<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Üi.sz.: 806-4/2020)</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (sz.: 13000/104/2020. ált.)</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>„Észrevételünk módosítási javaslatunk nincs.”</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedérendészeti Osztálya</p>	<p>Válasz nem érkezett</p>
<p>Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyelet Főosztály (Üi.sz.: PEN/239-2/2020)</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>„A tárgyi tervvel szemben nem emel kifogást.”</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (Üi.sz.: EE/16677-2/2019)</p>	<p>Válasz nem érkezett</p>
<p>Országos Atomenergia Hivatal (Üi.sz.: OAH-2020-00065-0031/2020 (AL))</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>„Tájékoztatnom ugyanakkor, hogy Budaörs Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköréit közvetlenül nem érinti.”</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala</p>	<p>Válasz nem érkezett</p>
<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: BP/PNEF-TK/0175-3/2020.; BP/PNEF-TK/01742-4/2019.)</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>
<p>A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</p>	<p>Válaszkat köszönjük.</p>

Pest Megyei Főépítész (Ikt.sz.: 115-3/2020.)		Válaszokat köszönjük.
A településrendezési eszközök módosítási javaslatai a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió céljaival sem ellentétesek, ezért a termódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását nem ellenzem.		
Budapest Főváros Polgármestere (Ikt.sz.: FPH059/102-5/2020)		Válaszokat köszönjük.
„A jóváhagyást a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.		
Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda		
válasz nem érkezett		
Törökbálint Polgármesteri Hivatal (Ikt.sz.: XI/2-12-2019)		
válasz nem érkezett		
Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda (Ikt.sz.: XVII/1-19-2/2020)		Válaszokat köszönjük.
„a módosításokkal szemben kifogást nem emel.”		
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (XII/79/2/2020)		Válaszokat köszönjük.
„A tárgyi tervszettel kapcsolatban észrevételt nem teszünk, kifogást nem emelünk.”		
BudafoK-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata (Ikt.sz.: BP/22/2682-2/2020)		Válaszokat köszönjük.
„A tervben foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.”		
Biatonbágyi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet		
válasz nem érkezett		
TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.		
Érdemi észrevételt, véleményt nem fogalmazott meg.		Válaszokat köszönjük.
Fővárosi Vízművek Zrt. (Ikt.sz.: F/V/5910/2020/65-2)		
„A véleményezési dokumentációban megfogalmazott célokkal egyetértünk, azokat támogatjuk.”		Válaszokat köszönjük.
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.		
válasz nem érkezett		
Elmű Hálózati Kft. (Ikt.sz.: HCSO/3157-2/2019)		
Érdemi észrevételt, nem tett válaszlevélben.		Válaszokat köszönjük.

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A Partnerségi egyeztetés során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a www.budaors.hu honlapon, valamint a tervezet településrendezési eszközök és a településképi rendelet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2020.01.22.-ére. Összességében a partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján egy településrendezési eszközt érintő javaslat nem fogalmazódott meg.

<p>Levegő Munkacsoport (ül.sz.: 36/2020)</p> <p>Levelében érdemi kifogást, észrevételt nem tett a dokumentációban előírt módosításokkal kapcsolatban.</p>	<p>Válaszokat köszönjük.</p>
<p>HUSZNEGYVEN Egyesület</p> <p>Az elkészült Helyi építési szabályzat módosításának tervezetét szeretnénk kiegészíteni azzal, hogy:</p> <p>- A VI-BV/1 övezetben található 2057 hrsz-ú telken (illetve esetleges telekegyesítés során létrejött eltérő hrsz-ú telken) (Budaörsi Latinovits Színház / Jókai Mór Művelődési Ház telke) raktározási rendelettelésű önálló főépületet is lehessen elhelyezni, min 150 - 200 m² bruttó beépítési területtel.</p>	<p>Válaszokat köszönjük. Észrevételének megfelelően a BHÉSZ pontosítást elvégezzük.</p>
<p>Egyéni beadványok</p>	
<p>Budafoki utcai ingatlan tulajdonosok Panzióbővítéssel kapcsolatos levelük:</p> <p>„Ennek a bővítésnek a támogatása több okból is nagyon rossz és helytelen ötlet!</p> <ol style="list-style-type: none"> A panzió tulajdonosa lazán értelmezi az együttélési szabályokat és a jogszabályokat is. <ul style="list-style-type: none"> A „panzió” gyakorlatilag munkásszállásként működik. A vendégek részéről rendszerezsek az utcai hangoskodások és italozások. A panzió előtt italos és sörös dobozok, műanyag palackok vannak rendszeresen eldobva. A panziót elkerülő sövény évek óta gátolja a járda teljes kihasználását, mert a sövény még nyírt állapotban is legalább 30%-ot elfoglal belőle. Két ember egymás mellett nem tud a panzió előtti járdarészen haladni. Rendszeres az avar és a szemét égetése a panzió udvarán. A szomszédos, szintén a panzió tulajdonában lévő ingatlant szintén munkásszállásnak használják, kiadják rövidebb időre építőipari munkásoknak. Sokszor kétes elemeket hozva így a nyugodt környékre. Tavaszról őszig ezek az emberek késő 	<p>Észrevételüket köszönjük. A levelében foglaltak a településrendezési eszközök keretein túlmutatnak, azokat ismertettük Tulajdonossal kérve, hogy törekedjen megengedésre a véleményezőikkel.</p>

<p>estig, a környék stílusától eltérő módon, hangoskodnak a ház előtt.</p> <p>Kb 1 évbe tel, mire a szomszédok által többszöri felszólításra elszállították a szittet, használt bútor, használt wc csészét az előkertből.</p> <p>A munkásokat szállító kibuszok reggel 5 és 6 óra között rendszeresen dudálással jelzik a lakóknak, hogy indul a járat.</p> <p>Ilyen előzmények mellett a problémák száma nagy valószínűséggel csak tovább növekedne!</p> <p>2. A Fodros utca és Budafoki út ezen részén a parkolás már így is elég bonyolult az ott zajló üzleti tevékenységek, valamint a kutyafuttatóhoz autóval érkezők miatt. Ezt a helyzetet a panzióbővítés még tovább rontaná. A panzió tulajdonosa nem engedi meg a vendégeinek, hogy az udvarában lévő parkolásra alkalmas területet parkolóhelynek használják, ami látszik a módosításhoz csatolt légfelvételen is: a panzió udvarán nem áll autó, előtte az utcán kb 10db. A vendégek mindig az utcán parkolnak, gyakran a panziótól távolabbi házak előtt. 20 szállásegységgel való bővítése után ez még rosszabb lenne. És akkor még nem is beszélünk a Fodros utca Felleleg utca sarkán éppen most zajló társasház felépítésének hatásairól.</p> <p>3. A panzió vendégértékelései munkásszállóhoz méltóan meglehetősen alacsonyak. A booking.com-on 6.7-es az átlaga, szemben pl. a közelben lévő Adler panzió 9.1-es átlagával. De az összes (!) budapesti szálláshelyhez képest is, ami kivétel nélkül mind 8 feletti, messze elmarad az értékelései. Igényes turista 8-as átlag alatti helyet nem választ. Ez alapján nem igazán várható, hogy a bővítés minőségi vendékkört hozna Budaörsre, hanem csak kétes értékű áttutázó forgalmat generálna, amely akár a közbiztonságot is ronthatja.</p> <p>Összességében ez a bővítés az ott lakók életminőségét csak rontaná, nem a lakosok, azaz a többség érdekeit szolgálja."</p>	
<p>Frank János Panzióbővítéssel kapcsolatos levele:</p> <p>"Amennyiben a nevezett panzióbővítéssel kapcsolatban a területen bármilyen fejlesztést valósítanak meg, feltétlenül javasoljuk azt a Budafoki utca végében lévő csapadékvíz-elvezetési gondok műszakilag korrekt megoldásával összekötni.</p> <p>Ehhez szerencsés esetben fel lehetne használni az ott található, üzemen kívüli szennyvízátemelő</p>	<p>Eszrevételüket köszönjük. A levélben foglaltak a településrendezési eszközök keretein túlmutatnak, azokat Hivatalunk megvizsgálja.</p>

<p>műtárgyat és technikai berendezéseit.</p> <p>Mint ismeretes Önök előtt is: csapadékos időjárás esetén az itt lévő csapadékvíz gyűjtő, elnyelető- és -átvezető műtárgyrendszer kapacitása nem elegendő.</p> <p>Ennek következtében az utca végén, a panzió felé vezető kanyarban az árokból el nem vezetett víz a csatornából visszaáramló szennyvízzel keveredve nagyfolyású, mely töcsát képez, melynek lefolyása meglehetősen hosszú ideig eltart. A sártenger eltakarítását követően annak helyét feltölteni kell.</p> <p>(Ezt korábban Törsvíz Kft vagy a BTG munkatársai végezték, intézték).</p> <p>Az utcában lakók nevében is kérem, vizsgálják meg, hogyan lenne javaslatunk erre a régen fennálló csapadékvíz átvezetési problémára a tervezett panzióbővítéshez kapcsolódóan megoldható.</p> <p>Fáradozását előre is köszönöm!</p>	<p>Észrevételüket köszönjük. A levelemben foglaltak a településrendezési eszközök keretén túlmutatnak, azokat ismerettük az ingatlan tulajdonosával. A levelemben foglaltakat Hivatalunk is megvizsgálja.</p>
<p>Bogdán György Terrapark beruházása ügyében írt levele</p> <p>Igen sajnálom, hogy az igen jelentős beruházást megelőzően nem történtek forgalombővülésre vonatkozó mérések, vagy azok nem jelennek meg a módosítási terv kriteriumaiként. Mint itt lakó, kijelenthetem, hogy a térség közlekedése és élhetősége súlyos csorbat szenvedett az utóbbi években, és a pluszberuházás megépülése, majd igénybe vétele lehetetleníteni fogja részben a környék lakóinak, részben az irodáktól a főváros irányába igyekvő irodai dolgozók életét. A problémák:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A reggeli és a munkaidő végi személygépkocsi forgalom rendkívüli módon leterheli a Puskás Tivadar utcát, a Szivárvány utcát, a Baross utcát, a Bretzföld utcát és a Sport utcát, valamint az 1-es út környéki szakaszait is, - ennek kapcsán, a Baross utcán közlekedő 40B autóbusz menetrendi pontossága reggel és este komoly csorbat szenved, - nap közben, az irodákban dolgozók ill. az oda érkezők személykocsijai minden parkolási lehetőséget kihasználtnak a Puskás Tivadar utcában, sőt többször előfordul, hogy – szabályt szegve - a járdát is igénybe veszik, ill. ideiglenesen két sorban állnak az irodaházak előtt, - parkolásra a Holdfény utca teljes hosszát (tehát a zsákutcai részét is) is igen gyakran felhasználják, tehát a két érintett utca lakói számára esetenként megoldhatatlanná válik a házuk környékén való parkolás, - mivel a szóban forgó térség nincs bevonva az időzónás parkolási övezeti rendszerbe, ezért sem az ott dolgozók, sem a látogatók nincsenek rászorítva a kialakított alsó ill. felső parkolók 	

használatára. (Sajnos a város meglévő övezeteiben sem látom évek óta az ellenőrzést)

Mivel – tudomásom szerint – az utóbbi időben forgalom-mérés nem történt, ezért a fentiek mint a küszöbön álló ingatlanfejlesztés új szempontjaként tárom Önök felé. Sajnálatos módon az aláírás előtt álló településrendezési módosítás nem kínál semmilyen javulást a parkolási és közlekedési tumultus kezelésére, ezért kérem, vizsgálják felül a fenti szempontokkal számolva az építkezés lehetséges paramétereit.

A konkrét javaslataim ill. kéréseim:

- 1./ Szorítását rá a Terrapak vezetését, hogy oldják meg a dolgozók szerződésese busszal való utatztatását, vagy / és vezettessék be az ott bérítő cégek lépcsőzetes munkakezdését,
- 2./ Alakítson ki az Önkormányzat időzónás parkolási övezetet, annak rendszeres ellenőrzésével,
- 3./ Eszközöljék ki a Rendőrségnél a szabálytalan parkolás kiszűrését,
- 4./ Az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa között létrejött Településfejlesztési Együttműködési Szerződést kérem szépen megküldeni vagy annak elérhetőségét megadni.

Jelen levelelmet nem a magam nevében írom, több lakótársam is aggodalommal beszél a Puskás Tivadar utcának és környékének az ellehetetlenüléséről. Ezért kérem, hagyják meg az emberi lakhatás és élhetőség reményét nekünk, ott lakóknak. Emellett kérem figyelembe venni az egy szűk körzetbe koncentrált irodanegyed súlyos környezetvédelmi hatását. Ha nem találunk meghallgatásra, kénytelenek leszünk összefogni a szempontjaink megértetésére. Várom és várjuk az Önök hathatós segítségét.

Budaörs, 2020. február 07.

Csik Edina
főépítész



Vári Attila

okl. településmérnök

településstervező, településrendezési szakértő

TT 01-6096. SZTT 01-6096

Melléklet:

1.sz. melléklet: beérkezett vélemények

2.sz. melléklet: Lakossági Fórum jegyzőkönyv

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Eldel: 2020 JAN 22		
Szám: <i>Ph - 99</i>		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

IKTATÁSI É



2020 JAN 27

FOÉPÍTÉSZI IRODARA ÉRKEZETT
2020 JAN 22

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06 20 9369-607

PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város
Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság utca 134.

Ikt. szám: 115-3/2020 Iktalva: 2020 JAN 27
Hiv. szám: XI/23-2/2020

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60 Szám: *XI/23-26/2020*
Fax: 06-1-233-68-90 Előszám:
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Budaörs város településrendezési
eszközeinek módosításával kapcsolatos 314/2012.
(XI.8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdés szerinti
vélemény

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításáról tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 41. § (2) bekezdése szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3)-(5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi véleményt adom.

A véleményezésre megküldött egyeztetési dokumentáció alapján a módosítási javaslatok nem ellentétesek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban Trtv.) előírásaival.

A településrendezési eszközök módosító javaslatai a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció céljaival sem ellentétesek, ezért a tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását nem ellenzem.

Tájékoztatom, hogy véleményünket levélben és e-mailen tudjuk elküldeni. Hivatali kapun keresztül egyelőre nem áll módunkban eljuttatni Önöknek. Megértését köszönöm.

Véltetően ismeri az OTÉK legutóbbi módosítását (2019. november 19.), ennek ellenére engedje meg, hogy véleményemmel egy időben tájékoztassam annak részleteiről.

Új megfeleltetési kötelezettségnek kell eleget tenni a Budapesti Agglomeráció tekintetében. (OTÉK 10/A §, 118. §, illetve a Településrendezési kódex 11 § (9)-(12) bekezdése, 46/I. §)

10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2-81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) - a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett - új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell

a) a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai - ideértve a legalább féloldali járdát - vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosságszám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli, vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben,

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

„118. § E rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról szóló 269/2019. (XI. 19.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: MódR5.) megállapított 10/A. § a MódR5. hatálybalépésekor folyamatban lévő településrendezési eszköz készítést vagy módosítást követő új lakóterület kijelölése során alkalmazni kell.”

„(9) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.

(10) Az Agglomerációs településen a (9) bekezdésben foglaltak teljesíthetőségét az új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása során

a) új lakóterület kijelölésének indokoltságát és szakmai megalapozottságát külön lakóterületek fejlesztése fejezetben,

b) a 3. mellékletnek a közlekedési javaslatok, közművesítési javaslatok és zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetében,

c) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön humán infrastruktúra javaslatok fejezetben, és

d) a forgalomterhelés tekintetében külön forgalomszimulációs vizsgálattal kell igazolnia a szakági munkarész felelős tervezőjének.

(11) A települési önkormányzat a záró szakmai vélemény megkérésével egyidejűleg nyilatkozik az OTÉK 10/A. §-ában foglaltak részéről való teljesítéséről.

(12) Az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a (10) és (11) bekezdésben foglaltak meglétét érdemben vizsgálja, és a településrendezési eszköz elfogadásához egyetértő záró szakmai véleményt akkor ad, ha az OTÉK 10/A. §-a szerinti követelmények teljesítését megalapozottnak tartja.”

„46/I. § E rendeletnek az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.)

Korm. rendelet és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításáról szóló 269/2019. (XI. 19.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.9.) megállapított 11. § (9)–(12) bekezdését a MódR9. hatálybalépésekor folyamatban lévő, új lakóterület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése és módosítása során is alkalmazni kell.”

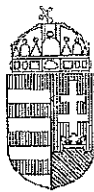
Budapest, 2020. január 17.

Üdvözlettel:



[Handwritten signature]
Pányi Zsuzsanna

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2020 JAN 21		
Szám: <i>PM 86</i>		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ms / Foly. Tia
L

Tárgy: Budaörs Településszerkezeti és Szabályozási Terv,
valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás
véleményezése

Ügyiratszám: 10.015/2020.

Hiv. szám: XI/23-2/2020.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236-41-41 2020 JAN 23.

Melléklet: -

ÁLLAPOT ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás polgármester úrnak
Budaörs Város Önkormányzata
Budaörs
Komáromi utca 16.
2040

ÉPÍTÉSZI IRODÁRA
ÉRKEZETT

2020 JAN 22.

Tisztelt Polgármester Úr!

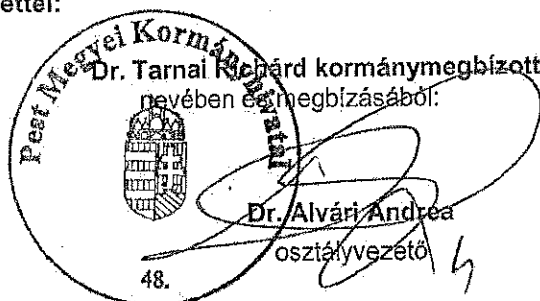
Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül - a megvalósulás tényét a területileg illetékes Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.
Budapest, 2020. január 15.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2020 JAN 23.		
Szám: <i>XI/23-18/2020</i>		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>J.T.</i>

Üdvözléssel:



Tájékoztatásul kapja:

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

TIM/
X1/23/2020

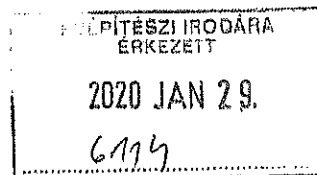
Kulcsárné Garancsy Katalin

Feladó: Kovácsné Szatmári Tünde <kovacsne.tunde1@pest.gov.hu>
Küldve: 2020. január 28. 15:04
Címzett: Polgármester
Tárgy: szakvélemény megküldése
Mellékletek: 239 Budaörs, TR eseti mód.doc; 239.pdf

IKIATASRA ÉRKEZETT

2020 JAN 29.

Tisztelettel:



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Kovácsné Szatmári Tünde
bányafelügyeleti főgeológus

Pest Megyei Kormányhivatal
Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
telefon: +36 1 373 1812
kovacsne.tunde1@pest.gov.hu



POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Idetva: 2020 JAN 29.		
Szám: X1/23-29/2020		
Előszám.	Ellátott	Jegyzék



20200129-0833-006114-0-00



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/V/239-2/2020

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs Város

Településrendezési eszközeinek eseti
módosítása egyszerűsített eljárásban

Ügyiratszámuk: XI/23-2/2020

Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

polgarmester@budaors.hu

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának (a továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi szakvéleményt:

A tárgyi tervezettel szemben **nem emel kifogást.**

A módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet alapján adja ki.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2020. január 28.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Pályi György
bányakapitány



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/V/239-2/2020

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs Város

Településrendezési eszközeinek eseti
módosítása egyszerűsített eljárásban

Ügyiratszámuk: XI/23-2/2020

Ügyintézőjük: Jungbansz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

polgarmester@budaors.hu

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának (a továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi szakvéleményt:

A tárgyi tervezettel szemben nem emel kifogást.

A módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet alapján adja ki.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2020. január 28.

Dr. Tárnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:
Pályi György
bányakapitány

Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: banyafelugyelet@pest.gov.hu
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

1000

1000

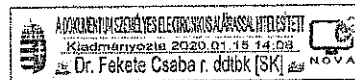
1000

1000

1000

IKIATÁSRA ELM

2020 JAN 16.



13000/1041-2/2020.ált.

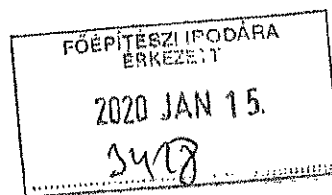
PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
RENDÉSZETI IGÁZGATÓSÁG

Szám: 13000/1041/2020.Ált

Tárgy: Véleményezés
Ügyintéző: Schriffert Zsolt c. r. őrnagy
Hív. Szám: XI/23-2/2020
Tel.: 30-319
E-mail cím: schriffertzs@pest.police.hu

Wittinghoff Tamás
Budaörs Város Polgármestere

Budaörs



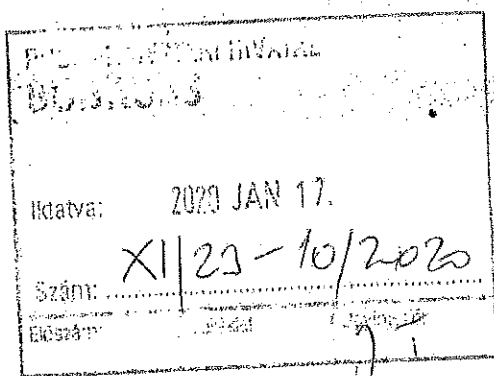
Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy a XI/23-2/2020 számon érkezett, Budaörs Város Településrendezési eszközei eseti módosításával kapcsolatos iratokat áttanulmányoztuk, azokkal kapcsolatban észrevételünk, módosítási javaslatunk nincs.

Budapest, 2020. január „ ”.

Tisztelettel:

Dr. Fekete Csaba c. r. dandártábornok
rendőrségi főtanácsos
főkapitány-helyettes



Cím: 1139 Budapest Teve u. 4-6. | 1557 Bp., Pf. 20
Telefon: (06 1) 443-5101, BM: 30-287
E-mail: rendig.pestmrk@pest.police.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZTETVE

2020 JAN 20.



Elektronikus aláírással hitelesítve
Bognár Géza
osztályvezető

Tiq



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
KÖZLEKEDÉSI FŐOSZTÁLY

FŐÉPÍTÉSI IRODÁRA
ÉRKEZTETVE

2020 JAN 16.

3680

Wittinghoff Tamás úr
részére

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Iktatószám: BP/0801/00048-2/2020.
Ügyintéző: Kuti-Törő Tünde
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Budaörs Város településrendezési
eszközeinek módosítása -
államigazgatási véleményezési
szakasz

Ez a levél elektronikus úton kerül megküldésre (KRID szám: 406132725)

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos XI/23-2/2020. iktatószámú, 2020. január 14-én kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbiakról tájékoztatom.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Az eljárás további szakaszaiban nem kívánok részt venni.

Budapest, 2020. január 16.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott nevében és megbízásából:

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2020 JAN 20.	
Szám:	XI/23-11/2020	
Előszám	Tárgy	Ügyintéző
		3680

Bognár Géza
osztályvezető

Ütligyi Osztály

1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36(1) 331-9917
E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



20200116-1502-003680-0-00

IKTATÁSRA ÉRKEZETIKTATÁSRA ÉRKEZETT

2020 JAN 16.

2020 JAN 16.

Tin



HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: kh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 639-2/2020/h

Hiv. szám: XI/23-2/2020

sz. példány

Csik Edina

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal
Főépítési Iroda
főépítész

Budaörs

FŐÉPÍTÉSI IRODÁRA
ÉRKEZETT

2020 JAN 15.

3439

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása

Tisztelt Főépítész Asszony!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatom Főépítész asszonyt, hogy véleményemet a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) pontjára és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Főépítész asszonyt, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főv. h.)

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Keltve: 2020 JAN 17.	
Szám: XI/23-9/2020	
Elosztott	Összevett



20200114-1653-003139-0-00

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zeuzsanna hdgy. (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Budaörsi Polgármesteri Hivatal (Hivatali kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla
Időpont: 2020.01.14 16:47:53 CET

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2020 JAN 21

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 806-4/2020/h

Hiv. szám: XII/23-2/2020

FŐIRÁDÁSI IRODARA
ÉRKEZETT

2020 JAN 20

3826

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
egyszerűsített eljárásban - véleményezési szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (III. 5.) HM utasítás 36. § (11) bekezdése alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Dr. Benkő Tibor

Magyarország honvédelmi minisztere
névében és megbízásából

Dr. Gulyás András ezredes
főosztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Bucsánszky Zoltán alezredes (tel.: +36 (1) 474-1316; HM 022-22-036; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

Intatva:

2020 JAN 21

Szám:

XI/23-13/2020

Rögzszám:



20200117-1027-003826-0-00

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Dr. Gulyás András
Időpont: 2020.01.17 10:22:27 CET

XI-23 / 2020



ADVA ÉRKEZETT

2020 JAN 23.

JARA

2020 JAN 22.

4885

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: PE-06/TV/00119-2/2020

Ügyintéző: Kis Alexandra

Telefon: +36 30 768-5211

Tárgy: Tájékoztatás

Hiv. szám: XI/23-2/2020

Melléklet: -

Csik Edina részére
irodavezető, főépítész

Budaörs

Szabadság út 134.

II. emelet 227 és III. emelet 321.

2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2020 JAN 23.

Szám: XI/23-19/2020

Előszám: Melléklet: Javított: 2-1

Tisztelt Címzett!

Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása kapcsán tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának eljárásában szervezeti egységünket nem jelöli ki résztvevőként.

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2020. január 20.

Dr. Zöld-nagy Viktória járási hivatalvezető
névében és megbízásából:



dr. Vincze Eleonóra
osztályvezető

Kapja:

- Címzett (Csik.Edina@budaors.hu, Junghausz.Timea@budaors.hu, hivatali kapu)
- Irattár

Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
1135 Budapest Lehel u. 43-47.
Tel:06-1-236-4160 Fax:06-1-236-4162
E-mail: erd-nto@pest.gov.hu
Web: h" "



20200122-1021-004885-0-00

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Vetési Krisztina
Igazgatási Igazgató
PMKH ÉJH ÉbNTF/NTÖ

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.

Bélyegző

PMKH

Digitálisan

aláírta: Bélyegző

PMKH

Dátum:

2020.01.22

10:14:02 +01'00'



Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1221 Budapest, Városház tér 11. • Levelezési cím: 1775 Budafok 1 Pf.:
109. Telefon: 229-2617 • Fax: 229-2697
E-mail: polgarmester@bp22.hu • www.budafokteteny.hu

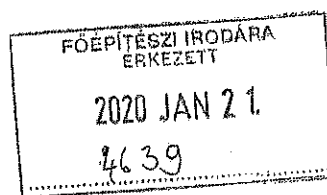
Ügyiratszám: BP22/2020 2/2020
Ügyintéző: Dévai Zoltán / tel: 229 2611/213
Hiv. szám: XI/23-2/2020

IKTATÁSRA ERKEZET

2020 JAN 23.

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban

Csik Edina
főépítész
részére



Hivatali Kapun keresztül: BOPMH

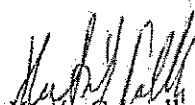
Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettem megkeresését tárgyi témával kapcsolatosan. Budaörs Város tárgyi rendelet módosításai Budafok-Tétény területét és elképzeléseit közvetlenül nem érintik, így a tervekben foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.

A véleményezési eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2020. január 23.

Üdvözléssel:


Hirták Gabriella
főépítész



POLGÁRMESTER		
2020 JAN 23		
Iktatva:	2020 JAN 23	
Szám:	XI/23-17/2020	
Előző:	Német:	Jegyzet:



Tim



PIÉSZI IRODARA
FELKÉRT

0 JAN 20

3895

Budapesti Törvény Adó-kereslet Helyi Adó
Polgármesteri Hivatal
Vagyontörzsrészt és Földművelésügyi

Budaörs Város Polgármestere

Wittinghoff Tamás
polgármester

KRID: 406132725

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban – Véleményezési szakasz

Iktatási szám: XIII - 79 / 2 / 2020

Hivatkozási szám: XI / 23 – 2 / 2020

Ügyintéző: Nemesházi Lászlóné

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Telefon: 224-5900/5269

Fax: 224-5905

e-mail: nemeshazi.laszlo@hegyvidek.hu

www.hegyvidek.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük hivatkozott számú megkeresésüket Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján és a tervet áttanulmányozva a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

A tervezett módosítással érintett területek Budapest Főváros XII kerület, Hegyvidékkel közvetlenül nem határosak, attól távolabb esnek, ezért a módosítások a kerületre hatást nem gyakorolnak. A tárgyi tervezettel kapcsolatban észrevételeit nem tesszük, kifogást nem emelünk.

Budapest Hegyvidék, 2020. január 17.

Tisztelettel:



SECRET

likatva:

2020 JAN 21

52219

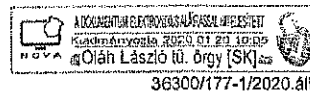
E:0523:



20200117-1305-003899-0-00

2020 JAN 21.

2020 JAN 20.
4247



Tia

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Budaörs Város településrendezési
tervének felülvizsgálata - véleményezési
szakasz
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim t. főhadnagy
Telefon: 06-20-8200-923
e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti eszközeinek terv módosításával kapcsolatban küldött levelét megkaptam, a csatolt dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbiakról tájékoztatom.

Budaörs Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Kelt: Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Branyiczky Márk t. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
névében és megbízásából:

Oláh László t. őrnagy
hatósági osztályvezető

Egy példány: 1 old.
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár

Cím: 1149 Budapest, Mogoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
BUDAÖRS

Iktalva: 2020 JAN 21.

Szám: XI/23-15/2020

Főosztály: 15. (Katasztrófa)

2020 JAN 21.





FŐVÁROSI
VÍZMŰVEK



Nemzetközi arany
minősítésű szolgáltató

Iktatószám: FV/5910/2020/65-2



5202000597800

IKTATÁSRA ÉRKEZTETVE

2020 JAN 27.

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE
Wittinghoff Tamás

Hivatal rövid neve: BOPMH
KRID: 406132725

Fővárosi Vízművek Zrt.
Ügyintéző: Decsi Lejla
E-mail: lejla.decsi@vizmuvek.hu
Telefon: 465-2156
Iktatószám: FV/5910/2020/65-2

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített
eljárással – véleményezési szakasz – 2020. január

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

Hivatkozással a 2020. január 13-i dátumú XI/23-2/2020 ügyirat számú levelükre, valamint annak
mellékleteként rendelkezésre bocsátott tárgyi véleményezési dokumentációban foglaltakra az alábbi
tájékoztatást adjuk:

A véleményezési dokumentációban megfogalmazott célokkal egyetértünk, azokat támogatjuk.

A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új
közcsővezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti
közmű-, köztűk az ivóvíz közcső elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételek
biztosítását kérjük.

Az egyes építmények építési engedélyezési dokumentációjához az elvi nyilatkozatokat Társaságunk
Vízmerő Kezelési Osztályától szükséges megkérni.

Az eljárás további szakaszában, valamint a készülő tervek véleményezésében továbbra is részt
kívánunk venni.

Kérjük a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel
kapcsolatos elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a jövőben is.

Társaságunk, adatszolgáltatási-, illetve egyeztetési igény esetén készséggel áll a T. Önkormányzat és
a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2020. január 22.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
BUDAÖRS	
Iktatva:	2020 JAN 27.
Szám:	XI/23-25/2020
Előszám:	1. melléklet.
Ügyintéző:	



20200123-0939-005174-0-00

2020 JAN 27.



Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676
 Telefon: (1) 436-4801
 Telefax: (1) 436-4804
 E-mail: haea@haea.gov.hu

OAH-2020-00065-0031/2020 (AL)

Wittinghoff Tamás
 polgármester
 BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 2040 Budaörs, Szabadság út 134

Ügyintézőnk: Gábor Anita
 Ügyintézőjük: Junghausz Tímea
 Számuk: XI/23-2/2020

Tárgy: Budaörs Város egyszerűsített eljárás keretében módosított településrendezési eszközeinek véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnak (OAH) 2020. január 13-án eljuttatta Budaörs Város egyszerűsített eljárás keretében – kilenc részterületet érintően - módosított településrendezési eszközeinek véleményezési dokumentációját, és a tervezettel kapcsolatban kérte jogszabályon alapuló állásfoglalásunk megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (Atv.) 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítás tervdokumentációját, annak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az *EljR.* felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom:

A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.



Nyilvántartási szám:
 100 0001-10/12316/1-123456



20200123-1355-005230-0-00

POLGÁRMESTERI HIVATAL
 BUDAÖRS

Iktatva: 2020 JAN 27.

Szám: XI/23-24/2020

Elsőszor

Melléklet

1/1

Tájékoztatatom ugyanakkor, hogy Budaörs Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköréit közvetlenül nem érinti.

Felhívom a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmény 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2020. január 22.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:

1. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2. Irattár

BUDAPESTI KÖZTITKARSÁG

Iktatva: 2020 JAN 27.

Szám: XI/23-23/2020

Csaba



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY



20200127-1235-005722-0-00

dr. Vass
Csaba

Digitálisan aláírta:
dr. Vass Csaba
Dátum: 2020.01.27
11:30:26 +01'00'

IKTATÁSRA ÉRKEZ

2020 JAN 27.

Wittinghoff Tamás polgármester
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/0175-3/2020
BP/PNEF-TKI/0175-4/2020
Ügyintéző: Németh Réka
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budaörs településrendezési
eszközeinek eseti módosítása
egyszerűsített eljárásban
Hivatkozási szám: XI/23-2/2020

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyil ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja az alábbi észrevétellel:

Budaörs - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő város.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A módosítással érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért a szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Népegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. - 1550 Bp., Pf.: 203 - Telefon: +36 (1) 465-3866 - Fax: +36 (1) 465-3863
KÉR azon.: KHIV BUK NSZSZB - Hivatali kapu azon.: BFKHNSZSZ, KRID: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

1951 10/10/51

1951 10/10/51

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
kormány megbízott megbízásából

Dr. Vass Csaba
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos



2020 JAN 27.

Bélyegző
PMKH
ÉJH
Digitális aláírás
Bélyegző PMKH
ÉJH
Dátum: 2020.01.24
10:14:55 +01:00

Tlv

Iktatva: 2020 JAN 27.

Szám: XI/23-27/2020
PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

FOEPÍTÉSI ELŐJÁRÓ

2020 JAN

5378

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/01470-3/2020.	Tárgy:	Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása - vélemény
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	XI/23-2/2020
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Wittinghoff Tamás úr részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság utca 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása tárgyában

a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Járási Hivatal) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 41. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja:

A Járási Hivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a Budaörs Város Önkormányzata által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



20200124-1047-005378-0-00

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

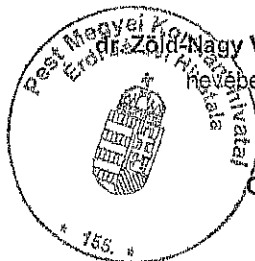
A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban, a Járási Hivatal nem emel kifogást.


Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Járási Hivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Járási Hivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2020. január 22.



Dr. Zöld-Nagy Viktória járási hivatalvezető
névben és megbízásából:


Galamb István
osztályvezető

Kaplak:

- | | |
|---|------------|
| 1. Budaörsi Polgármesteri Hivatal | HK - BOPMH |
| foepitesz@budaors.hu | e-mail |
| 2. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész – tájékoztatásul | e-mail |
| allamfoepitesz@pest.gov.hu | |
| 3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul | HK - DINPI |
| 4. Irattár | |



1000097193110

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs,
Szabadság útja 134.

Ügyintéző: Bátovszki Ágnes

2020 JAN 31.

telefon: +36 1 327-1607

email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

Ikt. szám: FPH059/102 - 5 /2020

hív. szám: XI/23-2/2020

tárgy: Budaörs Város településrendezési
eszközeinek eseti módosítása,
egyszerűsített eljárásÍRÁSI IRODÁRA
ÉRKEZETT

2020 JAN 30.

6.9.20

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyszerűsített eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A tervezési területen Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: BHESZ) és a 267/2014. (IX.24.) ök. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve hatályos (a továbbiakban: TSZT).

A módosítások célja, hogy a felmerült igények alapján a tervezett fejlesztések megvalósíthatók legyenek.

A tervezet szerint a településszerkezeti terv és a szabályozási terv nyolc helyen módosul az alábbiak szerint.

1. A Peregrino panzió telke (4733/1 és 4732 hrsz.-ú ingatlanok) Lke-1/Z jelű, intenzív, zárt sorú, síkvidéki kertvárosias lakóterület építési övezetből Vt-1/Z jelű vegyes településközpont építési övezetre változik, így megvalósítható a panzió bővítése (a meglévő 22 vendégszoba 40-re egészíthető ki).

2. A Terra-Park telke (4153/143 hrsz.-ú ingatlan) Vi-1/Z jelű építési övezetből Vi-5/Z jelű építési övezetbe kerül az irodaház bővítése érdekében, ezért megváltoznak a beépítési paraméterek: a bruttó szintterületi mutató 2,4 m²/m²-ről 3,5 m²/m²-re nő, a legnagyobb beépítés mértéke 40%-ról 45%-ra nő, a legkisebb zöldfelületi mutató 30%-ról 25%-ra csökken.

3. Az Offhön utca - Domb utca - 8462/36 hrsz. telek által határolt tömbök - a kialakult állapotra tekintettel - Lke-2/SZ jelű, közepesen intenzív, szabadonálló, síkvidéki kertvárosias lakóterület építési övezetből Lk-8/SZ jelű építési övezetbe kerülnek.

4. A 1218/8 és 1220/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően módosítani szükséges a „telek nem beépíthető része” jelölést a kialakítandó út nyomvonalának módosítása miatt (Vig köz).

POLGÁRMESTERI HIVATAL

cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11. | levélcím: 1840 Budapest

1 / 2 oldal



20200130-1016-006425-0-00

2020 JAN 31

XI/23-39/2020

J. T.

5. A Gólya utca 221 és 222 helyrajzi számú telkeit érintően a szabályozási vonal korrekciója szükséges, amelyet az elkészült útfelújítási tervhez igazodva a közterületi szélesség csökkentése indokol.

6. A Sport utca 4125 hrsz.-ú ingatlan érintő szabályozási vonalat a megvalósult körforgalom területigényéhez kell igazítani.

7. A Téli utca 3200/4 hrsz.-ú ingatlanon kialakult út közterületi kiszabályozása szükséges, szabályozási vonal feltöltésével.

8. A Som utca végén elhelyezkedő üdülő- és lakóterületi övezethatár módosítása indokolt.

A BH-E SZ. előírásai 16 helyen kerülnek pontosításra, illetve kiegészítésre.

A tervezett módosítások helyi jelentőségűek, a közigazgatási határtól távol fekszenek, ezért Budapestre jelentős hatást nem gyakorolnak.

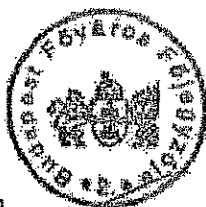
A jóváhagyást a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.

Budapest, 2020. január 13.

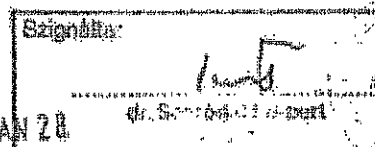
Tisztelettel:

Karácsony Gergely

Főpolgármester



Dr. Számadó Tamás
főjegyző



2020 JAN 28

2 / 2 oldal

ÁLLAPOT ERKEZETT

2020 JAN 27.

Bélyegző DINPI (2020.01.27. 11:21:27)



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR. azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: DINPI/219-1/2020.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Budaörs város településrendezési
eszközeinek módosítása

Hiv.sz.: XI/23-2/2020.

Wittinghoff Tamás
polgármester
Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
BUDAÖRS	
Dátum:	2020 JAN 27.
Szám:	XI/23-2/2020
Előző:	Válasz

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan XI/23-2/2020. számon megküldött levelére válaszul, a település honlapjára feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A tervezett módosítások országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura 2000) területet, az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érintik.

A 8. számmal jelzett változtatási szándékkal érintett 11354 hrsz-ú ingatlan határos a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII.27.) KvVM rendelet alapján védett Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletben kijelölt Budaörsi kopárok elnevezésű, HUDI20010 jelű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).

A módosítás leírása nem tartalmazza a tervezett átsorolás alátámasztást és részletes bemutatását, csak a célt, hogy az ingatlan értékesítés után összevonható legyen a délre található ingatlanokkal.

Fontosnak tartjuk, hogy a természetvédelmi kijelölés alatt álló területek környezetében a beépítésre szánt ingatlanok megközelíthetősége minden esetben rendezett legyen, így elkerülhetővé váljon a védett területeken a megközelítés miatti illegális forgalom esetleges megjelenése. Javasoljuk, hogy a vonatkozó tervmódosítás során kerüljön rendezésre a módosítással érintett ingatlan környezetében található valamennyi telek (hrsz. 11300, 11301, 11352) megközelíthetőségének kérdése.

A településrendezési eszközök egyéb tartalmával kapcsolatosan nem kívánunk észrevételt tenni, a fenti észrevételekkel a tervek tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk elfogadja.



20200127-1133-005710-0-00

2000-01-01

1000

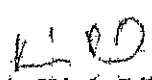
1000

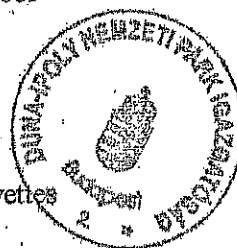
Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 41. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. § d) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2020. január 23.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett HK: BOPMH
2. Pest Megyei KH, Érdi JH, KTVF (RDVKTVF) - tájékoztatásul
2. Írártár

Aláíró: Váradi Tibor (2020.01.27. 10:51:44)

BEJÁRÁSRA ÉRKEZETT

2020 JAN 27.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2020. JAN 27.	
Iktatva:	2020 JAN 27.
Szám:	XI/23-20/2020
Előzetes:	

Ügyiratszám: PE/AF/00031-2/2020

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Budaörs – TSZT, HÉSZ és SZT módosításra
vonatkozó vélemény a 314/2012. (XI.8.) Korm.
rendelet alapján, egyszerűsített eljárásban.

Hiv. szám: XI/23-2/2020

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata
Wittinghoff Tamás polgármester részére
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük tárgyi levelet és dokumentációt, amellyel kapcsolatosan a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 41.§ (3) bekezdésének figyelembevételével az R. 38.§-a szerint az alábbi véleményt adjuk:

Tudomásul vesszük, hogy az R. 32.§ (4) bekezdése alapján a 41. § paragrafusnak megfelelően, egyszerűsített eljárást kíván az önkormányzat lefolytatni.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételünk nem merült fel.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk:

1. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 13.§ (7) bekezdés – „§” jel elmaradása; 15.§ (10) bekezdés; stb.]

Az egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 13.§ (1) bekezdés g) és h) pontjaival összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet-tervezet a tárgyi pontokat érintő módosításokat nem tartalmazza.

2. Az egyértelmű jogalkalmazás érdekében javasoljuk a HÉSZ-tervezet újraszámozásának elkerülését. Pl. álláspontunk szerint célszerűbb lenne a törölt pontokat „üresen” hagyni. [Pl.: 13.§ (1) bekezdés; 33.§ (1) bekezdés; 38.§ (1) bekezdés; 42.§ (1) bekezdés pontjai; stb. esetében]



20200127-1057-005697-0-00

mi Főépítész
7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
(06 1) 485 6990
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

100-100000

11

11

-
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszt. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építészeti szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak, illetve számonkérhetőségüket tekintve vitathatóak. [Pl.: egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 3.§ 12. pont; 14.§ (1) bekezdés; 39.§ (6) bekezdés b) pont; 43.§ (13) bekezdés; 60.§ (4) bekezdés; stb.]

Az egybeszerkesztett HÉSZ-tervezet 39.§ (6) bekezdés a) pontjával összefüggésben kérjük, hogy a rendeltetési egységek számát adott telkekre vonatkozóan írják elő és nem pedig az egyes övezetekre vonatkozóan.

4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 130.§ (6) bekezdése értelmében a táblázat nem tartalmazhat önmagában - a jogszabály szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül - joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

1. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet az R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.
2. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelezzük, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
3. Az R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
4. Előzetesen jelezzük, hogy az R. VI. fejezetének 28. pontjában meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Irodánk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy az R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
5. Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy az R. 28.§ (4) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.

-
6. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről az R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges. Kérjük az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

Budapest, 2020. január 24.

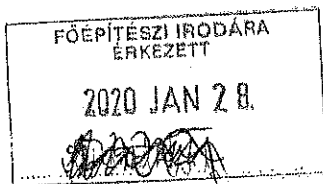
Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár



IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2020 FEBR 04.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző

5745

Azonosító: EPAPIR-20200127-4835

Küldő

Dátum: 2020.01.27

Viselt név: KISS MARIANNA

Hivatkozási szám: XI/23-2/2020

Születési név: KISS MARIANNA

Azonosító: EPAPIR-20200127-4835

Anyja neve: OSVÁRT ERZSÉBET

Témacsoport azonosító: EGYEB

Születési hely: MISKOLC I

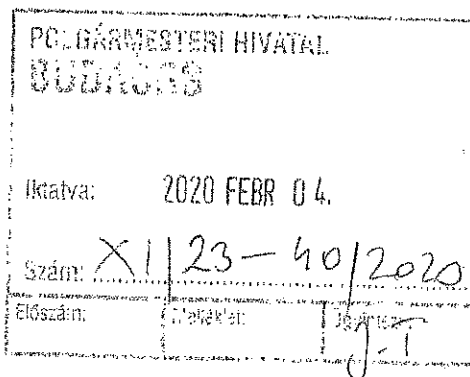
Témacsoport neve: Egyéb

Születési idő: 1970.08.10

Ügytípus azonosító: EGYEB_UGY

Nem természetes személy neve: TIGÁZ
ZRT.

Ügytípus neve: Egyéb

Nem természetes személy adószáma:
11147073

Címzett

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Budaörs

Szabadság út 134

Tárgy: BHÉSZ eseti módosítás véleményezésre való kiküldés

Tisztelt Hivatal! Mellékelten küldjük véleményünket! Tisztelettel, TIGÁZ ZRT.

Mellékletek száma: 1

Fájlnév

Méret

Elhelyezkedés

Fájl lenyomata



20200127-1423-005745-0-00

Scan_220120201 300.8 kB
52852.pdf

KRX/OCD/Payload/ F2F9886D7ECF5B
ID-2 218AF1475FBD0A
25DE2708D2919B8
1AB26D85076C022
FBB6C3

TIGÁZ Földgázelosztó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.
Telefon: +36 52 558-100
www.tigaz.hu

Budaörs Város Önkormányzat
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti XI/23-2/2020 ügyirat számú megkeresésükre, korábbi levelünkben foglaltakat az alábbiak szerint megerősítjük:

Amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben Társaságunk tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhálózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell a (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) műszaki csoportjával egyeztetett módon.

Utcaszőlésítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezeték csomópont az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezeték ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Közterületet magáningatlanra történő átminősítésnek következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik.

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezeték védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik.

A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy Társaságunk fejlesztési csoportját (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2., levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!

Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.

Gödöllő, 2020. január 23.

531020108/000161-001/2020



213364253


Molnár Zoltán
Hálózatfejlesztés
Vezető
TIGÁZ Zrt.



Nyilvántartási szám:
ISO 9001-605/008907-218(7)
ISO 14001-017/1812-150(2)
OHSAS 18001-14810/1812-140(2)

Iktatva: 2020 JAN 27

Szám: XI/23-22/2020 PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Előszám: 7-1 ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY



Bélyegző
PMKH

Digitálisan aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum: 2020.01.27

IKTALÁSA: 12:09:03+01'00'

2020 JAN 27

Ügyiratszám: PE-06/OR/220-3/2020.

Ügyintéző: Novotnik Ádám

Telefon: 06-20/268-6154

06-1/485-6969

Tárgy: Budaörs Város településrendezési
eszközeinek eseti módosítása

Hiv. szám: XI/23-2/2020.

Melléklet: -

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

Budaörs

Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

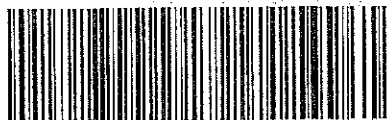
A 2020. január 13. napján kelt tárgybeli megkeresésére, az 1. (Peregrino panzió, Fodros utca – Felleg utca – Budafoki utca, 4733/1 és a 4732 hrsz.-ú ingatlanok építési övezeti besorolásának felülvizsgálata) és a 2. (Terra-Park 4153/143 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti besorolásának felülvizsgálata) módosításokkal kapcsolatban az alábbiakra hívom fel a figyelmet.

Amennyiben az egyes beruházások teljes bekerülési költsége meghaladja a bruttó 500 millió forintot, úgy a Kötv. 7. § 20. a) pontjának megfelelően nagyberuházásnak minősül.

A Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján nagyberuházás megvalósítása esetén előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíteni. Az ERD-t a készítésére jogszabályban kijelölt Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zrt.-től (Régészeti Igazgatóság, 1113 Budapest, Daróczi út 3.) kell megrendelni. A kulturális örökség védelméről szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § (6) bekezdése értelmében a feltárási projekttervet (Kötv. 23/D. §) tartalmazó teljes ERD-t a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy szakkérdés vizsgálatával közreműködik. A feltárási projektterv határozza meg a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat.

Budapest, 2020. január 27.

Dr. Zöld-Nagy Viktória járási hivatalvezető
névben és megbízásából:



20200127-1211-005719-0-00

Nagy Gábor
osztályvezető

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti íratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges
záradékolás megjelenítését szolgálja.

XI/20/2020 JT



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640

Email: foepitesz@ujbuda.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZ:

2020 JAN 30.

Előadó: Müller Júlia

Telefon: 06-1-3724-509

E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Iktatószám: XVIII-19-2/2020

Dátum: Budapest, 2020. 01. 27.

Tárgy: Budaörs településrendezési eszközeinek eseti módosítása

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala
Wittinghoff Tamás polgármester
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

IKTÁSZI IRODÁRA
ESKEZELT

2020 JAN 29.

C770

Tisztelt Polgármester Úr!

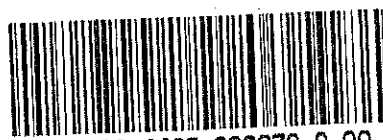
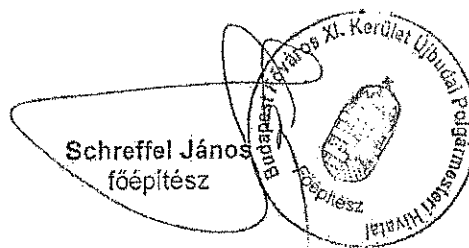
Budaörs településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatosan a következő véleményt adom:

A részemre megküldött dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy tárgyi módosítások a XI. kerület érdekeit nem sértik.

Fentiek szerint a módosításokkal szemben kifogást nem emelek.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2020 JAN 30.
Szám:	XI/20-33/2020
Előadó:	Müller Júlia

Tisztelettel:



20200129-1425-006270-0-00



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

IGAZGATÓ

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
levélcím: 1428 Budapest, Pf.: 33.

71711
X1/23/2020

OKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2020.01.28. 06:55 Szilágyi Attila

www.kdvvizig.hu; e-mail: titkarsag@kdvvizig.hu; tel.: (1) 477-3500; fax.: (1) 477-3519

Iktatószám: 00388-0009/2020
Osztályszám: -
Előadó: Lendvai Zsolt

Iktatószám Önöknel: XI/23-2/2020
Előadó Önöknel: Junghausz Tímea
Mellékletek: -

BEJÁRÁS ÉRTÉKELÉSE

2020 JAN 29.

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere
2040, Budaörs, Szabadság út 134.
polgarmester@budaors.hu

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési
eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített
eljárásban - VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ,
válasz

BEJÁRÁSI IRODÁRA
ELKEZETT

2020 JAN 29.

58.12

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában érkezett levelét köszönettel megkaptuk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emeltünk, az alábbiak betartása mellett:

Felszín alatti vizek vonatkozásában:

Budaörs területe a felszín alatti víz állapota szempontjából *fokozottan érzékeny*, ezen belül is *kiemelten érzékeny* felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján.

A Budaörs területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban és mellékleteiben.

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott 219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. §-a szerint:

(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

- azok állapota ne romoljon;
- a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;



20200128-0705-005812-0-00

Iktatva: 2020 JAN 29.

Szám: XI/23-30/2020

Edzés

Felelős

Ellenőrző

Fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a település felszín alatti víz állapota szempontjából való fokozott és kiemelt érzékenysége miatt elengedhetetlen – a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

Felszíni vizek vonatkozásában:

Tárgyi témakör által érintett vízrajzi létesítmény:

Törzsszám	Állomásnév	EOV _x	EOV _y	Állomás jellege	Helyrajzi szám	Állomás elhelyezkedése
1220	Budaörs-2	235020	639581	felszín alatti	Budaörs 030/5 a	Budaörsről Bátorbágy felé vezető műúton, a város határától kb 500 m-re jobbra a galamblovó pálya zárt területén.

A fenti állomás az Országos vízrajzi törzshálózat része, így kiemelt fontosságú, megóvása kötelező.

A terület csapadékvizeinek befogadói a Hosszúréti-patak, a Budakeszi-árok és a Budaörsi-árok. A Budakeszi-árok 10319, 036/1, 036/2 és 036/3 hrsz.-ú szakaszai Igazgatóságunk vagyonkezelésébe tartoznak. A Hosszúréti-patak, a Budaörsi-árok és a Budakeszi-árok további szakaszai nyilvántartásunk szerint önkormányzati tulajdonban vannak.

Vízügyi előírásaink „a vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. törvény 4. § (1)-ben foglaltak, valamint „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben foglaltak alapján:

- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.
- Vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, fát, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

A vízgazdálkodási érdekek érvényesítése céljából, a fent hivatkozott jogszabályok előírásai mellett az alábbi jogszabályok betartására hívjuk fel a figyelmet:

- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló 1995. évi LIII. törvény;

- „a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet;
- „a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet;
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról” szóló 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet;
- „a földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló 6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet.

Tájékoztatjuk, hogy Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv részleges módosításával, adatszolgáltatás megadásával kapcsolatos szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levélünk mind Igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza.

A véleményezésre készült terveket elegendő elektronikusan megküldeni Igazgatóságunknak.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2020.01.27.

Üdvözlettel:

Szilágyi Attila
igazgató



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

7111
E: X1/108/2020
IKTATÁSRA ÉRKEZEL.

2020 JAN 29.

Ügyiratszám: PE/V/239-2/2020

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs Város

Településrendezési eszközeinek eseti
módosítása egyszerűsített eljárásban

Ügyiratszámuk: XI/23-2/2020

Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

polgarmester@budaors.hu

7020 JAN 29

6025

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának (a továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi szakvéleményt:

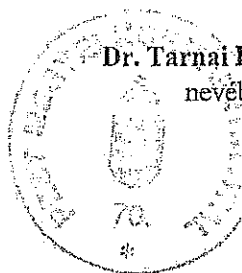
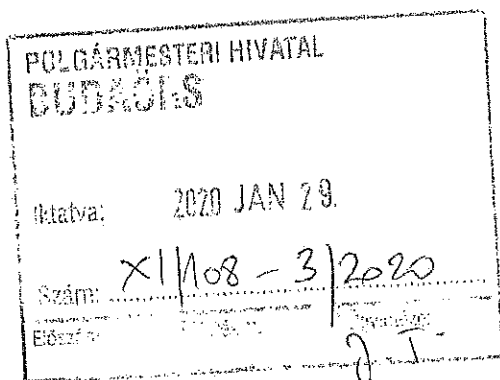
A tárgyi tervezettel szemben nem emel kifogást.

A módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet alapján adja ki.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

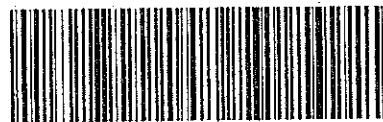
Budapest, 2020. január 28.



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névén és megbízásából:

Pályi György
bányakapitány

Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: banyafelugyelet@pest.gov.hu
Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/budapest>



20200128-1532-006025-0-00

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

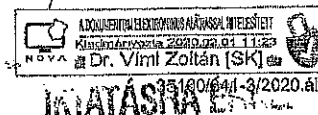
Iktatva: 2020 FEBR 10.

Szám: XI/23-42/2020

Előszám: Melléklet: Javított: 2-1



FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY



2020 FEBR 10.

Tárgy: Budaörs Város településrendezési
eszközeinek módosítása ügyében -
szakvélemény

Hiv. szám: XI/23-2/2020.

Hiv. számunk: 35100/641/2020.ált.

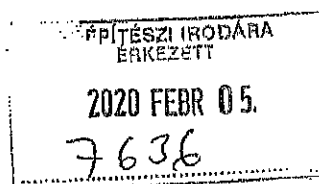
Ügyintézők: Dr. Sárváryné Szentkatolnay Blanka

Telefon: +36-1-459-2476

E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040



Tisztelt Wittinghoff Tamás!

Tárgyi ügyben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO), az alábbi tájékoztatást adja:

Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása ellen kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

Budaörs Város közigazgatási területe a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

A vízfolyások medrét, illetve parti sávját érintő ingatlanok esetében figyelembe kell venni, hogy a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet által meghatározott parti sávot a karbantartási munkák elvégzése céljából szabadon kell hagyni, a parti sávban építmény nem helyezhető el, szükség esetén a hozzáférést biztosítani kell.

Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket, amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető.

Ügyfélfogadás: Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben előzetes időpont-egyeztetést követően az ügyfelek az alábbi időpontokban fordulhatnak kérdéseikkel személyesen a hatósághoz, illetve tekinthetnek be az eljárás során keletkezett iratokba:
Hétfő, szerda: 9:00-12:00, 14:00-16:00; Péntek: 9:00-12:00



20200205-1453-007636-0-00

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) *bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

Dr. Varga Ferenc t. dandártábornok
igazgató
nevében és megbízásából

dr. Vími Zoltán
szolgálatvezető-helyettes

Terjedelem: 2 oldal

Továbbítva: (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján: Hivatali Kapu)

Kapják: 1. Budaörs Város Polgármestere
2040 Budaörs Szabadság út 134.

Part
of
0
innogy

XI-23/2020

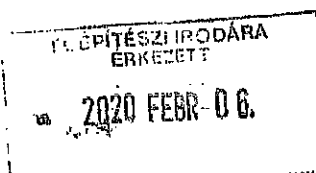
IKTATÁSRA ÉRT

2020 FEBR 10.

2020 FEBR 06.

Tim

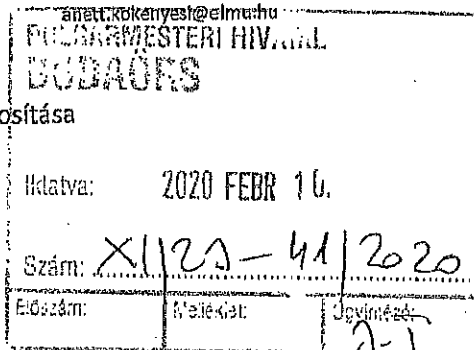
elmű hálózat



Budaörs Város Főépítésze
Csík Edina
Budaörs
Szabadság u. 134. sz.
2040

ELMŰ Hálózati Kft.

Iktatószám: 6301700/DSOHCSDONK/35844/2020
Telefonszám: +36 1 238-1892
Fax: +36 1 238-2815
E-mail: anett.kokenyesh@elmuhu



Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközelnek eseti módosítása

Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!

Köszönettel vettük megkeresésüket a tárgyi anyagok véleményezésével kapcsolatban.

Az Önök által megküldött anyagot elfogathatónak találjuk. Amennyiben azokban módosítások történnek akkor az alábbiak figyelembe vételét kérjük.

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél kérjük figyelembe venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kifesztültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli. A kiváltandó, átépítendő hálózatokra vonatkozó konkrét megvalósítási lehetőséget a tényleges átépítési feladatok és az esetleges új energiaigények Önök részéről történő megadása után tudjuk meghatározni.

Felhívjuk figyelmüket arra, hogy közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Kérjük, hogy a tervezett úthálózatoknál vegyék figyelembe a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifesztültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiaról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

Az esetlegesen új villamosenergia igények kielégítésére amennyiben új transzformátor állomás megépítése szükséges, akkor annak az elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Az új transzformátor állomás illetve elosztó szekrény önálló földalatti létesítmény nem lehet, csak föld feletti vagy épületben elhelyezett megoldású.

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.
Bejegyeztet: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01-09-874142



20200206-0913-007768-0-00

elmű hálózat

A kivitelezési munkákat térítésmentes átadás keretében tudjuk átvenni, azonban ehhez előzetes megálapodás megkötése szükséges. Kiemelten vonatkozik ez pályázati úton megszerzett források esetén, ez esetben feltétlenül javasoljuk az osztályunkkal történő egyeztetést a pályázatok beadása előtt a zökkenőmentes lebonyolítás érdekében.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hálózatlétesítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.


Kérjük, hogy amennyiben a közcélú hálózatok kábelbe helyezését, a fejlesztések kizárólagos kábeles kialakítását szabályozzák, akkor vegyék figyelembe, hogy a szigorú megkötések gyakran az ellátandó új fogyasztók (lakosság, intézmény, egyéb) villamosenergia ellátását nehezítik meg, lehetetlenné is tehetik. Ezért valóban csak a kiemelt, jól behatárolható területekre, például település-központ vonatkozzon a kábelesítés, és a település főépítéséhez beadott kérelem alapján szükség esetén felmentés legyen adható a közös érdekek figyelembe vétele mellett. A kábelesítés során fontos figyelembe venni, hogy a közcélú kisfeszültségű hálózat általában egyben a közvilágítás tartószerkezete, és ennek megszűnése önálló kábeles közvilágítási hálózat kiépítését teszi szükségessé, mely az Önkormányzat feladata. A közös oszlopsoros távközlési hálózat esetén annak kábelesítéséről is gondoskodni kell. Nem kis problémát jelent a meglévő légvezeték csatlakozások kábelre történő cseréje, azaz a mérőhely átalakítása, mért- és méretlen fővezeték kialakítása, magánterület igénybevétele. A fogyasztói tulajdonú berendezések átalakításának költségeit a fogyasztónak kell viselnie. Ezért a kábelesítések kijelölését előzetes egyeztetés alapján javasoljuk.

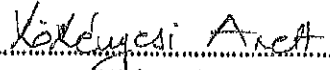
A véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Budapest, 2020. január 27.

Tisztelettel,

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.


Magyar Lajos
Osztályvezető


Kökényesi Anett
Önkormányzati kapcsolattartó

Vári Attila

Feladó: Junghausz Timea
Küldve: 2020. február 6. 9:07
Címzett: Vári Attila
Tárgy: FW: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban és Budaörs Településképi rendeletének módosítása - véleményezési szakasz

eDok: Bejövő

From: B. Húsnegyven [mailto:husznegyven@gmail.com]
Sent: Thursday, January 30, 2020 5:45 PM
To: Junghausz Timea <Junghausz.Timea@budaors.hu>
Subject: Re: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban és Budaörs Településképi rendeletének módosítása - véleményezési szakasz

Tisztelt Főépítési iroda!

Az elkészült Helyi építési szabályzat módosításának tervezetét szeretnénk kiegészíteni azzal, hogy:
- A Vi-BV/1 övezetben található 2057 hrsz-ú telken (illetve esetleges telekegyesítés során létrejött eltérő hrsz-ú telken) (Budaörsi Latinovits Színház / Jókai Mór Művelődési Ház telke) raktározási rendeletetű önálló főépületet is lehessen elhelyezni, min 150 - 200 m2 bruttó beépítési területtel.

Köszönettel:
Dobos Botond

Dobos Botond Zsolt DLA
HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület
2040 Budaörs, Szép u. 30.

Junghausz Timea <Junghausz.Timea@budaors.hu> ezt írta (időpont: 2020. jan. 13., H, 16:10):

Ügyirat
száma:

XI/23-3/2020

Ügyintéző: Junghausz
Timea

Vonalkód:

Telefon: +3623880419

Melléklet:

Tárgy: Budaörs Város Hiv. szám: -
Településrendezési
eszközeinek eseti
módosítása
egyszerűsített
eljárásban és Budaörs
Város településképi
rendeletének
módosítása -
VÉLEMÉNYEZÉSI
SZAKASZ

Buda

örsi Civil Szervezetek

BUD

AÖRS

Tisztelt Címzett!

Budaörs Város Képviselő-testülete 209/2019. (XII.11.) ÖKT sz. határozatában döntött Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosításáról.

A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve és a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat módosítása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KÓDEX) 41.§ szerinti egyszerűsített eljárással történik.

Budaörs Város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete módosítási folyamata 2019. júniusában megkezdődött, annak véleményeztetése megtörtént. A véleményeztetésének megismétlése vált szükségessé néhány új módosítási igény miatt (pl: molinó, tervtanácsi véleményezés, Stefánia u. 4. épületrész védelem alá helyezése stb.)

Ezúton kérem Önöket, hogy a tárgyi tervvel, rendelet tervezetekkel kapcsolatban küldjék meg részünkre 2020. január 30-ig a TRE KÓDEX szerinti véleményüket.

Az elkészült dokumentumok megtekinthetők Budaörs Város honlapján www.budaors.hu, Főépítési Iroda és Építési Szolgáltató Pont link alatt a „Településrendezési eszközök és településfejlesztési tervezések, véleményeztetések dokumentumai” helyen, az alábbi linken:

<http://www.budaors.hu/index.php?module=news&action=show&nid=183132#MIDDLE>

Szíves közreműködését előre is köszönjük.

Budaörs, 2020. január 13.

Üdvözlettel:

Csík Edina

Főépítész

Erről értesülnek:

- Budaörs Óvárosért Egyesület
- Levegő Munkacsoport
- BiaFutura Egyesület
- Kamaraerdei Érdekvédelmi Egyesület
- HÚSZNEGYVEN Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület
- Budaörsi Városvédő Egyesület
- Alsószállásért Egyesület

Csík Edina
Főépítész részére
Budaörs Város Polgármesteri Hivatal
Főépítész iroda

Budapest, 2020. január 29.
36/2020

Tárgy Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített
eljárással

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönjük tájékoztatásukat egyes településrendezési eszközök módosításáról, és az alábbiakban adjuk
meg azokkal kapcsolatos véleményünket.

1., Peregrino panzió, Fodros utca, Felleg utca, Budafoki utca, 4733/1 és 4732 hrsz. ingatlan építési
övezeti besorolásának felülvizsgálata

Az autópályához közel eső terület Lke-1/Z övezetből Vt-1/Z övezetbe való átsorolásával
kapcsolatban, mely a beépíthetőség 5 %-kal való növelését, és a zöldfelületi arány 5 %-kal való
csökkenését eredményezné, ez esetben nem nyilvánítunk ellenvéleményt.

2., Terra-Park 4153/143 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

A V1-1/Z övezetből V1-5/Z övezetbe való átsorolásával kapcsolatban, mely a terepszint feletti
beépíthetőség 5 %-kal, a terepszint alatti beépíthetőség 20 %-kal való növelését, a zöldfelületi arány
5 %-kal való csökkentését eredményezné, a helyszínre és a környezetre való tekintettel nem
nyilvánítunk ellenvéleményt.

3., Otthon utca, Domb utca 8462/36 hrsz. által határolt tömbök építési övezeti besorolásának
felülvizsgálata

Amennyiben nem okoz változást, vagyis a beépítés mértéke nem növekszik és a legkisebb zöldfelületi
arány nem változik, az Lke kertvárosias övezetből az Lk-8/SZ övezetbe való átsorolással
kapcsolatban nem nyilvánítunk ellenvéleményt.

4., 1218/8 és 1220/2 hrsz. telkek esetében a telkek nem beépíthető részével kapcsolatos problémához
nem tudunk hozzájárulni.

5., A Gólya utca 222. és 221 hrsz. esetében a közterület kiszabályozásával kapcsolatos fejleményt,
vagyis, hogy nem lett szükséges telkek zöldterületének csökkentése, szerencsés esetben tartjuk.

6., Sport utca 4125 hrsz. ingatlant érintő szabályozási vonal felülvizsgálatával kapcsolatban nincs
ellenvéleményünk

7., A Tél utca 3200/4 hrsz. ingatlanon kialakult út közterületi kiszabályozásának célszerűségét nem
vitatjuk.

8., Som utca végén az üdülő és lakóterületi övezethatár olyan célú módosítását, hogy az üdülő
övezetben lévő telkek lakóterületi övezetté minősüljenek, nem tartjuk előnyösnek környezeti minőség
szempontjából.

Tisztelettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján

Schnier Mária
tematikus projektvezető

Vári Attila

Feladó: Gabor Kelemen <gke55@yahoo.com>
Küldve: 2020. január 29. 18:36
Címzett: főépítész
Másolatot kap: Dr. Tóth Ferenc; Lugasi Márta; Csilla Kelemen; adam.kiss@chello.hu;
kolcsarzs@yahoo.com; dzsindzserjeles@gmail.com
Tárgy: építési és településrendezési szabályok tervezett módosítása
Mellékletek: Tisztelt Önkormányzat.docx

Budaörs, 2020. Január 29.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Budaörs Budafoki út és Fodros utca 4733/1- és 4732 hrsz-ú ingatlanokat érintő panzióbővítés lehetőségének biztosításával kapcsolatban

- 1, Kiss Ádám és Kiss Judit, Fodros utca 68A,
- 2, Kolcsár Zsolt, Kolcsárné Kiss Annamária, Fodros utca 68B,
- 3, Dr. Kelemen Gábor és Kelemenné Lugasi Márta, Fodros utca 66/B,
- 4, Michael Morahan és Kelemen Csilla, Fodros utca 41A,
- 5, Jeles Dzsennifer Ágnes, Fodros utca 64.

szám alatti lakosok szeretnék véleményünket Önökkel megosztani.

Ennek a bővítésnek a támogatása több okból is nagyon rossz és helytelen ötlet!

1. A panzió tulajdonosa lazán értelmezi az együttélési szabályokat és a jogszabályokat is.

- A „panzió” gyakorlatilag munkásszállásként működik. A vendégek részéről rendszeresen az utcai hangoskodások és italozások. A panzió előtt italos és sörös dobozok, műanyag palackok vannak rendszeresen eldobálva.
- A panziót elkerítő sövény évek óta gátolja a járda teljes kihasználását, mert a sövény még nyírt állapotban is legalább 30%-ot elfoglal belőle. Két ember egymás mellett nem tud a panzió előtti járdarészen haladni.
- Rendszeresen az avar és a szemét égetése a panzió udvarán.
- A szomszédos, szintén a panzió tulajdonában lévő ingatlant szintén munkásszállásnak használják, kiadják rövidebb időre építőipari munkásoknak. Sokszor kétes elemeket hozva így a nyugodt környékre. Tavasztól őszig ezek az emberek késő estig, a környék stílusától eltérő módon, hangoskodnak a ház előtt.
- Kb 1 évbe telt, mire a szomszédok általi többszöri felszólításra elszállíttatta a sített, használt bútort, használt wc csészét az előkertből.

- A munkásokat szállító kisbuszok reggel 5 és 6 óra között rendszeresen dudálással jelzik a lakóknak, hogy indul a járat.

Ilyen előzmények mellett a problémák száma nagy valószínűséggel csak tovább növekedne!

2. A Fodros utca és Budafoki út ezen részén a parkolás már így is elég bonyolult az ott zajló üzleti tevékenységek, valamint a kutyafuttatóhoz autóval érkezők miatt. Ezt a helyzetet a panzióbővítés még tovább rontaná. A panzió tulajdonosa nem engedi meg a vendégeinek, hogy az udvarában lévő parkolásra alkalmas területet parkolóhelynek használják, ami látszik a módosításhoz csatolt légifelvételen is: a panzió udvarán nem áll autó, előtte az utcán kb 10db. A vendégek mindig az utcán parkolnak, gyakran a panziótól távolabbi házak előtt. 20 szállásegységgel való bővítése után ez még rosszabb lenne. És akkor még nem is beszéltünk a Fodros utca Felleg utca sarkán éppen most zajló társasház felépítésének hatásairól.

3. A panzió vendégértékelései munkásszállóhoz méltóan meglehetősen alacsonyak. A booking.com-on 6.7-es az átlaga, szemben pl. a közelben lévő Adler panzió 9.1-es átlagával. De az összes (!) budaörsi szálláshelyhez képest is, ami kivétel nélkül mind 8 feletti, messze elmarad az értékelése! Igényes turista 8-as átlag alatti helyet nem választ. Ez alapján nem igazán várható, hogy a bővítés minőségi vendékkört hozna Budaörsre, hanem csak kötes értékű átutazó forgalmat generálna, amely akár a közbiztonságot is ronthatja.

Összességében ez a bővítés az ott lakók életminőségét csak rontaná, nem a lakosok, azaz a többség érdekeit szolgálná.

Kérjük Főépítész Asszonyt, hogy a többség érdekeit szem előtt tartva, tartsa fenn a terület kertvárosias lakóterületi besorolását!

Maradunk tisztelettel,

Kiss Ádám

Kiss Judit

Kolcsár Zsolt

Kolcsárné Kiss Annamária

Dr. Kelemen Gábor

Kelemenné Lugasi Márta

Michael Morahan

Kelemen Csilla

Jeles Dzsennifer Ágnes

Budaörs, 2020. Január 29.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Budaörs Budafoki út és Fodros utca 4733/1- és 4732 hrsz-ú ingatlanokat érintő panzióbővítés tervével kapcsolatban

- 1, Kiss Ádám és Kiss Judit, Fodros utca 68A,
- 2, Kolcsár Zsolt, Kolcsárné Kiss Annamária, Fodros utca 68B,
- 3, Dr. Kelemen Gábor és Kelemenné Lugasi Márta, Fodros utca 66/B,
- 4, Michael Morahan és Kelemen Csilla, Fodros utca 41A,
- 5, Jeles Dzsennifer Ágnes, Fodros utca 64.

szám alatti lakosok szeretnénk véleményünket Önökkel megosztani.

Ennek a bővítésnek a támogatása több okból is nagyon rossz és helytelen ötlet!

1. A panzió tulajdonosa lazán értelmezi az együttélési szabályokat és a jogszabályokat is.
 - A „panzió” gyakorlatilag munkásszállásként működik. A vendégek részéről rendszeresek az utcai hangoskodások és italozások. A panzió előtt Italos és sörös dobozok, műanyag palackok vannak rendszeresen eldobálva.
 - A panziót elkerülő sövény évek óta gátolja a járda teljes kihasználását, mert a sövény még nyírt állapotban is legalább 30%-ot elfoglal belőle. Két ember egymás mellett nem tud a panzió előtti járdarészen haladni.
 - Rendszeres az avar és a szemét égetése a panzió udvarán.
 - A szomszédos, szintén a panzió tulajdonában lévő ingatlant szintén munkásszállásnak használják, kiadják rövidebb időre építőipari munkásoknak. Sokszor kétes elemeket hozva így a nyugodt környékre. Tavasztól őszig ezek az emberek késő estig, a környék stílusától eltérő módon, hangoskodnak a ház előtt.
 - Kb 1 évbe telt, mire a szomszédok általi többszöri felszólításra elszállította a szittet, használt bútort, használt wc csészét az előkertből.
 - A munkásokat szállító kisbuszok reggel 5 és 6 óra között rendszeresen dudálással jelzik a lakóknak, hogy indul a járat.

Ilyen előzmények mellett a problémák száma nagy valószínűséggel csak tovább növekedne!

2. A Fodros utca és Budafoki út ezen részén a parkolás már így is elég bonyolult az ott zajló üzleti tevékenységek, valamint a kutyafuttatóhoz autóval érkezők miatt. Ezt a helyzetet a panzióbővítés még tovább rontaná. A panzió tulajdonosa nem engedi meg a vendégeinek, hogy az udvarában lévő parkolásra alkalmas területet parkolóhelynek használják, ami látszik a módosításhoz csatolt légifelvételen is: a panzió udvarán nem áll autó, előtte az utcán kb 10db. A vendégek mindig az utcán parkolnak, gyakran a panziótól távolabbi házak előtt. 20 szállásegységgel való bővítése után ez még rosszabb lenne. És akkor még nem is beszéltünk a Fodros utca Felleg utca sarkán éppen most zajló társasház felépítésének hatásairól.
3. A panzió vendégértékelései munkásszállóhoz méltóan meglehetősen alacsonyak. A booking.com-on 6.7-es az átlaga, szemben pl. a közelben lévő Adler panzió 9.1-es átlagával. De az összes (!) budaörsi szálláshelyhez képest is, ami kivétel nélkül mind

Vári Attila

Feladó: Bogdán György <magvas@t-online.hu>
Küldve: 2020. január 30. 15:12
Címzett: főépítész
Tárgy: FW: terrapark beruházás

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Megjelölt

Kategóriák:

Attila; Tími

eDok:

Bejövő

Tisztelt Főépítész Asszony!

Sajnos csak ma, a véleménynyújtás lehetőségének utolsó napján találtam meg a Budaörsi Városi TV-ben a Terra-Park 4153/143 hrsz. ingatlan fejlesztési lehetőségének a módosítását tartalmazó tervezetükre. Mint a Holdfény utcából és a Puskás Tivadar utcából való bejárásban érintett lakos, ezúton osztom meg Önnel a véleményemet.

Igen sajnálom, hogy az igen jelentős beruházást megelőzően nem történtek forgalombővülésre vonatkozó mérések, vagy azok nem jelennek meg a módosítási terv kritériumaiként. Mint itt lakó, kijelenthetem, hogy a térség közlekedése és élhetősége súlyos csorbát szenvedett az utóbbi években, és a pluszberuházás megépülése, majd igénybe vétele lehetetleníteni fogja részben a környék lakóinak, részben az irodáktól a főváros irányába igyekvő irodai dolgozók életét. A problémák:

- A reggeli és a munkaidő végi személygépkocsi forgalom rendkívüli módon leterheli a Puskás Tivadar utcát, a Szivárvány utcát, a Baross utcát, a Bretzfeld utcát és a Sport utcát, valamint az 1-es út környéki szakaszait is,
- ennek kapcsán, a Baross utcán közlekedő 40B autóbusz menetrendi pontossága reggel és este komoly csorbát szenved,
- nap közben, az irodákban dolgozók ill. az oda érkezők személykocsijai minden parkolási lehetőséget kihasználnak a Puskás Tivadar utcában, sőt többször előfordul, hogy – szabályt szegve - a járdát is igénybe veszik, ill. ideiglenesen két sorban állnak az irodaházak előtt,
- parkolásra a Holdfény utca teljes hosszát (tehát a zsákutcai részét is) is igen gyakran felhasználják, tehát a két érintett utca lakói számára esetenként megoldhatatlanná válik a házuk környékén való parkolás,
- mivel a szóban forgó térség nincs bevonva az időzónás parkolási övezeti rendszerbe, ezért sem az ott dolgozók, sem a látogatóik nincsenek rászorítva a kialakított alsó ill. belső parkolók használatára. (Sajnos a város meglévő övezeteiben sem látom évek óta az ellenőrzést)

Mivel – tudomásom szerint – az utóbbi időben forgalom-mérés nem történt, ezért a fentieket mint a küszöbön álló ingatlanfejlesztés új szempontjaként tárom Önök felé. Sajnálatos módon az aláírás előtt álló településrendezési módosítás nem kínál semmilyen javulást a parkolási és közlekedési tumultus kezelésére, ezért kérem, vizsgálják felül a fenti szempontokkal számolva az építkezés lehetséges paramétereit.

A konkrét javaslataim ill. kéréseim:

- 1./ Szorítsák rá a Terrapark vezetését, hogy oldják meg a dolgozók szerződésese busszal való utaztatását, vagy / és vezettessék be az ott bérlő cégek lépcsőzetes munkakezdését,
- 2./ Alakítson ki az Önkormányzat időzónás parkolási övezetet, annak rendszeres ellenőrzésével,
- 3./ Eszközöljék ki a Rendőrségnél a szabálytalan parkolás kiszűrését,
- 4./ Az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa között létrejött Településfejlesztési Együttműködési Szerződést kérem szépen megküldeni vagy annak elérhetőségét megadni.

Jelen leveletem nem a magam nevében írom, több lakótársam is aggodalommal beszél a Puskás Tivadar utcának és környékének az ellehetetlenüléséről. Ezért kérem, hagyják meg az emberi lakhatás és élhetőség reményét nekünk, ott lakóknak. Emellett kérem figyelembe venni az egy szűk körzetbe koncentrált irodanegyed súlyos környezetvédelmi hatását. Ha nem találunk meghallgatásra, kénytelenek leszünk összefogni a szempontjaink megértetésére. Várom és várjuk az Önök hathatós segítségét.

Tisztelettel

Bogdán György

2040 Budaörs, Holdfény utca 27-29.

30/22-69-444

Vári Attila

Feladó: János Frank <frankjdk@gmail.com>
Küldve: 2020. január 30. 14:22
Címzett: főépítész
Tárgy: A Budaörs Budafoki út és Fodros utca 4733/1- és 4732 hrsz-ú ingatlanokat érintő panzióbővítés lehetőségének biztosítása. - Javaslat

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Megjelölt

Kategóriák:

Attila; Timi

eDok:

Bejövő

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi témához kapcsolódóan az alábbiakban kérem szíves támogatását:

Amennyiben a nevezett panzióbővítéssel kapcsolatban a területen bármilyen fejlesztést valósítanak meg, feltétlenül javasoljuk azt a Budafoki utca végében lévő

csapadékvíz-elvezetési gondok műszakilag korrekt megoldásával összekötni.

Ehhez szerencsés esetben fel lehetne használni az ott található, tüzemen kívüli szennyvízátemelő műtárgyat és technikai berendezéseit.

Mint ismeretes Önök előtt is: csapadékos időjárás esetén az itt lévő csapadékvíz gyűjtő, elnyelető- és -átvezető műtárgyrendszer kapacitása nem elegendő.

Ennek következtében az utca végén, a panzió felé vezető kanyarban az árokból el nem vezetett víz a csatornából visszaáramló szennyvízzel keveredve

nagyfelületű, mély tócsát képez, melynek lefolyása meglehetősen hosszú ideig eltart. A sártenger eltakarítását követően annak helyét fertőtleníteni kell.

(Ezt korábban Törsvíz Kft vagy a BTG munkatársai végezték, intézték).

Az utcában lakók nevében is kérem, vizsgálják meg, hogyan lenne javaslatunk erre a régen fennálló csapadékvíz átvezetési problémára a tervezett panzióbővítéshez kapcsolódóan megoldható.

Fáradozását előre is köszönöm!

Frank János

2040. Budaörs, Budafoki utca. 65.

EMLÉKEZTETŐ LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek egyszerű eljárásban történő eseti módosítása, és Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló rendeletének módosítása

Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

Időpont: 2020. január 22. 14 óra

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:
Csík Edina főépítész
Vári Attila vezető tervező
Junghausz Tímea tervező

A lakosság részéről megjelent résztvevők: ld. a mellékelt jelenléti lv szerint

* * * * *

Csík Edina főépítész megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Felkérte tervezőket a módosítások bemutatására.

Vári Attila részletesen ismertette a Budaörs Város Településrendezési eszközeinek (TSZT, BHÉSZ) tárgyi módosításra vonatkozó pontjait, a terv célját.

Junghausz Tímea ismertette a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város településképeznek védelméről szóló tervezett rendeletmódosításának egyes pontjait.

Az érintett helyi lakosok és érdeklődők hozzászólásai, kérdései és észrevételei a következők voltak:

Túri Ferenc (Zombori utca): A lakossági fórum miért délután 2-re van kitűzve. A meghirdetést is szinte nyomozni kellett, ezért vagyunk ilyen kevesen. Nem ehhez a témához tartozik, de a Zombori utca idősek otthona bővítése áldozatai vagyunk. Lehetetlen állapotok vannak a parkolás, a közlekedés szempontjából.

Csík Edina: Több összetevőből áll egy ilyen lakossági fórum meghirdetése, nagyon szigorú országos jogszabályban lefektetett intervallumok vannak, aminek meg kell felelni. A terembeosztás, a kollégák időbeosztása minden meghatározza, hogy egy fórumot mikorra tudunk meghirdetni, máskor is tartottuk már így délután és úgy gondolom nem okozott problémát. Minden anyag kint van a honlapon, minden módosítást el lehet érni, meg lehet tekinteni az ügyfélszolgálati irodán, el lehet kérni papír alapon is, irodánkra bármikor be lehet jönni ügyfélfogadási időben, szívesen fogadunk bárkit. Személyesen elmagyarázzuk egyesével az előírásokat, hogyha igény van rá. A lakossági fórumot meghirdettük a hirdetőtáblán, kifüggesztettük több helyen, a honlapon, a facebookon, úgy gondolom a mai digitális világban ennek a részének is eleget tettünk, illetve a hagyományos meghirdetési módoknak is. Úgy gondolom ez egy teljes körűen meghirdetett lakossági fórum.

Prepszent Lászlóné (Zombori utca): Nagyon jól tudják, hogy mindenki autóval jár ezen a környéken, és ahova önk ezt a falragaszt kirakják, senki nem tudja elolvasni, azért mert az autóból nem fog

kiszállni egy táblánál. És azért vagyunk ilyen sokan, mert nem tudnak róla az emberek, hogy van. Nekem például nincsen netem, én egy újságból tudnám megnézni, hogy mikor van. De nem volt benne a budaörsi újságban, csak hallottam, hogy lesz. Egyébként én is ott lakom a Zombori utca környékén, közvetlenül az idősek otthona mellett, 25 db erkély ajtó nyílik a házunkra, éjjel-nappal ég a villany, és még nincs is üzembe helyezve. Kértük, hogy legyenek szívesek valamit tenni az ablakra, azért, hogy mi ne lássuk azt, hogy az idős embereket hogy pelenkázzák, hogy etetik, hogy rakják ki a tolérszékbe majd oda a teraszra, kamerát telepítettek oda. Rakjunk mi oda fóliát, majd az az önkormányzat ki fogja fizetni, miért én védekezzek minden ellen.

Csik Edina: Köszönöm a hozzászólását, a Zombori utcai építkezés, természetesen nem tárgya ennek a lakossági fórumnak, az hogy az újságban is szeretné, hogy megjelenjen a hirdetmény, ezt a sajtósaink intézik, feltétlenül szólni fogok nekik, hogy erről gondoskodjanak.

Balázs Gábor (Holdfény utca): A Terrapark épülettel kapcsolatban a részletek érdekelnek, mikor kezdődik a beruházás,

Csik Edina: Nem tudunk ilyen részleteket mi sem. Az az igény merült fel, hogy szeretnék ugyanazt megépíteni, amire már volt egyszer építési engedélyük, és most csak annyi változott, hogy fél méterrel nagyobb épületmagasságot kell megadni, mert változott azóta a számítási metodika, a terepszint alatti garázsna a számítása most más, tehát ebben tudjuk segíteni, hogy ugyanazt az építési engedélyt megkapja, amit évekkal ezelőtt megkapott. Szeretné befejezni azt a kör épületet, én úgy gondolom, hogy ez településképi szempontból mindenképpen egy pozitív változás. Mindenki tudta szerintem ezen a környéken, hogy ezt egyszer be fogják fejezni, mert torzóként áll ott 10-15 éve. Hogy mikor, azt nem tudjuk, a tulajdonos sem tudja. A helyi építési szabályzat módosítása nagyon hosszadalmas, ők ezt jelezték felénk, hogy egyszer szeretnék befejezni a félkör ívével az épületet, mielőtt a beruházást el akarják indítani, nyilván lefolytatnak egy engedélyezési eljárást, de még nem tartunk itt.

Uttry Borbála: A Domb utcában csak egy telekre vonatkozik a módosítás?

Csik Edina: Csak arra a tömbre, ott van olyan épület ahol 2 lakásosnak indult, végül 3 lakásost építettek. Végülis tényleg elég nagyméretű épületek, mindegyikben több lakás van 2-nél. Most igazából azért is mondta a kollégám, hogy egy zárvány, mert rossz volt eredetileg a besorolás. Ezek inkább egy kisvárosias léptékű, nagy épülettömegek. Ez nem túlzó, hogy már most 3 lakás van benne, mert elég nagyméretűek. Ezzel is tulajdonképpen csak utánamegyünk a valós állapotnak és segítjük a tulajdonosokat a tulajdonjogi rendezésben, a társasházzá nyilvánításban.

Csik Edina megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket. Írásban is szívesen látjuk még a véleményüket.

Budaörs, 2020. január 27.







Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs.



JELENLÉTIV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs Város Településrendezési Eszközeinek egyszerű eljárásban történő eseti módosítása, és Budaörs Településképi rendeleetének módosítása

2020. január 22., Budaörs Városháza Nagyterem

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
1. Gáttner Péter	Törekvő utca 17.	30/ 582 5851	PETER@GATTNER.HU	
2. Tóri Ferenc	2040 Budaörs Zombori út 74.	06 23 431-498	turifer@gmail.com	
3. Repszent Szabolcs	2040 Budaörs Lombori u. 66	23431-488		
4. Balázs Gábor	2040 Budaörs Holdfény u. 27-29	20-92- 55-844		
5. Utiny Borócia	2040 Budaörs Domb u.			
6. Lőrincz László	2040 Budaörs Városi köz 24			