

ALÁÍRÓLAP

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
egyszerűsített eljárásban**

**KONCEPCIÓ
ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS
(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

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

Budaörs, 2022. április

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ . old

II. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE . old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ **(önkormányzati jóváhagyás után kidolgozandó munkarészek)**

Módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs Város területén az egyes rendeleti előírások vonatkozásában szükségessé váltak a hatályos településrendezési eszközök eseti módosításai. Jelen dokumentációban bemutatott módosítások célja, hogy a jogalkalmazás során felmerült módosítási igényeket, továbbá a magasabbszintű jogszabályok dinamikus változásait lekövessük Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletében (BHÉSZ).

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**.

Jelen koncepció önkormányzati jóváhagyása után lenne kidolgozva a rendeletmódosítás konkrét szövegezése, mely dokumentáció lenne véleményezési eljárásra bocsátva.

**I. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSAINAK, MÓDOSÍTÁSAINAK, KIEGÉSZÍTÉSEINEK
 KONCEPCIONÁLIS LEÍRÁSA**

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítás koncepciója, indoklása
3.§. 6. <i>Kis mélységű telek: Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal és a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, valamint a rövidebb oldal nem hosszabb (eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva), mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.</i>	Az előírás újabb pontosítása vált szükségessé a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek kapcsán, elsődlegesen a „közforgalom előtt megnyitott terület” szövegezés miatt, hiszen elzárt magánút is létezik, melyek jelenleg automatikusan kívül esnének a kismélységű telek fogalma alól, mely nem cél, ezért a szövegezés pontosítása szükséges, hogy a közterületek / magánutak mindegyikénél alkalmazni lehessen. Másodlagosan pedig pontosítandó a rövid oldal esetleges eltérő méretére gondolva, melynél a javasolt lenne az eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva értelmezni.
7.§ (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.	A szövegezés pontosítása szükséges, mert nem egyértelmű, hogy a 2.1. táblázatban meghatározott „telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége”, hol értendő, ezért javasolt pontosítani a szövegezést „az egyik ponton sem lehet kisebb” szövegezéssel.
13.§ (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások:	A gyakorlati alkalmazás során több eset is volt, ahol problémát jelentett, hogy egy meglévő közterület státuszának magánúttá történő korrekciója ellehetetlenült, ezért javalsolt a szövegezés kiegészítése a „kivéve a már meglévő közterületből kialakuló magánút esetét” szövegezéssel.
(8) Teleknyél legfeljebb 2 db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló 3 m szélességű magánúttá történő átalakítása esetében az (1) bekezdés a) pont előírásai figyelmen kívül hagyhatóak, úgy, hogy a kialakuló magánút hossza nem haladhatja meg a teleknyél hosszát.	Ennek az előírásnak az alkalmazása során is többször felmerült problémaként, hogy akár 50 m-nél hosszabb magánutak kialakítására is lehetőség nyílna, mely már kívül esik a teleknyél fogalomkörén, ezen jogbizonytalanság feloldása érdekében a szövegezést javasolt lenne a „szabályosan kialakított teleknyél” szövegezésre pontosítani.
11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI és a 12. AZ ELŐ-, OLDAL ÉS HÁTSÓKERT ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS 15.§ és a 16.§	A két alcím alatt szereplő rendelkezések teljeskörű átgondolása vált szükségessé, hiszen jelen előírásokat az építéshatóság nem alkalmazza az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületek (melyek Városunk legjelentősebb ügýtípusát képezik) vonatkozásában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) alapján. Ezért a szövegezés teljeskörű átdolgozása kiegészítése szükséges az alábbiak szerint: <ul style="list-style-type: none"> - az Étv. 13.§ (1) bekezdése alapján konkrétan kapjon egy alfejezetcímet az „Építési hely előírásai”, ahova sok új és régi előírás beemelése szükséges (pl.: újként a kialakult telkek, mélyebb részén – kialakult állapottól eltérően az szomszédos telkek intimitását zavarva – több esetben megjelenő épületek elhelyezésének ellehetetlenítése, oly módon, hogy az épületeket elsősorban a kialakult utcaképbe illeszkedve az ingatlan közterület felőli részén legyen szükséges elhelyezni; továbbá kötelező előírásként szerepeljen, hogy a kialakult utcaképbe illeszkednie kelljen az épületnek a szomszédos ingatlanok kialakult előkert méretéhez kötelezett tartani kell, attól az

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

	utcaképpen újonnan megjelenő épületeket sem előrébb sem hátrébb ne lehessen elhúzni stb.)
17.§ (1) Csak abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha két épületrész közötti távolság legfeljebb a beépítési magasság mértékű és az épület mindkét érintett homlokzati felületének 1/3-án nyaktaggal csatlakozik	Ezen előírás is pontosításra szorul, mert a gyakorlati alkalmazás során előnytelen épületek lettek papírra vetve kreatív tervezők részéről. Az előírás pontosítása szükséges úgy, hogy az épületek „széthúzása” még kevésbé legyen lehetséges.
A Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben 33.§	A kisvárosias lakóterülete építési övezeteiben egyre sűrűbben volt tapasztalható, hogy az épületek (darabszám korlátozás nélkül) az utcától távol esőbbi, telek mélyebb területein használták ki a beépítési lehetőségeiket, melyek legtöbb esetben a szomszédos telkek intimitásának megszűnését eredményezte. Ezen rossz példák ellehetetlenítése érdekében lenne javasolt előírni, hogy a fő rendeltetésű épület / épületek az építési helyen belül az utcafronti telekrész 2/3-án belül kell elhelyezni egy épülettömegben.
36.§ (12) (Lke rendeltetési egységek)	Új előírásként kell rendelkezni a korábbi előírások alapján már két épülettel rendelkező telkek esetében az elhelyezhető rendeltetésszámról. Amennyiben korábban több főépület volt építhető a telekre, de azok a táblázatban szereplő rendeltetési egységek számát nem kihasználva épültek meg, bővítésükkor a jelen szabályok alapján építhető rendeltetési egység számot akkor sem haladhatja meg összesen.
36.§ (12) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.	A 2017-ben hatályba lépett előírás nem váltotta be a hozzá fűzött reményeket, így annak törlése javasolt.
31. BELVÁROSI ÉS A TEMPLOM TÉR TELEPÜLÉSKÖZPONT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [VT-BV/...] [VT-TT-...] 40. §	A Belváros és a Templom tér építési övezeteiben szükséges előírni a lakófunkciók elhelyezhetőségének mértékét a tervezett épületeken belül, melyre az alábbi arány meghatározása lenne javasolt: új épület / épületek építése esetén lakó rendeltetések az alábbi arányban helyezhetők el az ingatlanon, úgy, hogy a lakó rendeltetés egyik esetben sem haladhatja meg a az ingatlanon elhelyezhető maximálisan kialakítható rendeltetési egységek 60%-át: a) 5 db rendeltetésig legfeljebb 2 db lakó rendeltetés; b) 10 db rendeltetésig legfeljebb 4 db lakó rendeltetés; c) 10 db rendeltetés felett legfeljebb 6 db lakó rendeltetés;
43. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI [MK-...]	A kertvárosias területekre vonatkozó előírások pontosítása vált szükségessé az elhelyezhető rendeltetések (kivéve gépjármű tárolás) és az építmények szintszáma vonatkozásában. Továbbá jelenleg nem egyértelmű a hatályos előírás ezért pontosítani szükséges, hogy az előírt közművesítettség mértéke megléte nélkül az építmények / épületek ne is legyenek bővíthetők 15m ² -es felé, továbbá ezen ingatlanokon 1db épület állhat.
BHÉSZ 2.1. MELLÉKLETÉNEK: BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK PARAMÉTEREI TÁBLÁZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA	A kertvárosias lakóterületek (Lke) építési övezeteiben az épület megengedett legnagyobb homlokzatmagassága értékének megemlése úgy, hogy ne legyen olyan építési övezet, melyben 6,0 m alatti érték szerepel a táblázatban. Az értékek növelése azért szükséges, mert a Hivatalunkhoz véleményezésre benyújtott tervekben látszódik, hogy például egy 5,5 m-es értékbe nagyon nehezen fér bele egy élhető belmagasságú 2 szintes épület.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

	A BHÉSZ 43.§ (13) bekezdéséhez a 2.1. mellékletben a kiindulási érték rögzítése.
--	--

Budaörs, 2022. április.

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

ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA