

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
egyszerűsített eljárásban

VIZSGÁLAT + KONCEPCIÓ ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA

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, 2024. május.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

II. Módosítással érintett terület bemutatása

- 2.1. Tervezési terület elhelyezkedése, bemutatása (Infrastrukturális ellátottság)
- 2.2. Hatályos településfejlesztési dokumentumok
- 2.3. Hatályos településrendezési eszközök
- 2.4. Fejlesztési szándékok
- 2.5. Településszerkezeti terv módosítása, Szabályozási koncepció
- 2.6. Korlátozások

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezés célja

Budaörs Város kiemelt figyelmet fordít az intézményi infrastruktúra magas színvonalának biztosítására. A Kossuth Lajos utcában található egészségügyi központ egyes funkcióinak helyigénye miatt szükségessé vált a bővítés lehetőségének vizsgálata a környezetéhez közeli tömbök esetében. Ennek biztosítása érdekében szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.

Mivel a hatályos rendelkezések értelmében településrendezési eszközt kizárólag közterület által határolt tömbre (telkek olyan csoportja, mely legalább hat telket foglal magába) lehet elkészíteni, így a rendezés alá vont terület a Kossuth Lajos utca - Lajta köz - Kereszt utca által határolt tömb.

A magasabb szintű jogszabályi változások és azok eltérő értelmezése miatt szükségessé vált Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet (BHÉSZ), egyes rendeleti előírások vonatkozásában az előírások módosításai. Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja**, hogy az önkormányzati szándék szerinti a fentiekben körülhatárolt tömbökben a szükséges településrendezési eszközök módosítások elvégzése, hogy az újabb egészségügyi funkciók elhelyezhetőek legyenek.

A tervezési folyamat, dokumentáció tartalma

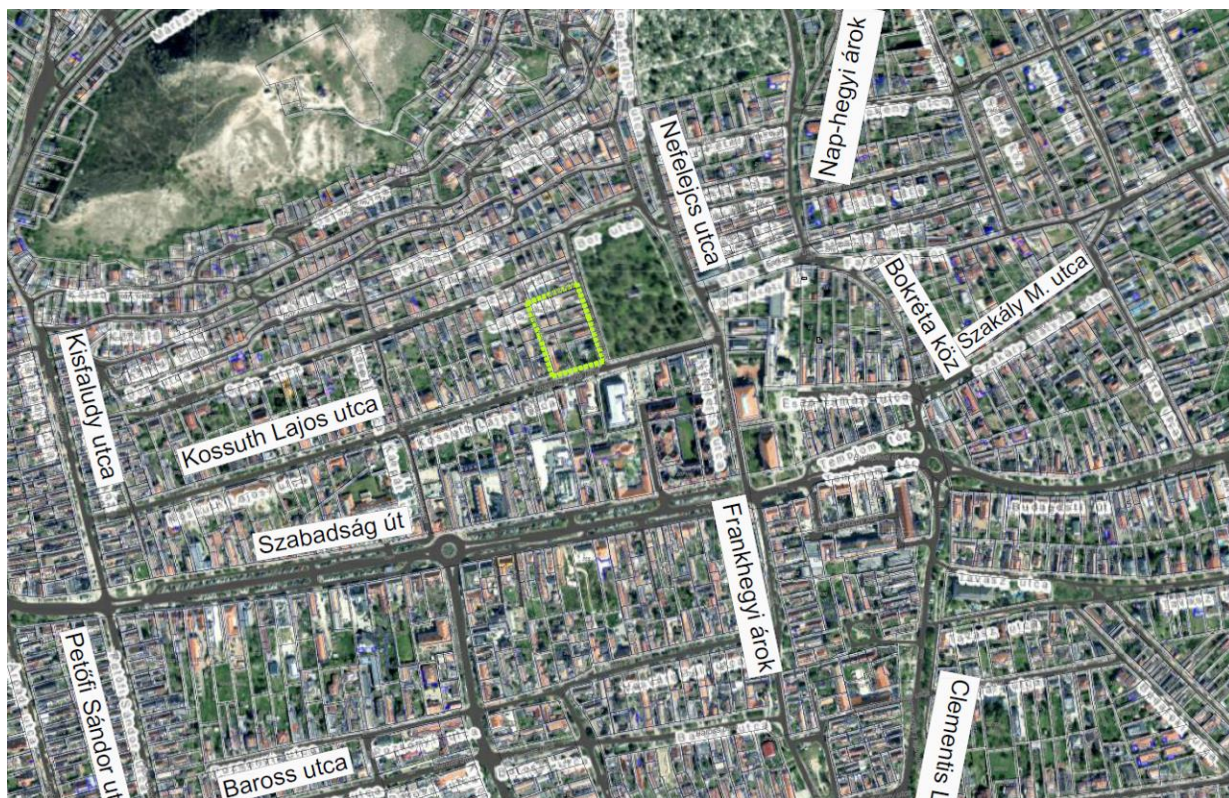
Az településrendezési eszközök módosításának menete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. (továbbiakban: ÚJ TRE KODEX) 68.§ (1). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 68. § (2) bekezdésben rögzítettek szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történne. Az eljárás menete a 62-67. § tartalma szerint, a 68.§ bekezdésben foglalt eltérésekkel történik majd.

A dokumentáció tartalmát az R. szerinti feljegyzés határozza meg. Mivel az R. módosításai jelentős változásokat nem irányoznak elő úthálózat, közmű és tájhasználat vonatkozásában, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállítása során, aminek a tartalmi követelményeit a polgármesteri döntés alapozza meg.**

Jelen tervdokumentáció az önkormányzat számára dokumentált vizsgálat+koncepció anyaga, mely alapján megszülethet a döntés annak elfogadásáról és a tovább tervezésről, a véleményezési eljárásra szánt dokumentáció összeállításához.

II. Módosítással érintett terület bemutatása

2.1. Tervezési terület elhelyezkedése, bemutatása



A tervezési terület elhelyezkedése Budaörs Óváros részén (forrás: önkormányzati adatállomány)

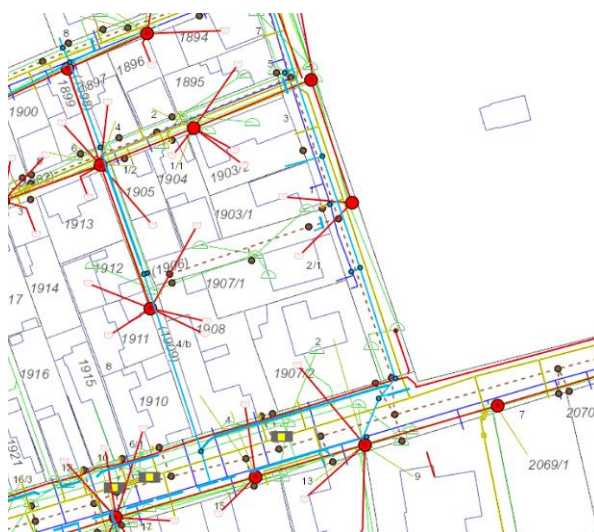
A tervezési területet Budaörs óvárosi részén a Szabadság úttal párhuzamos Kossuth Lajos utca mentén az Ótemető mellett és az Egészségházzal szembeni, Kossuth L. u. - Lajta köz - Kereszt utca tömbjei alkotják. A terület elhelyezkedéséből adódóan kiváló adottságokkal rendelkezik, hiszen az alábbiakban részleteiben kifejtettek szerint a legmagasabbfokú infrastruktúrállal ellátottsággal rendelkezik.

<p>tulajdonvizsgálat A fenti térképen sárgával</p>	<p>funkcióvizsgálat a tervezési területen a fenti</p>	<p>telekméret vizsgálat</p>

vizsgálat + koncepció

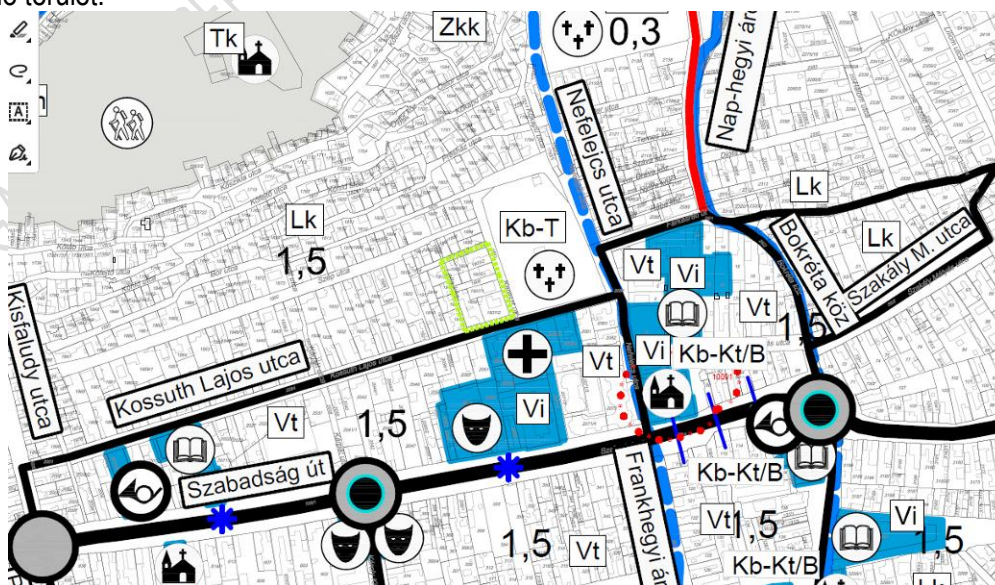
Infrastrukturális ellátottság (közműellátás, közlekedés)

A tervezési terület közműellátása teljesnek tekinthető, hiszen az alábbi térképen ábrázoltak szerint a szomszédos közterületekről minden közmű kontingens rendelkezésre áll:



ábra: tervezési terület közműellátottsága

A közúti közlekedés szempontjából kiemelten jó ellátottsággal rendelkezik az intézményfejlesztésre kijelölendő terület:



ábra: Budaörs közlekedési hálózata (forrás: TSZT)

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban

vizsgálat + koncepció

A tervezési terület mellett halad el a Kossuth Lajos utca, melynek gyűjtőút hálózati szerepköre van, így gyors kapcsolatot létesít az 1.sz. Szabadság útra.

A **közüti közösségi közlekedés** ellátás szempontjából is kiemelten jó ellátottsággal rendelkezik az intézményfejlesztésre kijelölendő terület:



ábra: Budaörs közösségi közlekedési hálózata

20 m-en belül az alábbi belső, ingyenes helyi járatok megállója található:

288 -as járat a Budaörsi lakótelep és Kamaraerdő Iglói köz között, és
289-es járat a Budaörs lakótelep és az Ötvös utca között.

200 m-en belül Budaörsöt érintő, alábbi autóbusz viszonylatok megállója található:

- 40** Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás
- 40B** Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás
- 88** Törökbálint, Munkácsy Mihály utca - Móricz Zsigmond körtér
- 88B** Törökbálint, Munkácsy Mihály utca - Móricz Zsigmond körtér
- 140** Törökbálint, bevásárlóközpont - Széll Kálmán tér
- 140/A** Budaörsi lakótelep - Széll Kálmán tér
- 140B** Budaörsi lakótelep - Törökbálint, bevásárlóközpont
- 240** Budaörsi lakótelep - Móricz Zsigmond körtér

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
vizsgálat + koncepció**

2.2. Hatályos településfejlesztési dokumentumok

Településfejlesztési koncepció (160/2017.(XI.15.) ÖKT sz. határozattal elfogadva)

A KONCEPCIÓ CÉLRENDSZERE

Jövőkép	Budaörs 2030 Innovacity		
Átfogó célok	Á1: Az innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése (innovatív város)	Á2: Budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése (egészséges város)	Á3: Élhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése (kompakt város)
Részcélok	R1: A térségi központi szerepkör erősítése		
	R2: Természeti és épített értékek megóvása, az idegenforgalom jövedelemtermelő és munkahely teremtő képességének növelése		
	R3: Kedvező és vonzó gazdasági környezet fenntartása, fejlesztése		
	R4: Magas hozzáadott értéket előállító (K+F+I) tevékenységek Budaörsre vonzása	R5: Közösségi terek megújítása, kiépítése, közművelődési intézmények infrastrukturális megújítása, a szabadidős és kulturális kínálat bővítése	
	R6: A helyi lakosság igényeit kielégítő szolgáltatások fejlődésének ösztönzése megerősítése		R7: Városrészek harmonikus fejlesztése, életképes szomszédsági területek fenntartása
	R8: Energiahatékony városüzemeltetés, közműellátottság javítása		
	R9: A helyi igényekhez alkalmazkodó humán intézményrendszer minőségi fejlesztése, a fenntarthatóság elve szerinti racionális működtetés		
	R10: Az egészséges életmód, az aktív kikapcsolódás feltételeinek erősítése		
	R11: Biztonságos közlekedés, fenntartható mobilitás		

Budaörs Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája (160/2017.(XI.15.) ÖKT sz. határozattal elfogadva)

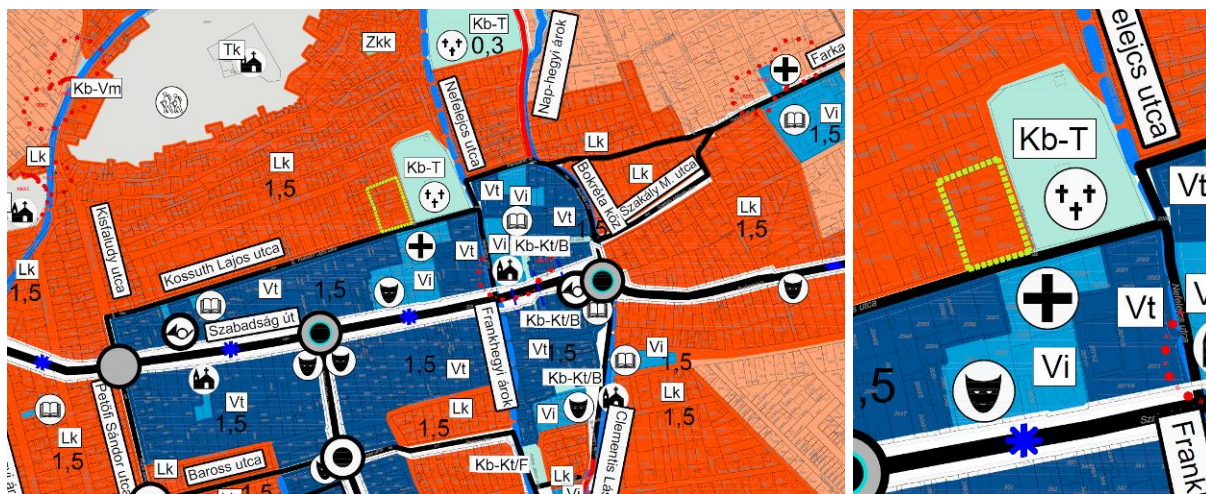
A stratégia célrendszere

ÁTFOGÓ CÉLOK		KÖZÉPTÁVÚ STRATÉGIAI CÉLOK	
Á1	Az innovatív ágazatokra építő helyi gazdaság megerősítése (innovatív város)	S1	Kulturális gazdaság erősítése
		S2	Közlekedési infrastruktúra fejlesztése
		S3	Közmű infrastruktúra fejlesztése, energiahatékonyság növelése
		S4	Gazdasági társaságok helyben tartása, új vállalkozások Városba való vonzása, kiemelt tekintettel a kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységekre
		S5	Digitális jövő mintaváros megteremtése
		S6	Meglévő adottságokra épülő turisztikai infrastruktúra mennyiségi és minőségi fejlesztése
Á2	Budaörsi lakosok életminőségének fejlesztése, identitástudat erősítése (egészséges város)	S7	Az aktív életmód és a sportolási lehetőségekhez, a szabadidő helyben való eltöltéséhez és kapcsolódó alpinfrastruktúra fejlesztése
		S8	A humán infrastruktúra szolgáltatásinak fejlesztése
Á3	Élhető környezet biztosítása, a táji-természeti és az épített környezet értékeinek megőrzése (kompakt város)	S9	Az épített és természeti környezet értékőrző fejlesztése, megújítása
		S10	Befektetésre alkalmas gazdasági területek helyzetbe hozása

2. ábra: Az ITS célrendszere
Forrás: Saját szerkesztés

2.3. Hatályos településrendezési eszközök

TSZT - Budaörs Város Településszerkezeti terve, 267/2014. (IX. 24.) ÖKT. sz. határozattal jóváhagyott



A hatályos Településszerkezeti terv kisvárosias lakóterületbe sorolja a tervezési területet, melynek közvetlen szomszédságában, szemben a Kossuth Lajos utca túloldalán a településközponti vegyes területfelhasználású területbe ágyazott Budaörsi Egészségügyi Központ intézményi területfelhasználású (Vi) ingatana található. A tervezési területtől K-re található az Ó temető területe, amit különleges beépítésre nem szánt temető (Kb-T) területfelhasználásba sorolt a TSZT alapján.

BHÉSZ - Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet



A BHÉSZ 1.sz. mellékletét képező szabályozási tervlapja Lk-2/Z (közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)) építési övezetbe sorolja a tervezési terület ingatlanjait, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a BHÉSZ alapján:

„33.§ (3) A kisvárosias lakóterület építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
a) lakó,

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
vizsgálat + koncepció

- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) sport,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási, iroda,
- h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4)

A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5) 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.

...

(5) A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:

...

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."

A BHÉSZ 2.1. sz. melléklete alapján az alábbi paramétersor van meghatározva az Lk-2/Z építési övezetre:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett			előkert	hátsókert	oldalkert			
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb						legnagyobb		
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma				bruttó alapterület	mértéke	
										épület-magasság	Hm							db
m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		m		m	m	m					
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	6,0	R	300	0,0	6,0 [0,0]	-		

A BHÉSZ 1.sz. mellékletét képező szabályozási tervlapja a terezési területtel szemközti Egészségügyi Központ Vi-Bv/1 intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)) építési övezetbe sorolja a tervezési terület ingatlanjait, melyre az alábbi előírások vonatkoznak a BHÉSZ alapján:

„(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban**

vizsgálat + koncepció

- e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
f) sport,
g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(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 rendeltetés, 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:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás,
d) 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.

...

(5) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épület építése esetén a szomszédos telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül, az új épületrész párkánymagassága nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság értékét.

...

(14) A **Vi-Bv/1** építési övezet területén található ingatlanokon az intézményt kiegészítő funkcióként raktár önálló főépületként is elhelyezhető."

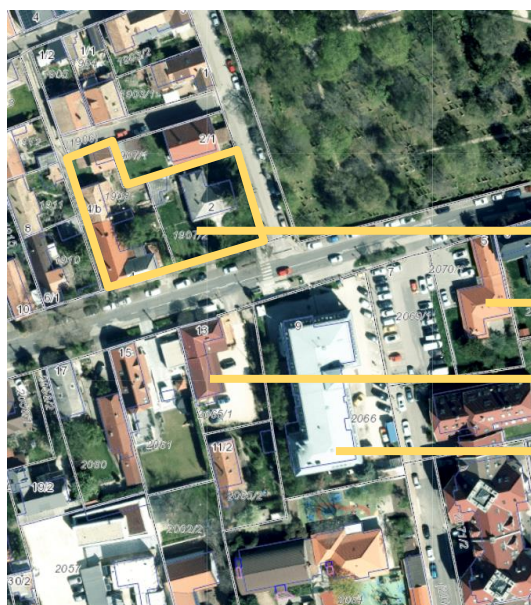
A BHÉSZ 2.1. sz. melléklete alapján az alábbi paramétersor van meghatározva az Vi-Bv/1 építési övezetre:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb		legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete			
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m	m
54	Vi-Bv/1	Z	300	15	-	75	1,6	35	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-

2.4. Fejlesztési szándékok

Budaörs egészségügyi ellátása folyamatosan biztosított, a Város vezetése -a külső körülmények folyamatos negatív tendenciájú változásai ellenére- törekszik az ellátás színvonal szintentartására és a lehetőségeihez mérten annak emelésére. Jelenleg a Városban az orvosi ellátás origóját a budaörsi Egészségügyi Központ (Budaörs, Kossuth Lajos utca., 9.) képezi, mely természetben a 2066 (főépület)-, 2069/1 (parkolók)- és a 2070/1 (laboratórium) hrsz-ú ingatlanokon üzemel. A Központ épületeiben és a közvetlen szomszédságában bővítési lehetőségek már nincsenek, pedig igény lenne rá. Példaként említendő, hogy a laboratórium Kossuth Lajos utca 5-be való költözésével a Gyógytorna és Fizioterápiás Részleg kiköltözött a Farkasréti út 53., 2440 hrsz-ú ingatlanba. Ezen változás utólag beigazolódt, hogy kellemetlenül érintette a Város lakóit, így a funkció Egészségügyi Központ, minél közelebbi környezetébe való visszatelepítése lenne a megoldás.

Mivel az Egészségügyi Központ közvetlen szomszédságában lévő ingatlanokon nincsen lehetőség a bővítésre, ezért a vizsgálat fókuszba a Kossuth Lajos utca szemközti oldalán található 1908- és 1907/2 hrsz-ú ingatlanokra irányul, a közelségre való tekintettel.



1908- és 1907/2 hrsz-ú ingatlanok

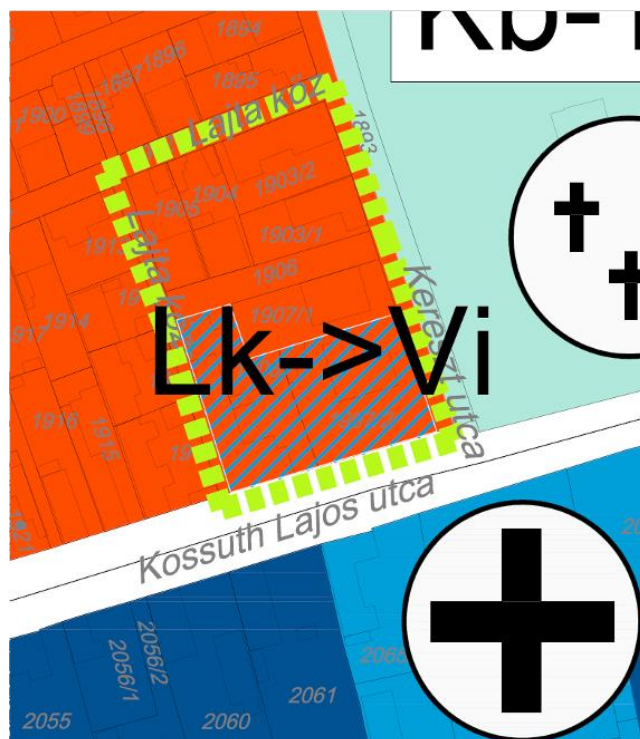
laboratórium

gyógyszertár

Egészségügyi Központ

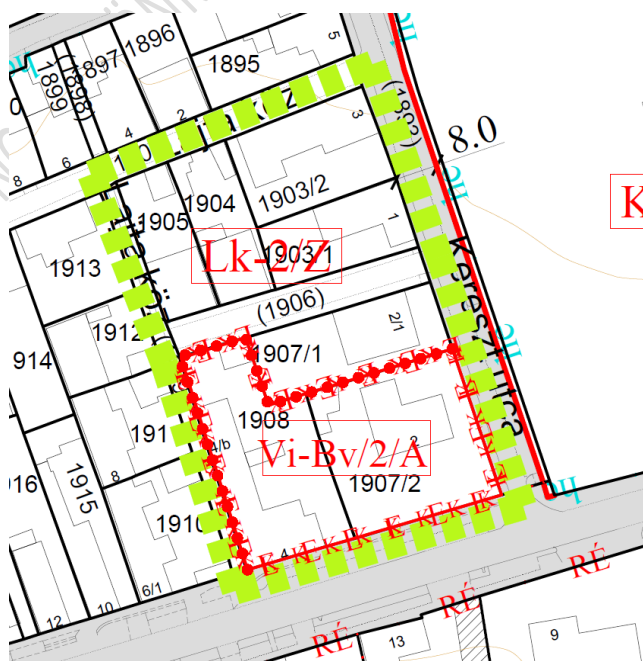
2.5. Településszerkezeti terv módosítása, Szabályozási koncepció

Településszerkezeti terv módosítása



A 1908- és 1907/2 hrsz-ú ingatlanok Lk-ból Vi területfelhasználásba való átsorolása.

Szabályozási koncepció



A 1908- és 1907/2 hrsz-ú ingatlanok Vi-BV/2/A építési övezetbe sorolása mellett az ingatlanokra elővásárlási- és kisajátítási jog feltüntetése.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárásban
vizsgálat + koncepció

Vi-BV/2/A építési övezetre az alábbi paramétersor meghatározása javasolt:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	épületmagasság	Hm Pm					
	Vi-Bv/2/A	Z	500	14	-	50	1,6	20	30	7,5	-	R	-	0,0	0,0	-

elhelyezhető funkciók: kizárólag egészségügyi és azt kiszolgáló funkciók;

2.6. Korlátozások

Előzetesen nincsen ismert korlátozó tényező.

Budaörs, 2024. május.

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