

../2014. (.....) ÖKT sz. határozat

Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területének vonatkozásában

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő testülete elfogadja a 68/2005. (IV. 15.) ÖKT számú határozatával jóváhagyott Budaörs Településszerkezeti Tervének jelen határozat SZ-1. és T-1. jelű mellékletei szerinti módosítását.

2. Jelen határozat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Felelős: Polgármester
Határidő: folyamatos
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály

Budaörs, 2014. év hó nap

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu



TÜVRheinland®
CERT
ISO 9001

../2014. (.....) ÖKT sz. határozat

Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területének vonatkozásában

SZ - 1
jelű melléklete

Budaörs Város képviselő testületének 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti tervének (a továbbiakban: BTSZT) leírása az alábbiak szerint egészül ki, illetve módosul, Budaörs Város M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területére vonatkozó településszerkezeti terv módosítással:

- I. A BTSZT leírás a 2.3. fejezetben a *"Gazdasági területen belül Kereskedelmi-szolgáltató területbe tartozik"* címszó alatti felsorolása kiegészül, az alábbi francia bekezdéssel:
- "Budaörs M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt terület beépítésre szánt területei, a kereskedelmi központok területe."
- II. A BTSZT leírás a 2.3. fejezetben a *"Gazdasági területen belül Kereskedelmi-szolgáltató területbe tartozik"* címszó alatti utolsó mondat az alábbiak szerint módosul:
"A kereskedelmi - szolgáltató területek nagysága összesen: 294,97 ha."
- III. A BTSZT leírás a 2.5. fejezetben a *"Különleges területek:"* cím alatt *"A különleges területek nagysága összesen 146,6 ha, mely új OTÉK kategória."* mondat az alábbi mondatra módosul:
"A különleges területek nagysága összesen 114,62 ha, mely új OTÉK kategória."
- IV. A BTSZT leírásában 9. oldalon szereplő "Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata" c. táblázatban a "Kereskedelmi-szolgáltató terület" és a "Különleges terület" sor az alábbi sorokra módosul:

<i>Beépítésre szánt területek összefoglaló táblázata:</i>		
<i>Területfelhasználási egységek:</i>	<i>Tervezett területe</i>	<i>Tervezett területből változó területfelhasználás</i>
"Kereskedelmi-szolgáltató terület"	294,9767 ha	15 ha + 31,9767 ha
Különleges terület	114,6233 ha	71,7 ha - 31,9767 ha"

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu



../2014. (.....) ÖKT sz. határozat

Budaörs Településszerkezeti Tervének módosítása M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz-ú utca által határolt területének vonatkozásában

**T - 1
jelű melléklete**

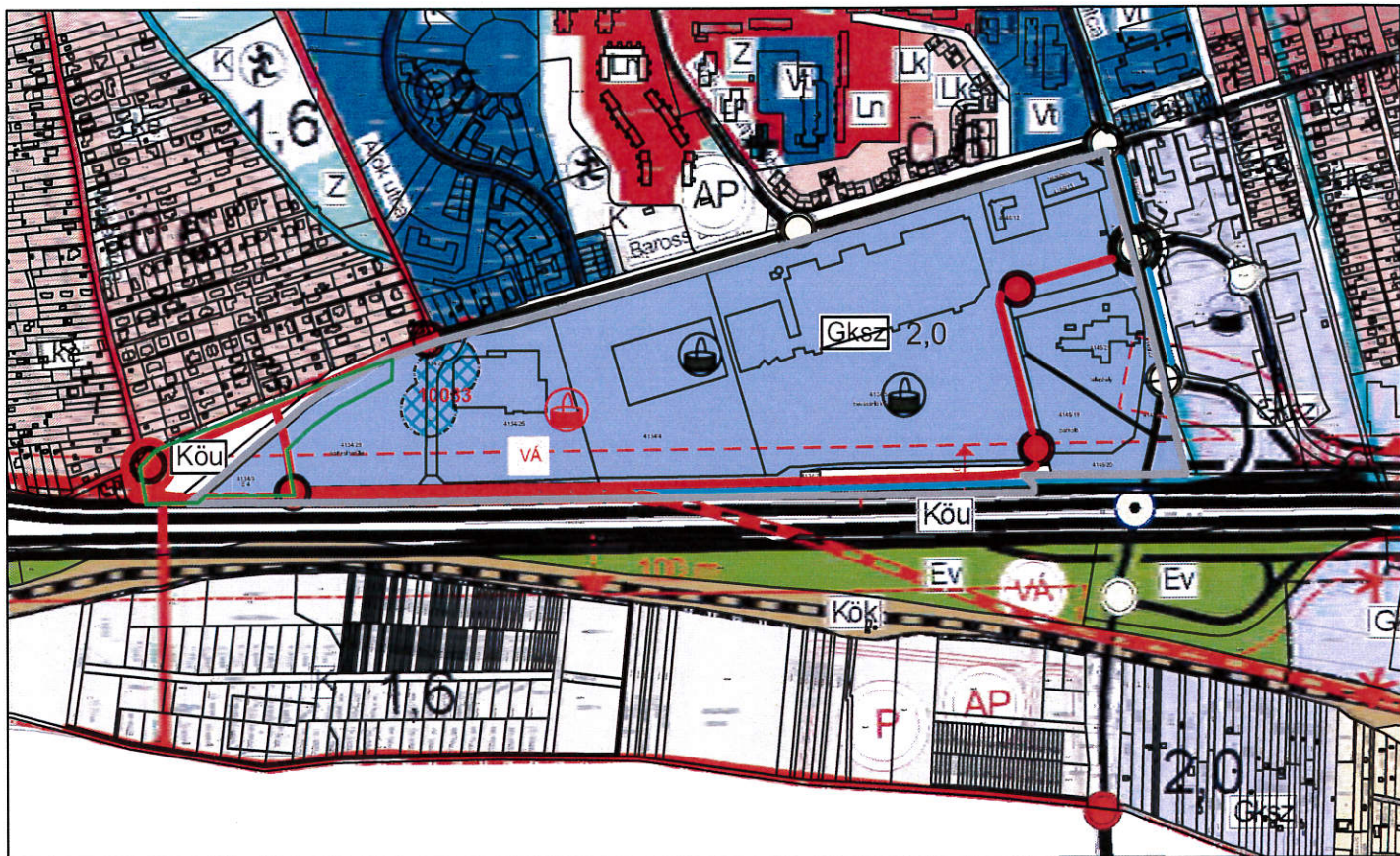
Budaörs Város képviselő testületének 67/2005. (IV. 15.) Kt. számú határozatával elfogadott, többször módosított Településszerkezeti terve Budaörs Város M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területére az alábbi T-1 jelű tervlap szerint módosul.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu



TÜVRheinland
CERT
ISO 9001



Jelmagyarázat - Kötelező elemek		Tájékoztató elem	
Beépítésre szánt területek <div> <div>Köu</div> nagyvárosias lakóterület </div> <div> <div>Kk</div> kisvárosias lakóterület </div> <div> <div>Kk</div> kertvárosias lakóterület </div> <div> <div>Vt</div> településközpont vegyes terület </div> <div> <div>Vt</div> központi vegyes terület </div> <div> <div>Gk</div> kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület </div> <div> <div>I</div> ipari gazdasági terület </div> <div> <div>Üh</div> nyelvégházias üdülő terület </div> <div> <div>K</div> különleges terület </div>		Területfelhasználás <div> <div>---</div> Megévő beépítési határ </div> <div> <div>---</div> Megszűnő beépítési határ </div> <div> <div>---</div> Tervezett beépítésre szánt terület határa </div>	
Beépítésre nem szánt területek <div> <div>Köu</div> közúti és közmű területek </div> <div> <div>Kk</div> kötőpályás (pl. vasúterület) </div> <div> <div>Z</div> zöldterület (közpark, közpark) </div> <div> <div>Zk</div> Bucsaórsi kopárak (zöldterület) </div> <div> <div>EV</div> védelmi erdő </div> <div> <div>EV</div> egészségügyi, szociális, tiszta erdő </div> <div> <div>M</div> mezőgazdasági terület - gyepek </div> <div> <div>Mk</div> kertés mezőgazdasági terület </div> <div> <div>V</div> vizgazdálkodási terület, horhosok </div> <div> <div>1,6</div> Max. szintterületi sűrűség </div>		Művelési értékvédelem <div> <div>---</div> Művelési környezet határa </div> <div> <div>---</div> Országos védelem alatt álló művelési </div> <div> <div>---</div> Helyi értékvédelem alatt álló épület </div> <div> <div>---</div> Tervezett helyi értékvédelmi terület határa </div> <div> <div>---</div> Nyilvánított régészeti lelőhely </div>	
Táj- és természetvédelem <div> <div>---</div> Tájvédelmi körzet határa </div> <div> <div>---</div> Tájvédelmi körzeten belül fokozottan védett terület </div> <div> <div>---</div> Ökológiai hálózati határa </div> <div> <div>---</div> Helyi jelentőségű természetvédelmi terület </div>		Közeledés <div> <div>---</div> meglévő </div> <div> <div>---</div> tervezett </div> <div> <div>---</div> gyorsforgalmi út (autópálya) </div> <div> <div>---</div> főút (I. rendű) </div> <div> <div>---</div> országos mellékút </div> <div> <div>---</div> helyi gyűjtőút </div> <div> <div>---</div> külső szintű közúti csomópont </div> <div> <div>---</div> jelentősebb szintbeni közúti csomópont </div> <div> <div>---</div> vasútvonal </div> <div> <div>---</div> szintbeni vasúti kereszteződés </div> <div> <div>---</div> vasútállomás </div> <div> <div>---</div> autóbusz-vágányállomás </div> <div> <div>---</div> jelentős közhasználatú parkolóhely </div> <div> <div>---</div> repülőtér </div>	
Környezetvédelem <div> <div>---</div> Védőtávolság határa </div> <div> <div>---</div> Felszíni vízelvezetési árokrendszere </div> <div> <div>---</div> Értékvédelem </div>		A TSZT módosítás területi hatálya <div> <div>---</div> </div>	
		Erdőállomány-kataszter szerinti terület határa <div> <div>---</div> </div>	

KASIB 	Mérnöki Manager Iroda Kft. Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455., Műterem: 1183 Budapest, Üllői út 455.		Rajzszám:
	Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt terület szabályozási terve		TSZT-1
	Tervfajta: 68/2005. (IV.15.) sz. KT. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosítási javaslata		Munkaszám:
	Vezető tervező: Zorgelné Sini Emília TT/1 01-4657		1761
Közlekedés: Dobrai Béla KE-T 01-3537		Méretarány:	M 1: 10000
		Kelt:	2014. 07.11.

Budaörs Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
..../2014. (...).önkormányzati rendelete

Budaörs Város Egy részterületére vonatkozó
Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló
39/1999. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzata Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az Étv. 6. §. (1) bekezdésében foglalt 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 45.§ (2) a) pont, 32.§ és 41.§-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében, **(egy részterületére vonatkozó) Budaörs Helyi Építési Szabályzatról szóló 39/1999. (XI. 26.) önkormányzati rendeletét** (továbbiakban "R") a következők szerint módosítja:

1. §.

- (1) Jelen rendelet 1. számú melléklete az SZT-1 jelű szabályozási terv.
- (2) Jelen rendelet területi hatálya az (1) bekezdésben meghatározott SZT-1 jelű szabályozási terven a szabályozási terv területi hatálya területként meghatározott: Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz.-ú utca által határolt területre terjed ki.
- (3) Jelen rendelet alkalmazása során az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormány rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeit és jelmagyarázatát kell figyelembe venni.

2. §.

(1) Az „R” 2.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(1) A Szabályozási Terv (a továbbiakban: SZT) kötelező elemei:

- a) a szabályozási terv területi hatálya,
- b) a tervezett szabályozási vonal,
- c) az építési övezetek és övezetek határa, jele és az övezeti paramétereket jelző tábla,
- d) a megtartandó fasor,
- e) a közforgalom elől el nem zárt magánút,
- f) az országos utak közlekedési területének övezete,"

(2) Az „R” 2.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(3) Az SZT más jogszabállyal megállapított szabályozási elemei:

- a) régészeti terület határa és jele,
- b) mikrohullámú sáv,
- c) Országos Erdőállomány Adattárában szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület,
- d) nyomvonalas építmények védőtávolsága"

(3) Az „R” 2.§ az alábbi (4) - (6) bekezdésekkel egészül ki:

"(4) A 2. § (3) bekezdésben meghatározott szabályozási elemekre a vonatkozó jogszabályi előírásokat kell alkalmazni. A SZT-ben a más jogszabállyal megállapított szabályozási elemként feltüntetett szabályozó, az adott jogszabály változása esetén a vonatkozó jogszabály szerinti módon, jelen rendelet módosítása nélkül alkalmazandó."

(5) Az SZT- en meghatározott sajátos jogintézmény az Étv. előírásainak megfelelően alkalmazható.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



(6) AZ SZT- en jelölt "irányadó szabályozási elemek", illetve "Tájékoztató - térképi - elemek" a szabályozási terv módosítása nélkül változhatnak."

3. §.

(1) Az R. 3. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(4) A (2) bekezdésben meghatározott funkciókon kívül más funkciók nem helyezhetők el, kivéve, ha az adott övezet, építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek."

(2) Az R. 6. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(2) Beültetési kötelezettség sajátos jogintézmény alkalmazható a SZT-ben jelölt területen."

(3) Az R. 8. § (1) bekezdés felvezető mondata helyébe az alábbi mondat lép:

"(1) A Gksz-Ia övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:"

(4) Az R. 8. § - a kiegészül az alábbi (4) - (6) bekezdésekkel:

"(4) Az SZT-n meghatározott Gksz-Ib jelű építési övezetre az (1) bekezdés előírásai érvényesek, kivéve a minimális telekméretet, az a Gksz-Ib jelű építési övezetben K jelű, vagyis kialakult.

(5) A Gksz-III építési övezetben lévő építési telek beépítésénél betartandó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Gksz-III	1500	-	30	-	50*	20	-	12,0

* a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékéből legfeljebb 20% lehet – építési helyen belül – épület kontúrjára kívül.

(6) A Gksz-III jelű építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a 8/A. § tartalmazza. §

(5) Az R. kiegészül az alábbi 8/A. § - val:

"8/A. §

A Gksz-III jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetre vonatkozó előírások

(1) A Gksz-III jelű építési övezetekben (a továbbiakban a 8/A. § - ban: építési övezet) épület, építmény szabadonálló beépítési móddal helyezhető el. Épület lapos és magastetős kialakítású egyaránt lehet.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a (3) bekezdés tartalmazza, ezen övezetre a rendelet. 3. §, 10. § és 12. § - ban foglalt előírások nem érvényesíthetők.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések:

- kereskedelem, szolgáltatás, raktározás,
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú rendeltetés,
- 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 rendeltetéseket kiszolgáló egyéb rendeltetések.

(4) Az építési övezetben épület elhelyezésének feltétele az érintett építési telken a teljes közművesítetttség rendelkezésre állása.

(5) Az építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, egy épületben a (3) bekezdésben meghatározott rendeltetések vegyesen is elhelyezhetők.

(6) Az építési övezetekben az építési hely kijelölésére vonatkozó szabályok:

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

- a) az építési telken az építési határvonalak meghatározása során:
- aa) az előkert mértéke: 10,0 méter,
 - ab) a hátsókertr mértéke: 10,0 méter,
 - ac) az oldalkert: a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában az övezetben meghatározott megengedett legnagyobb építménymagasság mértékének a fele.
- b) Ahol az építési telket a **"közúti közlekedés céljára fenntartott terület"** lehatárolása a telekhatár mentén érinti, az építési határvonal meghatározása során az elő-, hátsókertr és az oldalkert "a közúti közlekedés céljára fenntartott terület határáról" számítandó 5,0 méter, kivéve ha a kialakult állapot szerint az épület és ezen határvonal közötti távolság nem éri el az 5,0 métert, ebben az esetben az építési határvonal a szóban forgó épület határvonalára.
- (7) A szabályozási tervben meghatározott:
- a) **"közúti közlekedés céljára fenntartott terület"** nem lehet az építési hely része, a területen építmény a közlekedési és közmű terület rendeltetésszerű használatának biztosításához szükséges mértékben és módon helyezhető el,
 - b) **"mikrohullámú sáv"**, az érintett építési övezetben nem jelent magassági korlátozást.
- (8) A közműellátást biztosító mérnöki létesítmények, saját használatú illetve magánutak létesítéséhez, az övezet előírásaiban a telek megengedett legkisebb kialakítható telek területtől kisebb telek, építési telek is kialakítható.
- (9) Közforgalom számára megnyitott magánutat a közutakra vonatkozó tervezési szabályok szerint kell kialakítani és fenntartani.
- (10) Az építési övezet területén:
- a) a vízellátást biztosító közműhálózat meghatározása az igényeknek megfelelően egyedi módon történhet;
 - b) a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket csapadék-víz tározókba kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani, vagy ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe a burkolt felületekre vezetendő ki szükség esetén méretezett tározóból késleltetve;
 - c) középnyomású földgázszállítás területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek közvetlenül közterületre néző homlokzatára nem helyezhetők el."

4. §.

(1) Az R. 15. § (4) bekezdése kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:

"(4) Az SZT Köu-1 övezetként tartalmazza az országos utak közlekedési területét."

5. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg "R" 1. mellékletét képező Szabályozási Terv jelen rendelet területi hatályára vonatkozóan hatályát veszti, és helyébe az 1. § (1) bekezdésben meghatározott SZT-1 jelű Szabályozási Terv lép.
- (2) **Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:**
 - a) R. 1. § (2) bekezdésben az "a hatályos ÁRT megtartása mellett-, csak" és a "M=1:1000 méretarányú" szövegrész,
 - b) R. 1. § (3) bekezdése,
 - c) R. 3. § (1) bekezdése,
 - d) R. 3. § (3) bekezdése,
 - e) R. 4. § (2) és (3) bekezdése,
 - f) R. 4. § (5) bekezdése,
 - g) R. 5. § cím és (1) bekezdése,
 - h) 7. § (1) - (3) bekezdések,
 - i) R. 9. § (1) bekezdése,
 - j) R. 10. § (4) bekezdése,
 - k) R. 12. § (2) bekezdés utolsó mondata, a (3) bekezdése.
- (3) **Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az alább meghatározott szövegrészek helyébe az alábbi szövegrészek lépnek:**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu



- a) a R. 8. § (1) és (2) bekezdésében a c. pontokban meghatározott "15%" és "10 %" helyébe "20%" érték lép,
b) a R. 8. § (2) bekezdésében és a "KSZG-II" helyébe a "Gksz-II" szövegrész lép, a 10. § (1) bekezdésében az "SZGK" szövegrész helyébe a "Gksz jelű" szövegrész lép.

(4) Jelen rendelet és melléklete a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba, előírásait az azt követően indult eljárásokban kell érvényesíteni.

Budaörs, 2014.

.....
Wittinghoff Tamás
Polgármester

.....
Dr. Bocsi István
Jegyző

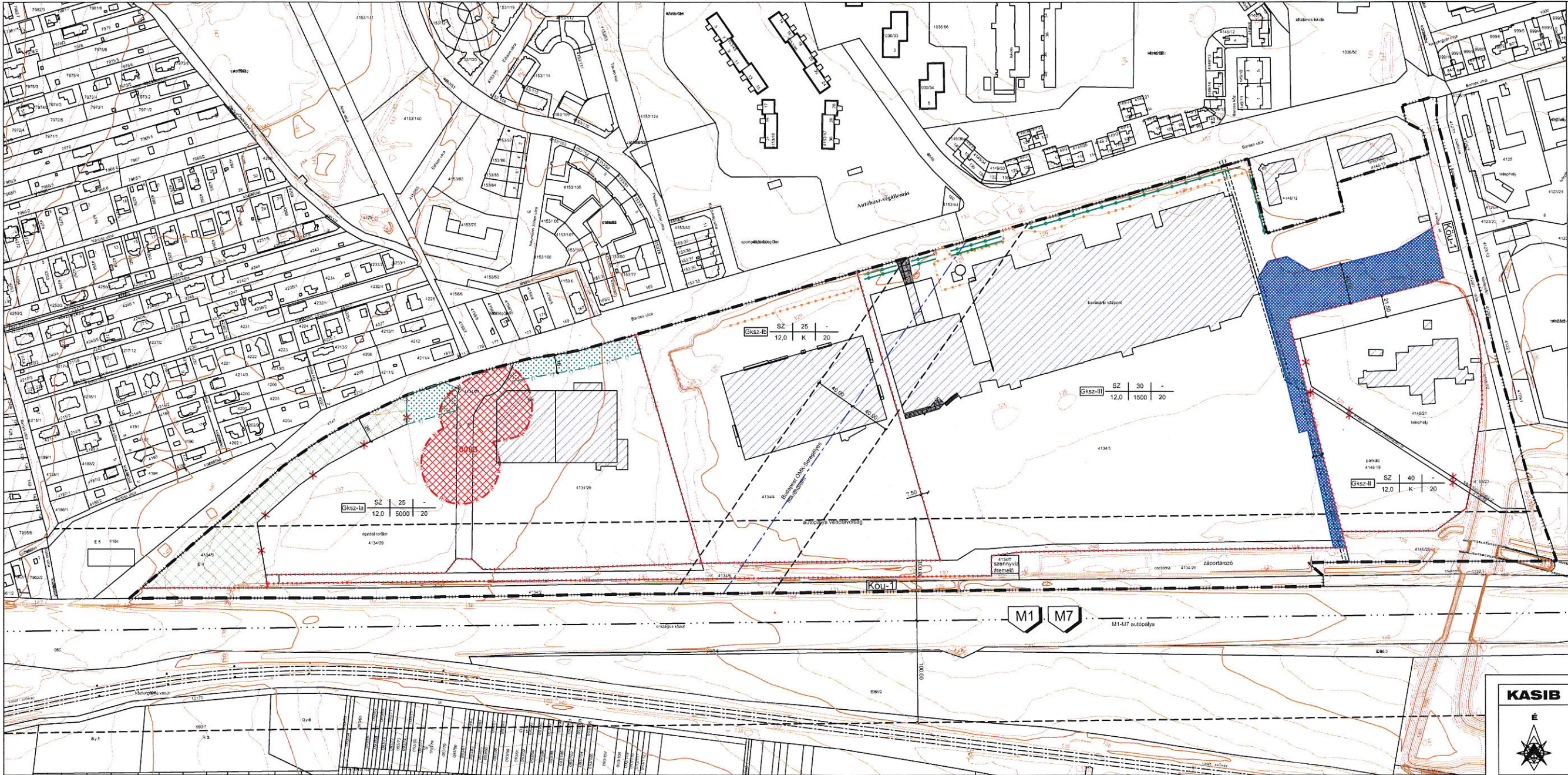
Rendelet kihirdetésre került:

.....
Dr. Bocsi István
Jegyző

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV Rheinland InterCert Kft. által tanúsítva
www.kasib.hu





Jelmagyarázat:

Kötelező szabályozási elemek:

- A szabályozási terv területi hatálya
- Tervezett szabályozási vonal
- Építési övezetek és övezetek határa
- Megtartandó fasor
- Közforgalom elől el nem zárt magánút
- Országos utak közlekedési területének övezete

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítési %	Szintvonal magasság max. (m)	Legnagyobb szélesség (m)	Szintvonal magasság min. (m)
------------------------	------------------	-------------	------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

Más jogszabállyal megállapított szabályozási elem

- Régiészterületi terület
- Mikrohullámú sáv
- Országos Erőállomány Adattárban szereplő
védelmi rendeltetésű erőterület

Irányadó szabályozási elemek:

- Megszüntetendő jel

Sajátos jogintézmények:

- Beültetési kötelezettség alkalmazására meghatározott terület

Tájékoztató - térképi - elemek:

- Csapadéki csatorna (földsz) 3-3 méter fenntartási sávjával
- Meglévő épületek
- Szintvonal
- Nyomvonalas éptípusok védelmi sávjával
- Meglévő zárt kert

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

KASIB

É

1183 Budapest, Óbuda, Tel: 292-1730, E-mail: kasib@kasib.hu

Budaörs, M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - Bolyai utca
által határolt terület TSZT és HESZ módosítása

2014.05.16. Készítve: Dobrai Béla

2014.05.16.

Mérnök: Mészáros István

SZT-1

Munkaszám: 1184

Méretarány: 1:2000

Készítve: Dobrai Béla

2014.05.16.