

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**  
**ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. júniusi,  
és a Képviselő-testület 2017. júniusi ülésére**

**Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati  
rendelet (továbbiakban: BHÉSZ) módosítás indítása**

*Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság!**

A legutóbb a 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet módosította a BHÉSZ-t, amely 2017. június 24-én lép hatályba. A jelenlegi módosítás célja, hogy a 2017. év során eddig beérkezett önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetésére újabb BHÉSZ módosítást indítsunk.

**A módosítás konkrétumai vázlatosan:**

Szabályozási vonalak pontosítása: Sóvirág utcában 8247/3 telek mentén, Árvácska utcában 7871/1 hrsz-ú telek mentén, Kecsekő utca, Tátika utca szabályozásának felülvizsgálata, Törökugrató utca szabályozásának felülvizsgálata, Domb utca felső szakasz szabályozásának felülvizsgálata, Mogoró utca felső szakasz szabályozásának felülvizsgálata, Tűzkőhegy utca szabályozásának felülvizsgálata, Baross utca–Ifjúság utca mentén a megvalósult telekalakítások figyelembevételével a szabályozási vonalak pontosítása, M1-M7 autópálya mentén a benzinkutakat érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata.

**Egyes ingatlanok helyzetének rendezése:**

- Heimat múzeum ingatlanainak, övezeti besorolásának rendezése tekintettel a fejlesztési szándékokra.
- Farkasréti út 53. hasznosíthatóságának elősegítése,
- ASK-M Kft. 4088 és 4087 hrsz-ú telkek (Budafoki utca) esetében a tevékenységnek megfelelő építési övezet kialakítása.
- Szabadság út 351., 7704/9 és 7704/10 hrsz-ú ingatlanok összevonhatóságának megteremtése.
- Munkácsy Mihály – Petőfi S. utca közötti árok menti területeken kötelező telekösszevonás ábrázolása.
- Vig közből keleti irányba nyíló „telek nem beépíthető része” terület pontosítása.
- Templom tér 19. 131 hrsz-ú telek beépítési lehetőségének felülvizsgálata.
- 4123/8 hrsz-ú telek (EPC nyomda) beépítési százalék növelési lehetőségének vizsgálata.

Alábbi ingatlanokon lakófunkció elhelyezhetőségének biztosítása, ingatlanfejlesztővel településrendezési szerződés kötése esetén:

- Zalakerámia Zrt. a 4153/83 hrsz-ú telken 60-40%-os lakás-iroda arányú épület elhelyezhetőségét szeretné. A telek jelenleg VI-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény építési övezetbe tartozik, ahol lakófunkció nem megengedett.
- A Szabadság út menti 031 hrsz-ú telken a tulajdonos magánszemély lakóépületek elhelyezhetőségét szeretné. A telek jelenleg K-Re/2 alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe tartozik, ahol lakófunkció nem megengedett.

Általános cél még a helyi építési szabályzat egyes előírásainak pontosítása és a szabályozási terv egyes grafikus elemeinek pontosítása.

**Továbbá helyet kapnak a tervben a jelenleg még nem ismert, de a tervmódosítás ideje alatt esetlegesen felmerülő további módosítási elemek.**

#### Településszerkezeti terv módosítás

Fenti BHÉSZ módosításokhoz kapcsolódóan, amennyiben szükséges Településszerkezeti Tervet (TSZT) kell módosítani.

A BHÉSZ módosítás a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36-40.§-aiban szabályozott teljes eljárással véleményeztethető, hagyható jóvá.

**Fentiek alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozat meghozatalára teszünk javaslatot.**

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

##### **A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet és a Településszerkezeti Terv előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről.

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

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

##### **a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet és a Településszerkezeti Terv előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről.

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

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

Budaörs, 2017. június 6.

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész Iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző

Csík Edina, főépítész

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző: