

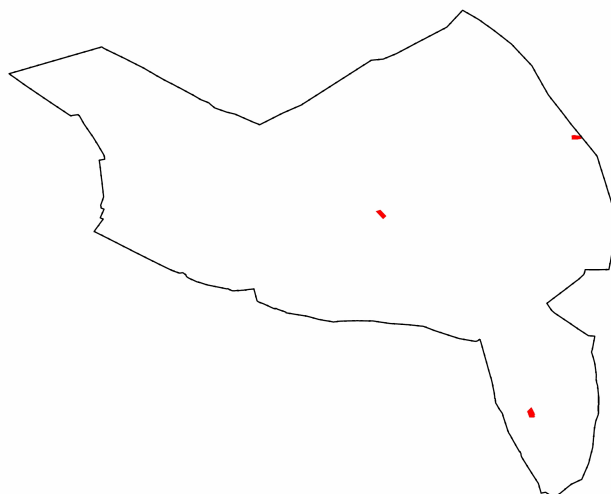
KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város**Településrendezési eszközeinek
módosítása
egyes intézményi- és különleges övezeti
besorolású területekre vonatkozóan****Egyszerűsített eljárás****KONCEPCIÓ**

Önkormányzati jóváhagyásra dokumentálva

2018. április.



ALÁÍRÓLAP

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyres intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan**

KONCEPCIÓ ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

Vári Attila
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

Junghausz Tímea
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

Budaörs, 2018. április.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3. old
II. MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA	4. old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ (kidolgozandó)

Településszerkezeti terv módosító határozat és mellékletei

Módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs Város területén számos fejlesztési pontenciállal rendelkező alulhasznosítatlan terület található, melyek végleges területfelhasználása, funkcióval való megtöltése előrelépést jelentene a rendezett települési környezet tekintetében.

Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja** egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesíthetőségének elősegítése a településrendezési eszközök módosítása által. A jelenlegi ingatlanpiaci trendek alapján lakóingatlanokra van a legnagyobb kereslet Budaörs tekintetében, így az ingatlanok jelenlegi területfelhasználására és övezeti besorolásának megváltoztatását irányozza elő ezen koncepció szinten kidolgozott dokumentáció.

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 összeállítása során.**

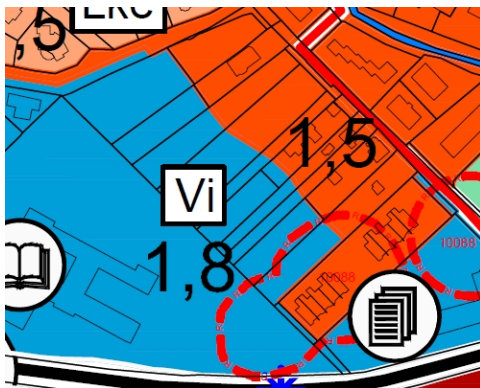
II. MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. Illyés Gyula Gimnázium mögötti tartalék intézményi terület (Vi) építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

légifotó



hatályos TSZT

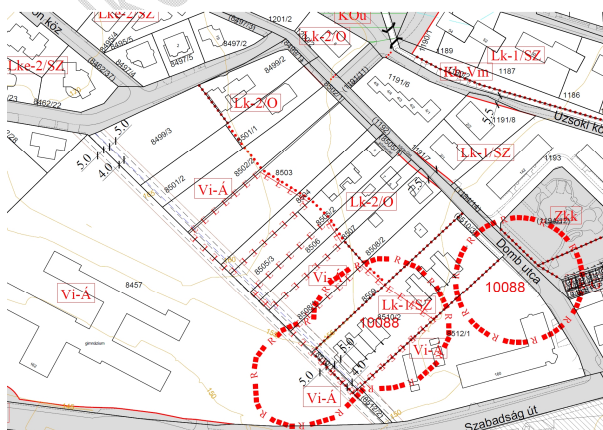


tervezett TSZT

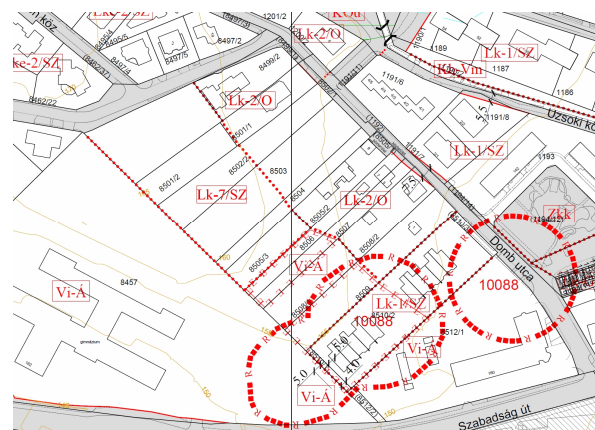


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
 egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
 KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

A módosítás leírása

Az Illyés Gyula Gimnázium mögötti, bővítésre fenntartott, jelenleg hasznosítatlan fejlesztési terület a településrendezési eszközökben intézményi besorolású. Az iskolák állami tulajdonba kerülésével teljesen bizonytalanná vált az intézmény bővítése, így a teljes terület intézményi területi besorolásának fenntartása szükségtelenné vált.

A terület végleges rendezése, funkcióval való megtöltése annak átsorolásával történhet meg, ezért az Otthon utca felőli, önkormányzati tulajdonba eső részt javasolt Lk kisvárosias lakóterületi területfelhasználásba (TSZT) illetve építési övezetbe (BHÉSZ) sorolni a településrendezési eszközökben jelen dokumentációban bemutatott koncepcionális elvek alapján.

A terület vonatkozásában új építési övezet meghatározása javasolt, mely a jelenlegi besorláshoz (Vi-Á) képest mérsékeltebb-, a szomszédos Domb utca menti Lk-2/O építési övezetnél viszont minimálisan intenzívebb területfelhasználást tesz lehetővé.

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolás:

50	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R
----	------	----	-------	----	---	----	-----	----	----	------	---	---	---	-----	-----	---

A terület tervezett besorolása (új építési övezet):

9/A	Lk-7/SZ	SZ	700	16	-	25	1,1	15	50	6,5		R	250	5,0	6,0	3,3
-----	---------	----	-----	----	---	----	-----	----	----	-----	--	---	-----	-----	-----	-----

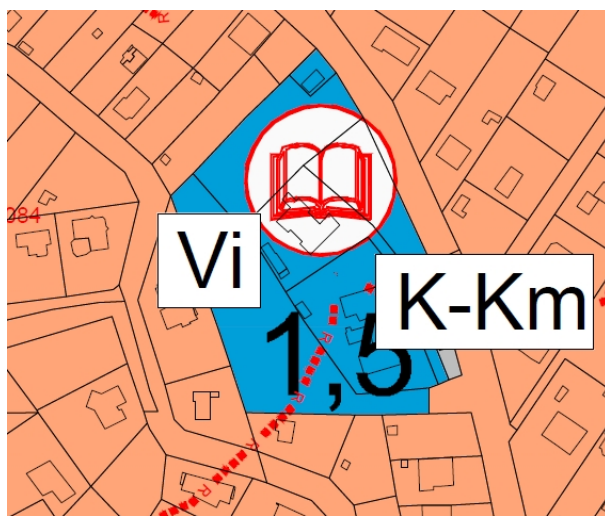
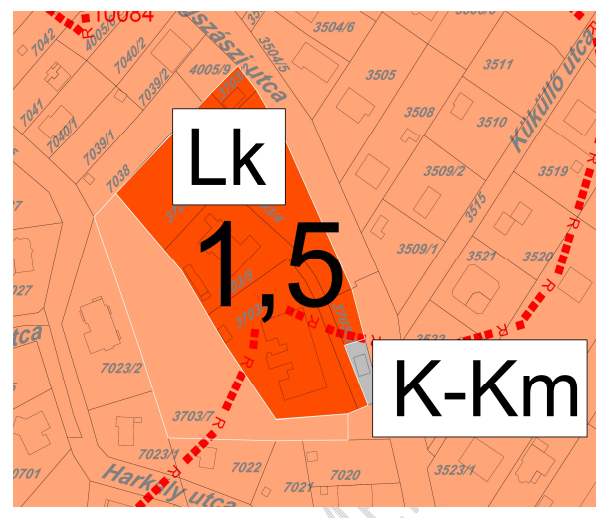
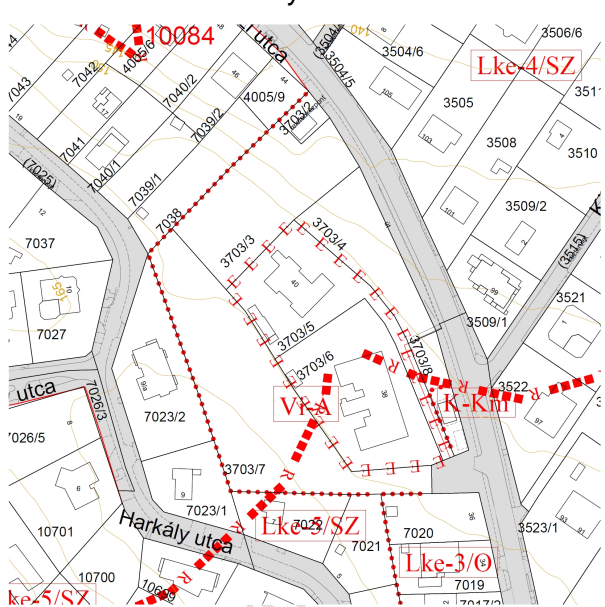
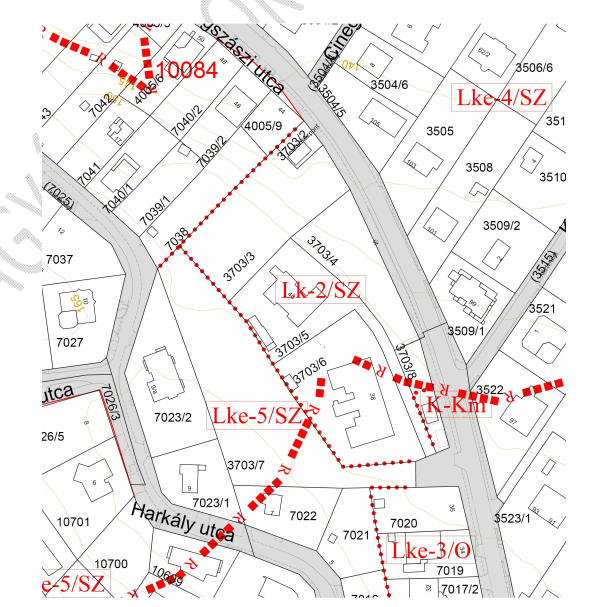
Az új Lke-7/SZ építési övezetbe sorolt ingatlan(ok)on a telekméret minden megkezdett 300 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

2. A volt Árvaház és környezetében található tartalék intézményi területek (Vi) építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

légifotó



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
 egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
 KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

<p align="center"><i>hatályos TSZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett TSZT</i></p>  <p align="center"><i>(TSZT területi mérlegét is érintő változás)</i></p>
<p align="center"><i>hatályos SZT</i></p> 	<p align="center"><i>tervezett SZT</i></p> 
<p align="center"><i>A módosítás leírása</i></p> <p>A régi Árvaház épülete helyi védettséget élvez, az intézményi funkcióra a jelentős belső átalakítások miatt már szinte semmi nem emlékeztet, a tulajdonosi szerkezete teljesen megváltozott a kialakított lakások eladásával és a Társasház megalakulásával. Az épület ismét intézményként (pl. iskola) való átalakítása a tulajdonszerzésen felül olyan bővítéseket is szükségessé tenné, mely gazdaságosan nem lenne megvalósítható, ezért jelen dokumentáció az intézményi besorolás helyett egy részének (jelenleg hasznosítatlan terület) kertvárosias lakóterületbe-, másik részének (a helyi védett épület- és a Beregszász utca menti, jelenleg hasznosítatlan ingatlanok) kisvárosias lakóterületbe való átsorolására tesz javaslatot, a szabályozási tervlapon ábrázolt „elővásárlási joggal érintett terület határa” törlésével.</p>	

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
 egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
 KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolás:

50	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R
----	------	----	-------	----	---	----	-----	----	----	------	---	---	---	-----	-----	---

A terület tervezett besorolásai:

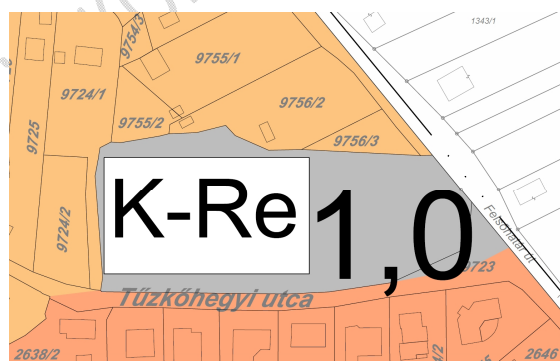
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	20	40	12,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	-	15	0,6	10	60	-	Hm: 6,0	[2]	170	5,0	6,0	3,0

3. 9757 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának és szabályozásának felülvizsgálata

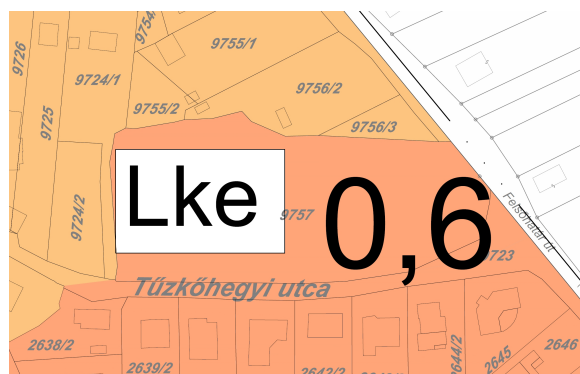
légifotó



hatályos TSZT

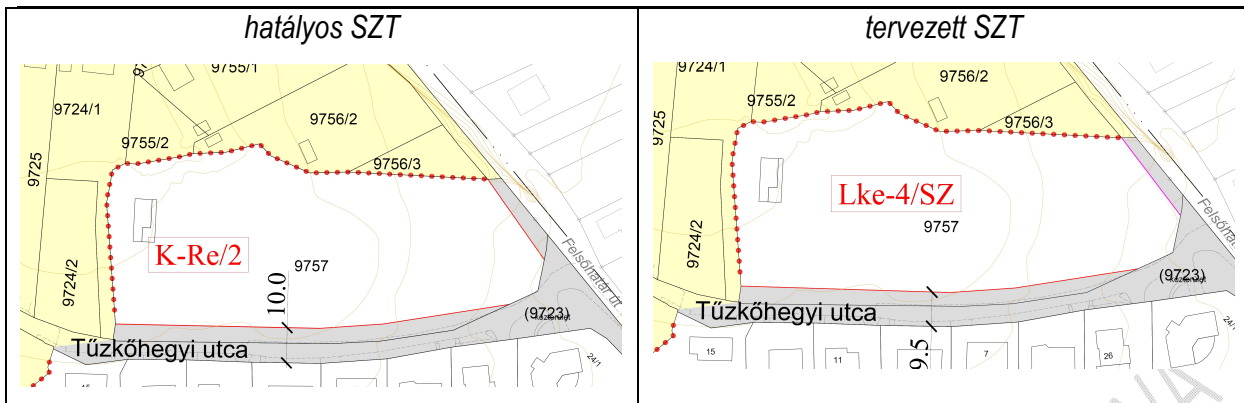


tervezett TSZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyres intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**



A módosítás leírása

A jelenleg üresen álló ingatlan hasznosítása régóta önkormányzati cél, de az arra kiírt pályázatok eredménytelenül zárultak. Jelen dokumentáció az ingatlan területfelhasználásának módosítását és az építési övezeti besorolásának megváltoztatását irányozza elő alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges területből a Tűzkőhegy utca D-i oldalán meglévő közepesen intenzív, szabadonálló, hegyvidéki kertvárosias lakóterületbe, mely remélhetőleg előnyösebb hasznosítást eredményez majd. Az övezeti besorolás felülvizsgálatával a Tűzkőhegy utca szabályozási szélessége is felül lett vizsgálva, így a frankhegyi HÉSZ felülvizsgálatának dokumentációjában a Tűzkőhegy utca fentebbi szakaszán meghatározott 7,5 m-es szélességhez közelítva a tervezési szakaszon 10 m-ről 9,5 m-re lett csökkentve.

Az ingatlan szennyvízcsatorna ellátása 2018 évben megoldódik, mert a meglévő engedélyezett tervek alapján a csatornahálózat kiépül a Farkasréti úttól.

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolás:

108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	10	40	7,5	-	-	-	5,0	6,0	3,75
-----	--------	----	-------	----	---	----	-----	----	----	-----	---	---	---	-----	-----	------

A terület tervezett besorolása:

20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	-	20	0,7	10	50	-	Hm: 6,5	[2]	200	5,0	6,0	3,0
----	----------	----	-----	----	---	----	-----	----	----	---	---------	-----	-----	-----	-----	-----

A fentiekben bemutatott területfelhasználás változások vonatkozásában szükségessé válik Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló 28/2017. (IX.27.) önkormányzati rendeletének 1. sz. térképi mellékletének módosítása is.

Budaörs, 2018. április.

Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096