

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
ELŐTERJESZTÉSE

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2018. áprilisi ülésére
és a Képviselő-testület 2018. áprilisi ülésére**

**Tárgy: Budaörs Város Helyi Településrendezési eszközeinek módosítása egyes intézményi-
és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan**

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!

Tárgyi módosítás célja egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesíthetőségének elősegítése a településrendezési eszközök módosítása által. A jelenlegi ingatlanpiaci mozgások alapján lakóingatlanokra van a legnagyobb kereslet Budaörs tekintetében, így az ingatlanok jelenlegi övezeti besorolásának megváltoztatása javasolt. Az ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök a következők: 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) és a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (továbbiakban: BHÉSZ) vonatkozik, melyek módosítása az alábbiak szerint javasolt.

1. Illyés Gyula Gimnázium és a Domb utca közötti önkormányzati tulajdonú telekcsoport
A terület VI-Á jelű általános, szabadonálló intézmény építési övezetbe tartozik, amely terület már önkormányzati tulajdonba eső részét javasolt Lk kisvárosias lakóterületi területfelhasználásba illetve építési övezetbe sorolni a településrendezési eszközökben. A gimnáziumnak jelenleg nincs bővítési szándéka, az intézmény állami vagyonkezelésbe került.
2. Volt Árvaház telek és környezete – Beregszászi utca
A terület jelenleg VI-Á jelű általános, szabadonálló intézményi építési övezetbe tartozik. Javasolt a jelenlegi meglévő lakófunkció szerinti területfelhasználás illetve építési övezet meghatározása a volt árvaház telke és a szomszédos önkormányzati tulajdonú üres telkek vonatkozásában.
3. Tűzkőhegyi utcai 9757 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú telek
A telek jelenleg K-Re/2 jelű alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges övezetbe tartozik. Javasolt lakóterületi építési övezetbe sorolása.

A felsorolt területek módosítására vonatkozóan koncepcionális szintű tervdokumentáció készült, mely jelen előterjesztés melléklete.

A tervezett TSZT és BHÉSZ módosítását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (4) alapján ún. egyszerűsített eljárásban tervezzük véleményeztetni.

Budaörs Város Helyi Településrendezési eszközeinek módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan - EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2018.04.10.PBA/S.ZS.

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

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy értsen egyet az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás koncepciójával.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján egyszerűsített eljárásban történő véleményezéshez szükséges tervdokumentációt.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

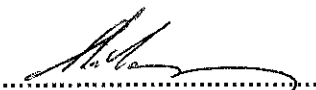
a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás koncepciójával.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján egyszerűsített eljárásban történő véleményezéshez szükséges tervdokumentációt.

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 – Főépítési Iroda

Budaörs, 2018. április 5.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző
Csík Edina, főépítész

Junghausz Timea
.....
Csik Edina
.....

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető *Lőrincz Mihály*
Lőrincz Mihály

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bócsi István, jegyző:

Lőrincz Mihály
.....
Vágó Csaba
.....
dr. Bócsi István
.....
dr. Bócsi István
.....

Melléklet:

Településrendezési eszközök módosításának koncepciója

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város

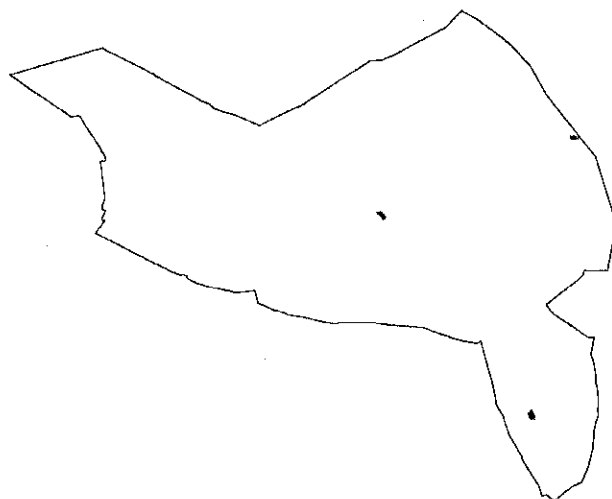
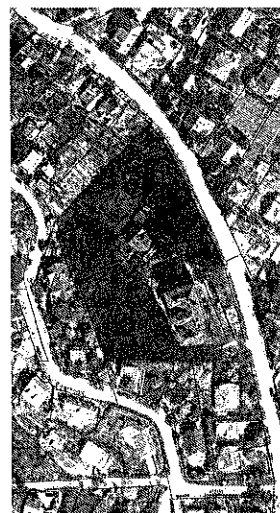
**Településrendezési eszközeinek
módosítása
egyes intézményi- és különleges övezeti
besorolású területekre vonatkozóan**

Egyszerűsített eljárás

KONCEPCIÓ

Önkormányzati jóváhagyásra dokumentálva

2018. április.



ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
egyes 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

ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

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

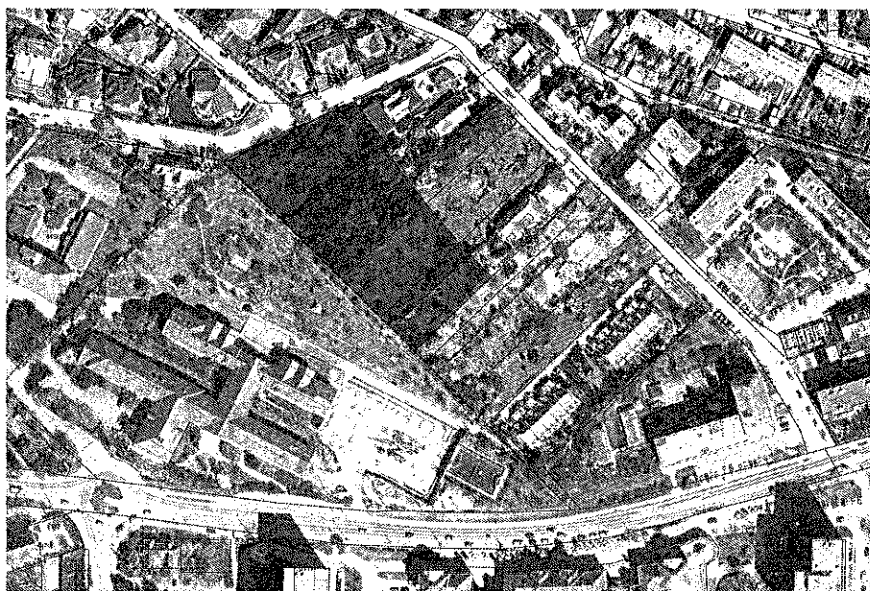
Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja** egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesíthetőségének elősegítése a településrendezési eszközök módosítása által. A jelenlegi ingatlanpiaci trendek alapján lakóingatlanokra van a legnagyobb kereslet Budaörs tekintetében, így az ingatlanok 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 összeállításakor.**

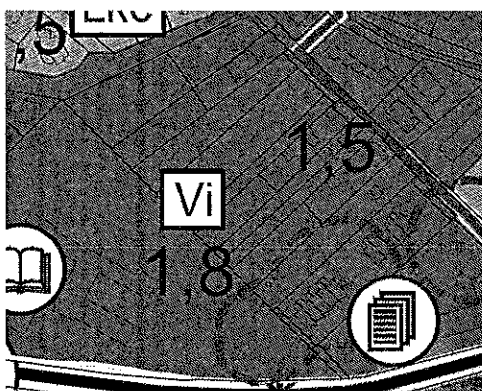
II. MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

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

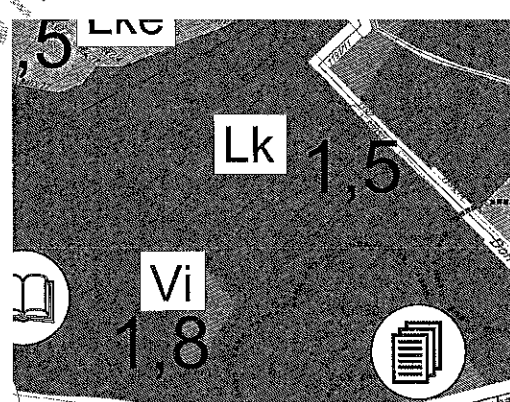
légifotó



hatályos TSZT

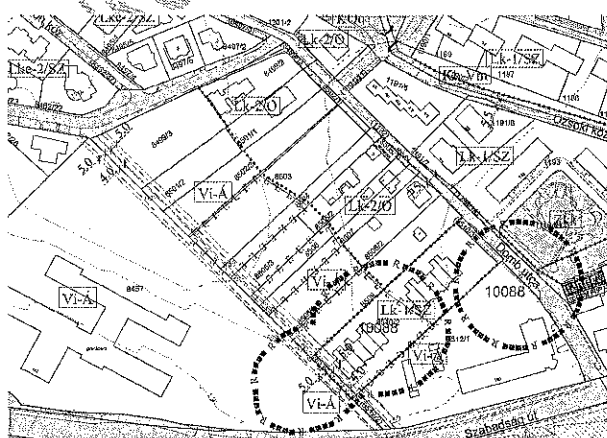


tervezett TSZT

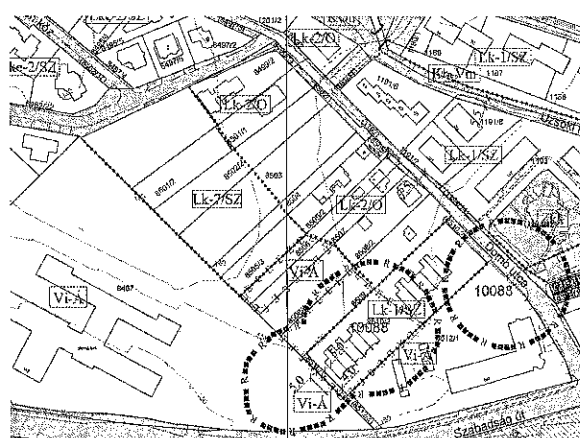


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

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 besoroláshoz (VI-Á) képest mérsékeltébb-, 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	1000	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 Lk-7/SZ építési övezetbe sorolt ingatlan(ok)on a telekméret minden megkezdett 300 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.

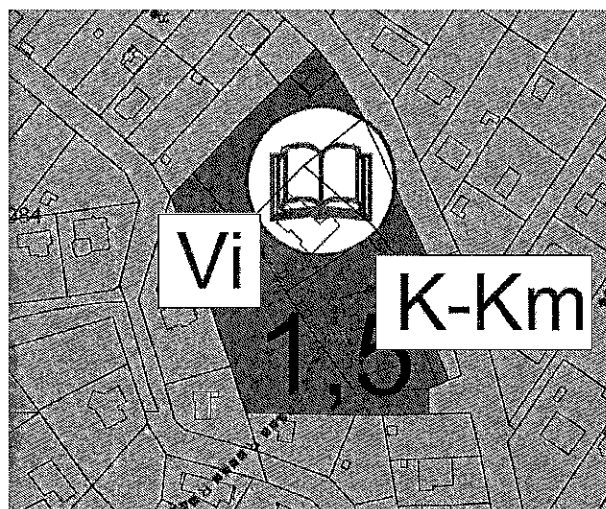
2. A volt Árvaház és környezetében található tartalék intézményi területek (VI) építési övezeti besorolásának felülvizsgálata

légifotó

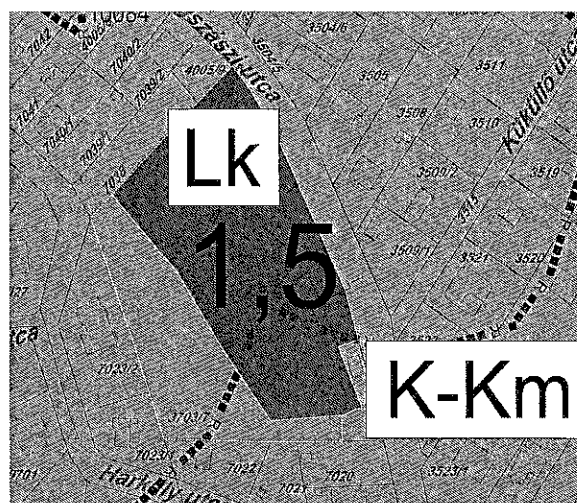


**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
 egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
 KONCEPCIÓ – ÖNKORMÁNYZATI JÓVÁHAGYÁSRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos TSZT

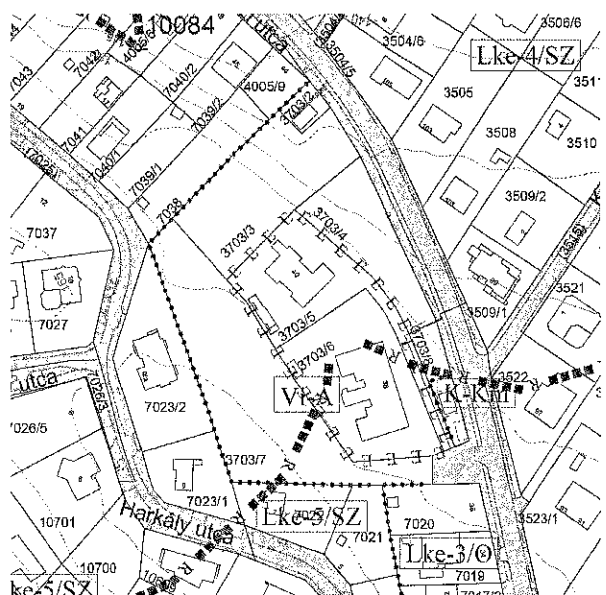


tervezett TSZT

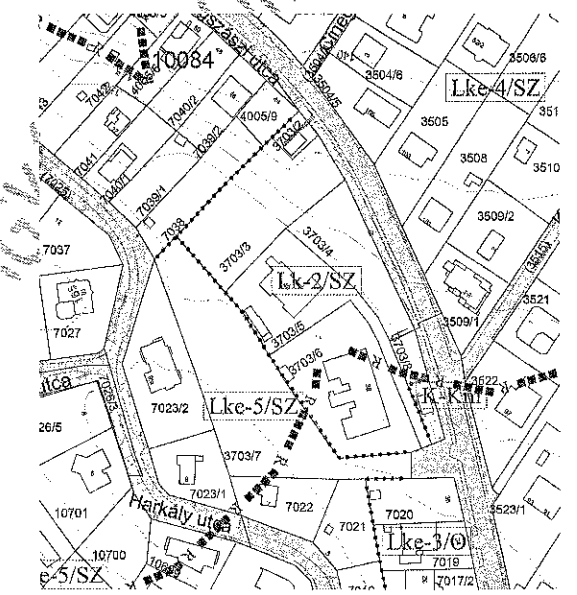


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

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.

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

Építési övezet besorolásának változtatása

A terület jelenlegi besorolása:

50	VI-Á	SZ	1000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	R
----	------	----	------	----	---	----	-----	----	----	------	---	---	---	-----	-----	---

A terület tervezett besorolásai:

5	Lk-2/SZ	SZ	1000	-	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

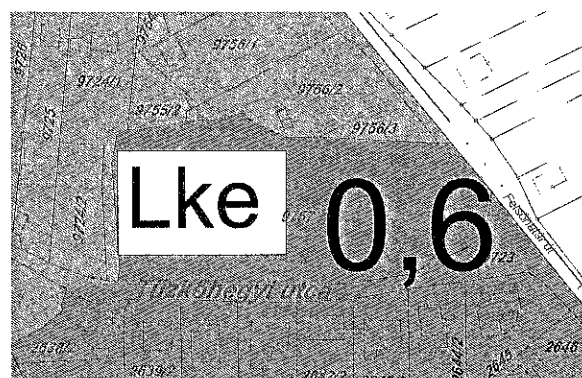
légifotó



hatályos TSZT

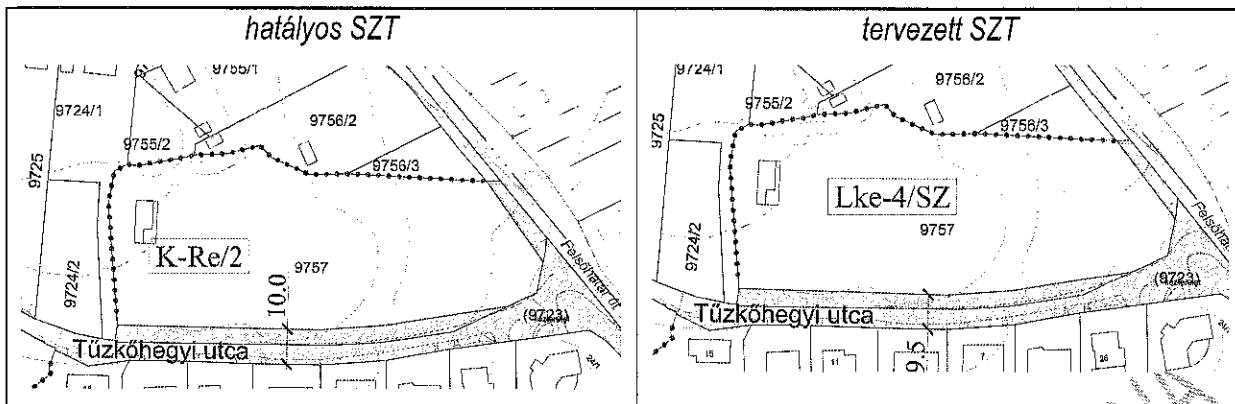


tervezett TSZT



(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 közelítve 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-Rs/2	SZ	2 000	20		25	1.0	10	40	7.5				8.0	6.0	3.75
-----	--------	----	-------	----	--	----	-----	----	----	-----	--	--	--	-----	-----	------

A terület tervezett besorolása:

20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	.	20	0,7	10	SQ	-	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

