



VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – 314/2012. (XI.8.) KORMÁNY RENDELET 40.§

**A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel
elfogadott Budaörs Város Helyi Építési
Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása Budaörs
Város Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison
utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre
vonatkozóan**



2 0 1 8 M Á J U S H Ó

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	szerkesztő, rajzoló



T E R V
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.: +36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 35/2018

314/2012.(XI.8.) korm.r. 40.§ szerinti végső szakmai véleményezési tervdokumentáció

2018. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NÉVSOR

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

1. ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE
2. ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS MENETE

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Főépítési Feljegyzés szerint

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA
2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
3. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

314/2012.(XI.8.) korm.r. 3. melléklet szerinti számozás

- 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK
 - 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
 - 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok
 - 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok
- 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
 - 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
 - 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása
 - 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
 - 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
 - 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
 - 3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)
 - 3.4. Közösségi közlekedés
 - 3.5. Kerékpáros közlekedés
 - 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
 - 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
 - 4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés)
 - 4.2. Energiaellátás
 - 4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)
 - 4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók
5. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
8. BEÉPÍTÉSI TERV
9. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MELLÉKLETEK

1. Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés
2. Fejlesztést és tervezést érintő 190/2017. (XII.13.) ÖKT sz. önkormányzati határozat

BEVEZETÉS

1. ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

Budaörs Város Önkormányzatának megbízásából Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti (Tervszám: 35/2018), a MoMDeluxe Kft. kezdeményezésben és költségviselésben.

Jelen helyi építési szabályzat módosítás Budaörs – belterületének, „Terrapark” intézményi településrészén a Puskás Tivadar utca, Liget utca és Edison utca által közrezárt - 4153/83 hrsz-ú magántulajdonban lévő telekre vonatkozik.

A Zalakerámia Zrt. tulajdonában lévő 4153/83 hrsz-ú telken a MoMDeluxe Kft. beruházó cég részéről lakásépítési igény merült fel, mellyel a jelenleg megnövekedett „újlakás” iránti keresletet kívánja kielégíteni az ezzel járó kedvezmények kihasználásával.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé a fejlesztői elképzelés szerinti nagyobb számú lakórendeltetés elhelyezését, így annak módosítása szükséges. Budaörs Város Önkormányzata jelenlegi álláspontja szerint alapvetően nem támogatja nagyszámú új lakás kialakítását, mert az nagy valószínűséggel lakosságszám növekedést eredményez, melynek következményeként számos új alapintézményi ellátási kötelezettség keletkezik. Ez jelenti az új intézmények megvalósítását és azok fenntartását, melyek jelentős költségvetési kiadásként realizálódnak az Önkormányzat számára. Budaörs Város Önkormányzata viszont üdvözli a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparüzési adóbevétel megnövelése.

Mindezek figyelembevételével a beruházói szándék az Önkormányzattal való tárgyalások alapján abban az esetben elfogadható, ha az elhelyezhető lakásszámot az Önkormányzat korlátok közé szorítja az irodafunkció elhelyezésének kötelezettsége mellett, valamint, ha a beruházó településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal bizonyos önkormányzati településfejlesztési célok megvalósításának átvállalására. Ennek érdekében az Önkormányzat Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §- a szerint, - mely alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására érdekében - településrendezési előszerződést kötött beruházóval, a MoMDeluxe Kft.-vel. A szerződésben többek között rögzítették, hogy az elhelyezendő lakás-iroda vegyes funkciójú épületben legfeljebb 37 db lakást és legkevesebb nettó 1200 m² bérbeadható irodaépület valósul meg.

A Településrendezési szerződés célja a beruházó által igényelt településrendezési eszközök módosításának előkészítése, valamint önkormányzat részéről a beruházóval szemben támasztott, önkormányzat által kért beruházási igények meghatározása. A Településrendezési szerződés tartalma röviden: Önkormányzat vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges eljárás lefolytatását, és a módosítás képviselő-testületi jóváhagyásra való előterjesztését, jogszabályi megfelelés esetén annak elfogadását; beruházó vállalja: az épület (maximum 37 db lakás és minimum nettó 1200 m² bérbe adható iroda) felépítését, Edison utca részleges kiépítését, telephelyének áthelyezését minimum 5 évre. Mivel az Edison utca részleges kiépítésének kötelezettségét tartalmazza a Településrendezési szerződés, ezért a 4153/65 hrsz-ú Edison utca ingatlan is a fejlesztési terület része.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, -

a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által készített Telepítési tanulmányterv szolgált.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja pontokba foglalva az alábbiak voltak:

- I. a megkötött Településrendezési előszerződés műszaki tartalmának meghatározása,
- II. a Településrendezési szerződés előkészítése,
- III. a Településrendezési szerződés mellékleteként a beruházói vállalatok műszaki tartalmának meghatározása,
- IV. a hatályos településrendezési eszközök módosításának felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló képviselő-testületi döntés megalapozása.

Budaörs Város Képviselő-testülete 190/2017. (XII.13.) ÖKT sz. határozatában többek között egyetértett fenti Telepítési Tanulmányterv tartalmával, valamint felkérte a Polgármestert, hogy gondoskodjon Budaörs Város vonatkozó Településrendezési Eszközeinek a Telepítési Tanulmányterv tartalma szerinti módosításáról.

2. ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS 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: KÓDEX) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a KÓDEX 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történik, melyet Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Irodája közreműködésével folytat le az Önkormányzat. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történik.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket a helyi (ún. önkormányzati) főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. (Lásd: mellékletben)

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend:

3/A. § (2) szerint:

„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

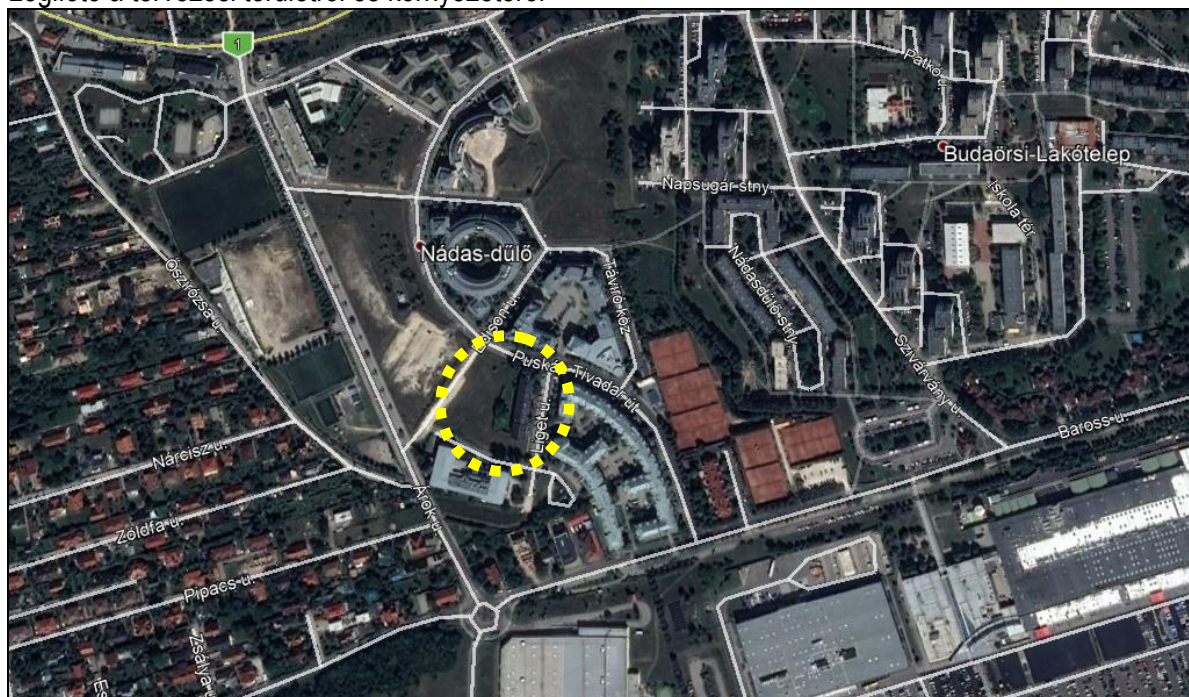
3/C. § alapján:

„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indoklása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

Jelen Megalapozó vizsgálatot „Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés” alapján dolgoztuk ki.

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Légifotó a tervezési területről és környezetéről



A tervezési terület Budaörs – belterületének a „Terrapark” intézményi településrészén helyezkedik el, a Puskás Tivadar utca, Liget utca és Edison utca által közrezárt - 4153/83 hrsz-ú magántulajdonban lévő telekre, és az azzal határos 4153/83 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú Edison utca területére vonatkozóan készült el. A 4153/83 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen 4026 m² terület nagyságú építési telek. Az Edison utca telke, a 4153/65 hrsz-ú közterület, önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenleg kiépítetlen murvás út.

A terület Budaörs Auchan-IKEA-Decathlon tömbjétől északra, az ún. Terra park tömbjében található. Környezetében így vegyesen vannak jelen az irodaházak, a kisvárosias, kertvárosias lakóterületek, és sportterületek. A terület maga is már abban az átmeneti zónában fekszik, ahol vegyesen jelennek meg mind az intézményi, mind a lakófunkciók.

A terület közlekedési helyzete jó, könnyen megközelíthető az Árok utcán keresztül, amelynek északi szakasza az 1. sz. országos főútra, déli szakasza a Baross utcára csatlakozik. A Baross utca Budaörs egyik jelentős gyűjtőútvárá a Sport utcára köt rá, amelynek déli szakasza az M1-M7 autópálya csomópontjába, északon az 1. sz. országos főútra csatlakozik a Polgármesteri Hivatal előtti körforgalmú csomópontban.

A tervezési terület és környezete jelenlegi területhasználata és beépítettsége



A terület közvetlen környezetében lévő tömbökben mind az irodaépületek, mind a családi házak, mind a sok lakásos társasházi lakóépületek megtalálhatók.

A terület közvetlen telek-szomszédságában 3+2T szintes társasházak lakóépület található, kissé távolabb F+T szintes kertvárosias családi házak, 4 szintes irodaépületek található. Valamint a még kiépítetlen (átmenetileg murvás) Edison utca nyugati oldalán beépítetlen területek vannak, ahol ideiglenes parkoló felület található. Kissé távolabb mind keleti, mind nyugati irányban sportterületek helyezkednek el.

Fotódokumentáció

Liget utca felőli feltárás – a tervezett mélygarázs behajtáshoz



Puskás Tivadar utca felől

Liget utcai társasház keleti oldala és nyugati oldala



Edison utca felől



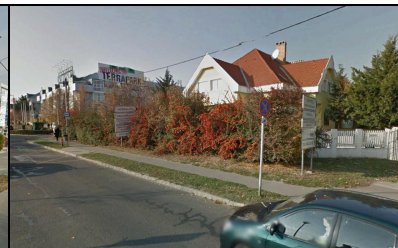
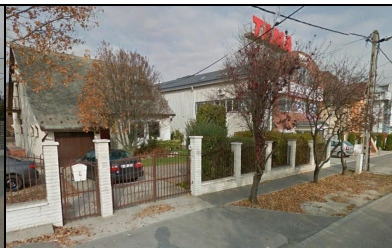
Edison utca Árok utca sarka felől



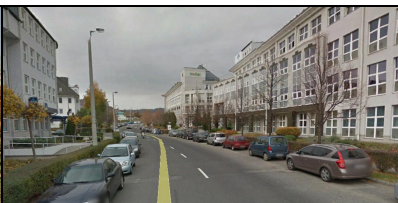
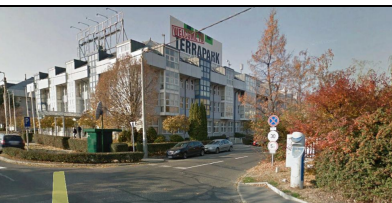
Árok u. NY-i oldala családi házai



Baross utca családi házai az Árok utca felől



Baross u. menti Terra Park irodaház és Puskás Tivadar u. menti irodaházak a Neumann János u. felé

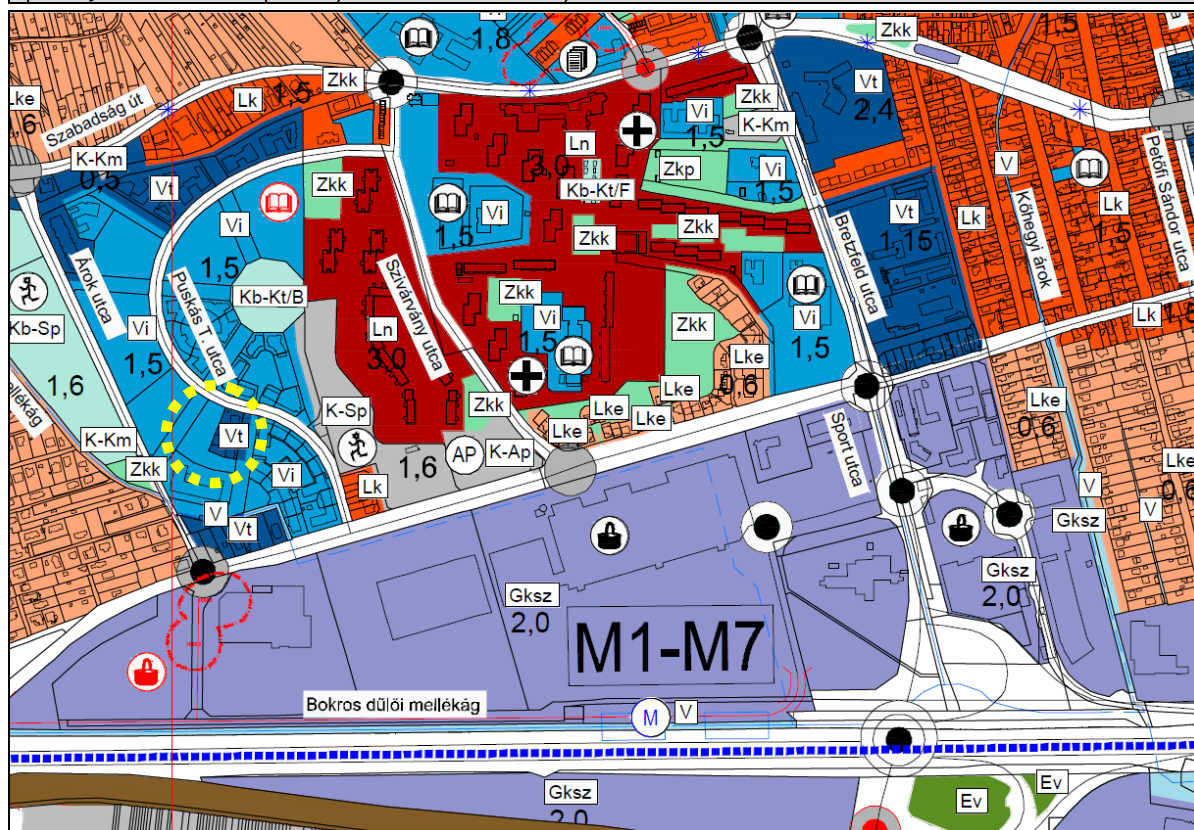


2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A tervezési területet a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) „intézményi területként”, a Településképi rendelet területi lehatárolása „intézményi területek” karakterű területként jelöli.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONAT - TSZT:

(hatályos:267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat)



Beépítésre szánt területek	
	Nagyvárosias lakóterület (Ln)
	Kisvárosias lakóterület (Lk)
	Kertvárosias lakóterület (Lke)
	Településközpont terület (Vt)
	Intézmény terület (Vi)
	Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
	Ipari gazdasági terület (Gip)
	Hétvégi házas üdülőterület (Üh)
	Különleges terület (K)

A TSZT szerint a 4153/83 hrsz-ú telek Vi-Intézmény terület. Közvetlen környezetében szintén Vi területfelhasználású területek vannak, valamint közvetlen telekszomszédságában Vt Településközpont területbe sorolt terület található. Kissé távolabb K-Sp Különleges sportterület, illetve Lke Kertvárosias lakóterületek vannak.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ)

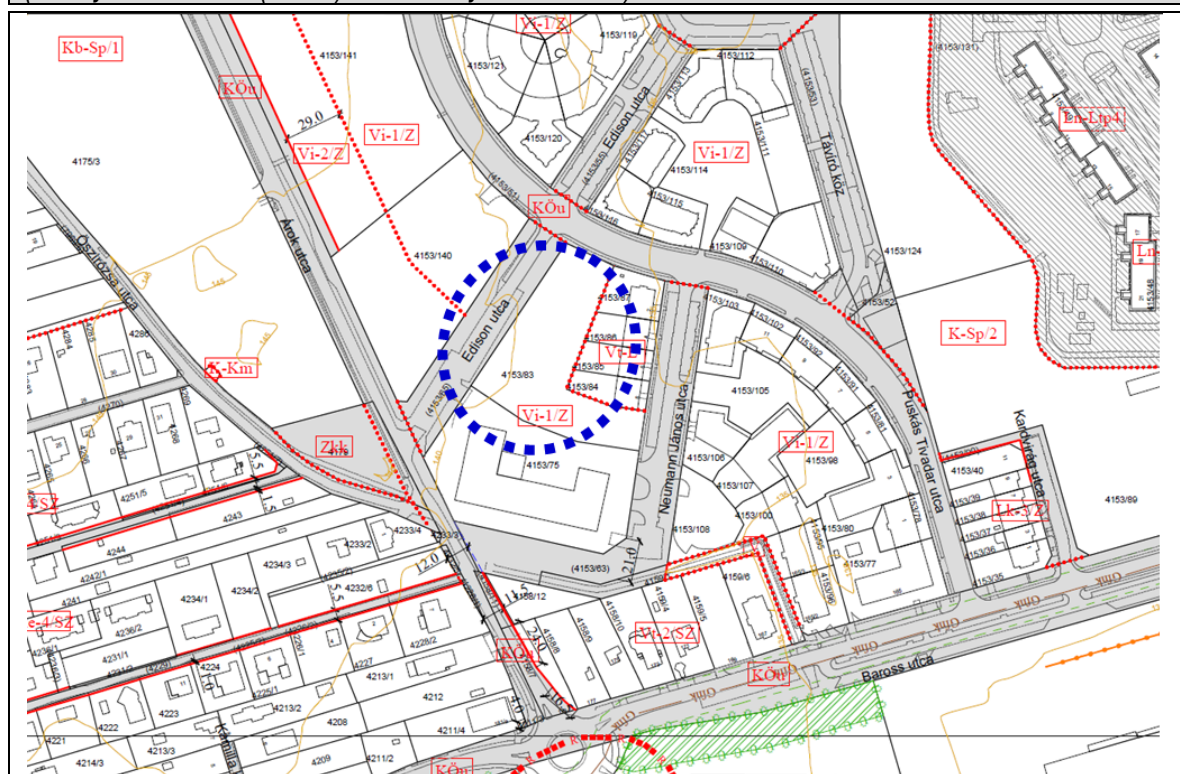
(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)

A tervezési területre a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat vonatkozik (továbbiakban: BHÉSZ), amely alapján a 4153/83 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, amely építési övezetben igazgatás, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetések helyezhetők el. Új lakórendeltetés nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m² bruttó szintterülettel helyezhető el.

A határoló utcák övezeti besorolása a következő: Puskás Tivadar utca és az Árok utca KÖu –helyi gyűjtőút övezetbe tartozik, a 4153/65 hrsz-ú Edison utca és a Liget utca „Közterület céljára kijelölt terület”, övezetbe nem sorolt közterületek.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ) 1. SZ. MELLÉKLETE: SZABÁLYOZÁSI TERV- KIVONAT (XX.SZELVÉNY:

(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ) - KIVONAT:

(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)

II. Fejezet

Értelmező rendelkezések

3.§ (1) 12. Terepszint alatti beépítés mértéke: A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.

42.§ (1) 3. Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)

(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,
e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
f) sport.

(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.

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.

(4) A Vi-1/Z és a Vi-2/Z jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.

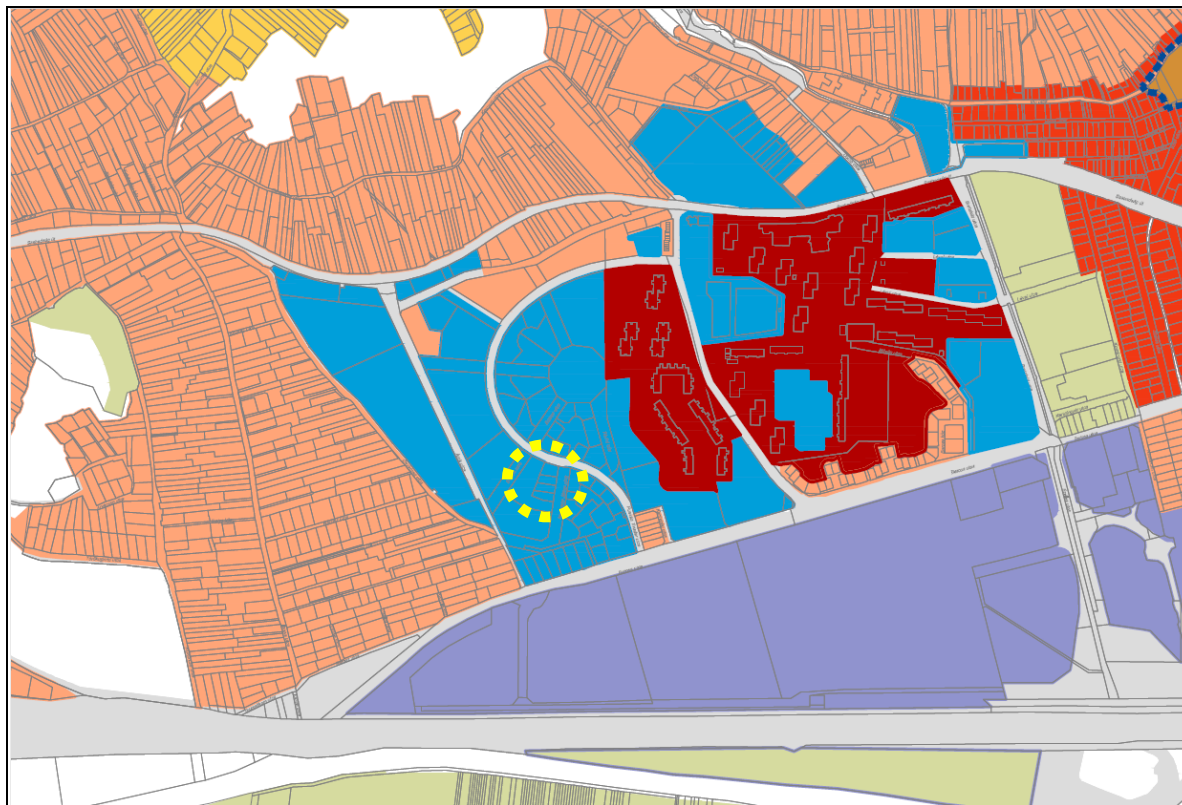
(5) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele: a) közüzemi energiaszolgáltatás, b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

BHÉSZ 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei

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 legnagyobb						az épület megengedett legnagyobb					előkert			hátókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb		legnagyobb			megengedett legkisebb				
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	épület-magasság	Hm	Pm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mértéke		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db		m ²	m	m	m	
56	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	-	4,0	-	-	
SZ	szabadon álló			R	a rendeletben meghatározottak szerint							Hm	homlokzatmagasság					
O	oldalhatáron álló			[]	a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték							Pm	párkánymagasság					
Z	zárt sorú																	
Ik	ikres			()	telek eltérő értéke													

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

Településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek lehatárolása
(28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet) - 1.sz. melléklet



Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

- | | |
|---|--------------------------|
| Lakótelep területe | Gazdasági területek |
| Városközponti terület | Intézményi területek |
| Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki) | Átalakuló területek |
| Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecska utca és környéke) | Jelentősebb közterületek |
| Kertes mezőgazdasági területek (Alsó-, Felső Szállások, autópálya mentén) | |

Budaörs Város Településképi védelméről szóló rendeletének mellékletét képező Területi lehatárolás szerint, jelen terület és teljes tágabb környezete is az ún. „Intézményi területek” karakterbe tartozik, mint településképi szempontból meghatározó terület.

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET - KIVONAT
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE
(Városközponti terület; Lakótelep területe; Lakóterületek; Üdülőterületek; Kertes mezőgazdasági területek; Intézményi területek; Gazdasági területek; Átalakuló területek; Jelentősebb közterületek)

5. § (1) *Helyi építési szabályzat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterületének mértékeként a BHÉSZ szerinti övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméret legnagyobb beépítési mértéke alapján számított beépíthető terület kétszeresénél nagyobb értéket nem állapíthat meg.*
- (2) *Magastető hajlósszöge 45°-nál nagyobb nem lehet.*
- (3) *Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.*
6. § (1) *A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítését.*
- (2) *A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. A telepítésre javasolt növényzet listáját a 1. függelék tartalmazza.*
- (3) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m² szabad zöldfelületet biztosításával.*
- (4) *A meglévő növényzet védelme érdekében:*
- a) *a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;*
 - b) *az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;*
 - c) *építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;*
 - d) *a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.*
- [.....]
- 7.§ *A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület – az alábbi korlátozással helyezhető el:*
- a) *melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és*
 - b) *melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.*
8. § *A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömör kerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.*
9. § *A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:*

- a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
- c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.
- d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- e) Molinó (szövegből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.

10. § Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Cégréket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkori előírt gyalogos úrszelvény szabadon hagyása mellett.
- c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
- d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégek darabszámát a harmonikus utcaképi megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

11. § Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

12. § 421/2015. (XII.23) Korm. rendelet szerinti „Tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök”-et elhelyezni tilos.

13. § Reklámot, reklámhordozót tartós használatú öntapadó vinyl fóliával lehet rögzíteni, ez a technológia nem minősül ragasztásnak.

A rendelet Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános előírásait kell figyelembe venni a Fejlesztési terület vonatkozásában, amelyek közül a 6.§ (1) és (3) bekezdések relevánsak a Beépítési terv szintjén.

A rendelet 6.3 fejezetének 35-37.§ előírásai tartalmazzák az „Intézményterületek”-re vonatkozó rendelkezéseket. Ezek között azonban nincs olyan előírás, amely a Vi-1/Z építési övezetre tartalmazna külön előírást.

3. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A tervezési területen épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem nyilvántartott régészeti lelőhely, sem műemlék, illetve annak környezete, sem helyi védettség alatt álló épület, építmény, objektum nem található.

Mindezen felül az is megállapítható, hogy a tervezési terület természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű, sem bármilyen természetvédelmi szempontból védett és lehatárolt területnek. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatók.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerint számozva és kidolgozva.

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

- 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
- 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok
- 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési területet nem érint tájvédelmi illetve természetvédelmi területet.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

- 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
- 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása
- 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A terület belső zöldfelülete igényes, kertészeti kialakítást kap, az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és fűvesítés) növénytelepítéssel. A 4153/83 hrsz.-ú telek beépítése során meg kell felelni a Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet telek zöldfelületi kialakítására vonatkozó előírásoknak:

„6. § (1) *A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeptel talajtakaró telepítését.*

.....

(3) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m² szabad zöldfelületet biztosításával.*

Tervezett az Edison utca kétoldali zöldsávjának az útépitéshez kapcsolódóan történő ütemezett kialakítása, kétoldali fasor telepítésével. Első ütemben a tervezett beépítés felőli zöldsáv megvalósítása tervezett.

A terület beépülésével a növényzettel fedett felületek tekintetében igényes zöldfelület kerül kialakításra, mind az utcakép, mind a belső kertek használhatósága értelmében, valamint az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és fűvesítés) növénytelepítéssel. A terület beépülése és kialakuló zöldfelülete illeszkedni fog a környezetében lévő lakó-, illetve intézményi ingatlanok zöldfelületeihez. Jelen esetben a területfelhasználás és a területi adottságok nem igénylik a zöldfelületek ökológiai szerepének további erősítését.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
- 3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)
- 3.4. Közösségi közlekedés
- 3.5. Kerékpáros közlekedés
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezési területet határoló Puskás Tivadar utca gyűjtőút, az Edison utca és a Liget utca kiszolgáló út.

A tervezett beépítés kiszolgáló utcahálózata a hatályos szabályozási terv szerint kiszabályozott, a telekalakítás is megtörtént. A területet határoló utcák közül a Liget utca, a Puskás Tivadar utca szilárd, aszfalt burkolattal, két oldalon parkolósávval kiépített utcák. A területet nyugatról határoló Edison utca szilárd burkolattal még nem rendelkezik. Beruházó vállalja az út kiépítésének I. ütemének megvalósítását az Edison utca útépítési terve és a Településrendezési szerződés alapján.

Az irodaépületre számolt és a lakásokra számolt parkolóigényt a fejlesztés a telken belül oldja meg, a terepszint alatti parkológarázzsal, valamint a megközelítő rámpa menti két oldali szabadon elhelyezett parkolóhelyekkel. A telken belüli gépkocsi elhelyezés összesen 100 db, amelyből 82 teremgarázs és 18 felszíni parkolóhely.

Ezt a parkolási igényt tudja még - a látogatók számára - közterületen, az Edison utca menti parkolósáv kiegészíteni.

A parkolást az OTÉK és a BHÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak tehát nincs akadálya.

A tervezési terület vonatkozásában a helyi építési szabályzat módosítása során nem változnak a közlekedési hálózat elemei, közlekedési csomópontok, kerékpár és tömegközlekedés elemei.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

- 4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés)
- 4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások)
- 4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)
- 4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A fejlesztésre tervezett területtel szomszédos beépített területek teljes közműellátással rendelkeznek. A jelen tervezési terület közműcsatlakozási pontjai is kiépítettek a terület Edison utca és Puskás Tivadar utcai találkozásánál (elektromos, távközlési csatlakozások, valamint tűzcsap is kiépült). Tehát a kiépített közműhálózatok csatlakozási lehetőséget biztosítanak a fejlesztési terület teljes közműellátásának kiépítésére.

A BHÉSZ 42.§ (5) bekezdése a fejlesztéshez a teljes közműellátás biztosítását írja elő. A teljes közműellátáshoz a) közüzemi energiaszolgáltatás, b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) közüzemi szennyvízelvezetés és –tisztítás, d) közterületi csapadékvíz elvezetés szükséges.

Miután a telek jelenleg is építési telek, a közművek rendelkezésre állnak, a telek közműigényét a kiépített közműhálózat el tudja látni.

A tervezési területen elvárt komfort igények és környezetvédelmi követelmények is, valamint a

környezet jelenleg kialakított ellátása és a térségre vonatkozó helyi építési szabályzat is, a terület teljes közműellátásának megoldását teszik szükségessé. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, vízelvezetés, vezetékes termikus (földgáz igénybe vételével megoldható) energiaellátás, villamos energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés kiépítése szükséges. A közműellátás megoldásánál a gazdaságos fenntarthatóság biztosítását is meghatározó szempontként kell figyelembe venni. A közműellátás gazdaságos megoldásához fontos, hogy az energiaellátáshoz minél nagyobb részarányban a megújuló energiahordozókat hasznosítsák. Erre a legkedvezőbb lehetőséget a napenergia hasznosítása jelenheti, de a föld energiája is hasznosítható.

5. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

Jelen tervmódosítás a lakórendeltetés okán jelent változást a terület beépülésével kapcsolatban. Jelen fejlesztés során a területre jelenleg hatályos építési előírások a beépítési paraméterek tekintetében nem módosulnak, kivéve a terepszint alatt beépítés mértékét, valamint a kialakítható minimális telekméret mértékét, amely alapján a telek nem lesz megosztható. Ez illeszkedik a környezeti telekstruktúrához.

Azaz az épület tömege, valamint a telek beépítési lehetősége terepszinten nem növekszik így építészeti szempontból a lakások megjelenése nem jelent jelentős módosítást a környezetet érintően, ahhoz képest, ha a jelenlegi előírások alapján épülne be. Azaz sem a településkép, sem az épületnek a mögöttes tájban való megjelenése nem változik meg a BHÉSZ módosítás miatt.

Tehát sem környezetvédelmi, sem településképi szempontból nem jelent változást a területen a fejlesztés azzal, hogy lakórendeltetés is megjelenik az irodafunkció mellett.

A terület belső zöldfelülete igényes, kertészeti kialakítást kap, az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és fűvesítés) növénytelepítéssel.

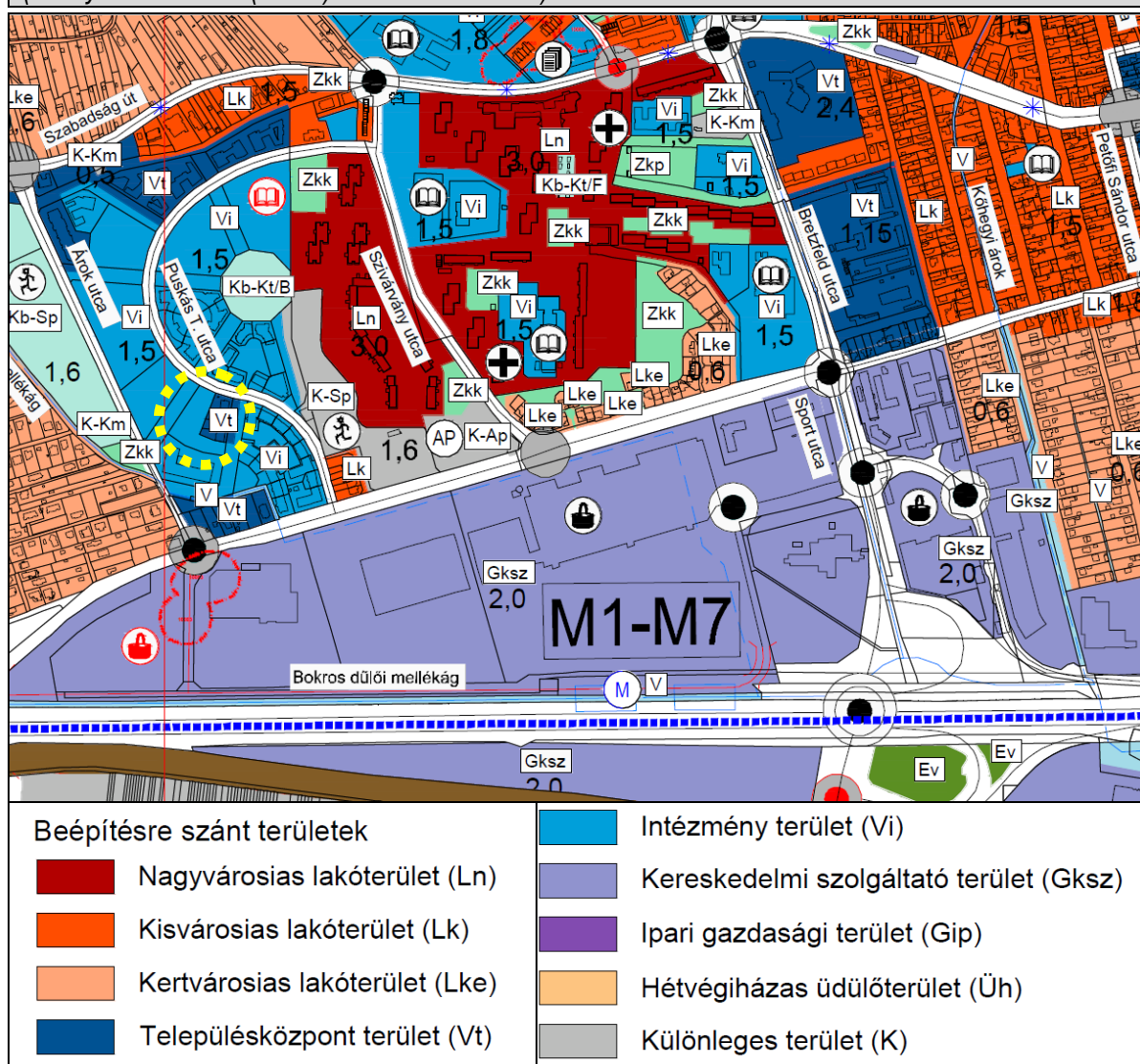
Tehát a BHÉSZ tervezett módosításával megvalósuló beruházás hatásai nem idéznek elő releváns változásokat ahhoz képest, mint ha a beruházás a hatályos előírások szerint kizárólag iroda, kereskedelem, szolgáltatás vagy szállás jellegű épületként valósulna meg.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Budaörs Város Településszerkezeti Terve

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONAT - TSZT:

(hatályos:267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat)



A beépítésre váró 4153/83 hrsz-ú telek Vi – Intézmény területfelhasználási kategóriában van. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján az intézményterületre vonatkozó előírások:

“17. §*(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

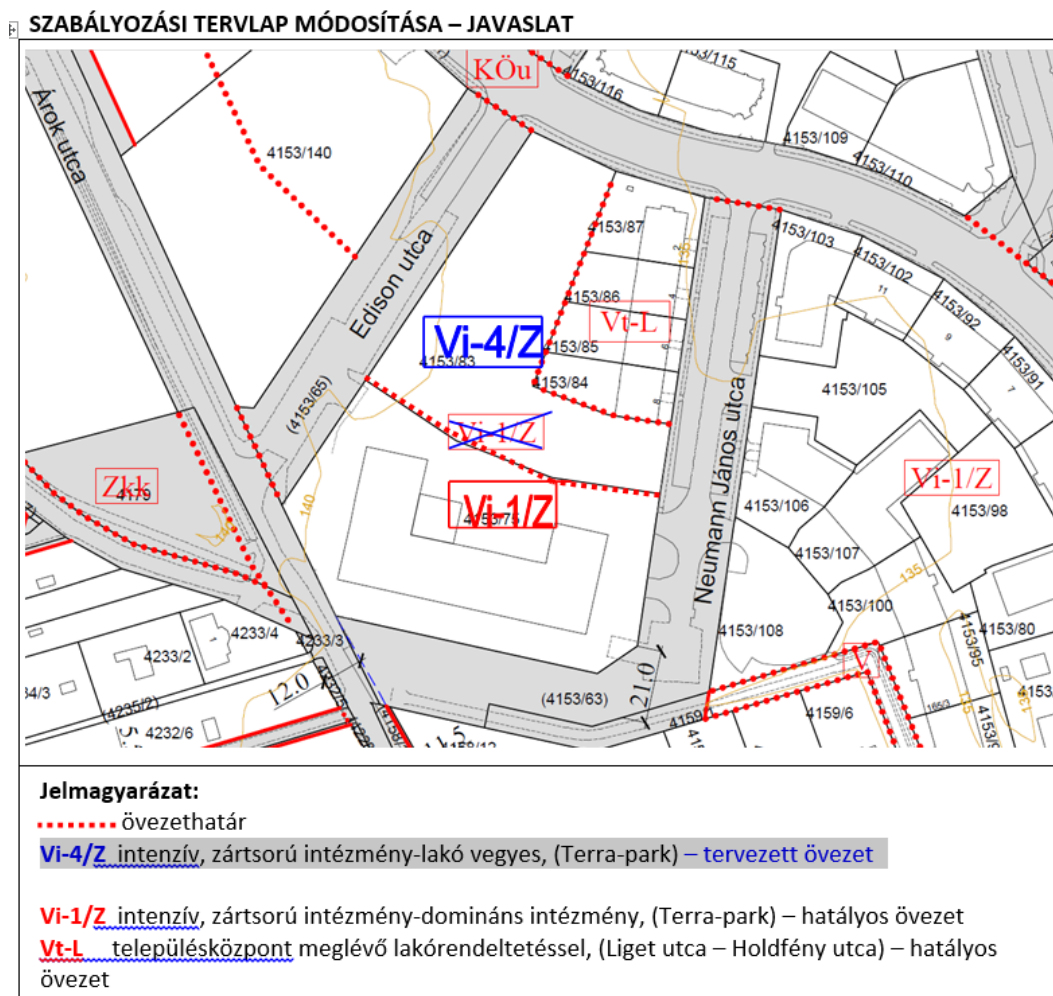
(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”

Fenti előírás alapján a területen lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el, mivel alapesetben lakórendeltetés nem helyezhető el intézményterületen. A fejlesztési cél, a vegyes iroda-lakórendeltetésű épület elhelyezése tehát megvalósítható a Vi-Intézmény területfelhasználási kategórián belül, tehát TSZT módosítás nem szükséges a beépítés megvalósításához. Fentiek értelmében az OTÉK felhatalmazása szerint a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott BHÉSZ módosítás szükséges az alábbiak szerint.

A tervezett módosítás során a 4153/83 hrsz telken az irodai és a lakó rendeltetés vegyesen jelenik majd meg. A módosítás során tehát cél, hogy az iroda rendeltetés mellett a lakó rendeltetés is elhelyezhetővé váljon a telken. Ehhez a BHÉSZ-ben új építési övezetet javasolt kialakítani Vi-4/Z jellel, amely kizárólag a 4153/83 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozna.



Lakófunkció elhelyezhetőségének biztosítása

Az új Vi-4/Z építési övezetben az elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírással célszerű konkrétan meghatározni az elhelyezhető lakórendeltetés számát és módját. Ezzel eleget teszünk mind az OTÉK előírásnak, mind a Településrendezési szerződésnek. A Beépítési terv alapján javasolt az elhelyezhető lakásszámot 37 db-ban maximálni, valamint rögzíteni, hogy minimum 1200 m² bérbeadható irodafunkciót kell kialakítani. Továbbá az is előírandó, hogy a vegyes funkciójú épületet 1 ütemben kell kialakítani, a lakófunkció nem vehető használatba addig, amíg az irodafunkció nem valósul meg.

Terepszint alatti beépítés mértékének növelése

A Beépítési terv alapján a terepszint alatti beépítés lehetőségének módosítása szükséges, mivel a szükséges parkolószámot telken belül kell biztosítani, ezért a terv a gépjárműtárolást az épület alatt, terepszint alatti garázsban biztosítja. A parkolási mérleg számítását a Beépítési terv tartalmazza, mely alapján terepszint alatti garázsban 82 db gépkocsi parkoló, felszínen 18 db gépkocsi parkoló helyezkedik el. A 37 db lakáshoz 37 db parkolóhelyet, a 1200 m² irodához 61 db parkolóhelyet kell biztosítani. A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keletről szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.

A BHÉSZ a területre jelenleg hatályos Vi-1/Z építési övezetben maximálisan elhelyezhető terepszint alatti beépítés 20%.

A BHÉSZ szerinti kapcsolódó értelmező rendelkezés a következő:

„12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.”

A Beépítési terv alapján tervezett összes bruttó terepszint alatti beépítés mértéke a 4026 m² telekmérethez viszonyítva a következő:

Tervezett épület alatt:	1426 m ² (35,41%)
<u>Tervezett épület kontúrján kívül:</u>	<u>1220 m² (30,30 %)</u>
Összesen:	2646 m² (65,72%)

A területre hatályos 20%-os terepszint alatti beépítés mértékének növelése szükséges, tekintettel arra, hogy a tervezett épület kontúrján kívüli terepszint alatti beépítési mérték 30,30%, javasolt a 35%-ra való emelés.

Előkerti méret a terepszint alatti épületre ne vonatkozzon

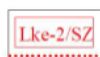
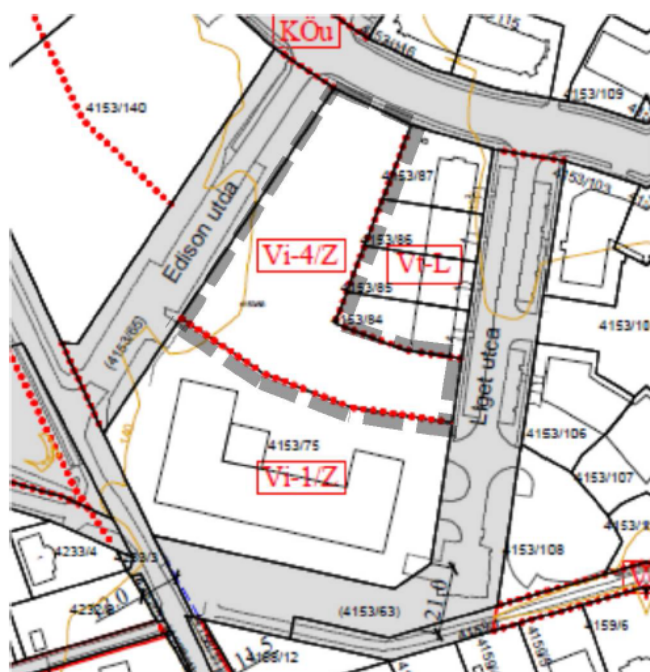
Előkert mérete a hatályos övezetben 4,0 m, amelyen nem szükséges módosítani terepszinten, viszont a terepszint alatti építmény elhelyezhetősége érdekében elő kell írni, hogy a terepszint alatti építményekre vonatkozó előkerti méret 0 m, azaz kifuthat telekhatárig, amely lehetőség a Beépítési tervet figyelembe véve szükséges.

Telekmegosztásra ne legyen lehetőség

A cél az, hogy a 4153/83 hrsz-ú telek egy telek maradjon, ne legyen megosztható. Ez is biztosíték arra, hogy a vegyes funkciójú épület egy ütemben épüljön. Legnagyobb telekméret megállapítása nem szükséges.

A BHÉSZ MÓDOSÍTÁSA AZ ALÁBBIK SZERINT JAVASOLT:

A terv új építési övezetet alakít ki Vi-4/Z jellel, amely kizárólag a 4153/83 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozik.



Építési övezetek és övezetek határa és jele



Kőterület céljára kijelölt terület

Tájékoztató elem:

— — — — — Tervezési terület határa

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	HATÁLYOS VI-1/Z ÖVEZET	TERVEZETT VI-4/4 ÖVEZET
Beépítési mód	zárt sorú	zárt sorú
Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m ²	4000 m ²
Legnagyobb kialakítható telekterület:	1000 m ²	-
Legnagyobb beépítési százalék	40%	40%
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató	2,4	2,4
Legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke	20%	35%
Legkisebb zöldfelületi mérték	30%	30%
Legnagyobb épületmagasság	14,5 m	14,5 m
Előkert	4,0 m	4,0 m Terepszint alatti előkert: 0 m

Budaörs Város Településképi Védelmi Rendelete

(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

„6. § (1) *A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m²-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítését.*

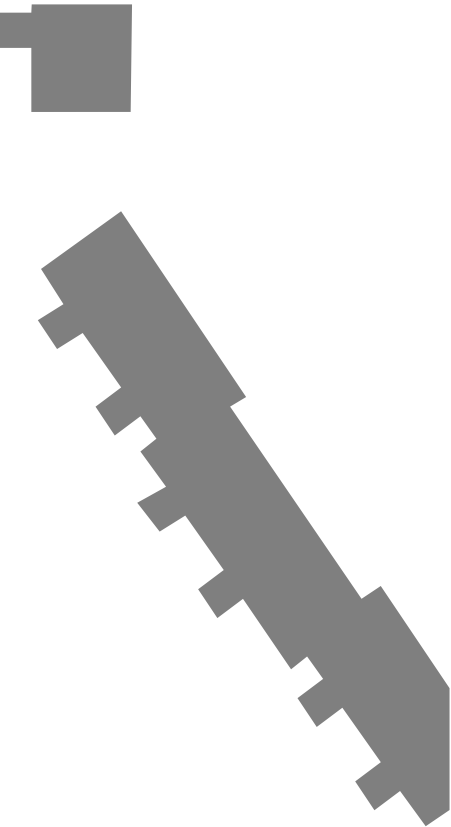
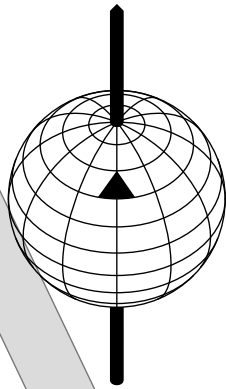
(3) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m² szabad zöldfelületet biztosításával. „*

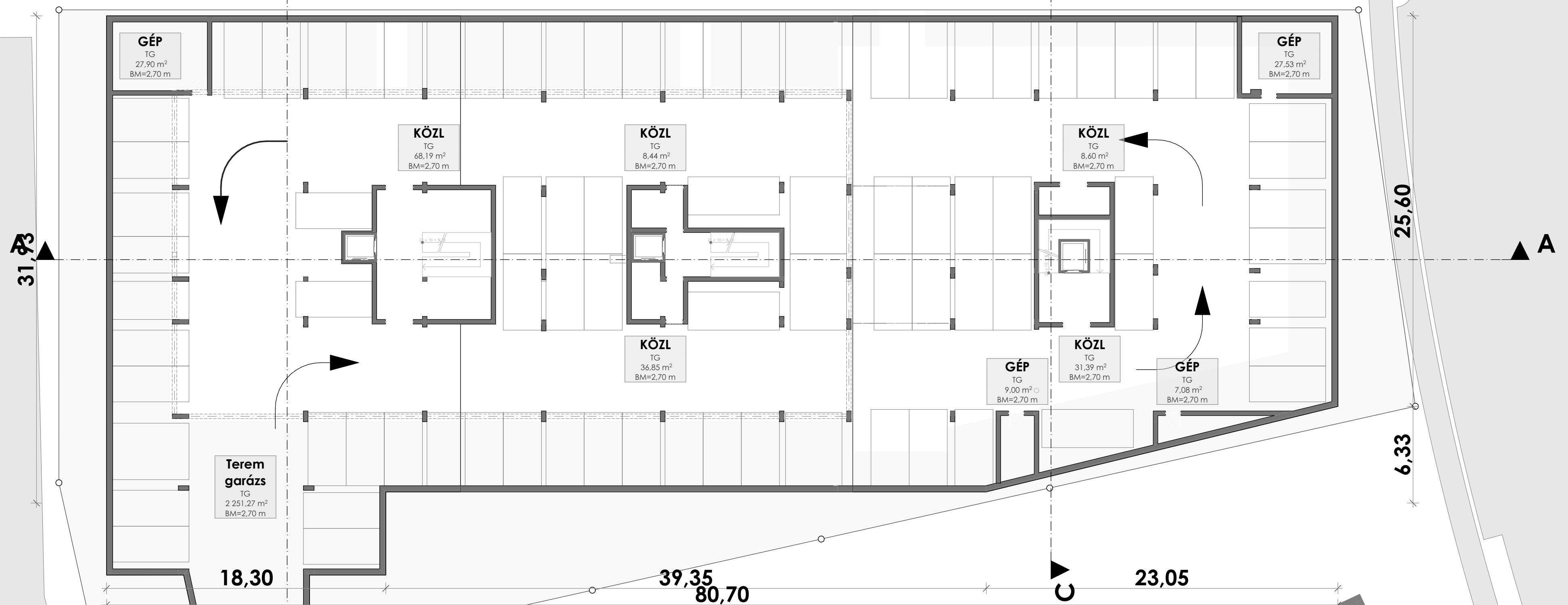
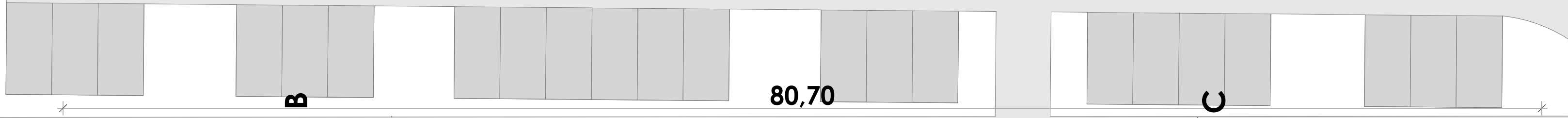
A Beépítési terv alapján fenti előírások betarthatók, tehát Budaörs Településképvédelmi rendeletének módosítása nem szükséges.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

Építész tervező és közlekedéstervező adatszolgáltatása alapján

Övezeti jel:		Vi-1/Z		
HRSZ.:		4153/83		
előírás		tervezett		
Telek:		4026 m ²		
BEÉP:	40%	1610m ²	35,41%	1426m ²
TABÉÉP:	35%	1409m ²	30,30%	1220m ²
SZT:	2.4	9662 m ²	2,24	9017m ²
Zöld:	30%	1208m ²	30,50%	1228m ²
Ép.t M		14.50m	14.45m	
iroda funkció		nettó 1200m2 bérbeadható		
lakó funkció		37 lakás		
Telken belüli GK elhelyezés: összesen 100db				
82 teremgarázs				
18 felszíni parkoló				

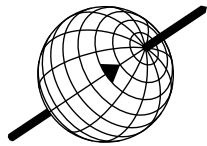




BUDAÖRS Összesítő		
...	Helyiség	Számított terület
00	GÉP	71,51
	WC	63,92
	KÖZL	941,71
	TÁR	34,68
	Terem garázs	2 251,27
		3 363,09 m²
01	LAKÁS	2 967,77
		2 967,77 m²
101	IRODA	1 202,92
		1 202,92 m²
TERASZ	Terasz	1 103,24
		1 103,24 m²
		8 637,02 m²

37 lakás > 37 GK
1202,92m² iroda azaz 61 GK
summa 89 GK < 100

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.)
Korm. rendelethez 14.-es pont alapján



A

B

C

A

C

B

BUDAÖRS Összesítő Iroda VS lakás	
Helyiség	Számított terület
C	
KÖZL	457,98
	457,98 m²
I	
WC	63,92
TÁR	34,68
KÖZL	330,26
IRODA	1 202,92
	1 631,78 m²
L	
LAKÁS	2 967,77
	2 967,77 m²
T	
Terasz	1 103,24
	1 103,24 m²
TG	
GÉP	71,51
KÖZL	153,47
Terem garázs	2 251,27
	2 476,25 m²
	8 637,02 m²



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]p
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisoroszi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

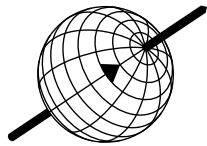
MEGRENDELŐK:

Földszintli alaprajz 200

M=1:1;200, 1:1

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
01



A

21,80
9,40
6,20
6,20

80 4,00

Terasz
T
72,62 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
87,58 m²
BM=2,70 m

KÖZL
C
42,72 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
59,68 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
85,45 m²
BM=2,70 m

KÖZL
C
42,72 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
84,94 m²
BM=2,70 m

WC
I
7,99 m²
BM=2,70 m

WC
I
7,99 m²
BM=2,70 m

IRODA
I
112,58 m²
BM=2,70 m

KÖZL
I
70,08 m²
BM=2,70 m

TÁR
I
8,67 m²
BM=2,70 m

35,00

72,30

5,00

6,20

19,40

1,90

B

C

B

C

A

6,20
9,40
21,80
6,20

80 4,00

Terasz
T
72,62 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
86,99 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
59,68 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
87,21 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
84,91 m²
BM=2,70 m

5,00

6,20

19,40

1,90

IRODA
I
55,25 m²
BM=2,70 m

IRODA
I
136,65 m²
BM=2,70 m

35,00

72,30



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

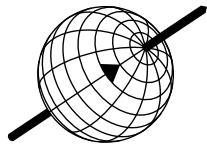
MEGRENDELŐK:

Emeleti alaprajz 200

M=1:1:200

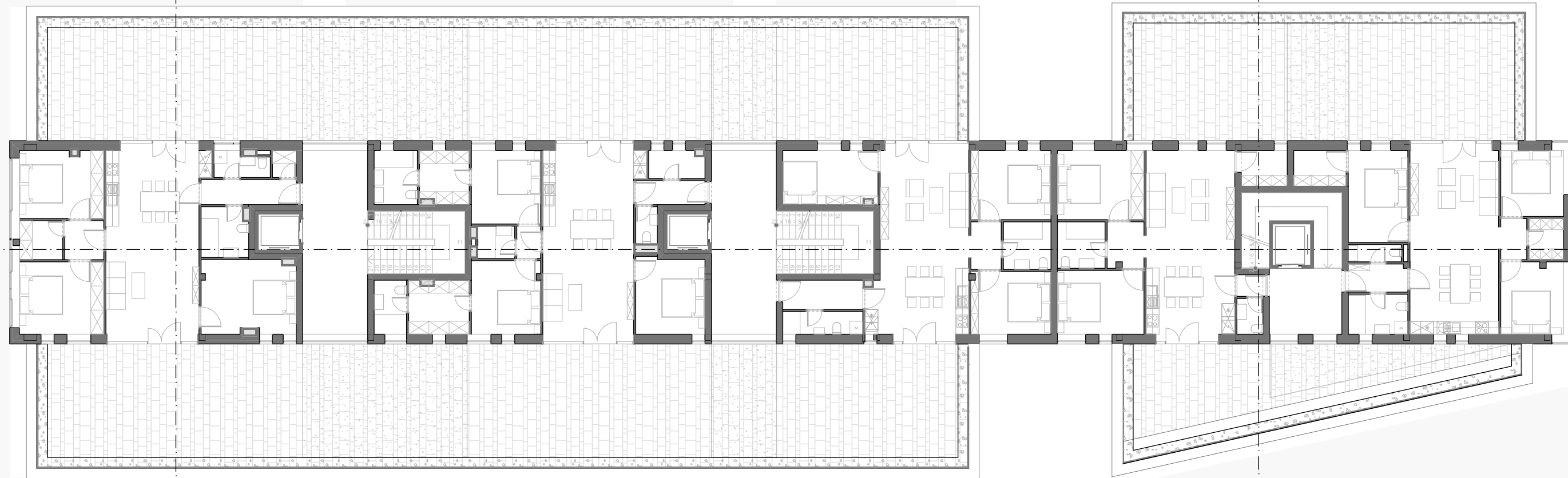
IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
02



A

9,40
9,40



9,40
9,40

A

B

72,30
72,30

C

LAKÁS
L
102,36 m²
BM=2,70 m

KÖZL
C
44,52 m²
BM=2,70 m

Terasz
T
247,13 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
108,85 m²
BM=2,70 m

KÖZL
C
44,64 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
90,50 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
77,65 m²
BM=2,70 m

Terasz
T
109,24 m²
BM=2,70 m

KÖZL
L
27,21 m²
BM=2,70 m

LAKÁS
L
87,65 m²
BM=2,70 m

Terasz
T
247,13 m²
BM=2,70 m

72,30
72,30

Terasz
T
64,02 m²
BM=2,70 m

C

B



SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisoroszi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

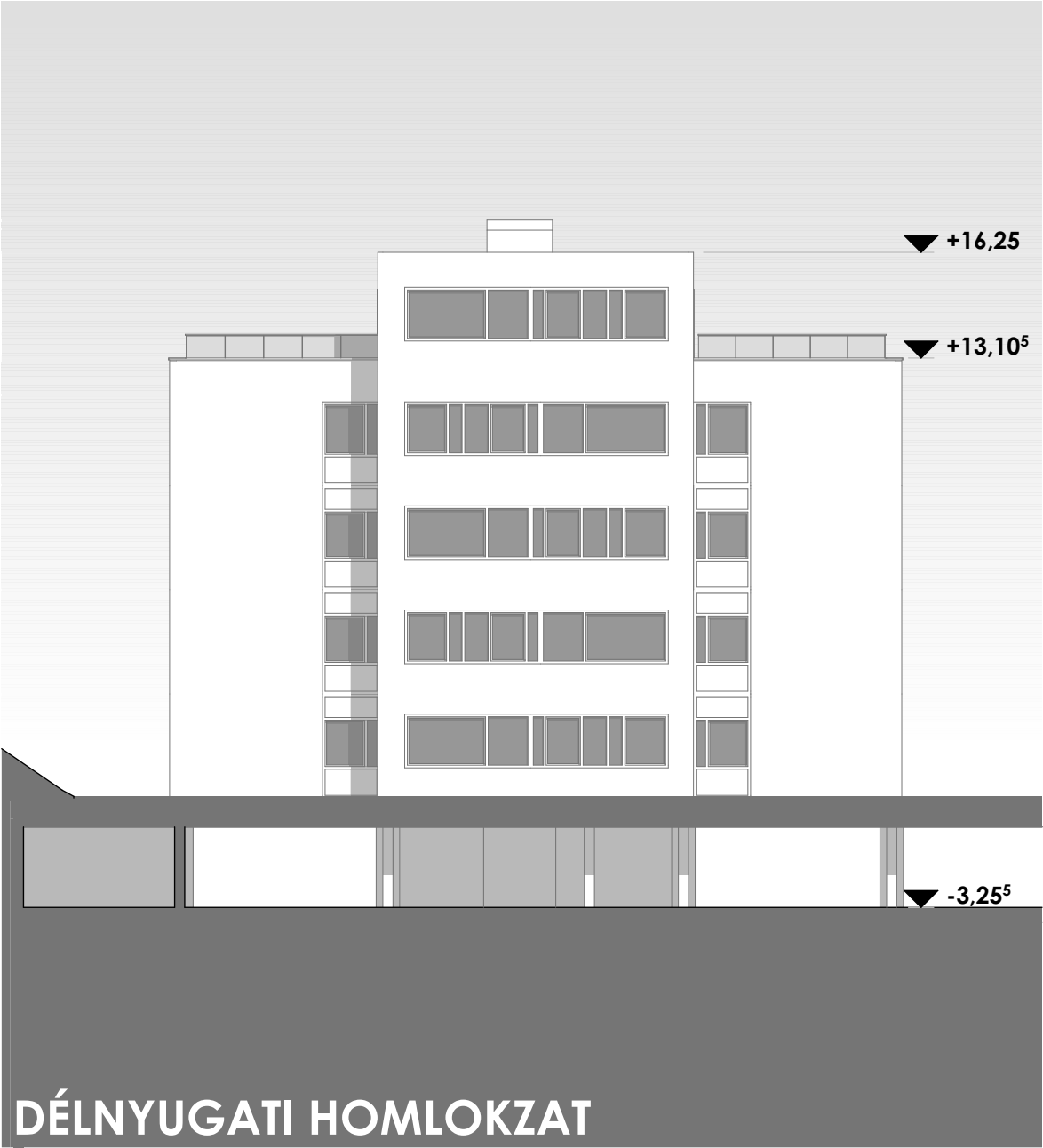
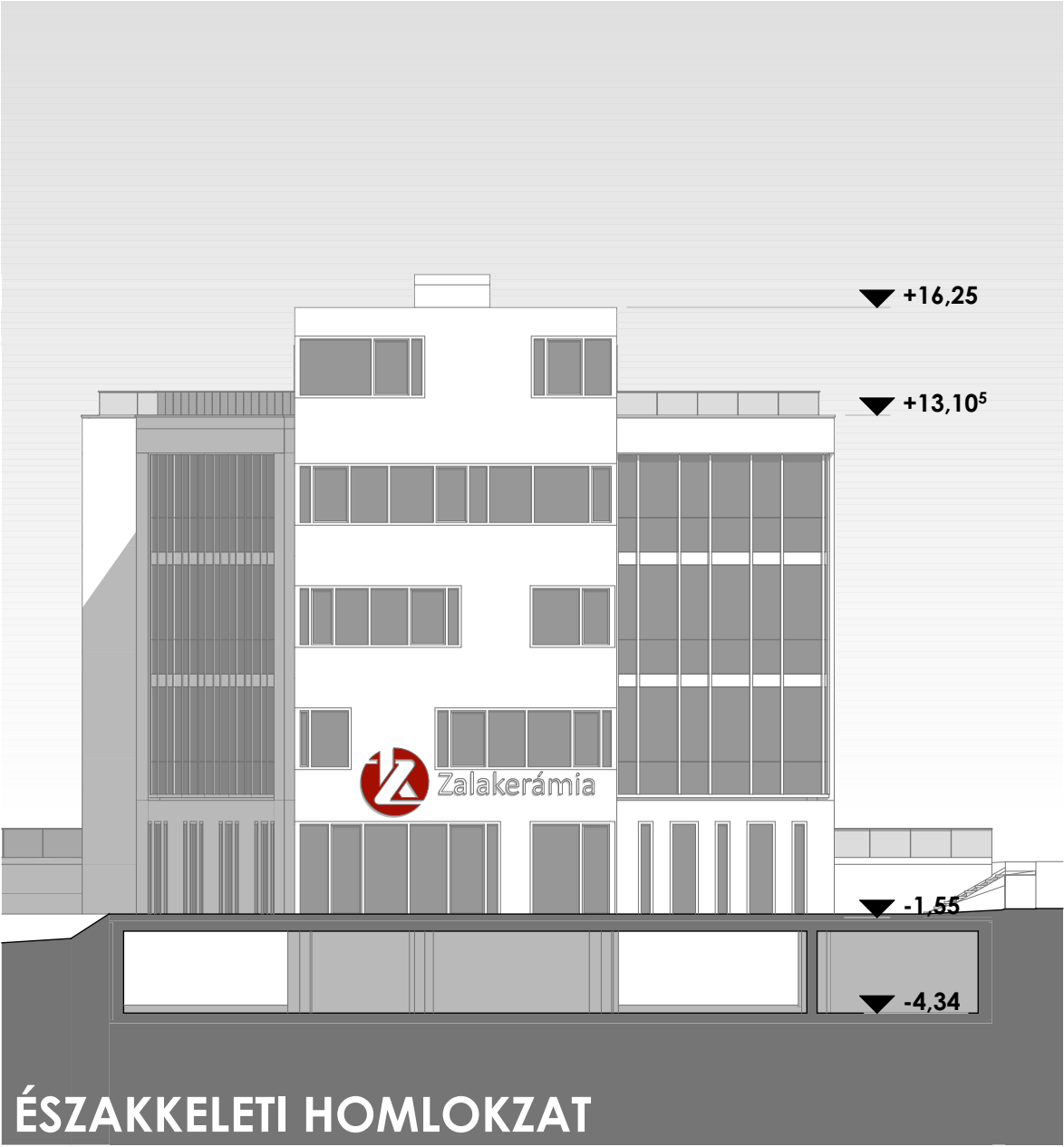
MEGRENDELŐK:

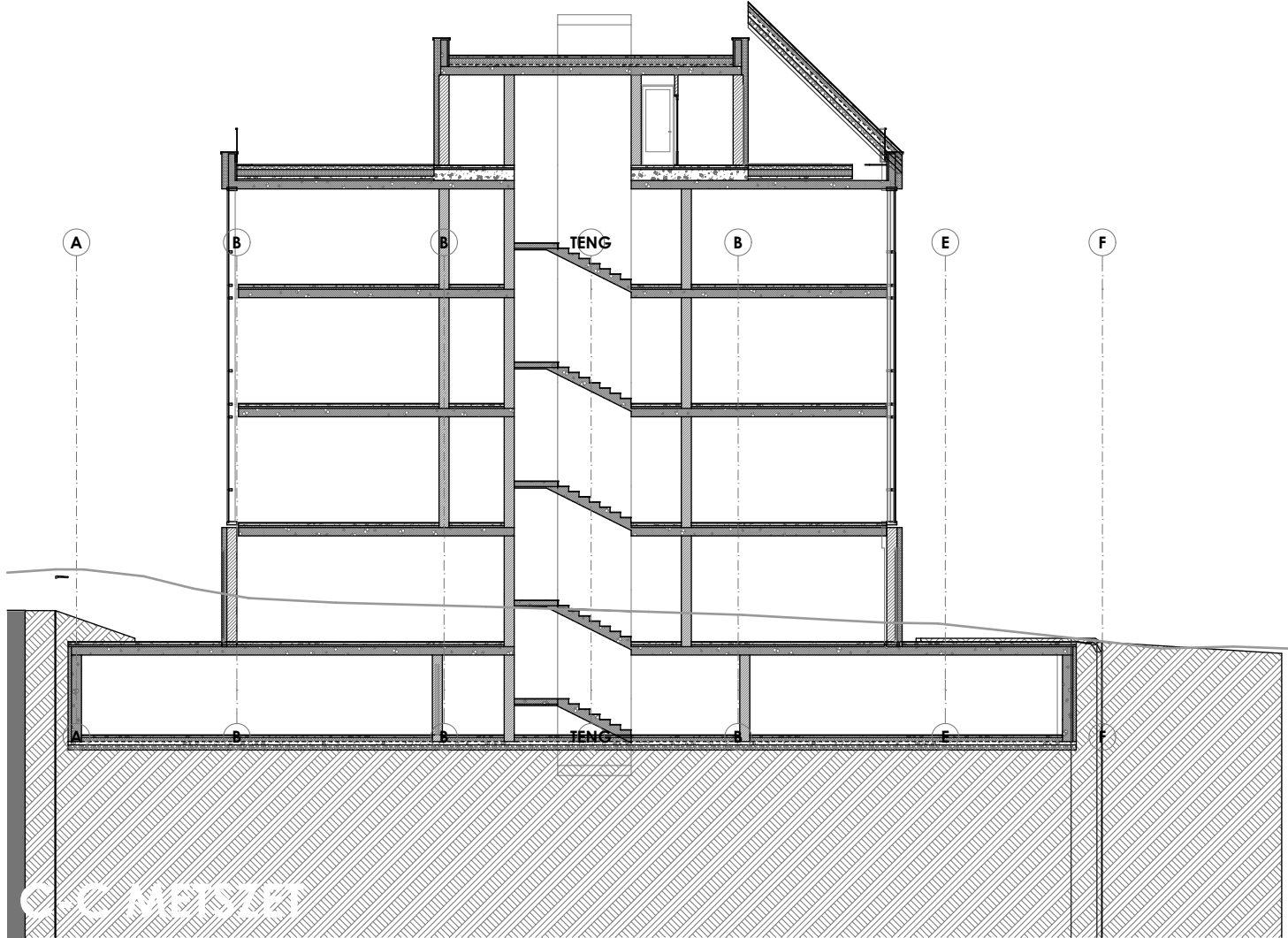
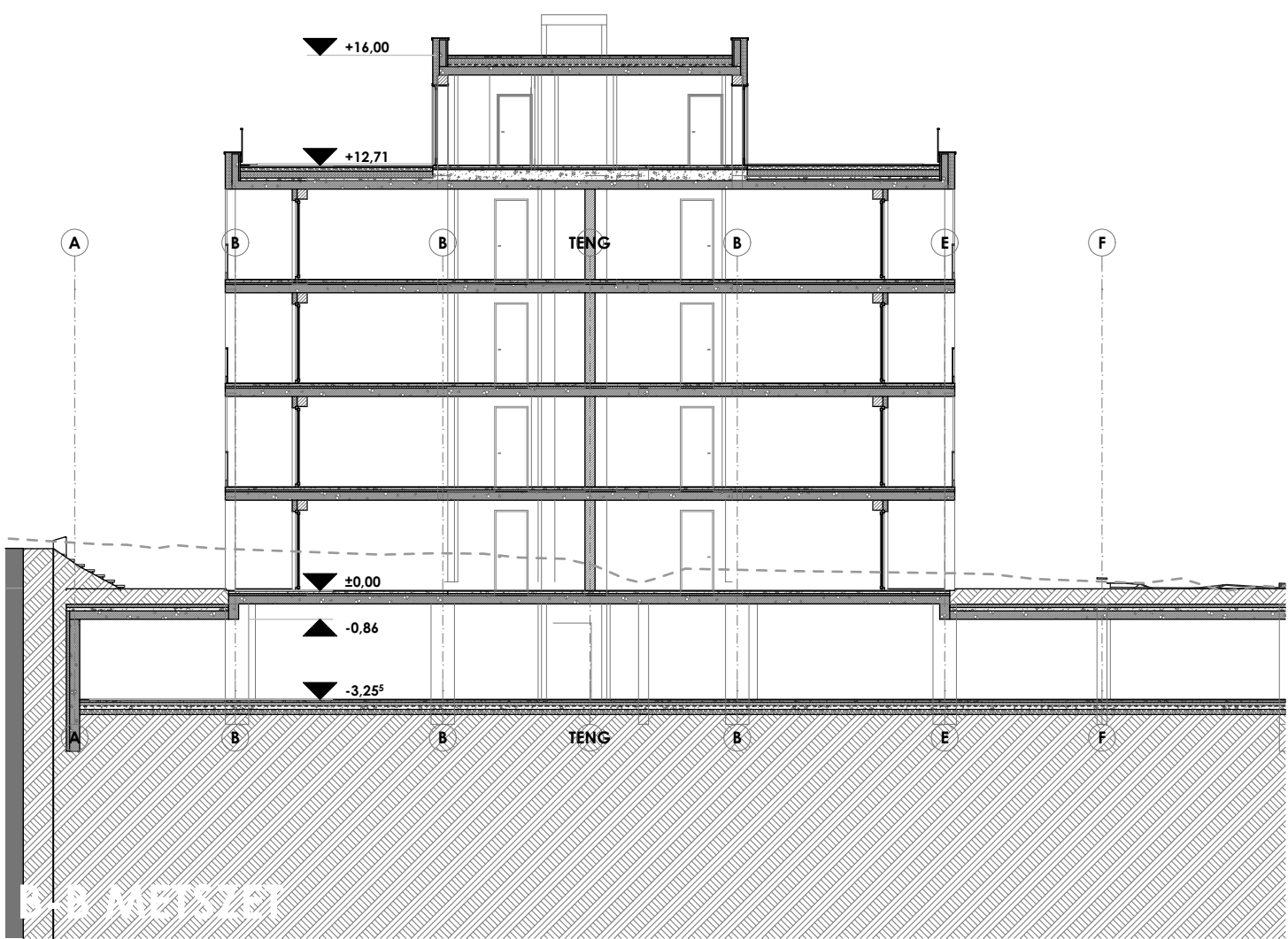
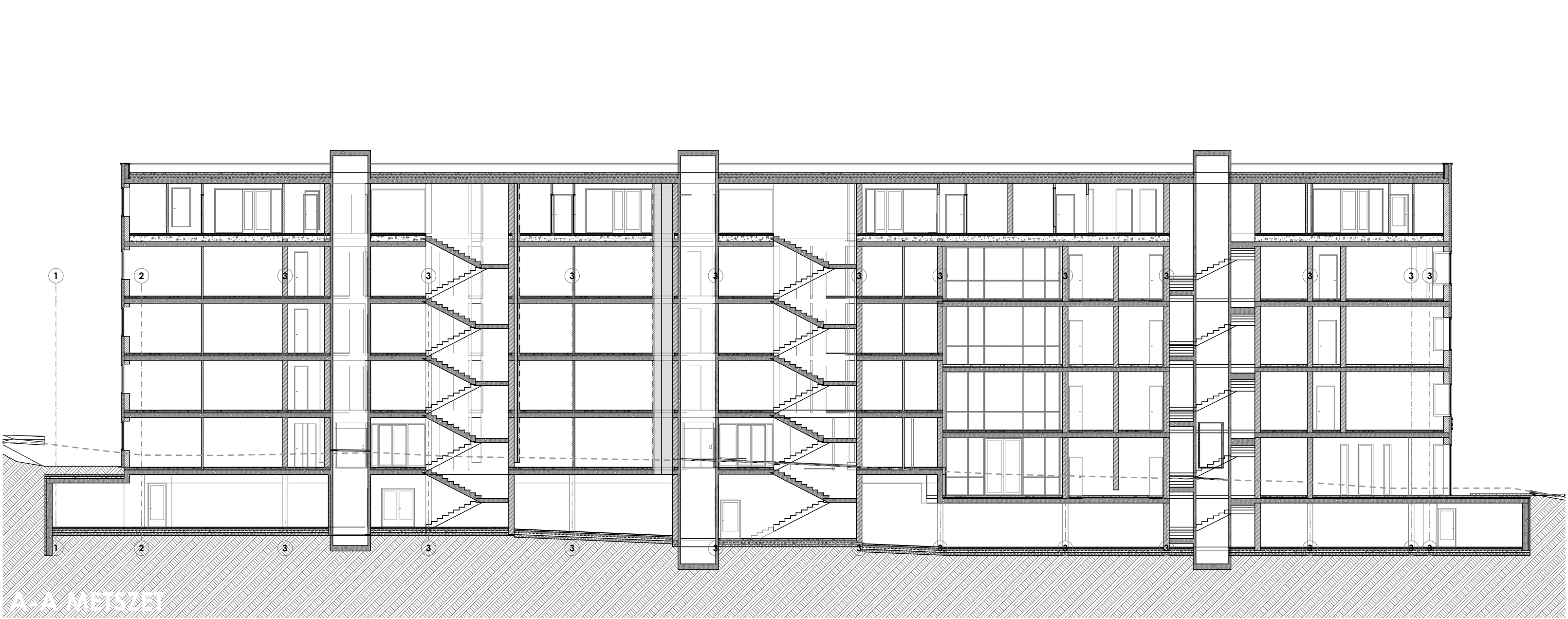
Penthouse alaprajz 200

M=1: 1:200

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KA
03





SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

Metszetek

M=1:1,200, 1:1,00

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1KM
01







SIBYLLA Design Kft.
Szily Boldizsár
[É 13-1213]
Szily Boldizsár

1092 Budapest Ráday u 8
2024 Kisorosi Ó utca 4.

DÁTUM:
2017. 11. 24.
ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

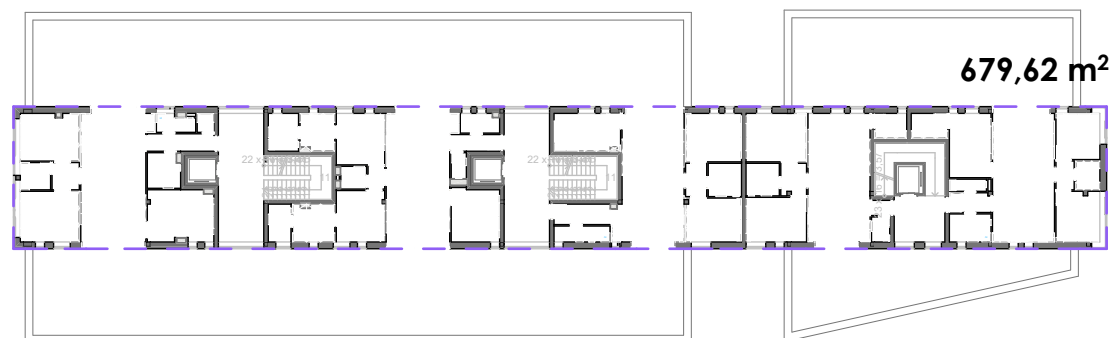
MEGRENDELŐK:

Látványter 03

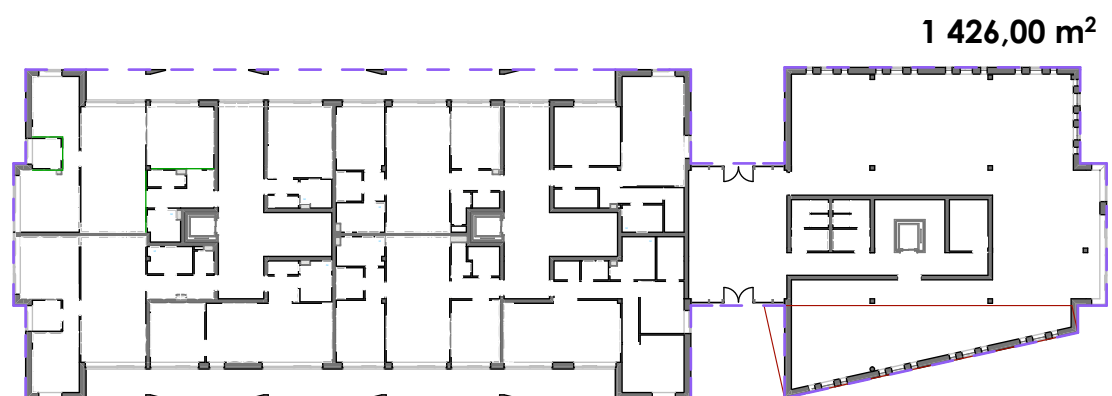
M=1: 1:4,08, 1:4,25

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

KLT
03



4EM alaprajz



BUDAÖRS Összesítő Iroda VS lakás	
Helyiség	Számított terület
C	
KÖZL	457,98
	457,98 m²
I	
WC	63,92
TÁR	34,68
KÖZL	330,26
IRODA	1 202,92
	1 631,78 m²
L	
LAKÁS	2 967,77
	2 967,77 m²
T	
Terasz	1 103,24
	1 103,24 m²
TG	
GÉP	71,51
KÖZL	153,47
Terem garázs	2 251,27
	2 476,25 m²
	8 637,02 m²

Br Szintterület:

P= 2633.38

FSZT= 1426,00

1EM= 1426,00

2EM= 1426,00

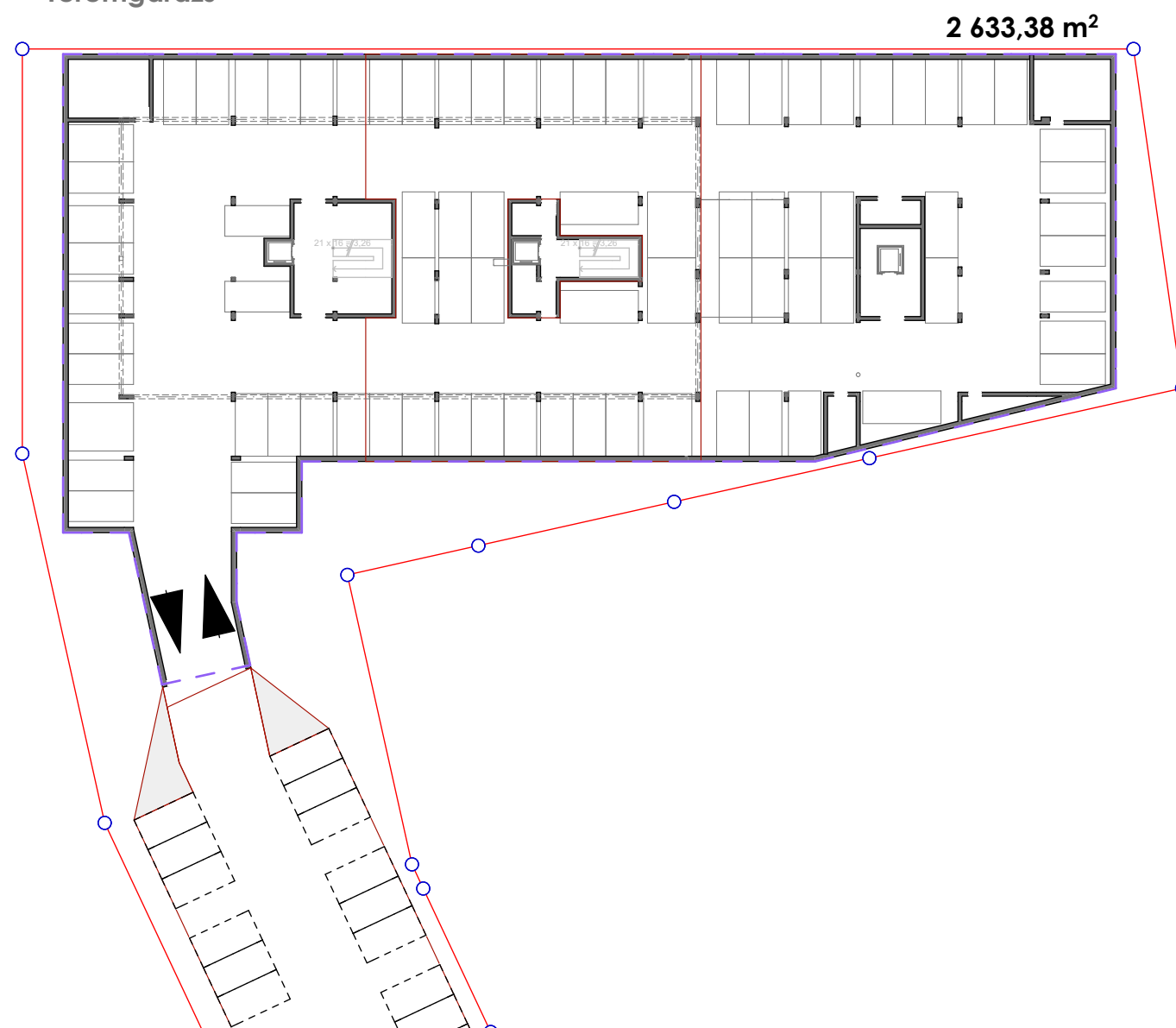
3EM= 1426,00

4EM= 679.62

Summa: 9017.00m²

Tehát a szintterület: $9017/4026=2,24 < 2,4$ Tehát megfelel

Teremgarázs



TERVEZŐ:
SIBYLLA Design Kft. 1092 Budapest Ráday u 8
Szily Boldizsár 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
[É 13-1213]

Szily Boldizsár

DÁTUM:
2017. 11. 24.

ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
2040 Edison
utca 5
HRSZ.: 4153/83

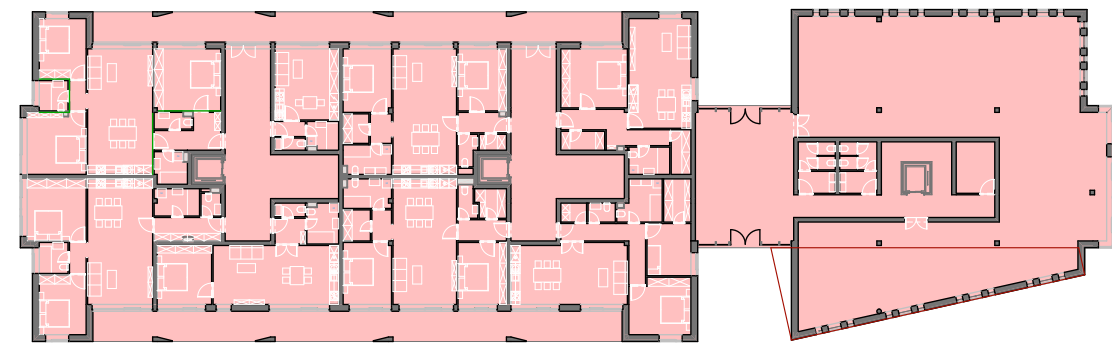
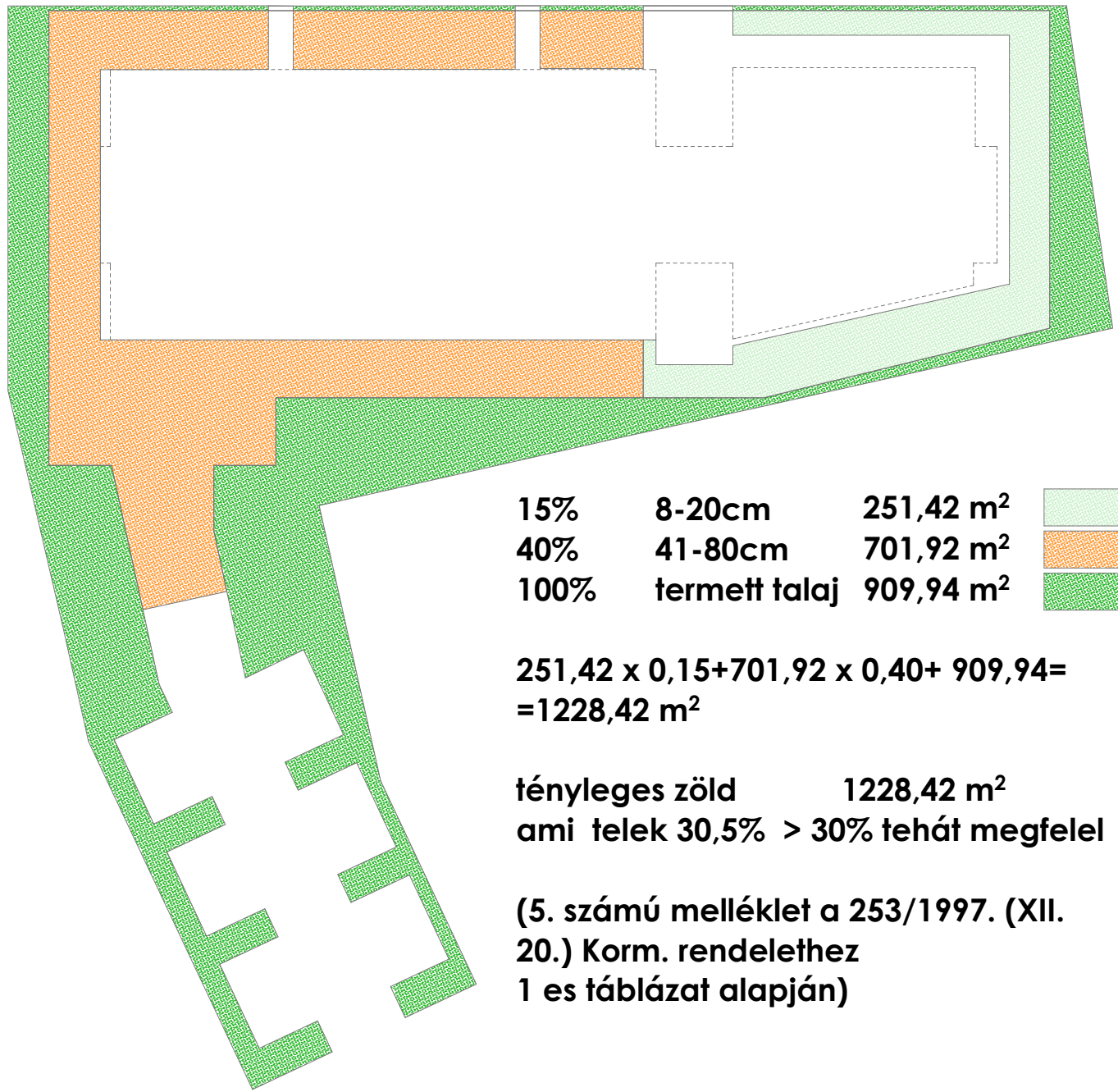
MEGRENDELŐK:

TERVLAP:
Szintterület idomterv

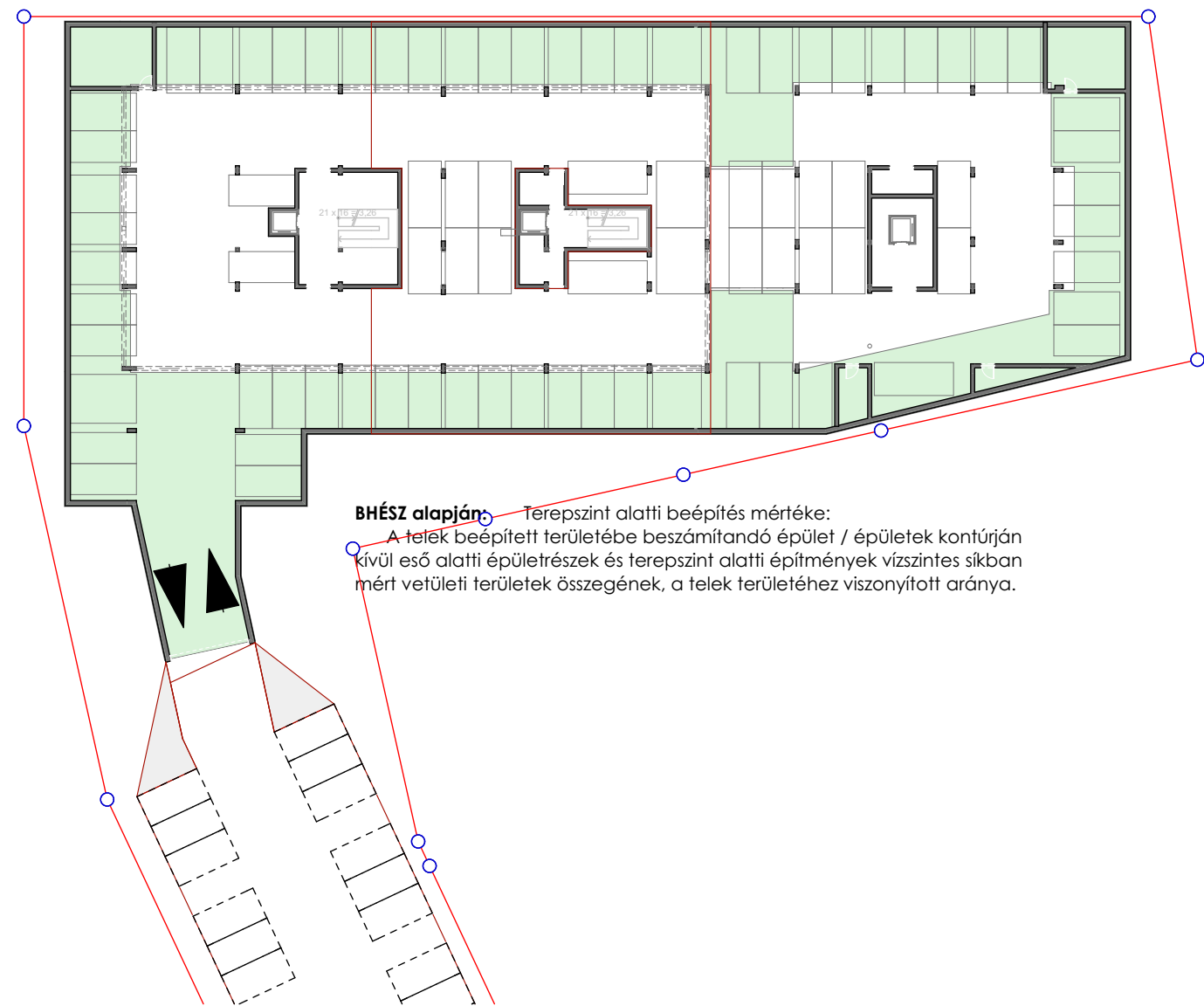
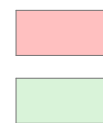
M=1: 1:500, 1:1

IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1EI
01



Beépítés (35,41% < 40%) 1 426,00 m²
Terepszint alatti BEÉP (30,30% < 35%*) 1 219,92 m²
 *módosított érték



TERVEZŐ:
SIBYLLA Design Kft. 1092 Budapest Ráday u 8
Szily Boldizsár 2024 Kisoroszi Ó utca 4.
 [É 13-1213]

Szily Boldizsár

DÁTUM:
2017. 11. 24.
 ÉTDR KÓD:

CÍM:
Budaörs
 2040 Edison
 utca 5
 HRSZ.: 4153/83

MEGRENDELŐK:

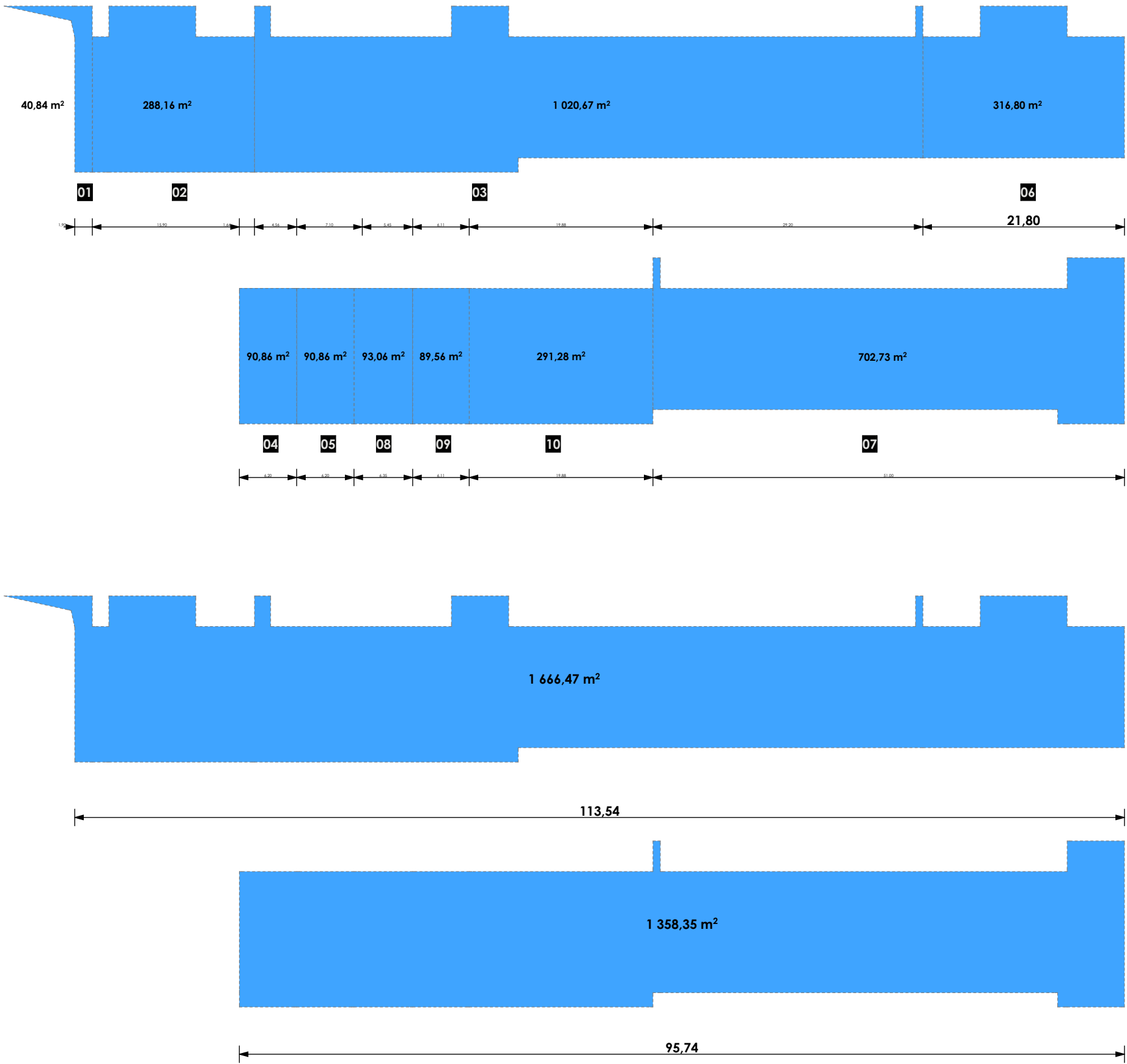
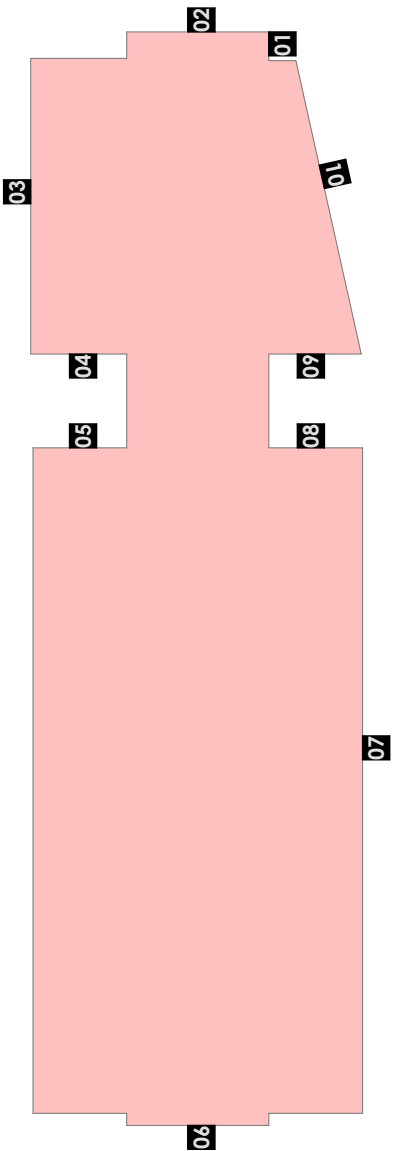
TERVLAP:
Zöldteröket és Beépítési idomterv
 M=1:1:500

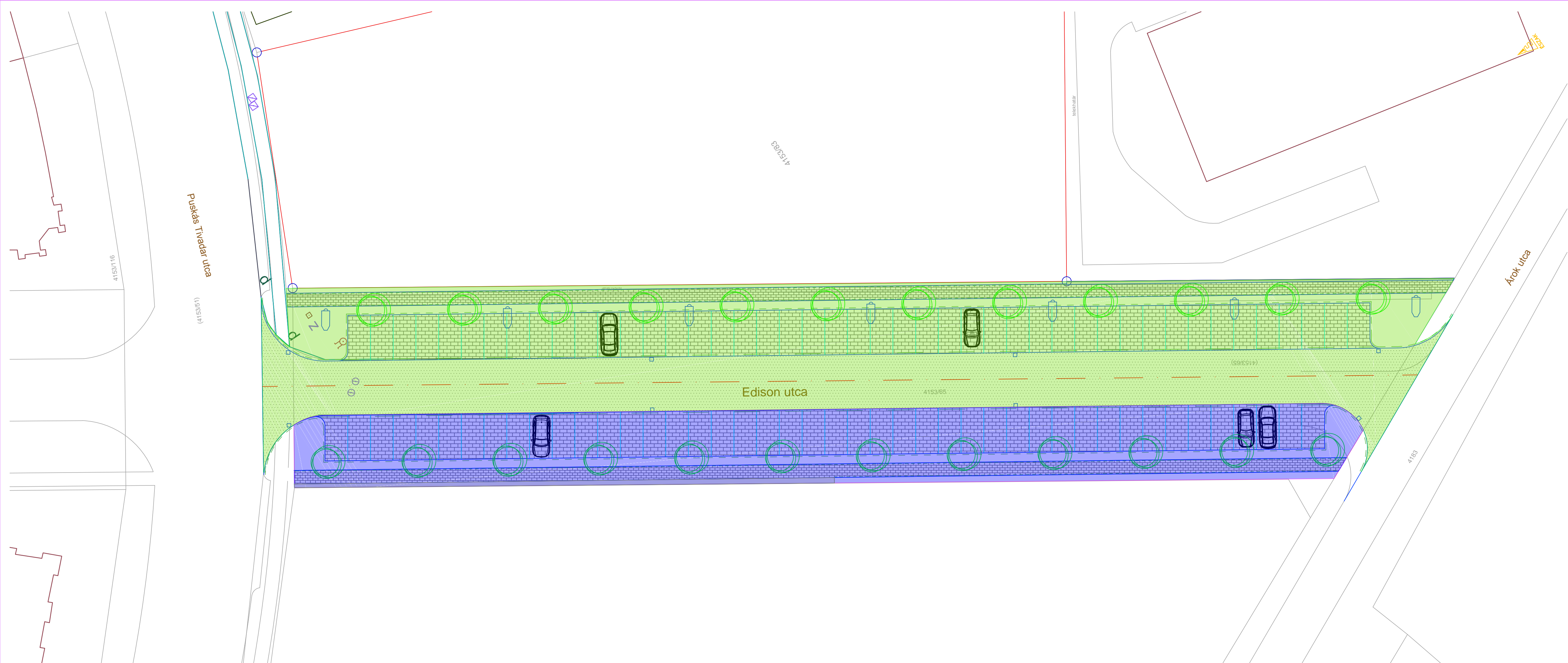
IRODA ÉS LAKÓÉPÜLET
EGYÜTES koncepcióterve

1EI
03

Épület magasság számítás

3024,82/209,28=14,45m
14,45>14,50 **tehát megfelel**




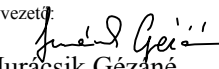
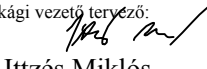
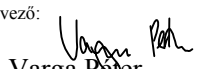



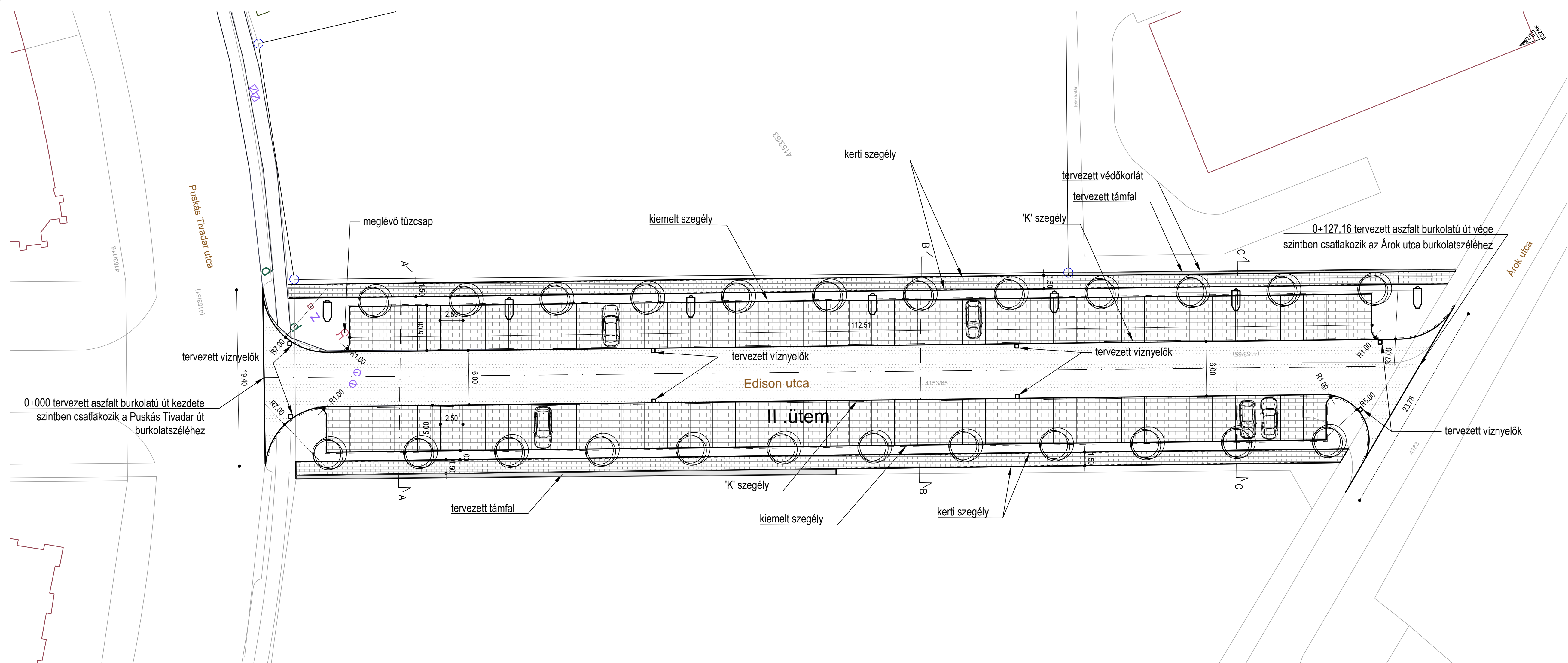
Jelmagyarázat:

I. megvalósítási ütem

II. megvalósítási ütem

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

		Közmű-, út- és Vízépítési Tervező iroda	Székhely, iroda: 1114 Budapest, Villányi út 8./3. Tel/fax:.(1)209-2779, Mobil: (30)254-9353
Megrendelő: Szily Boldizsár építész főtervező		Dátum: 2017. november	
Tárgy: Telepítési tanulmányterv 2. sz. melléklete: 2040 Budaörs, Edison utca útépítési terve (4153/65 hrsz-ú telek)		Munkaszám: 889/2017	
		Rajzszám: U-2.2.	
Részművelet: Megvalósítási ütemezés		Méretarány: 1:250	
		Rajzterület: 0,26 m2	
Ügyvezető:  Jurácsik Géza	Szakági vezető tervező:  Ittész Miklós	Tervező:  Varga Péter	Ellenőr:  Jurácsik Géza

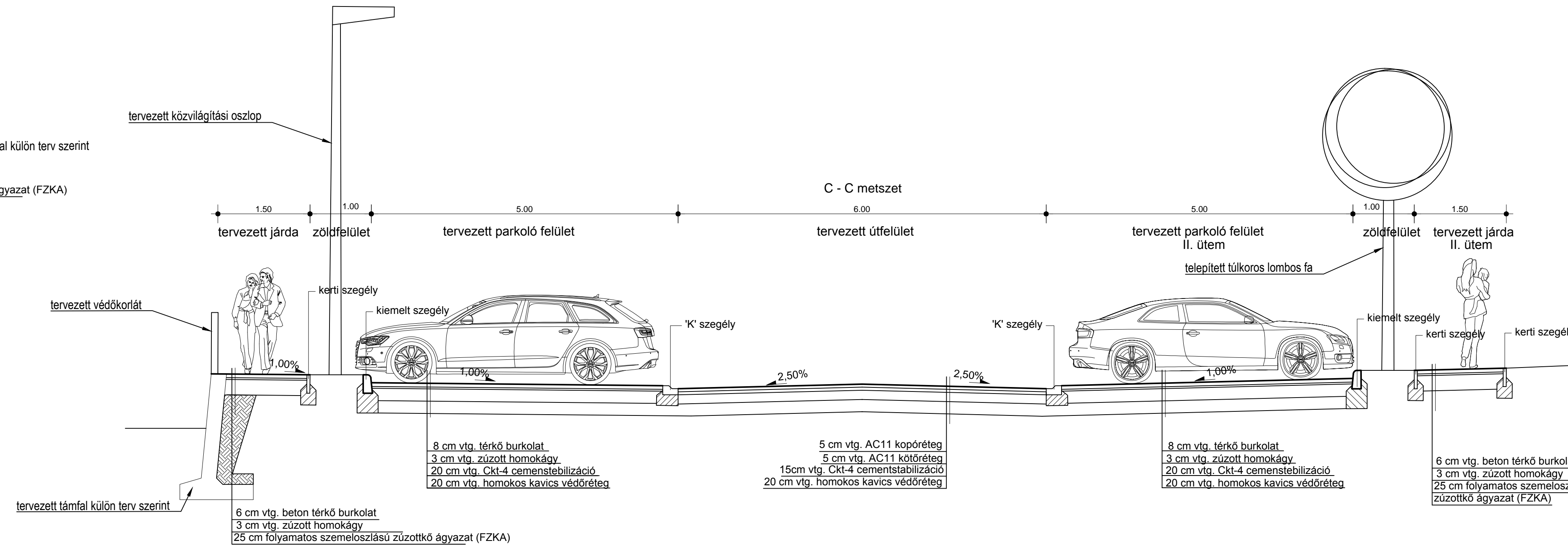
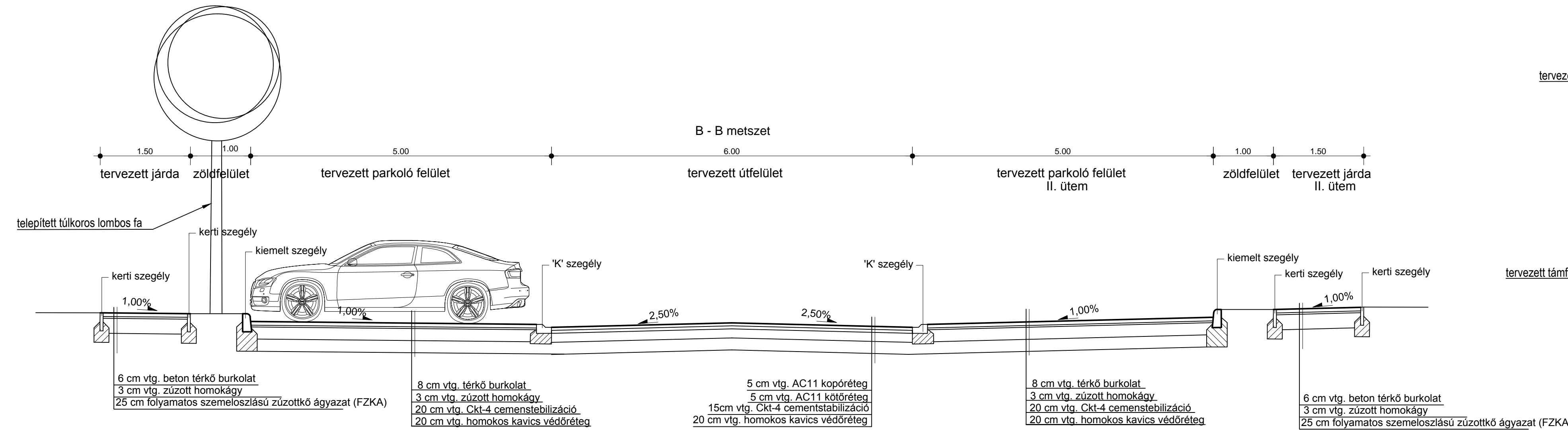
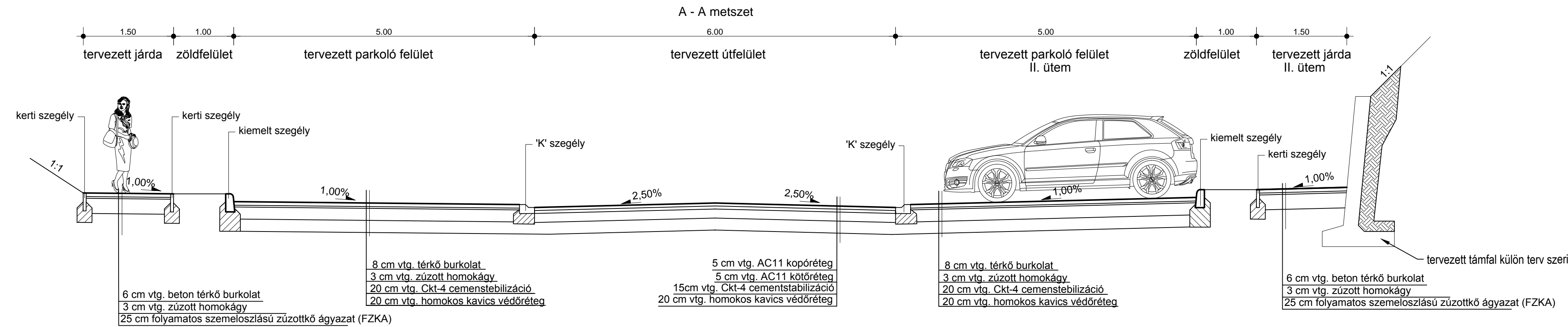


Jelmagyarázat:

	burkolatszél
	kiemelt szegély
	'K' szegély
	kerti szegély
	tervezett erősített aszfalt burkolat
	tervezett parkoló felület (térkö burkolat)
	tervezett járda (térkö burkolat)
	tervezett támfal
	telepítendő túlkoros lombos fa
	tervezett közvilágítási oszlop

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

		Közmű-, út- és Vízépítési Tervező iroda	Székhely, iroda: 1114 Budapest, Villányi út 8./3. Tel/fax.:(1)209-2779, Mobil: (30)254-9353
Megrendelő: Szily Boldizsár építész főtervező		Dátum: 2017. november	
Tárgy: Telepítési tanulmányterv 2. sz. melléklete: 2040 Budaörs, Edison utca útépítési terve (4153/65 hrsz-ú telek)		Munkaszám: 889/2017	Rajzszám: U-3
		Méretarány: 1:250	Rajzterület: 0,26 m2
Részművelet: Részletes helyszínrajz			
Ügyvezető: Jurácsik Géza	Szakági vezető tervező: Ittész Miklós	Tervező: Varga Péter	Ellenőr: Jurácsik Géza



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

	Közmű-, út- és Vízépítési Tervező iroda	Székhely, iroda: 1114 Budapest, Villányi út 8./3. Tel/fax: (1)209-2779, Mobil: (30)254-9353
Megrendelő: Szily Boldizsár építész főtervező	Dátum: 2017. november	
Tárgy: Telepítési tanulmányterv 2. sz. melléklete: 2040 Budaörs, Edison utca útépítési terve (4153/65 hrsz-ú telek)	Munkaszám: 889/2017	Rajzsám: U-4
Részmuvelet: Mintakeresztszelvények	Méretarány: 1:50	Rajzterület: 0,38 m2
Ugyvezető: Jurácsik Gézáne	Szakági vezető tervező: Ittész Miklós	Tervező: Varga Péter
		Ellenőrző: Jurácsik Gézáne

9. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

A LAKOSSZÁM-NÖVEKMÉNY SZÁMÍTÁSA – a tervezett Vi-4/Z építési övezetben

Tervezett Lakos/Lakásszám: 4 fő/lakás

Vi-3/SZ építési övezet TERVEZETT	8 db lakás/szint 5 db lakás/tetőszint	lakásszám összesen	lakosság növekmény (4 fő/lakás)
▪ 4 szinten	32 db lakás	37 db lakás	148 fő
▪ tetőszinten (penthouse lakások)	5 db lakás		

A tervezett beépítés szerint 37 db lakás alakítható ki, lakásonként 4 fő/lakás átlagszámot vesz figyelembe a terv, ami 148 fő többletlakost jelent.

A + 148 fő lakossághoz tartozó oktatási intézményigény az alábbi:

oktatási intézmény- igény számítás	Szabályozási terv szerint tervezett 148 fő-re	városrendezési normatíva szerint
általános iskola	0,59 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	5,92 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a tervmódosítás során gyakorlatilag nem változtatja meg a humáninfrastruktúra igényt. Az ellátás szempontjából a tervmódosítás során fél tanterem és egy „negyed” (5-6 fő) óvodai csoport kialakítása szükséges.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelet-tervezet

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2018. (...) önkormányzati rendelete

A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) 42. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. Vi-1/SZ közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
2. Vi-2/SZ intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
3. Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
4. Vi-2/Z közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
5. Vi-3/Z közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
6. Vi-4/Z intenzív, zárt sorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park)
7. Vi-Bv1 intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
8. Vi-Bv2 közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
9. Vi-Á általános, szabadonálló intézmény,
10. Vi-Á1 általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
11. Vi-Tt/1 Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (Zichy kastély)
12. Vi-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
13. Vi-Tt/3 Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
14. Vi-Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major)”

2. §

A R. 43 §-a az alábbi(11)-(12) bekezdésekkel egészül ki:

„(11) A Vi-Z/4 jelű építési övezet területén lakó-iroda vegyes funkciójú épület a következő követelmények együttes teljesülése alapján helyezhető el:

- a) lakó rendeltetési egységek száma: legfeljebb 37 db
- b) huzamos tartózkodásra szolgáló irodahelyiség összesen legalább 1200 m²,
- c) az a) és b) pont szerinti rendeltetéseket egy ütemben kell megépíteni és használatba venni.

(12) A Vi-Z/4 jelű építési övezet területén a terepszint alatti építményre vagy épületrészre vonatkozó előkert 0,0 m.”

3. §

A R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

A R. 2.1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

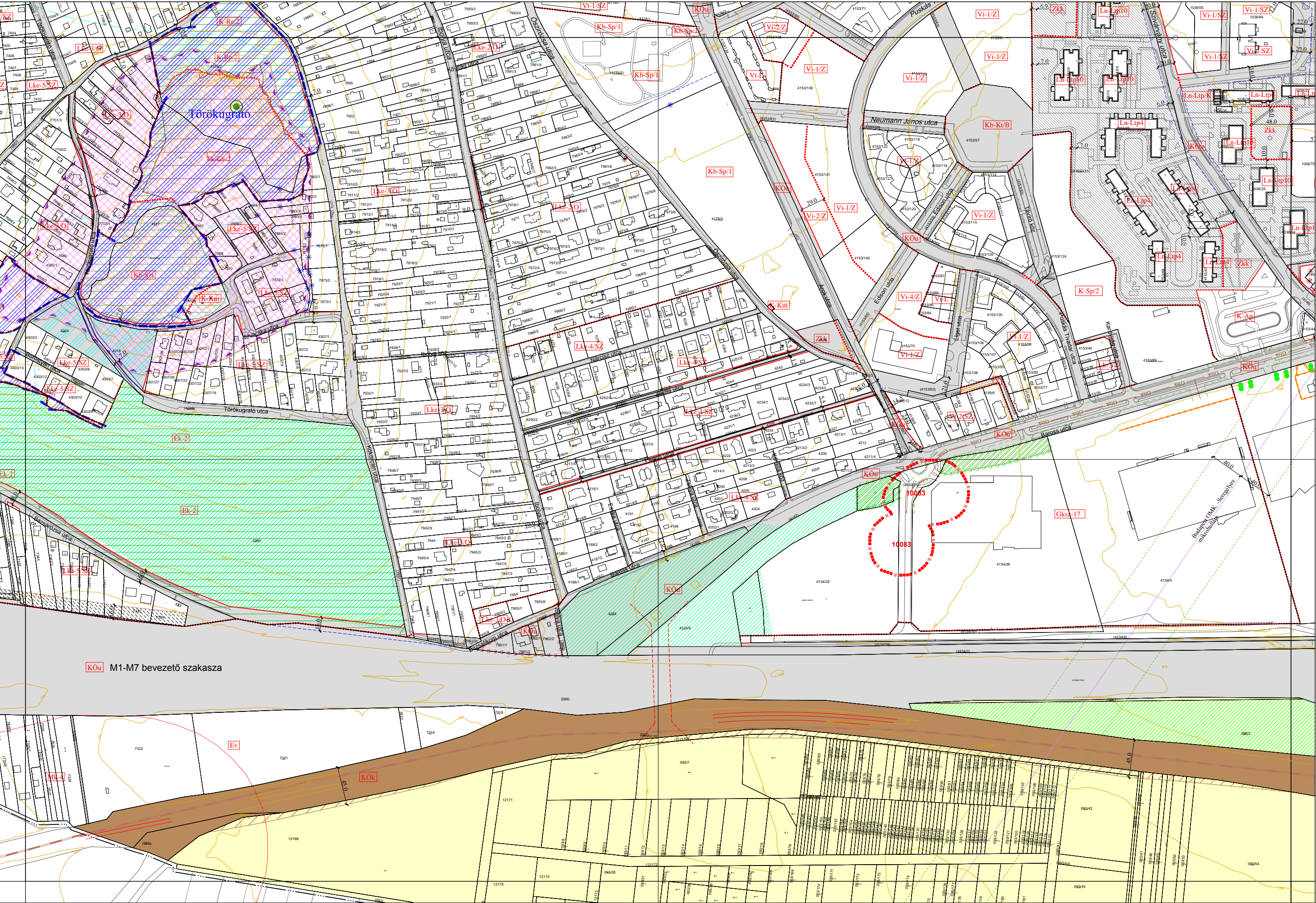
5. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2018. „.....” „...”

*Wittinghoff Tamás
polgármester*

*dr. Bocsi István
jegyző*



.../2018. (...) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Az R. 2.1. melléklete az 58. sort követően kiegészül az alábbi 58A sorral, azaz a Vi-4/Z jelű építési övezettel:

A		B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
az építési úvezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert	
		legkisebb kialakítható				legnagyobb				legkisebb				legnagyobb			
		területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	megengedett legkisebb mérete				
									épület- magasság	Hm Pm							
									m ²	m						m ²	%
58A	Vi-4/Z	Z	4000	-	-	40	2,4	35	30	14,5	-	-	-	4,0 [0,0]	-	-	

MELLÉKLETEK



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Ügyiratszám: XI/48-2/2018.

Ügyintéző: Junghausz Timea

Tel.: 06-23/447-419, Fax: 06-23/447-891

E-mail: junghausz.timea@budaors.hu

Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés

a 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása Budaörs Város Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan

Tervezési területre Telepítési Tanulmányterv készült, melynek tartalmával a 190/2017. (XII.13.) ÖKT sz. határozat szerint egyetértett Budaörs Város Képviselő-testülete. A területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás vizsgálati munkarészeinek tartalma megegyezhet a Telepítési Tanulmányterv vizsgálati munkarészeinek tartalmával, annál részletesebb vizsgálat nem szükséges.

A tervezési feladat a meglévő övezet egyes paramétereinek módosítása, a tervezett funkció nem okoz többletterhelést. A véleményezés egyszerű eljárással történik.

Budaörs, 2018. február 8.


Csík Edina
főépítész



Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. december 13-i ülésének jegyzőkönyvéből:

190/2017.(XII.13.) ÖKT sz.

határozat

A MoMDeluxe Kft-vel kötendő településrendezési szerződés

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés melléklete szerinti Telepítési Tanulmányterv tartalmával.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti Településrendezési Előszerződés és az ahhoz kapcsolódó készfizető kezességéről és jelzálogjog alapításáról szóló szerződések, és későbbiek során, a feltételek teljesülése esetén az ennek megfelelő tartalmú végleges Településrendezési Szerződés aláírására.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, gondoskodjon a 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Tervének és Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet Telepítési Tanulmányterv tartalma szerinti módosításának külső finanszírozásban való elkészíttetéséről a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által határolt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan.
4. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert a 3. határozati pont szerinti településrendezési eszközök módosítása érdekében kötendő tervezési és felhasználási szerződés aláírására.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Erdős Károlyné
irodavezető

