

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város**Településrendezési eszközeinek és
Településképezének Védelméről szóló
rendelet módosítása**

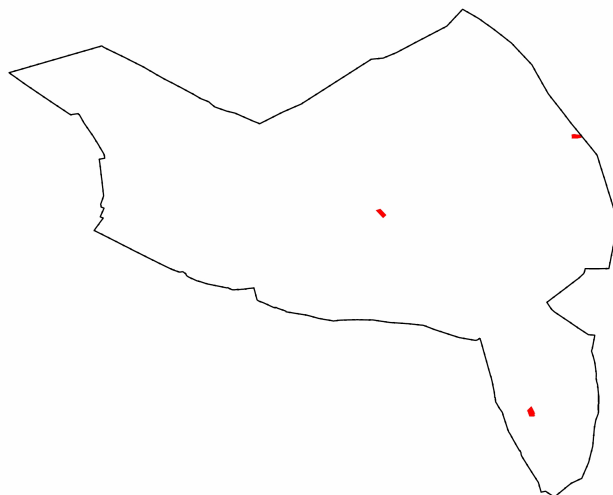
egyes intézményi- és különleges övezeti
besorolású területekre vonatkozóan

Egyszerűsített eljárás

Véleményezési szakaszra dokumentálva



2018. május.



ALÁÍRÓLAP

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

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA 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. május.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító határozat és mellékletei

BHÉSZ módosító rendelet-tervezet és mellékletei

TKR módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

- Főépítész feljegyzés

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs Város területén számos fejlesztési pontenciállal rendelkező jelenleg alulhasznosított 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, tájhasználat és örökségvédelem vonatkozásában, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor**.

Jelen dokumentációt koncepció szinten elfogadta Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 48/2018. (IV.25.) ÖKT sz. határozatával.

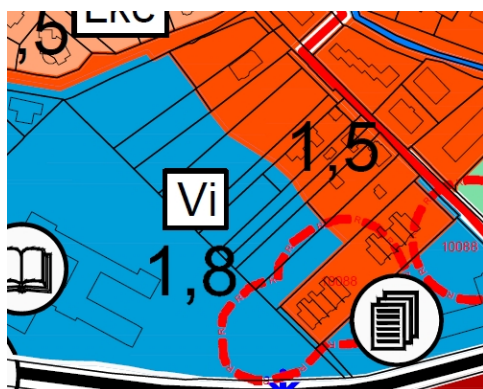
II. MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

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

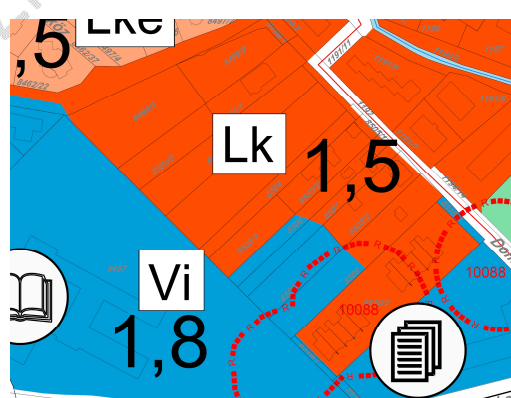
légifotó



hatályos TSZT

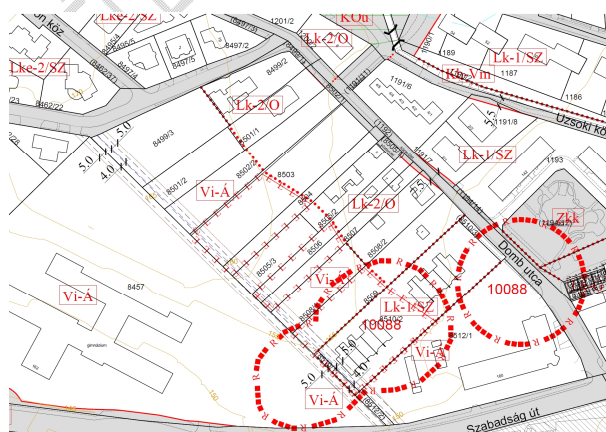


tervezett TSZT

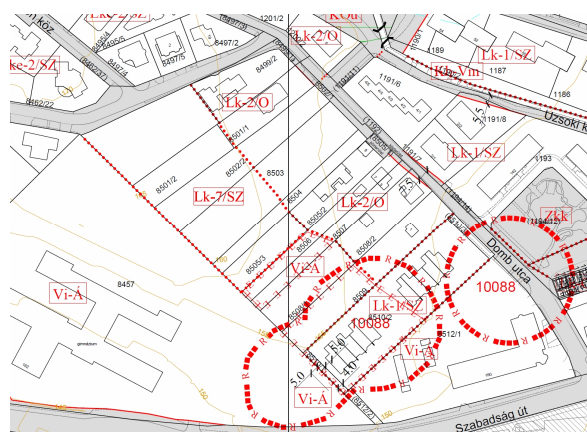


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA 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	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	3,25
-----	---------	----	-----	----	---	----	-----	----	----	-----	--	---	-----	-----	-----	------

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

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Intézményi területből (Vi) => kisvárosias lakóterület (Lk) **0,693 ha**

Biológiai aktivitásérték változás:

+0,3465

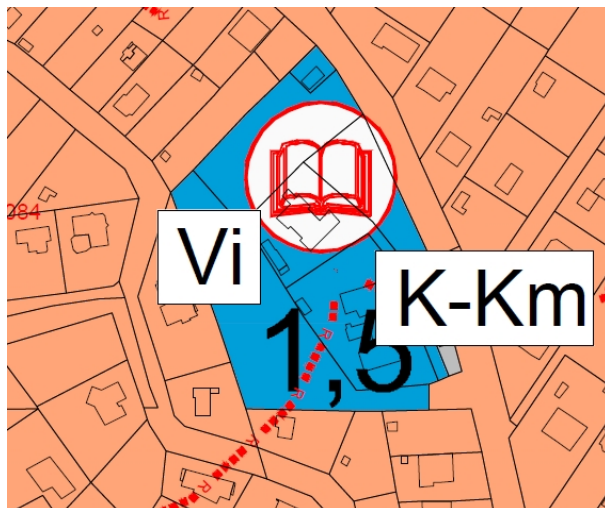
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

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

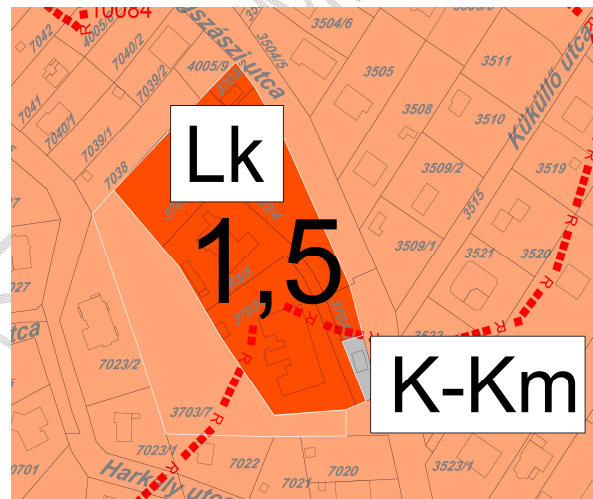


légifotó

hatályos TSZT

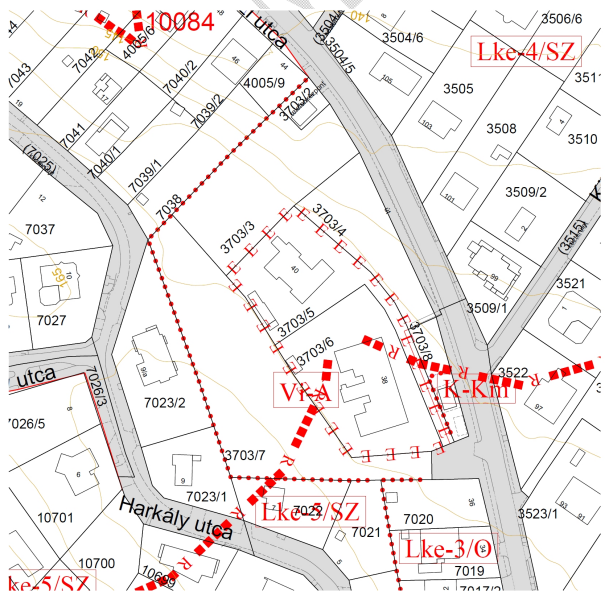


tervezett TSZT

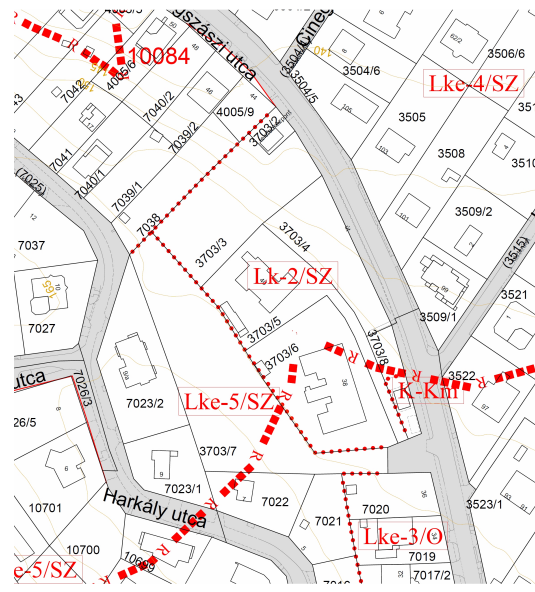


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

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.

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
----	----------	----	-----	----	---	----	-----	----	----	---	---------	-----	-----	-----	-----	-----

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Intézményi területből (Vi) => kisvárosias lakóterület (Lk) **0,5898 ha**

Intézményi területből (Vi) => kertvárosias lakóterület (Lke) **0,2674 ha**

Biológiai aktivitásérték változás:

+0,2949

+0,5348

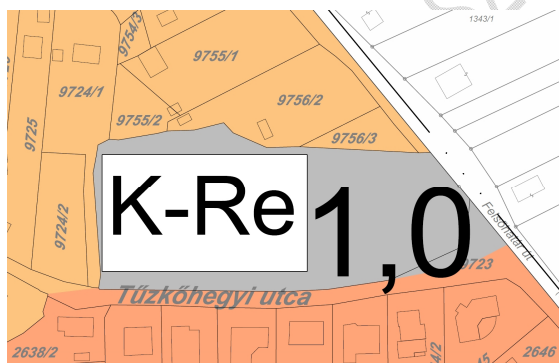
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

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

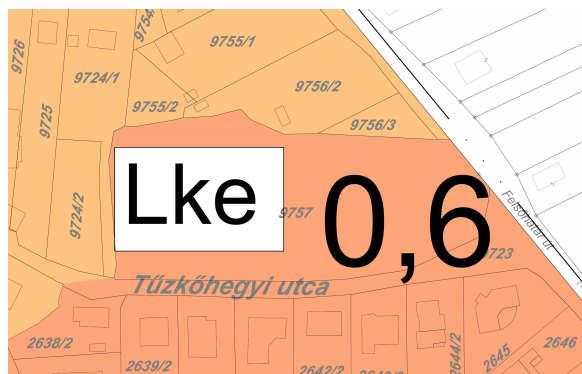
légifotó



hatályos TSZT

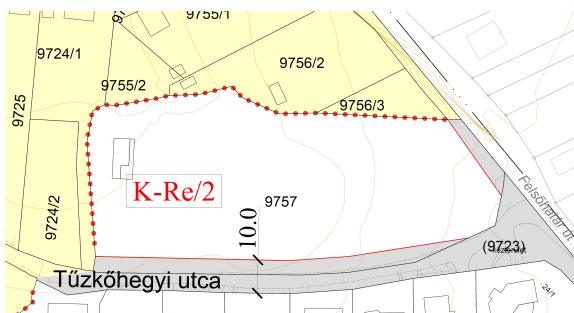


tervezett TSZT

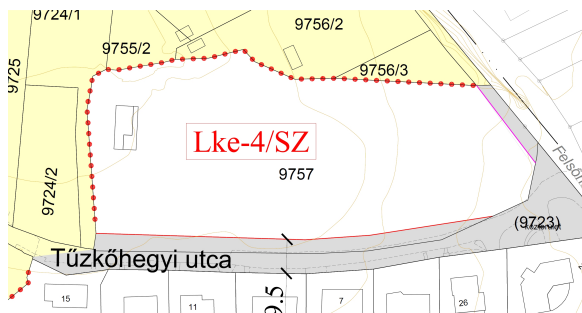


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

<i>A módosítás leírása</i>																	
<p>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.</p> <p>Az ingatlan szennyvízcsatorna ellátása 2018 évben megoldódik, mert a meglévő engedélyezett tervek alapján a csatornahálózat kiépül a Farkasréti úttól.</p>																	
<i>Építési övezet besorolásának változtatása</i>																	
<i>A terület jelenlegi besorolás:</i>																	
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	10	40	7,5	-	-	-	5,0	6,0	3,75	
<i>A terület tervezett besorolása:</i>																	
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	-	20	0,7	10	50	-	Hm: 6,5	[2]	200	5,0	6,0	3,0	
<i>Biológiai aktivitásérték számítás</i>																	
<i>Változás részletes bemutatása:</i>										<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i>							
rekreációs/idegenforgalmi különleges (K-Re/2) => kertvárosias lakóterület (Lke) 0,5258 ha										+0,2704							

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

Budaörs, 2018. május.

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

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

**B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet (BHÉSZ mód)**

**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. §

- (1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) 33. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„33. § (1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

- a) Lk-1/SZ intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, (Városháza környéke, Moha u.)
- b) Lk-2/SZ közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény – Puskás T. u.)
- c) Lk-3/SZ intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- d) Lk-4/SZ közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Hársfa u.)
- e) Lk-5/SZ alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Holdfény u. – Szabadság út)
- f) Lk-6/SZ hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- g) Lk-7/SZ hegyvidéki kisvárosias lakóterület, (Otthon u.)
- h) Lk-1/O intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Széles u.)
- i) Lk-2/O közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, (Domb u.)
- j) Lk-1/Z intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, (Budapesti út)
- k) Lk-2/Z közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki) l) Lk-3/Z közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, (belváros környéki)
- m) Lk-1/VED Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
- n) Lk-G kialakult garázssor kisvárosias lakóterület.”

- (2) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 34. § 5. bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) Az Lk-7/Sz jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.”

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
módosítása egyes intézményi- és különleges övezeti besorolású területekre vonatkozóan
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

2. §

- (1) Az R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) Az R. 2.1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

3. §

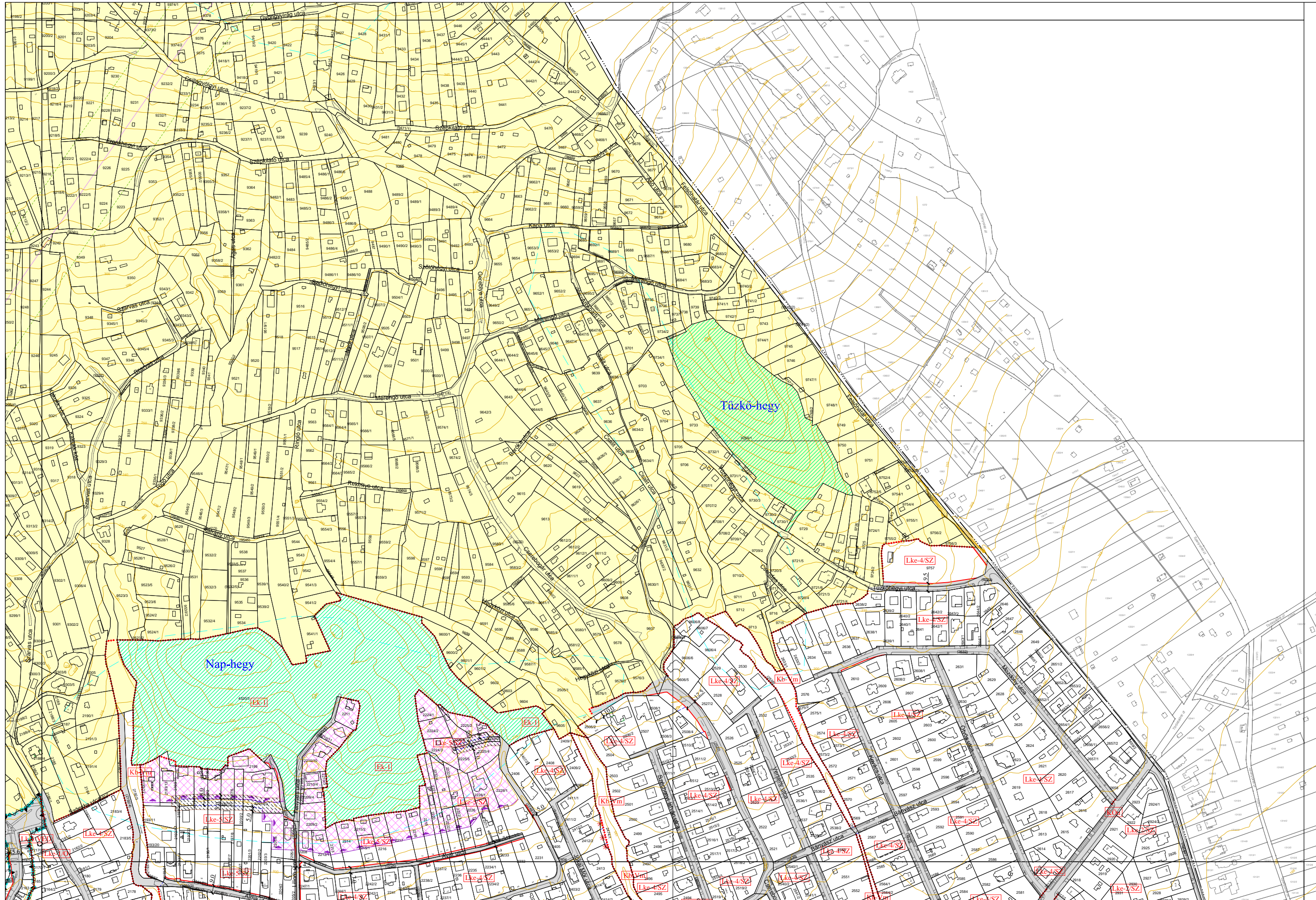
E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2018. „.....” „...”

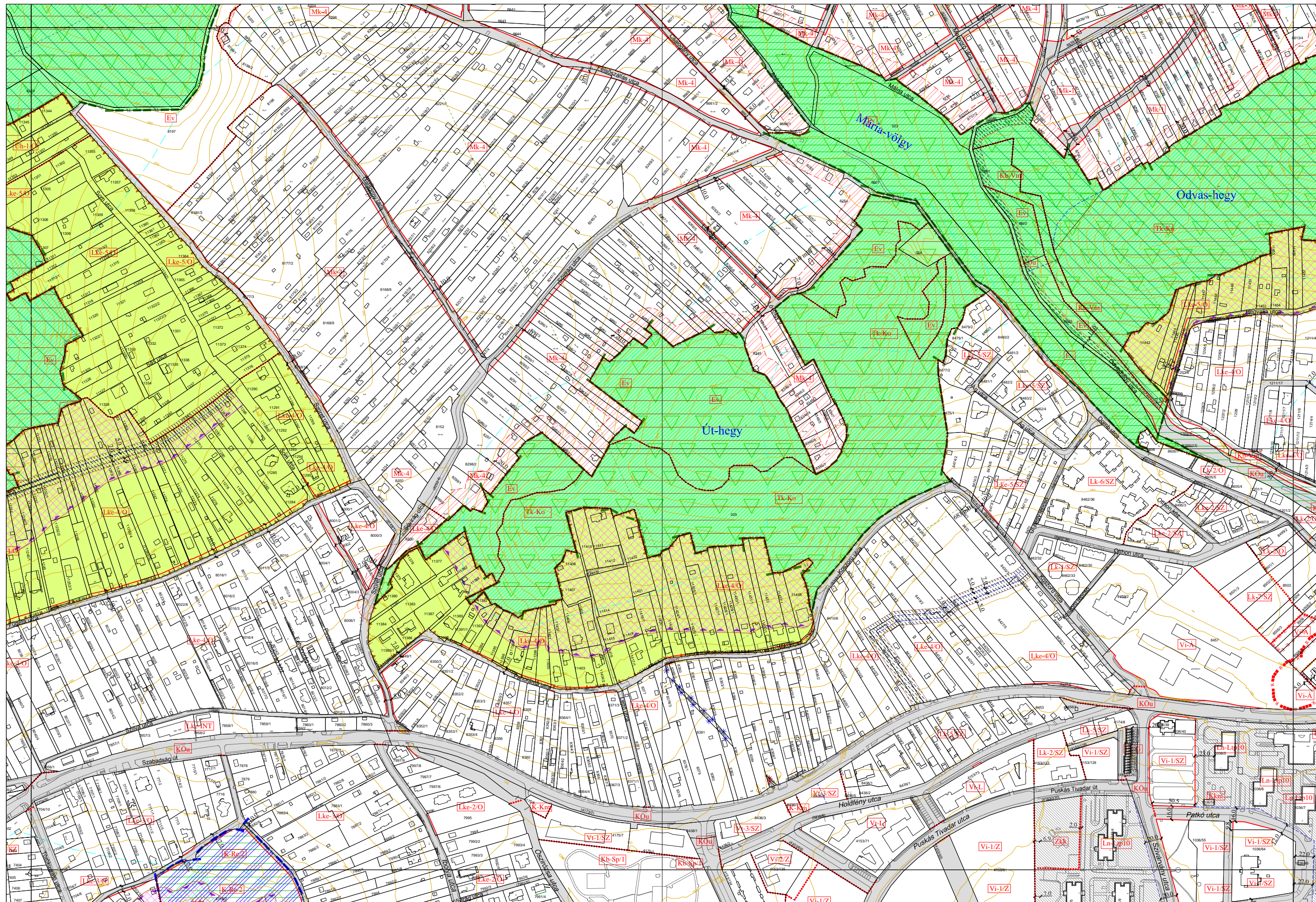
Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

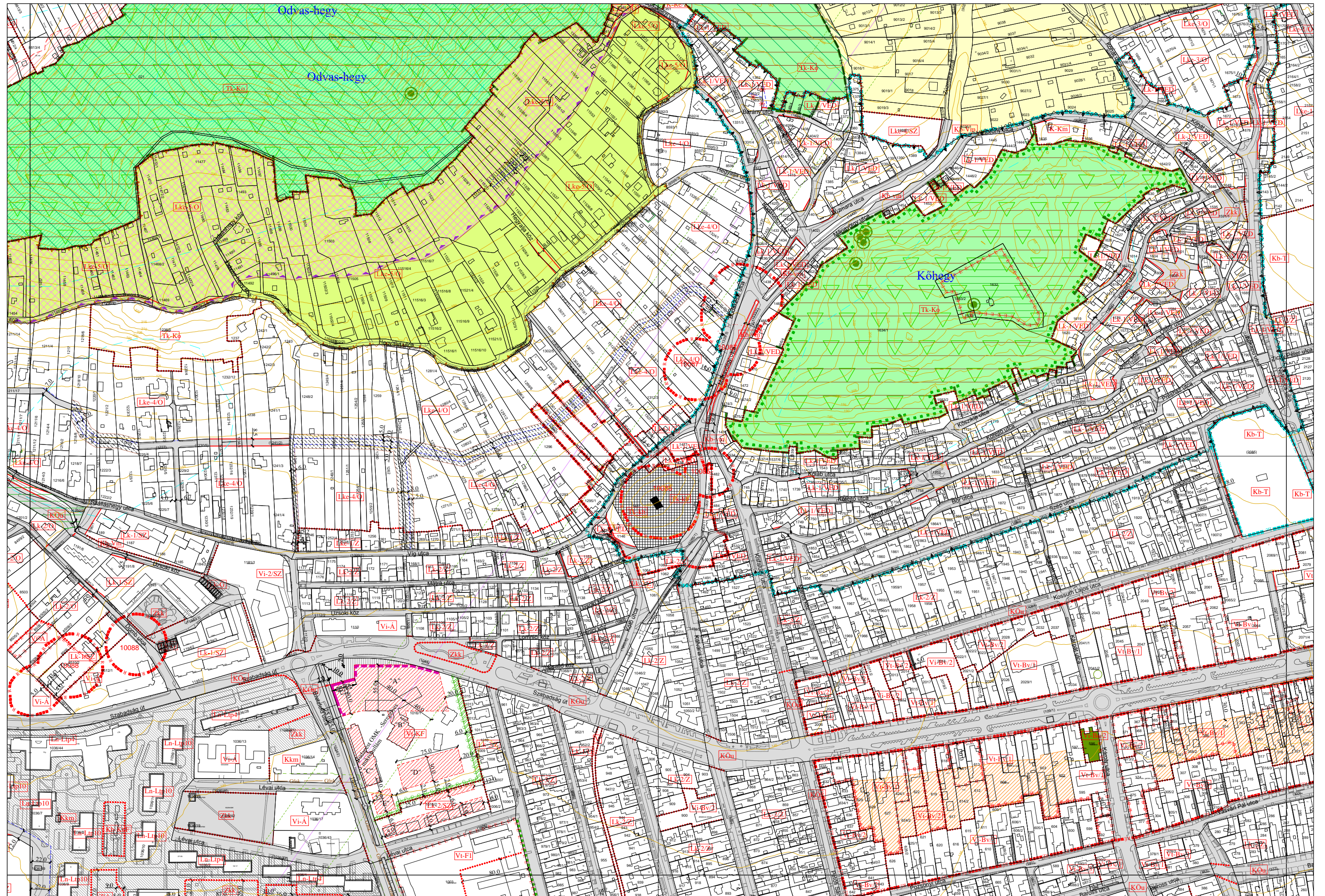
.../2018. (...) önkormányzati rendelet 1. melléklete



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."



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

Az R. 2.1. melléklete az 9. sort követően kiegészül az alábbi 9A sorral, azaz a Lk-7/Sz jelű építési övezettel:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
az építési övezet jele		a telek megépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátókert	oldalkert	
			legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb		legnagyobb				megengedett legkisebb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete			
										épület- magasság	Hm Pm						
m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m				
9A	Lk-7/SZ	SZ	700	16	-	25	1,1	15	50	6,5			R	250	5,0	6,0	3,25

**B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet (TKR mód)**

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

**A Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló
28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképe védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§- ban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

2. §

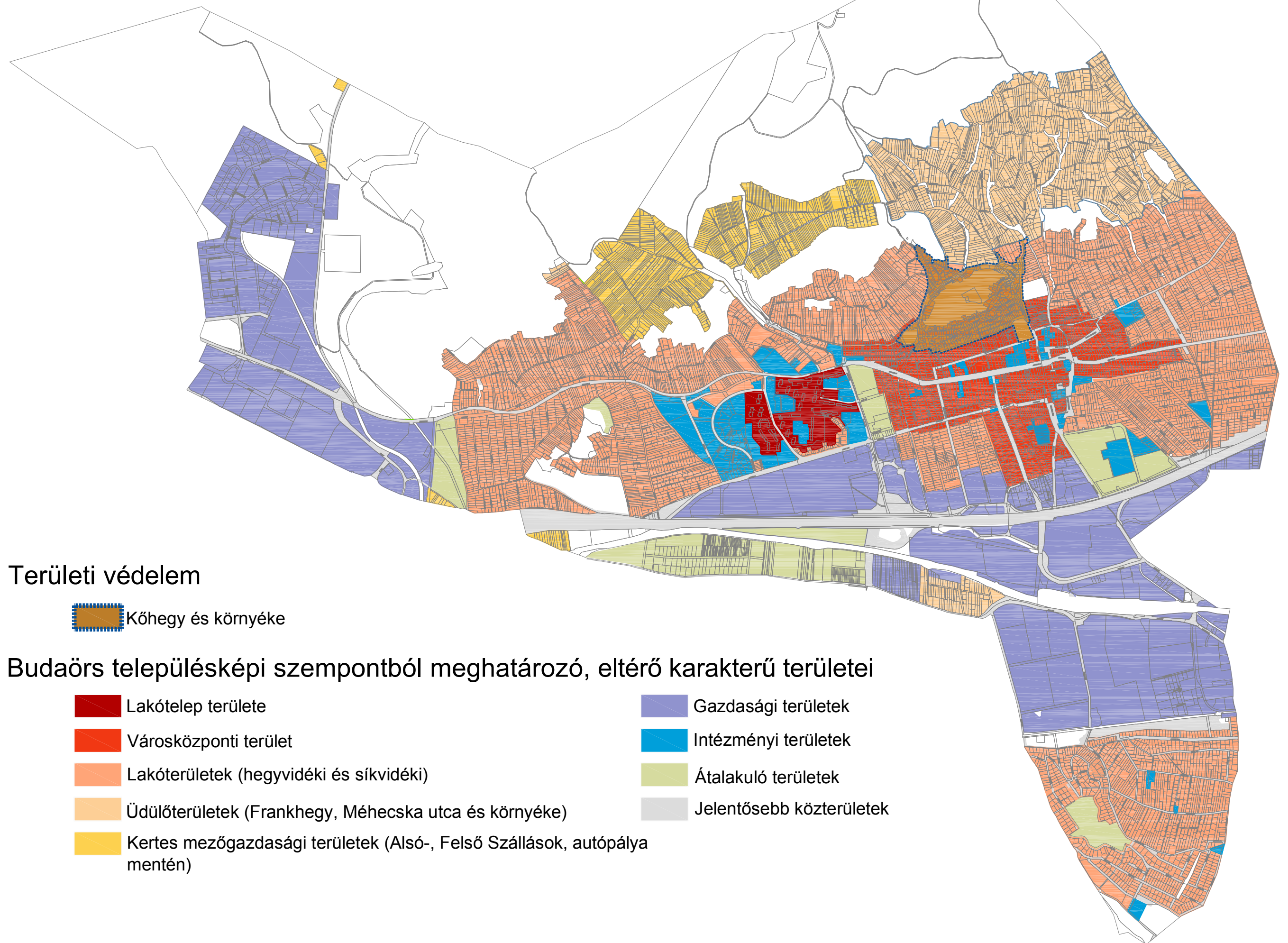
E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2018. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

1. sz. melléklet a ../2018. (... ..) önkormányzati rendelethez



B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet és mellékletei

.../2018.(.....) ÖKT sz.

határozat-tervezet

Budaörs Város Településszerkezeti Terv módosításának jóváhagyása

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve mellékletei az alábbiak szerinti módosítását:
 - 1/A. számú mellékletének egyes tervlapjai az 1.sz. melléklet szerint módosulnak;
 - 4.számú melléklete helyébe jelen határozat 2.sz. melléklete lép.
2. A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített 335,5 biológiai aktivitás többlet érték a jelenlegi módosítással 1,45 értékű biológiai aktivitás értékkel növekszik, így Budaörs Város vonatkozásában a módosítások után 337,39 biológiai aktivitás érték többlet marad.
3. Jelen határozat az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész Iroda

**Határozat-tervezet 1. sz. melléklete 1/A számú melléklet
egyes tervlapjainak változásai**

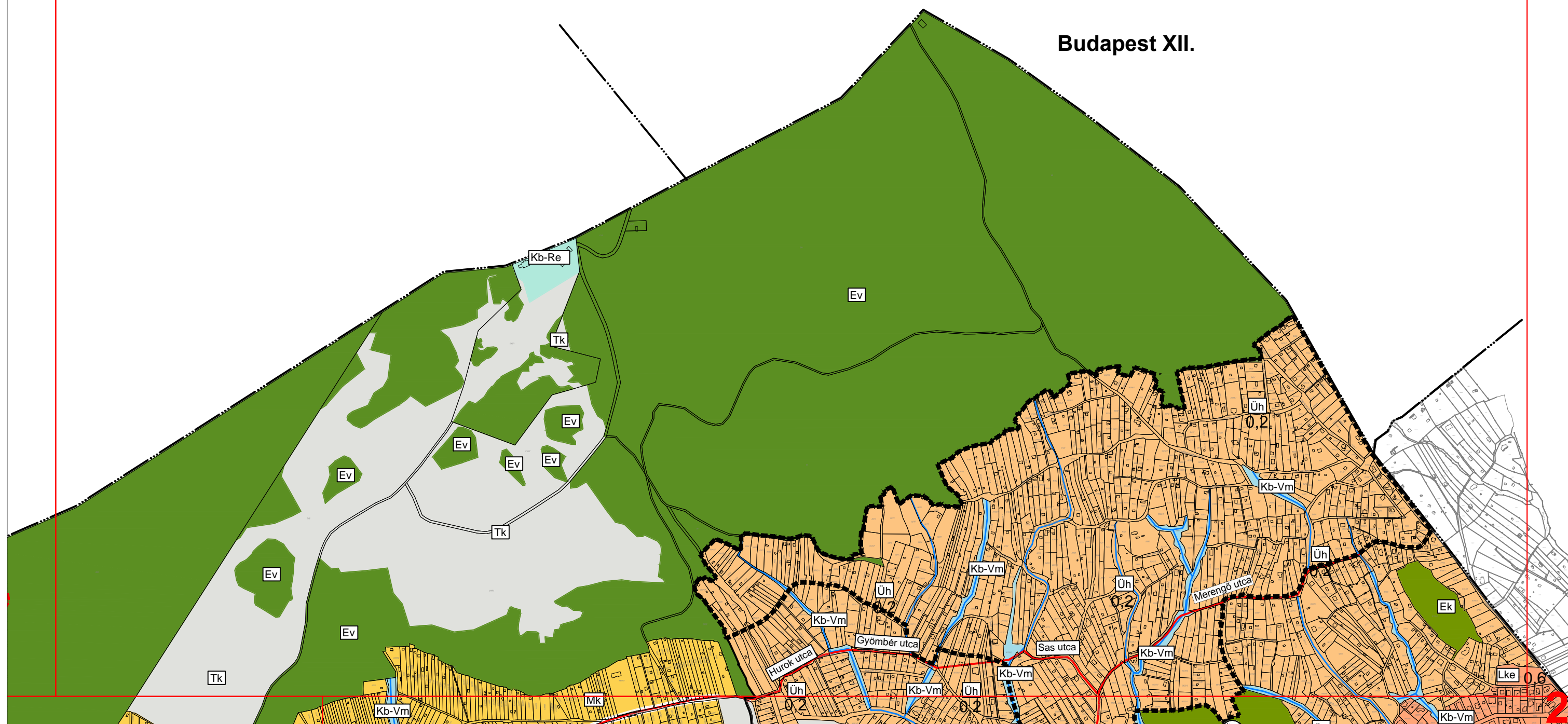


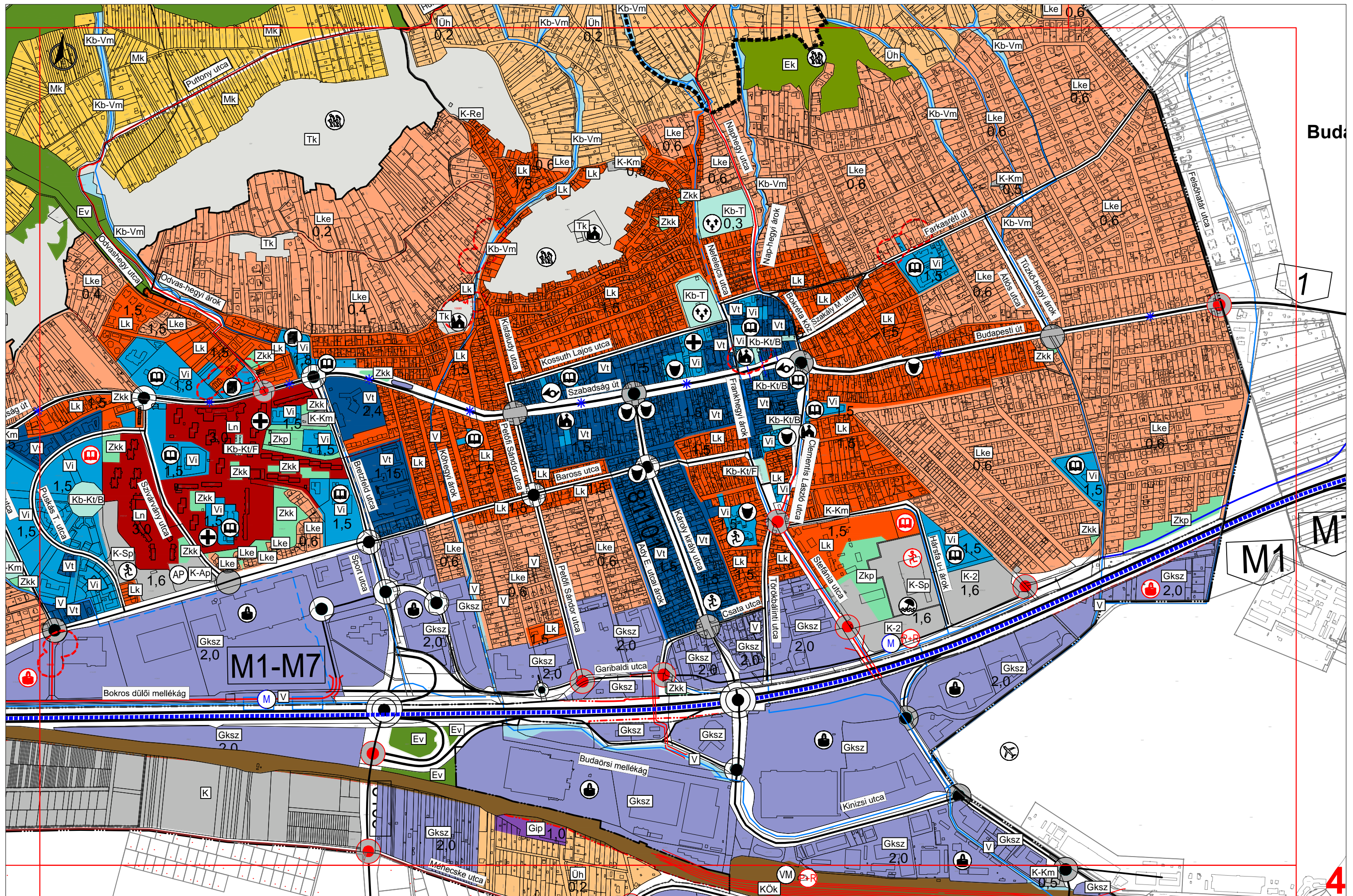
Budaörs Város Településszerkezeti terve ÁTNÉZETI SZELVÉNYHÁLÓ

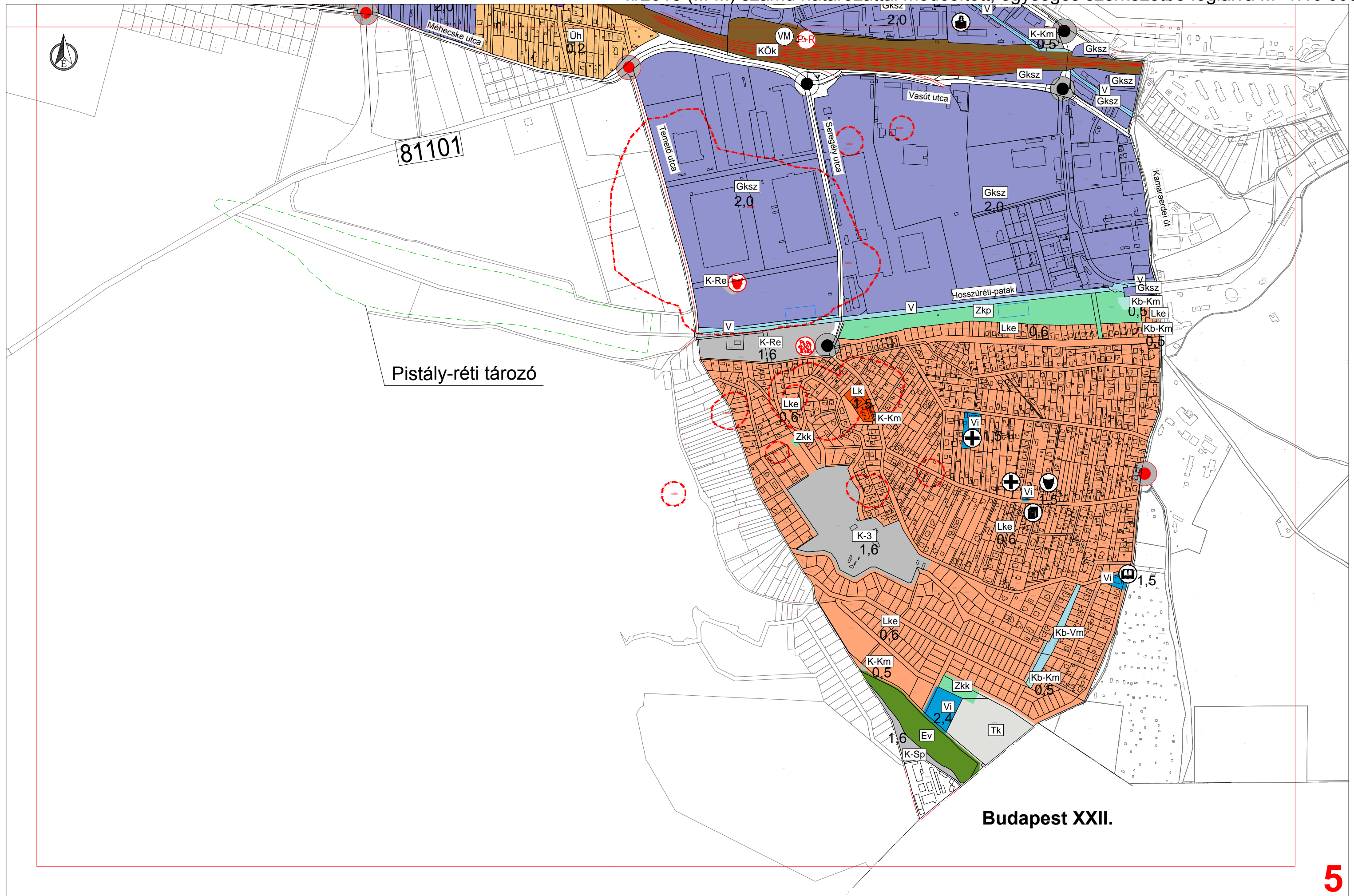




Budapest XII.







**Határozat-tervezet 2. sz. melléklete „4. számú melléklet:
A település területi mérlege”**

TERÜLETI MÉRLEG – KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MÓDOSÍTÁSA ÉS SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT

Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Beépítésre szánt területek		
Ln	17,43	0,74
Lk	102,67	4,38
Lke	472,67	20,17
Vt	40,57	1,73
Vi	36,77	1,57
Gksz	313,01	13,27
Gip	57,27	2,44
Üh	155,4	6,63
K	33,04	1,41
K-1	8,09	0,35
K-2	6,10	0,26
K-3	7,54	0,32
K-Sp	6,69	0,29
K-Km	1,42	0,06
K-Re	6,07	0,26
K-Ap	0,94	0,04
Beépítésre nem szánt területek		
V	21,22	0,90
Kb-T	8,85	0,38
Kb-Sp	10,55	0,45
Kb-Re	1,48	0,06
Kb-Szi	2,06	0,09
Kb-Kt/B	1,62	0,07
Kb-Kt/F	0,42	0,02
Kb-Km	1,36	0,06
KÖu	130,29	5,56
KÖk	28,97	1,24
Z	15,94	0,68
Ev	597,85	25,52
Eg	1,08	0,05
Ek	20,52	0,88
Mk	84,01	3,56
Má	0	
Tk-Ko	50,59	2,16
Tk-Gy	100,53	4,29
Összesen	2343,03	100,00

C./ MELLÉKLETEK



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés

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

A 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) 2017. évi módosítása során teljes körű megalapozó vizsgálat készült a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti tartalommal. Tekintettel az eltelt idő rövidségére és a tervezési feladat kis területi kiterjedésére és léptékére, a megalapozó vizsgálat készítését, aktualizálását nem tartom szükségesnek.

Budaörs, 2018. április 26.

Csík Edina
főépítész

