

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA



Véleményezési szakaszra dokumentálva

2025. július

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS

(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

Vári Attila
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

KÖZMŰVEK ÉS KÖZLEKEDÉS:

Hanczár Zsoltné
KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kereskedelmi és
Szolgáltató Kft.
okl. gépészmérnök; okl. városépítési szakmérnök
(01-2418; TE-T, TH-T, TV-T)

Heckenast Judit
okleveles közlekedésmérnök
MMK 01-5295 és K1d-1, Ké-kk, Tkö

Csima-Takács Judit
okl. tájépítésmérnök

Budaörs, 2025.július

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	4. oldal
-----------------	-----------------

A/ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A módosítással érintett területek bemutatása	6. oldal
2. Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója, településrendezési javaslatok	14. oldal
2.1. TSZT-t és SZT-t is érintő változások	
2.2. Szabályozási vonalakat és övezethatárokat érintő módosítások	
2.3. BHÉSZ előírások pontosítása, módosítása, kiegészítése	
3) Szakági javaslatok összefoglalása (közművesítés, elektronikus hírközlési és útas javaslatok)	77. oldal
4) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	94. oldal
5) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	98. oldal
6) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	111. oldal

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító határozat és mellékletei

Módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

1. Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 13/2022. (II.23.) ökt.sz. számú határozat
2. Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottságának 3/2025.(I.27.) FKTB sz. határozat
3. 2022.12.21-én kelt „kidolgozandó dokumentáció tartalmát meghatározó feljegyzés”

BEVEZETŐ

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 13/2022. (II.23.) ökt.sz. számú határozatával döntött a településrendezési eszközök eseti módosításáról, majd a Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottságának 3/2025.(I.27.) FKTB sz. határozatával elfogadta a hosszas előkészítési folyamat eredményeként előterjesztett tervezett módosítások koncepcióját. A komplex tervezési folyamat részeként Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX.24.) számú határozatával elfogadott többször módosított Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) és Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletének (BHÉSZ) módosítása is szükségessé válik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÚJ TRE KÓDEX) 62-67.§ szerinti általános eljárás kereti között.

Budaörs Város településfejlesztési dokumentumaihoz és településrendezési eszközeihez teljes körű, a vonatkozó jogszabályok szerinti, 160/2017. (XI.15.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Megalapozó vizsgálat, valamint 126/2017. (IX.19.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Örökségvédelmi hatástanulmány készült 2017. évben. Ezen dokumentumok felhasználásával megalapozó vizsgálatnak és az alátámasztó javaslatnak a 2022.12.21-én kelt „kidolgozandó dokumentáció tartaémát meghatározó feljegyzés” (lásd.: 1.sz. melléklet) szerinti tartalommal szükséges elkészülniük.

Budaörs Város településrendezési eszközeinek előreláthatólag utolsó nagyobb horderejű, komplex módosítása ez a mostani, hiszen a Város Településtervének elkészítése megkezdődött és a jogszabályban meghatározott módon 2027. július 1-ig el fog készülni. A jelenleg tervezett módosítások jellemzően a gyakorlati alkalmazás során felmerült problémák, ellentmondások, igények rendezésére irányul, mely során:

- 8 db érinti a Településszerkezeti tervlapot is, melyek több esetben is csak a valós kialakult helyzet településrendezési eszközökben való leképezése miatt vált szükségessé;
- 49 db módosítás a szabályozási tervlapot is érinti, melyek jellemzően szabályozási vonal és övezethatár módosításokat tartalmaznak, csak pár esetben vált szükségessé új építési övezet meghatározására;
- a BHÉSZ szövegezésének pontosítását a magasabb szintű jogszabályváltozások, a gyakorlati alkalmazás során felmerült problémák tették szükségessé.

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Össességében rögzíthető, hogy a módosítási igények a Város infrastruktúra hálózatára, épített környezetére és tájhasználatára kedvezőtlen hatást nem fejt ki, a módosítások kedvezőbb irányba mozdítja elő a Város fejlődését.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A/ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1) az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,

A hatályos TSZT-n ábrázolt változtatási területek lehatárolását lásd az alábbi térképeken. A hatályos településrendezési eszközök módosításai során a hatályos településszerkezeti terv kismétékű módosítása 8 db módosításnál válik szükségessé. Ezen módosítások röviden:

„1. Felleg utcai játszótér és környezetének rendezése” során a jelenleg kialakult közpark szerinti területhasznált átvezetése mind a településszerkezeti tervlapon, mind a szabályozási tervlapon.

„2. Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület módosítása” során érintett budakeszi árok, melynek elterelését irányozza elő a hatályos TSZT, ezen lehetőség törlését, azaz a patak eredeti, jelenlegi árokban való nyomvonal ábrázolását irányozza elő a módosítás.

„3. Heimet Múzeum és környezetének övezeti besorolásainak módosítása” során a műemléki védettségű épület bővítése érdekében a szomszédos ingatlanok igénybevételeivel VI, intézményi területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása vált szükségessé.

„4. Repülőtéri út 4048/1 hrsz-ú ingatlan és a tömbjének rendezés” során a patak fenntarási sáv biztosítása érdekében a V, vízgazdálkodási terület bővítése javasolt.

„5. 10312 hrsz-ú telek rendezése” során a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanon szükséges leválasztani az autóplya és a szomszédos főút csapadékvízének elszikkasztására szolgáló, jelenleg kialakult árok területének V, vízgazdálkodási területbe való átsorolása.

„6. Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése” során a terület helyi védettség alatt álló régi Leányiskola épület telke melletti ingatlanok jelenlegi kisvárosias lekóterületből (Lk) kertvárosias lekóterületbe való átsorolására javasolt.

„7. Nádas út menti közműterület rendezése” során a közműterület bővítése okafogyottá vált, így a terület közpark területfelhasználásba való átsorolása javasolt.

„8. Máriavölgy utca 1634/2 és a 1452 hrsz-ú ingatlanok rendezése” A Köhegy védett területének ingatlanjába beágyazva lakóépületek találhatók ezen ingatlanok státuszának rendezése szükséges a szomszédó ingatlanokkal megegyező köhegy védett területének kisvárosias lakóterület meghatározásával.

A hatályos Településszerkezeti tervlapon és a főbb infrastruktúra hálózati tervlapon ábrázolva az alábbi térképen láthatók az előírányzott változtatások területi lehatárolásai.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Budaörs Város Településszerkezeti terve

2025 évi változtatással érintett
területek jelölésével



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/A számú melléklete
147/2018 (VIII. 22.) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva M=1:10 000

Budaörs Város Településszerkezeti terve

Közlekedés, közmű,
infrastruktúra
2025 évi változtatással érintett
területek jelölésével



2) a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),

A hatályos Településszerkezeti terv védelmi és korlátozási tervlapon ábrázolva az alábbi térképen láthatók az előírányzott változtatások területi lehatárolásai.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

M = 1:25 000

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/B. számú mellékletével

Budaörs Város Védelmi és korlátozó tervlapja

M = 1:25 000

2025 évi változtatással érintett területek jelölésével

JELÖLÉSI RENDSZER

 	Módosítással érintett területek (2025)	 	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe
 	Közigazgatási határ	 	Budai Tájvédelmi Körzet védett területe
 	Műemléki környezet határa	 	Nemzeti Ökológiai hálózat - magterület
 	Országos védelem alatt álló műemlék	 	Nemzeti Ökológiai hálózat - bővítés magterülete
 	Helyi védett épület	 	Nemzeti Ökológiai hálózat - pufferterület
 	Helyi értékvédelmi terület határa	 	Nemzeti Ökológiai hálózat - bővítés puffer területe
 	Régészeti lelőhely határa	 	Natura terület
 	Csúszásveszélyes terület határa	 	Természeti érték - barlang
 	Vasút menti védőkörlet	 	Védelmi rendeltetésű erdőterület (OAE)
 	Gyorsforgalmi 100 m-es védőtávolság	 	Gazdasági rendeltetésű erdőterület (OAE)
 	Gyorsforgalmi 250 m-es védőtávolság	 	Közelítési rendeltetésű erdőterület (OAE)
 	Főút 100 m-es védőtávolság	 	Erdősítésre igénybe vehető terület
 	Mellékút 50 m-es védőtávolság	 	Nyílt karszterület
 	Budakeszi repülőtér biztonsági területe	 	Javasolt nyílt karszterület
 	Budakeszi repülőtér melletti magassági védőkörlet	 	/Forrás: Általános építésszabvány, geotechnikai szakértői vélemény - Atlas Innoglobe Tervező és Szolgáltató Kft. - msz: 2700, 2707-1, 2707-2, 2005./
 	Budakeszi szennyvíztisztító melletti védőkörlet	 	Javasolt hídgeológiai védőtávolság
 	Törökbálinti szennyvíztisztító melletti védőkörlet	 	/Forrás: Általános építésszabvány, geotechnikai szakértői vélemény - Atlas Innoglobe Tervező és Szolgáltató Kft. - msz: 2700, 2707-1, 2707-2, 2005./
 	Bp OMK - Seregélyes mikrohulladék melletti védőkörlet	 	Budai TK fokozottan védett javasolt módosítása - kivonás
 	Budaörsi repülőtér melletti védőkörlet	 	Budai TK védett területének javasolt módosítása - kivonás
 	Helikopter leszálló melletti védőkörlet	 	Natura terület módosítása (kijelölés/kivonás)
 	Üttengely	 	Látványvédelemmel érintett terület
 	Vasúttengely	 	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
 	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet külső	 	Helyi jelentőségű tervezett természetvédelmi terület
 	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet középső	 	
 	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet belső	 	

3) az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

Jelen módosítás során Budaörs településrendezési eszközök mindegyike módosulna, a módosítások kismértékben (a korábbiakban leírt 8 db esetben) érintik a Településszerkezeti tervet, és ennél jóval több esetben a BHÉSZ-t, melynek rendeleti előírásai, szabályozási tervlapja és egyéb mellékleti is módosulnak.

Az E-tér felületen megkapott Budaörs Város földhivatai alaptéképén változással érintett területeket az alábbi térképen mutatjuk be.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÓJA, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

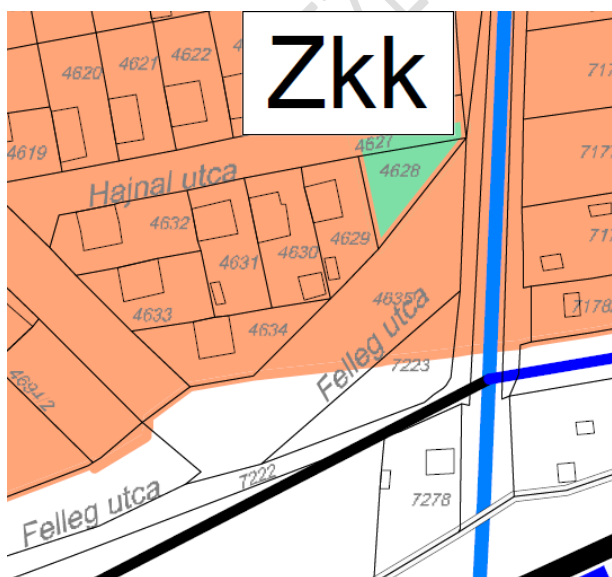
2.1. TSZT-t és SZT-t is érintő változások

1. Felleg utcai játszótér és környezetének rendezése

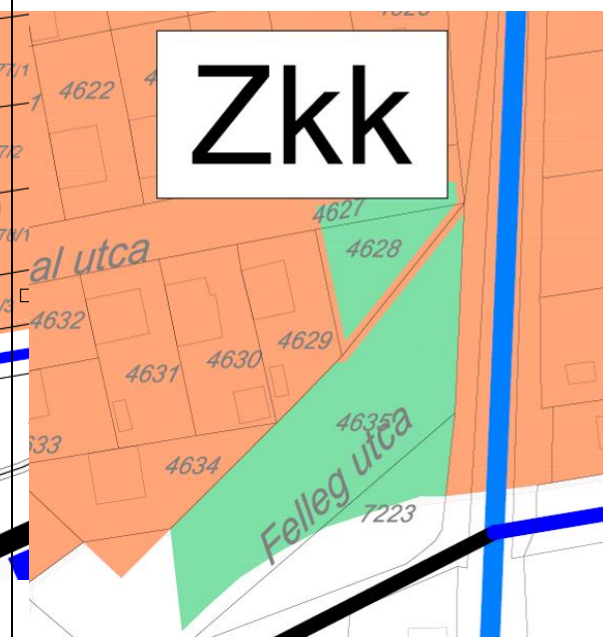
légifotó



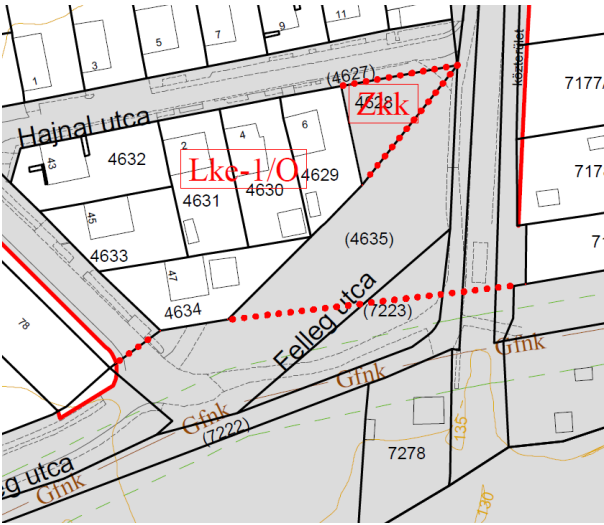
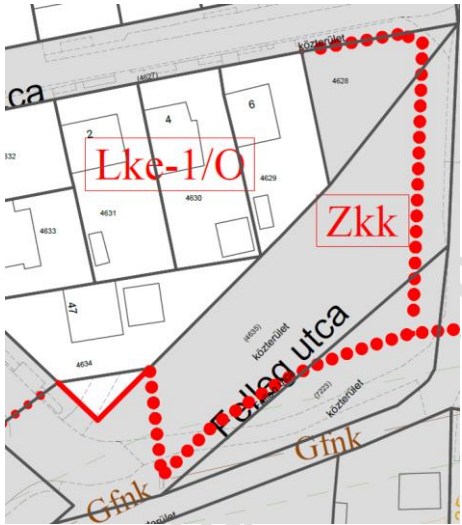
hatályos TSZT



tervezett TSZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<i>hatályos SZT</i> 	<i>tervezett SZT</i> 
<i>A módosítás leírása</i> Jelenleg nincsen meg a TSZT és a Szabályozási terv közötti összhang, és a területen az elmúlt években közterületi fejlesztések is történtek (kerékpárút, járda és játszótér építés) így a módosítás célja, hogy a valós állapotnak megfelelően megtörténjenek a tervlapok pontosításai, úgy, hogy a kialakított új közterületi elemek szerint a településrendezési eszközök módosítása után a telekstruktúra rendezése megtörténhessen. Továbbá a 4634 hrsz-ú telek jelenleg is használja az előtte lévő kisméretű telekdarabot (70 m2), mely rendezése érdekében közterületi szabályozás javasolt.	<i>kerékpárút, járdák és közmű elhelyezkedése</i> 
<i>Biológiai aktivitásérték számítás</i>	
<i>Változás részletes bemutatása:</i> Köu => Zkk 0,036 ha Köu => Lke 0,006 ha övezetbe nem sorolt közterületből => Zkk 0,12 ha	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i> $0,6 \times 0,036 - 1,2 \times 0,036 = -0,0216$ (növekmény) $0,6 \times 0,006 - 2,7 \times 0,006 = -0,0126$ (növekmény) $0,6 \times 0,12 - 1,2 \times 0,12 = -0,072$ (növekmény) $\Sigma +0,1062$

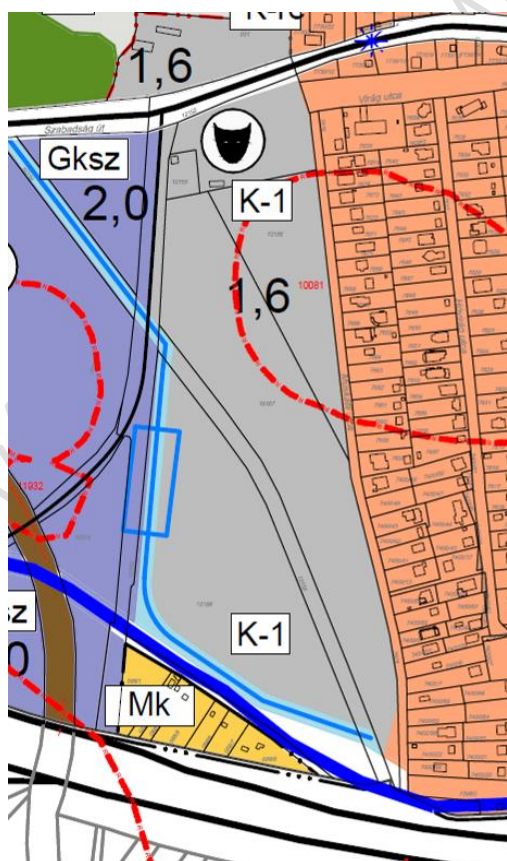
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

2. Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület módosításai

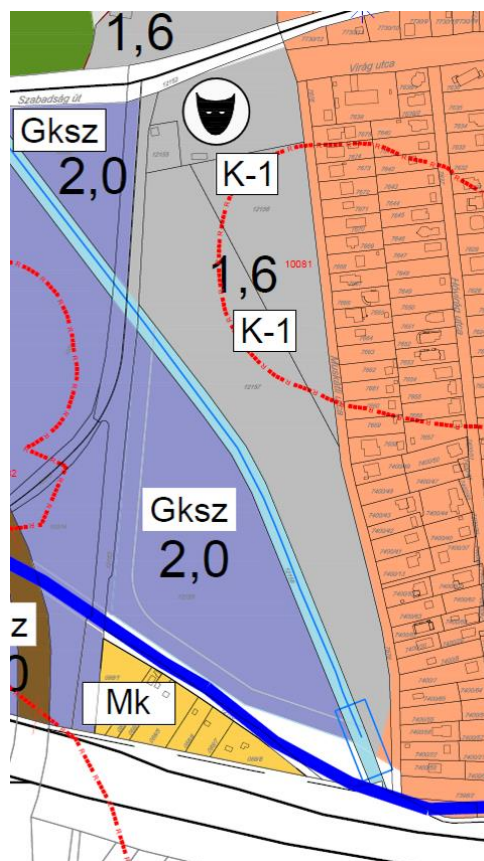
Légifoto + SZT



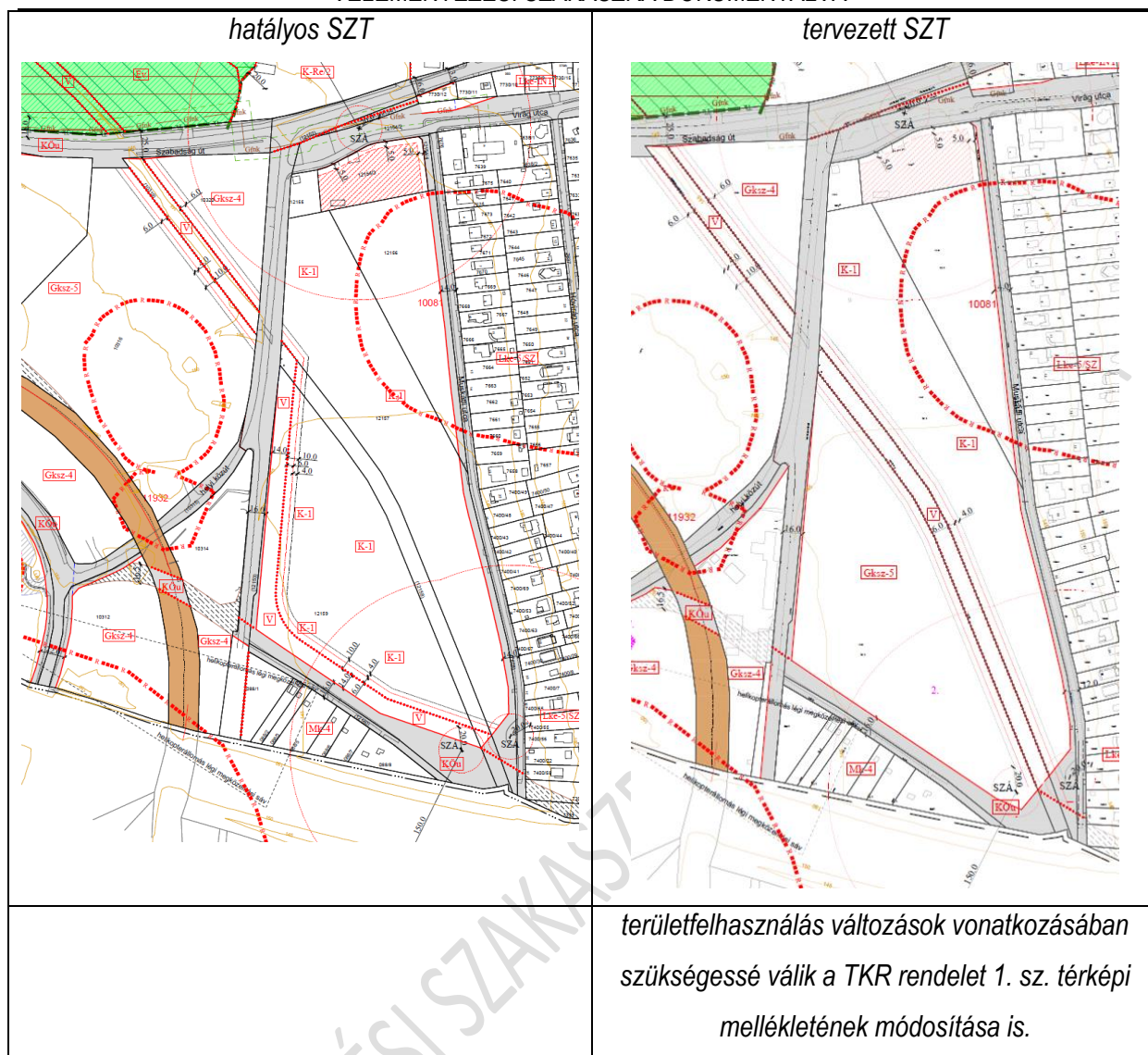
hatályos TSZT



tervezett TSZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



A hatályos TSZT-n és HÉSZ/SZT-n rögzített fejlesztési keretrendszer felülvizsgálata vált szükségessé az alábbiak szerint:

- a tervezett és meglévő közterületi szélességek felülvizsgálata, racionalizálása az Önkormányzat által készített közmű és út tanulmánytervek és a valós állapot alapján;
- a patak kiváltási lehetőségének ábrázolásának törlése, a patak az eredeti helyén marad;
- 12159 hrsz-ú ingatlan K-ból Gksz építési övezetbe való átsorolása;
- 12153 hrsz-ú közterület Katusz utca alatti szakaszán a geodéziai femérés alapján a valós (túl)használat figyelembevételével új közterületi szabályozási vonal alkalmazása 11 m-es szélesség kialakításával;
- a 10315 hrsz-ú közút és a 10314 hrsz-ú iparterület határának felülvizsgálata és új szabályozási vonal alkalmazása a közművek figyelembevételével.

Építési övezeti besorolás változás:

	A	B	C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P	
			a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett		a telek megengedett	
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	mérete	előkert	hátsó	oldalkert														
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	Hm	m ²	m	m	m	m														

jelenlegi építési övezeti besorolás:

104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	20	40	14,0	-	-	-	10,0 [R]	10,0 [R]	7,0 [R]
-----	-----	----	-------	----	---	----	-----	----	----	------	---	---	---	----------	----------	---------

tervezett építési övezeti besorolás:

69	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	20	20	14,0	-	-	-	-	-	-
----	--------	----	-------	----	---	----	---	----	----	------	---	---	---	---	---	---

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

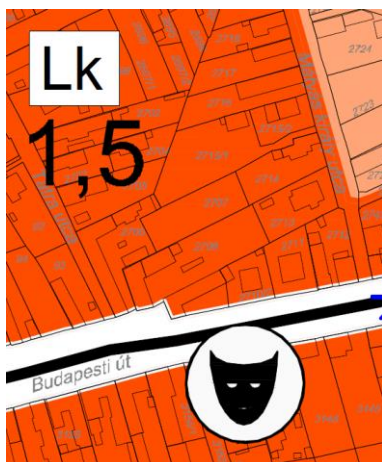
Biológiai aktivitásérték számítás	
Változás részletes bemutatása: K => Gksz 2,367 ha	Biológiai aktivitásérték változás: $3 \times 2,367 - 0,4 \times 2,367 = 6,1542$ (csökkenés)

3. Heimet Múzeum és környezetének övezeti besorolásainak módosítása

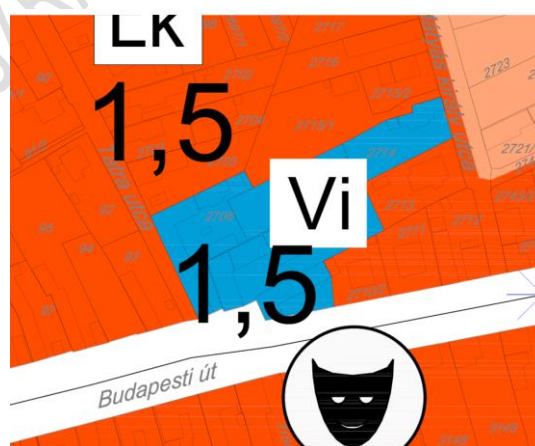
légifotó + SZT



hatályos TSZT



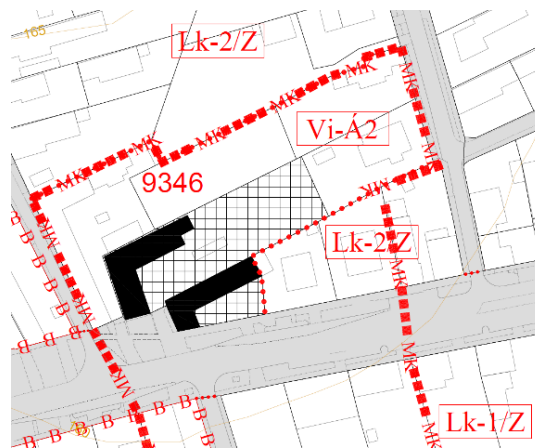
tervezett TSZT



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás leírása

A műemléki védettségű Heimet Múzeum a Város díszje, melynek felújítása az elmúlt időszakban megtörtént. Régóta dédelgetett álom a jelenlegi országos műemléki védettségű épületállomány bővítése, melyre elkészült egy koncepcióterv. A tervezett fejlesztés érintené a 2707- és a 2714 hrsz-ú szomszédos ingatlanokat is, így a Múzeum és az ingatlanok Vi területfelhasználásba és építési övezetbe való átsorolása vált szükségessé.

A terület hatályos BHÉSZ szerinti építési övezeti besorolása és a rá vonatkozó paramétersor:

	A	B	a telek megengedett legnagyobb								az épület megengedett legnagyobb				előírt		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb						legkisebb		legnagyobb		megengedett legkisebb		
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terezsint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	épület magasság	Hm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	mértéke		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m		db	m ²	m	m	m
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	6,0	R	300	0,0	6,0 [0,0]	-	

A terület vonatkozásában az alábbi új építési övezet meghatározása javasolt:

51/A	Vi-Á2	Z	500	10	-	40	1,2	15	25	-	7,0	-	-	0,0	0,0	0,0
------	-------	---	-----	----	---	----	-----	----	----	---	-----	---	---	-----	-----	-----

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Lk => Vi 0,43 ha

Biológiai aktivitásérték változás:

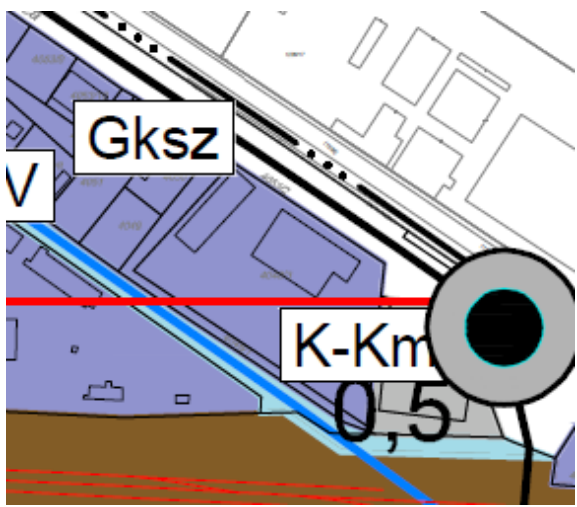
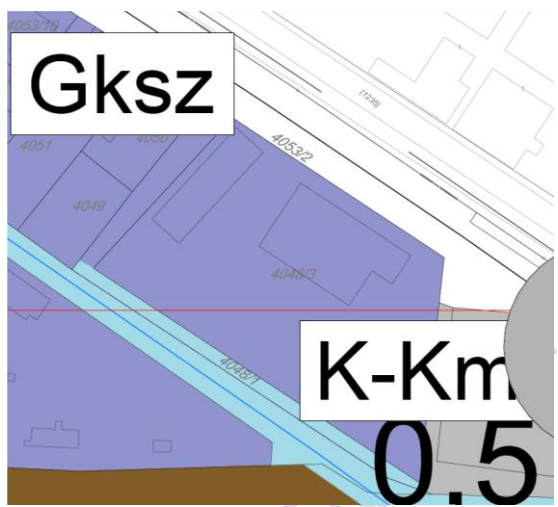
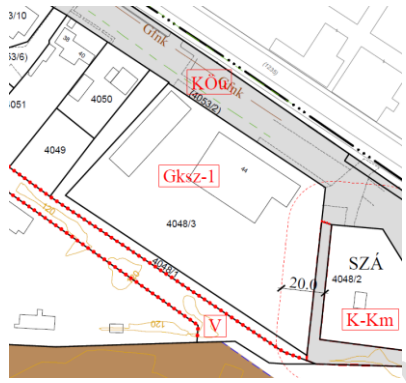
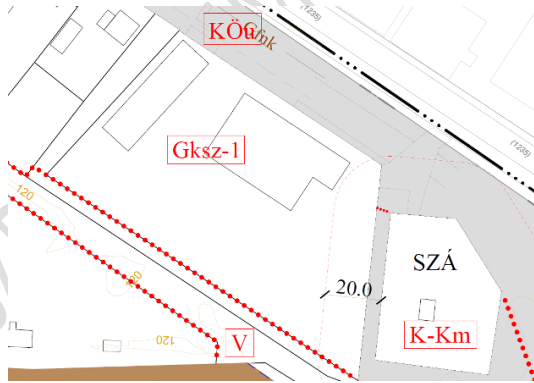
1,2X0,43-1X0,43=0,086 (csökkenés)

4. Repülőtéri út 4048/1 hrsz-ú ingatlan és a tömbjének rendezése

légifotó + SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<i>hatályos TSZT</i> 	<i>tervezett TSZT</i> 
<i>hatályos SZT</i> 	<i>tervezett SZT</i> 
<i>A módosítás leírása</i> Az önkormányzati tulajdonú ingatlan nagy része Gksz övezetbe lett sorolva, melynek pontosítása szükséges a patak menti sáv V (vízgazdálkodási területbe való átminősítésével, mert a valós használat alapján arra a sávra nagy szükség van a fenntartáshoz. Ehhez kapcsolódóan a Gksz-1 építési övezetben a minimális telekméret csökkentése a tömbben kialakult állapotnak megfelelően (pl.: 4053/6 /8 /9 /10).	
<i>Biológiai aktivitásérték számítás</i>	
<i>Változás részletes bemutatása:</i> Gksz => V 0,062 ha	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i> 0,4X0,062 – 7X0,062 =-0,41 (növekmény)

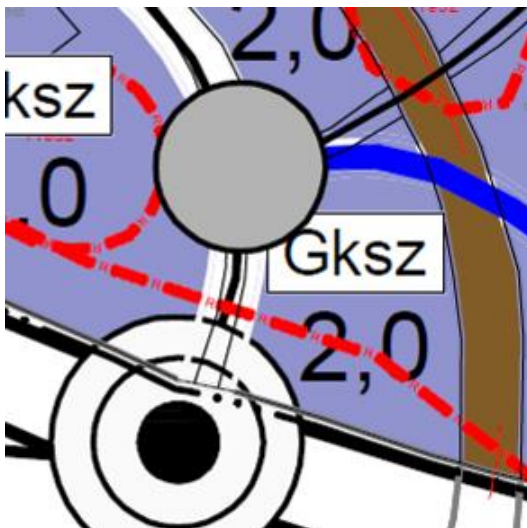
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

5. 10312 hrsz-ú telek rendezése

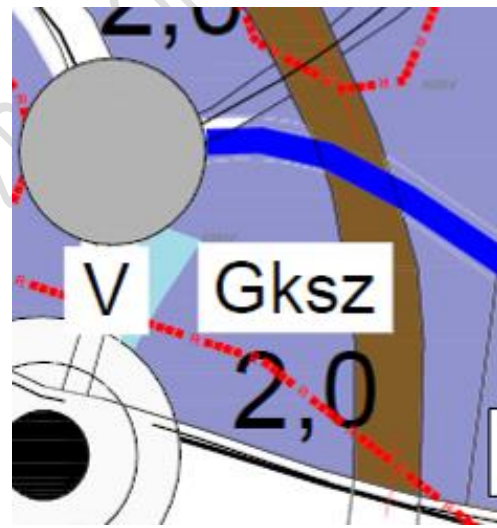
légifotó + SZT



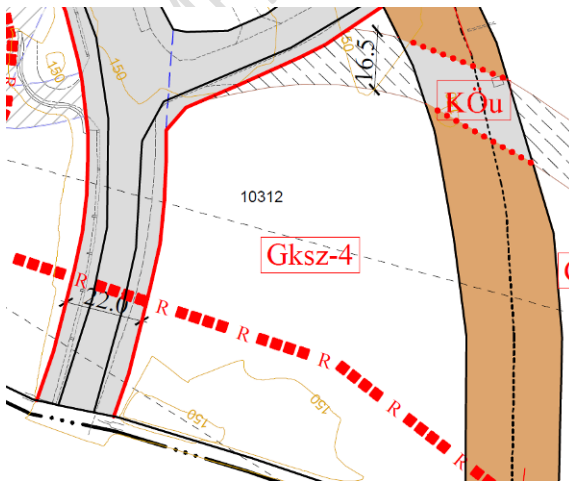
hatályos TSZT



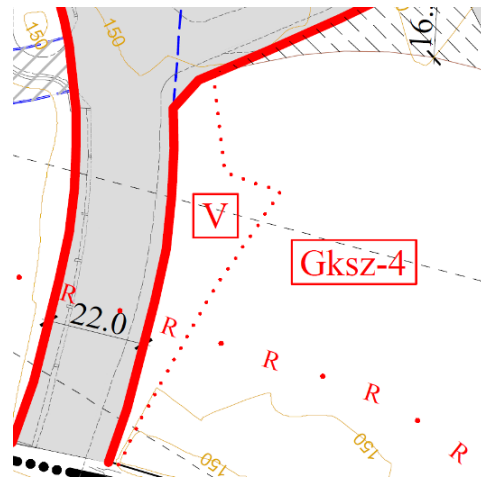
tervezett TSZT



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

Magyar Állam Tulajdonában lévő ingatlanon található a 8102. sz. országos főúthoz tartozó vízelvezető árok, mely vonatkozásában a Magyar közút Nonprofit ZRT. kezdeményezte a terület felmérése alapján, annak vízgazdálkodási (V) övezetbe való átsorolását.

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Gksz => V 0,098 ha

Biológiai aktivitásérték változás:

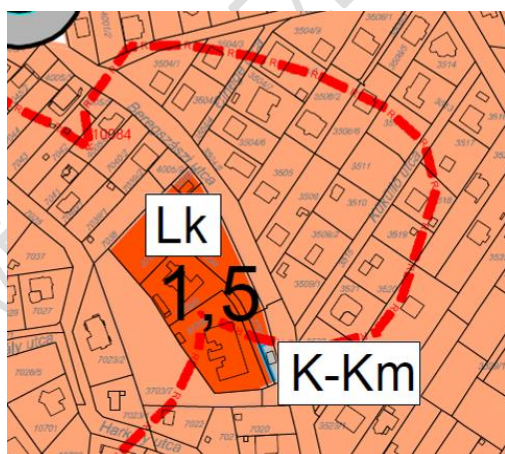
0,4X0,098-7X0,098=-0,65 (növekmény)

6. Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése

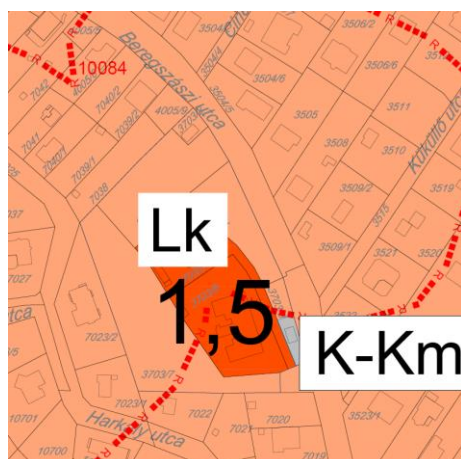
légifotó + SZT



hatályos TSZT

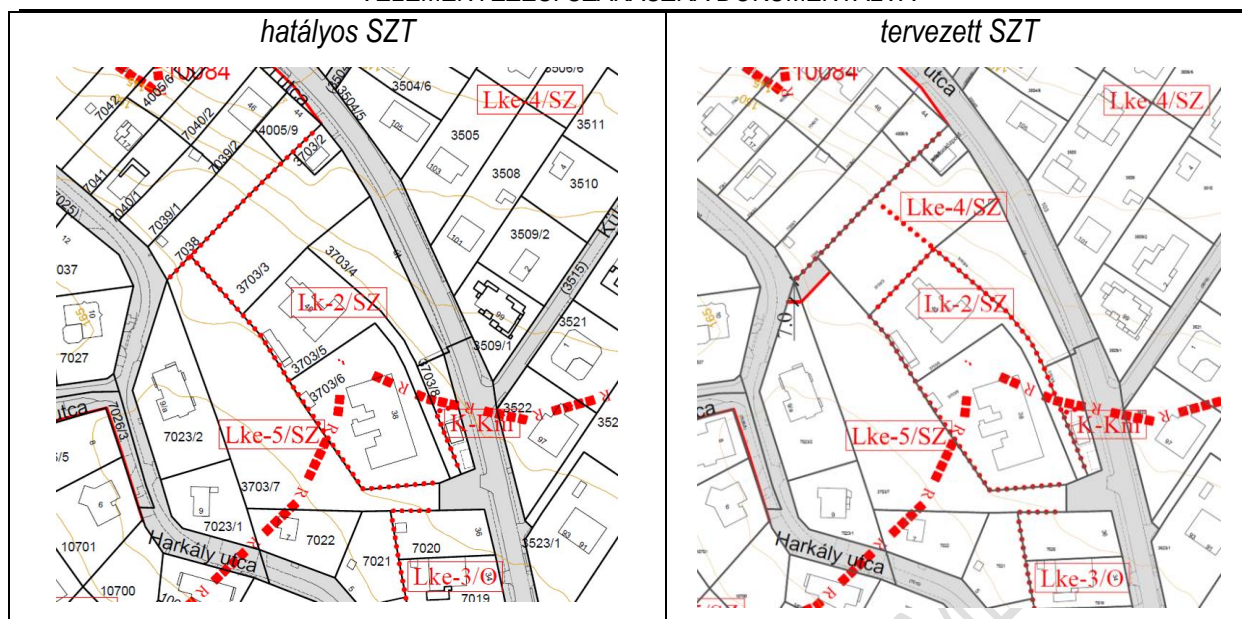


tervezett TSZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



A módosítás rövid leírása

Az önkormányzati tulajdonú 3703/7 hrsz-ú ingatlan a terepadottságok miatt jelenéig nem megközelíthető a Beregszászi utca felőli nyélén keresztül, ezért a Harkály utca felőli megközelíthetősége érdekében a 7023/2 hrsz-ú ingatlan É-i sarkában egy 7 m széles közterületi sáv kiszabályozása vált szükségessé és a hozzá csatlakozó 3703/3 hrsz-ú telek felső részének Lke-5/SZ építési övezetbe való átsorolása. Továbbá a szintén önkormányzati tulajdonú Beregszász utca menti 3703/3 és 3703/4 hrsz., jelenleg Lk-2/SZ építési övezeti besorolású ingatlanok túlzó beépítést engednének, ezért azok Beregszászi utca szemközti oldalán meghatározott Lke-4/SZ építési övezetbe való átsorolása javasolt.

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:	Biológiai aktivitásérték változás:
Lk => Lke 0,28 ha	$1,2 \times 0,28 - 2,7 \times 0,28 = -0,42$ (növekmény)

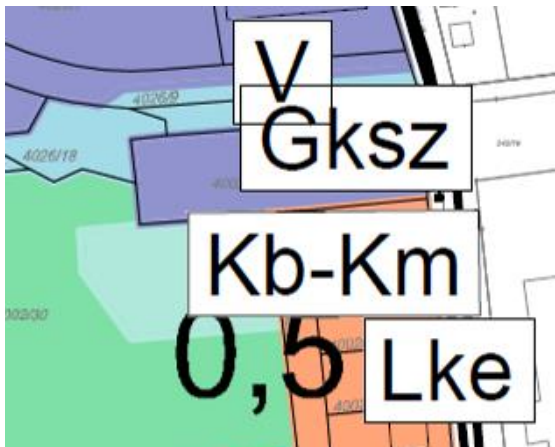
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

7. Nádas út menti közműterület rendezése

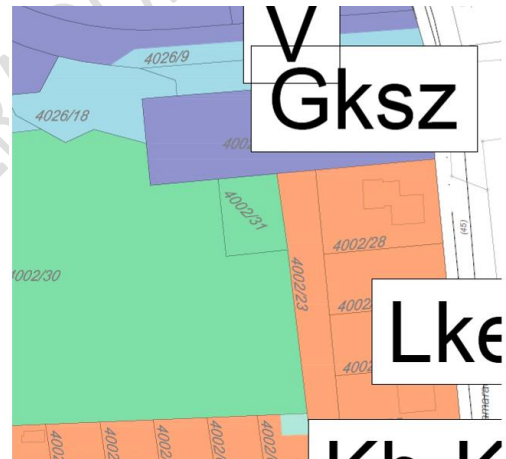
légifotó + SZT



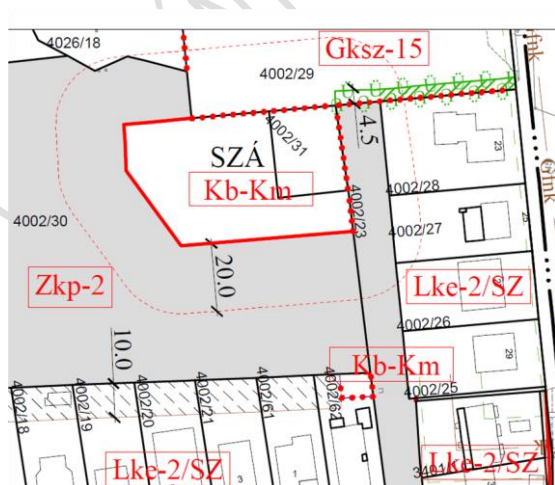
hatályos TSZT



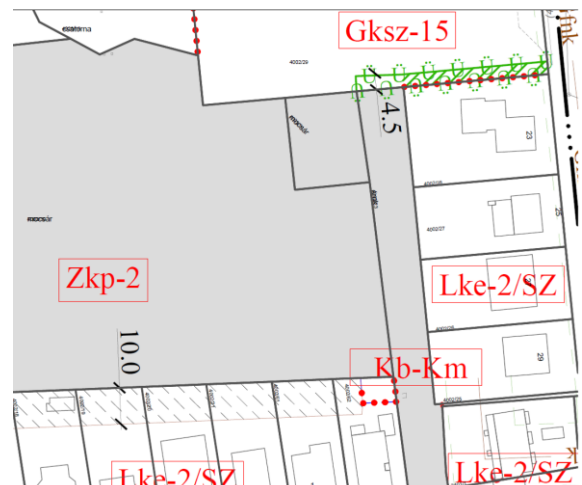
tervezett TSZT



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

A hatályos szabályozási terven a szennyvízátelő terület és annak bővítésére kijelölt Kb-Km övezeti besorolás oka fogottá vált mert Budaörs Város a BKISZ projekttel áttlt a Budapest Csepel sziget É-i területén kialakított szennyvíztisztítótelepre, így ezen területek fenntartása oka fogottá vált, azok a szomszédos terület Zkp-2 övezetbe való átsorolása javasolt.

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Kb-Km => Zkp 0,22 ha

Biológiai aktivitásérték változás:

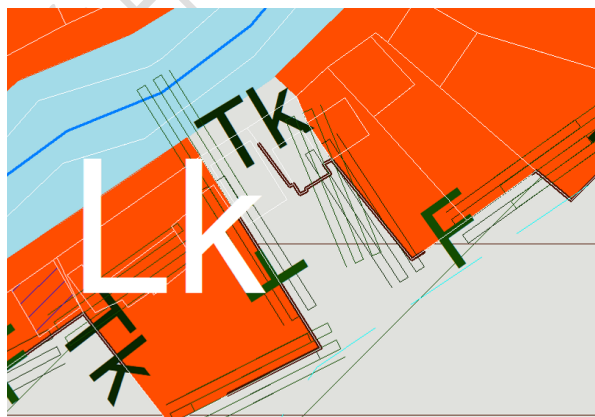
2X0,22-6X0,22=-0,88 (növekmény)

8. Máriavölgy utca 1634/2 és a 1452 hrsz-ú ingatlanok rendezése

légifotó + SZT



hatályos TSZT

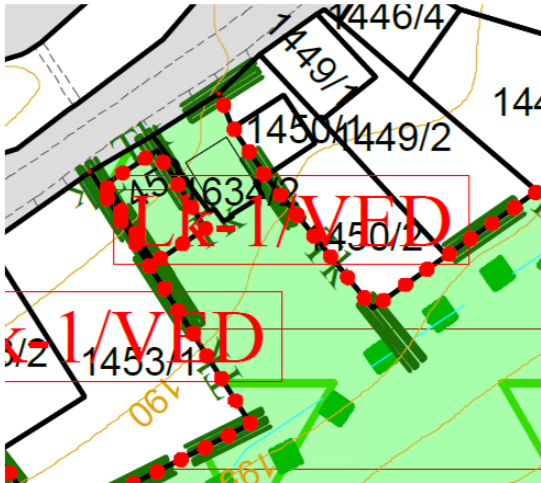


tervezett TSZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<i>hatályos SZT</i> 	<i>tervezett SZT</i> 
<i>A módosítás rövid leírása</i> Az ingatlanon meglévő épület található, mely jelenlegi Tk-kö övezetből Lk-1/VED építési övezetbe való átsorolása indokolt a kialakult állapot szerint. A terület jelenleg teljesen rendezetlennek tekinthető, mert a 1634/2 hrsz-ú ingatlan is a részét képezi a tájvédelmi körzetnek, a addig a 145 az országos ökológiai hálózat magterületnek is része. úgy, hogy úszótelekként szerepel az ingatlanyilvántartásban a 1634/1 hrsz-ú telekben, így közterületi kapcsolattal sem rendelkezik az ingatlanyilvántartás szerint „kivett prэшáz, pince” besorolású ingatlan.	
<i>Biológiai aktivitásérték számítás</i>	
<i>Változás részletes bemutatása:</i> Tk 0,001 ha => Lk 0,001 ha	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i> 3X0,001-1,2X0,001=0,0018 (csökkenés)

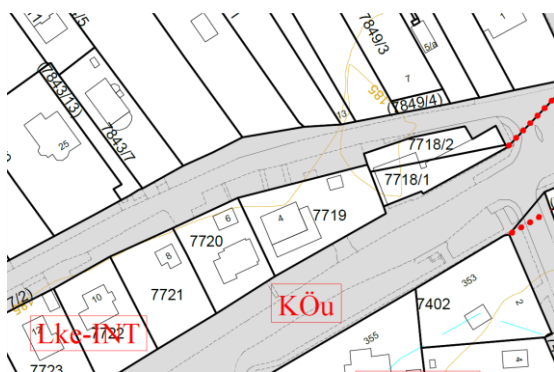
2.2. Szabályozási vonalakat és övezethatárokat érintő módosítások

1. 7718/1 és 2 hrsz-ú telkek (volt Csiki csárda) szabályozásának módosítása

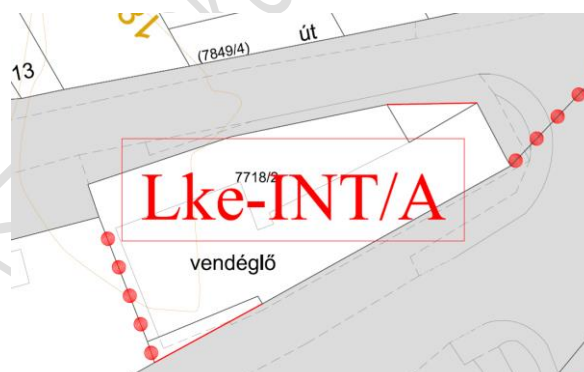
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Az ingatlan speciális helyzetére való tekintettel új építési övezetbe sorolása és új szabályozási vonal ábrázolása. Az ingatlanon található épületállomány fénykorában a Csiki Csárdának biztosította helységeket, azonban a budai turistautvonalak kiinduló- és végpontjának is számító Csiki Csárda múltját csak a szomszédos buszmegálló nevei őrzik, mert a vendéglátás funkció már évtizedek óta már nem üzemel. Az ingatlan a közelmúltban új tulajdonosa lett aki az Önkormányzattal történt egyeztetéssorozat folyamán arról számolt be, hogy az ingatlanon a korábbi vendéglátás funkció rentábilisan nem éleszthető újra így az Önkormányzat sajnálatos módon elengedte ezt a régen dédelgetett álmát. További funkcióként merült fel a kiskereskedelmi funkció kialakítása, mely jelentős parkolási igényeire való tekintettel szintén el lett vetve, így a Tulajdonos végül annál a koncepciónál döntött, hogy a meglévő leromlott épületállomány elbontása után új lakóépületet épít, melyhez új paramétersor meghatározását kérvényezte. Az ingatlan vonatkozásában az É-i és aD-i irányban is javasolt szabályozási vonal alkalmazása, hogy a

Fejlesztési elképzelések:

Az ingatlan jelenleg teljes mértékben beépített, ennek az épület bontása mellett a Tulajdonos a lakóépület építési

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

koncepcióját vizionálja. A beépítési paraméterek változtatására nem lenne szükség (Lke-INT), annyiban kiegészítve, hogy a telek szűkossége miatt az előkert mértékét azonban maximum 3 m-re csökkenteni lenne szükséges. A jelenlegi intézményi besorolás miatt, viszont a földszinten lakó funkciót engedélyező szabályozással valósulhatna meg a tervezett beruházás.

Jelenlegi építési övezeti besorolás:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
		a telek megengedett								az épület megengedett				előkert	hátsóker	oldalkert
		legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb			legnagyobb						
		területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	mértéke			
									épület-magasság	Hm						
		m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m		db	m ²	m	m	m	
31	Lke-INT	SZ	700	18	-	30	0,8	15	50	-	8,0	[2]	500	5,0	6,0	3,75

Javasolt építési övezeti besorolás:

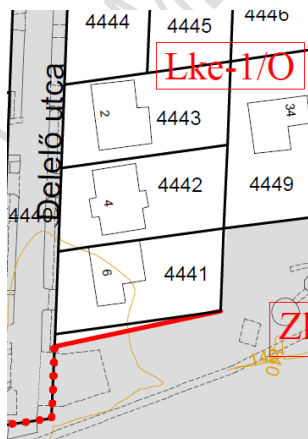
Lke-INT/A alövezet létrehozása, ahol a az övezeti paraméterek változatlanul maradnának azonban a teljes épületben lehetne lakófunkció.

2. Delelő utca 4441- és 4451 ingatlanok közötti szabályozási vonal pontosítása;

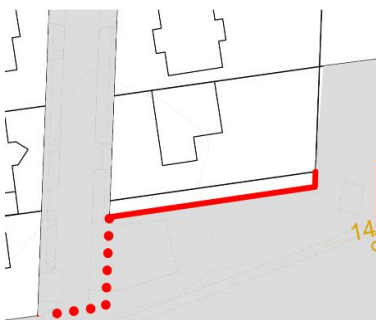
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT

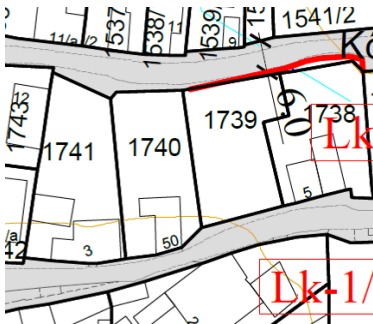
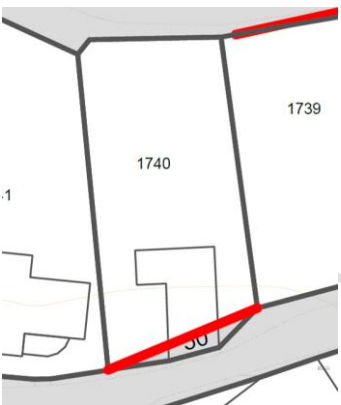


A módosítás rövid leírása

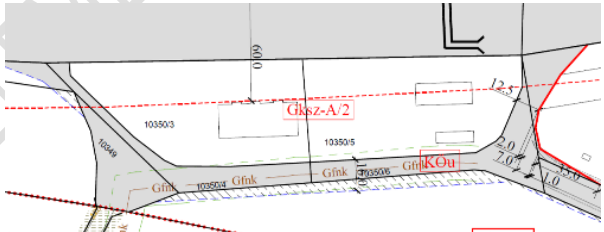
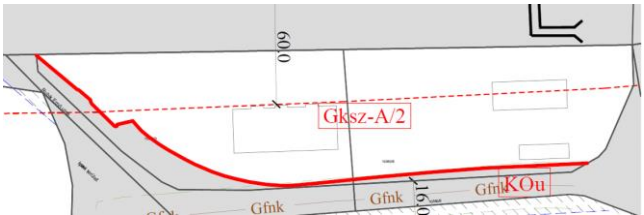
Valós használat és a geodéziai felmérés alapján pontosítani a szabályozási vonalat.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

3. Kőfejtő utca 1740 ingatlant érintő új közötti szabályozási vonal alkalmazása

<i>légifotó + SZT</i>	<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>
		
<i>A módosítás rövid leírása</i> A Kőfejtő utca nagyon leszűkül az érintett szakaszon. Az ingatlanon egy romos épület található, melyet biztosan elbontanak és új épület fog épülni, így az új szabályozási vonal alkalmazásával lehetővé válik a közterületi elemek (pl.: járda) kialakítására, és az új épület így már az új közterületi telek vonalának figyelembevételével lehet majd elhelyezni.		

4. Rubik Ernő utca menti 10350/3-, 10350/5 hrsz. ingatlanok szabályozásának rendezése

<i>légifotó + SZT</i>		
	<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>
		
<i>A módosítás rövid leírása</i> A valós állapotnak megfelelően az út pályaszerkezeti elemeinek közterületi szabályozása szükséges a geodéziai felmérés alapján.		

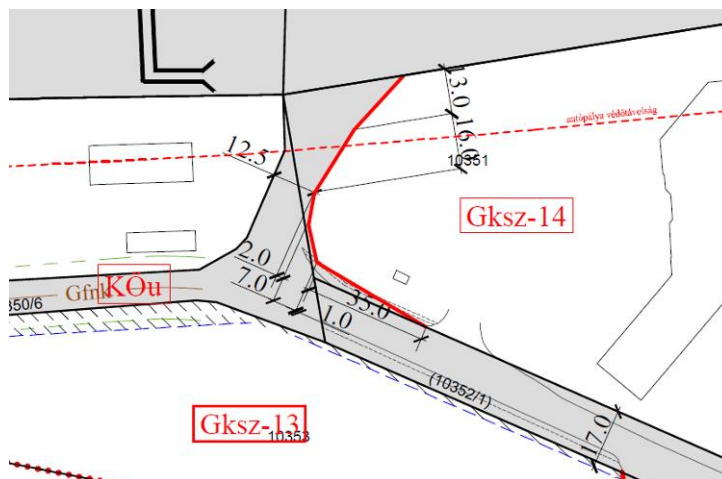
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

5. Rubik Ernő utca menti 10351 hrsz. ingatlan szabályozásának rendezése

légifotó + SZT



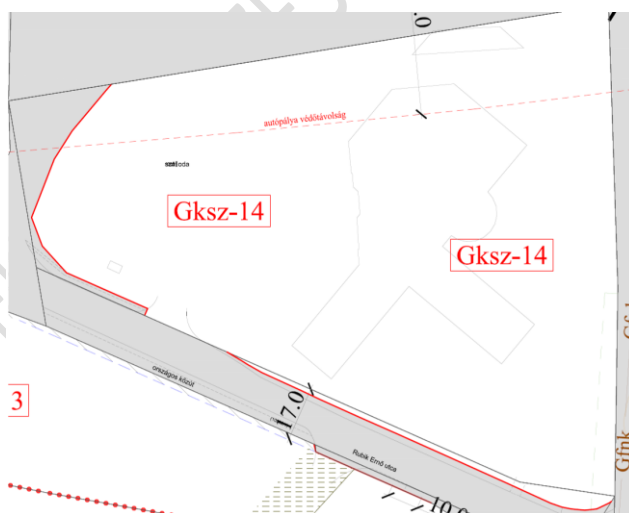
hatályos SZT



A módosítás rövid leírása

A valós állapotnak megfelelően az út pályaszerkezeti elemeinek közterületi szabályozása szükséges.

tervezett SZT



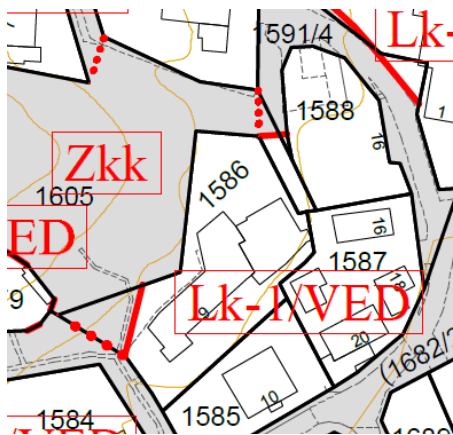
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

6. Ostor utca 1586 hrsz. rendezése

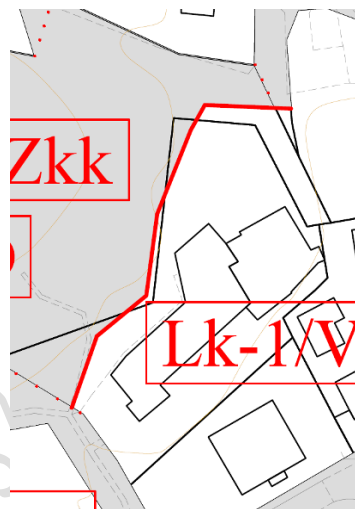
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

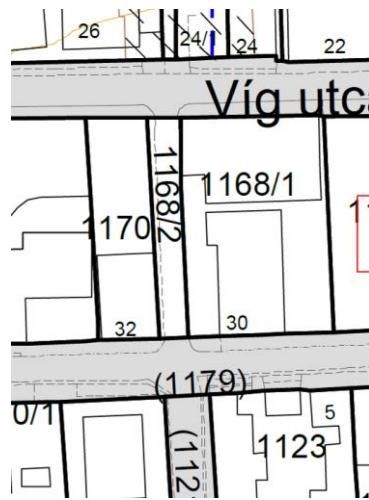
A valós használat alapján új szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

7. Kékes utca 1168/2 hrsz. rendezése

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a Kékes utca 1168/2 hrsz-ú ingatlanon jelenleg is útként használt, azonban jelenleg még nem Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képezi és a szabályozási tervlapon sincsen „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szabályozási elem jelöléssel ellátva. Az Önkormányzat célja a tulajdonviszonyok és az ingatlan státuszának rendezése, ezért az ingatlan vonatkozásában javasolt a „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szabályozási elem alkalmazása.

8. Tárogató utca szabályozásának felülvizsgálata, 11122 hrsz. és környékén szabvonalak + elkerítések

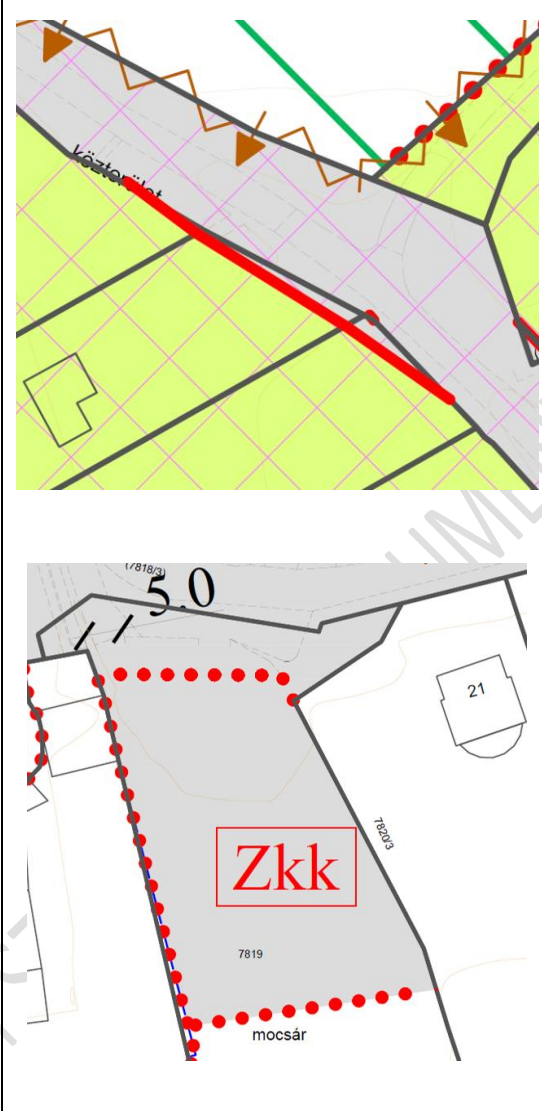
légifotó + SZT



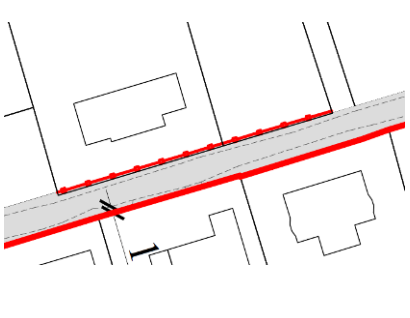
+ a vízműsítés szabályozási vonal:



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A módosítás rövid leírása A valós használat geodéziai felmérés szerint rögzítettek alapján a szabályozási vonalak kisebb módosításai váltak szükségessé.

9. Pipacs utcát (pl.: 4234/1 és 4234/2 hrsz-eket) érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata;

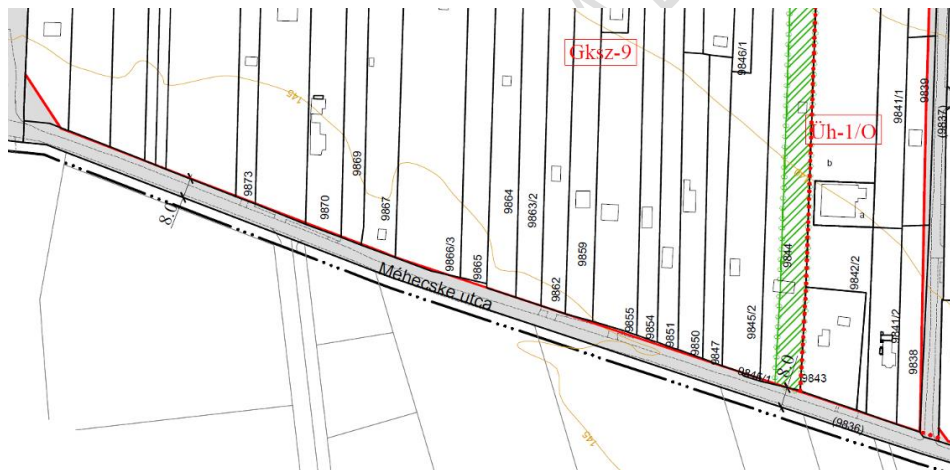
légifotó + SZT	hatályos SZT	tervezett SZT
		
A módosítás rövid leírása A szabályozási terv pontosítása vált szükségessé a kerítés kialakításának vonatkozásában.		

10. Méhecske utca D-i részén (pl.: 9874 hrsz.) található ingatlanok szabályozásnak felülvizsgálata;

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

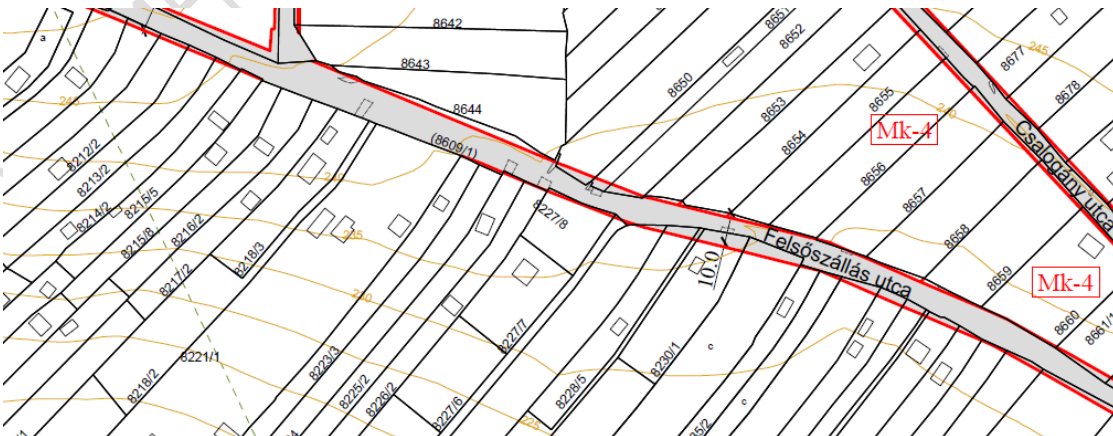
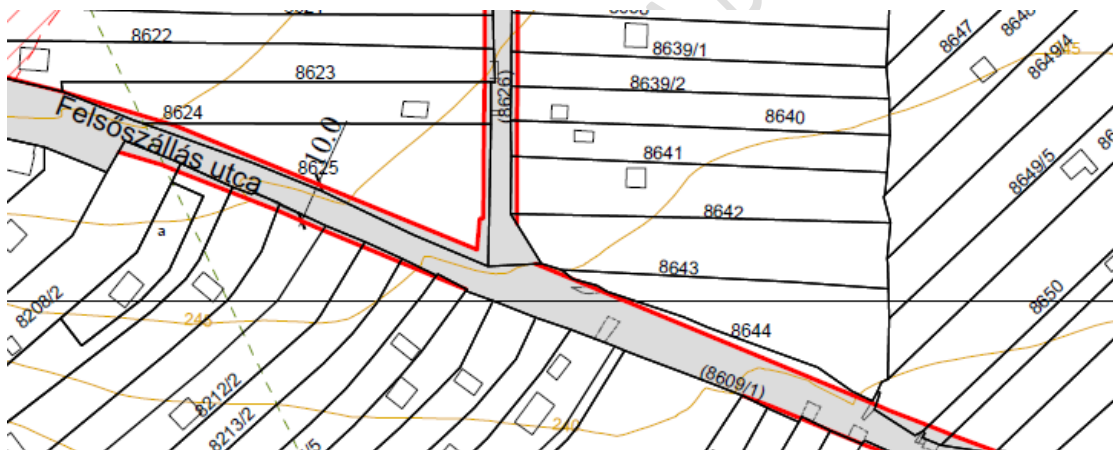
A hatályos szabályozási tervlap indokolatlan szabályozási vonalakat tartalmazott, így azok felülvizsgálata vált szükségessé.

11. Felsőszállás utca szabályozási vonalának pontosítás

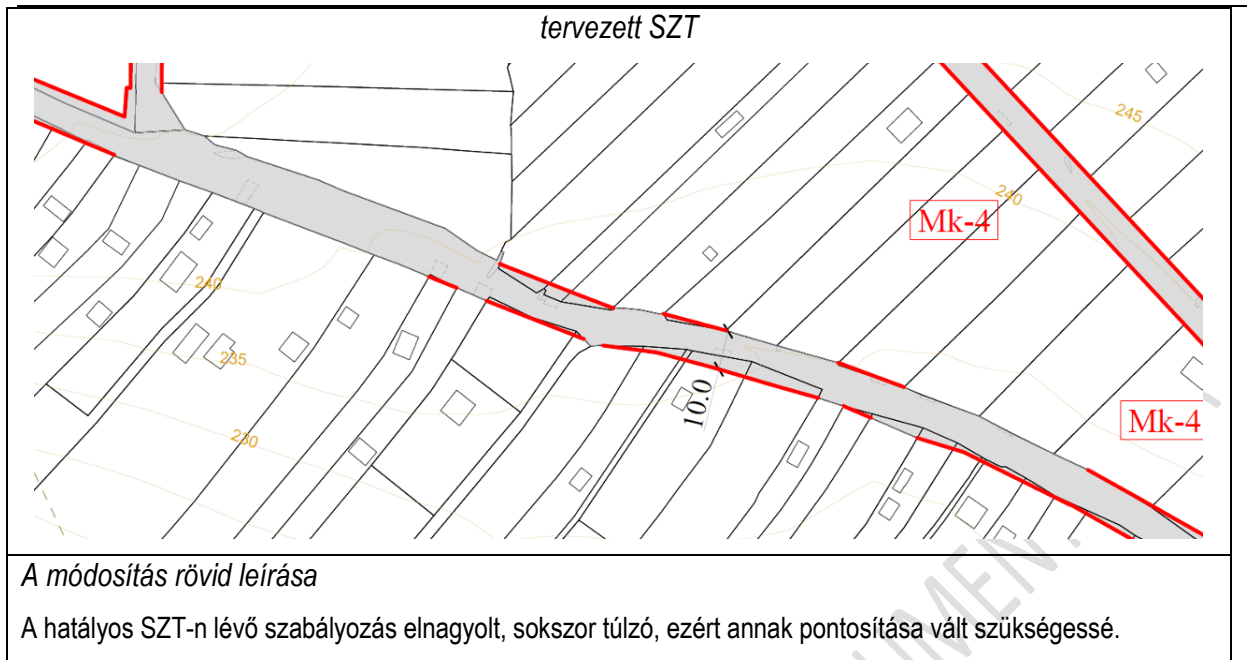
légifotó + SZT



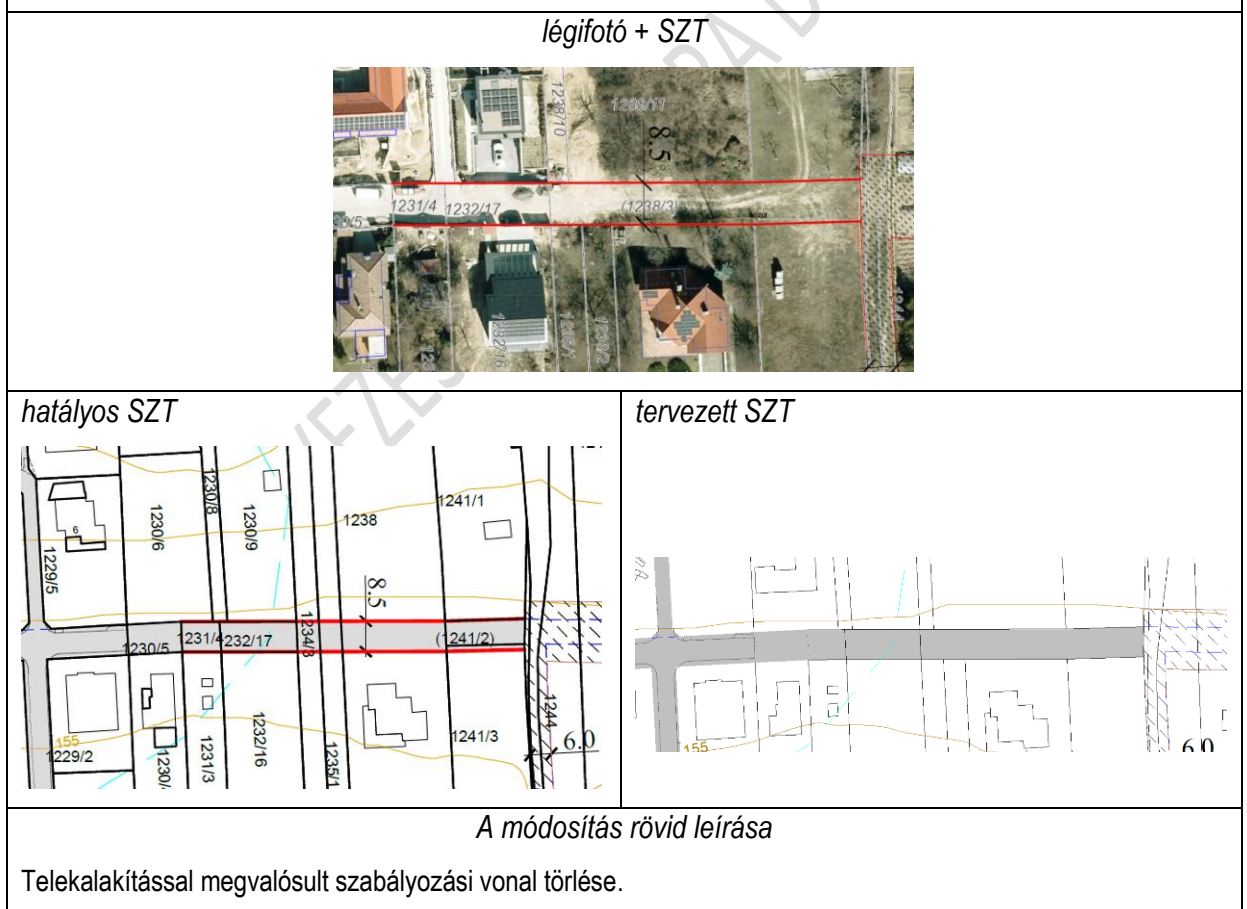
hatályos SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



12. Víg köz 1238/3 menti megvalósult szabvonalak törlése;



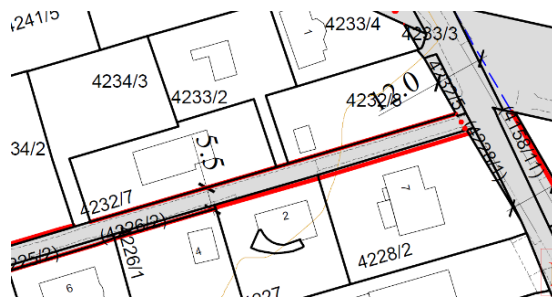
**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

13. Pipacs elején megvalósult szabályozási vonalak törlése

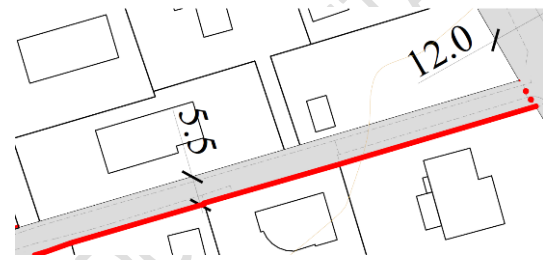
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT

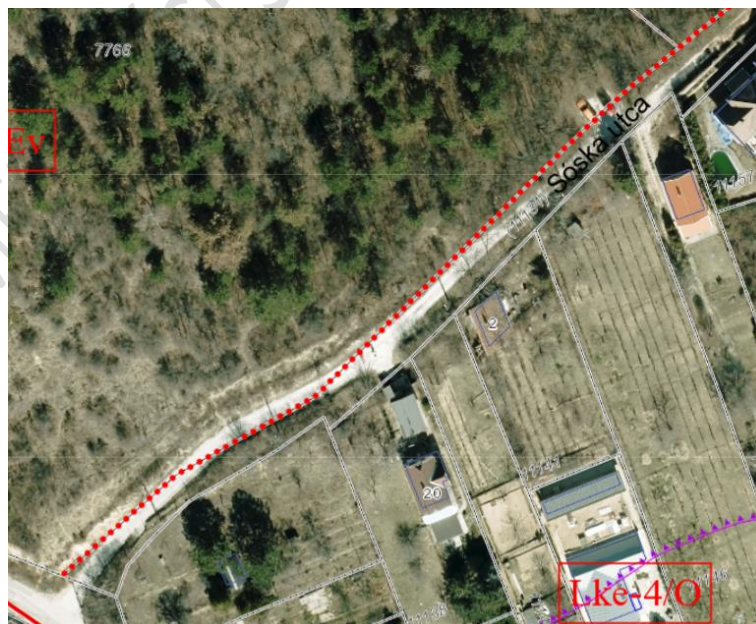


A módosítás rövid leírása

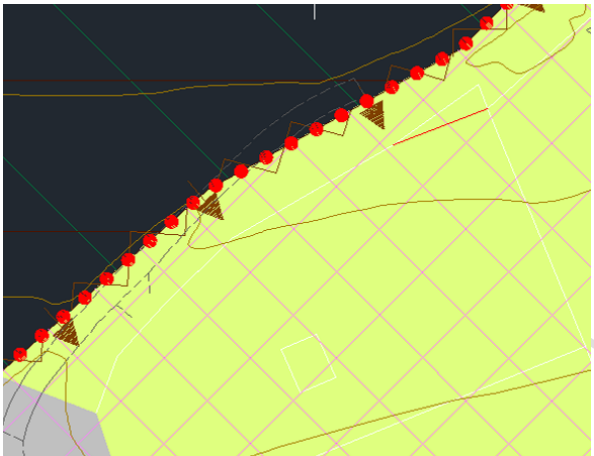
Telekalakítással megvalósult szabályozási vonal törlése.

14. Sóska utca 7766 hrsz.;

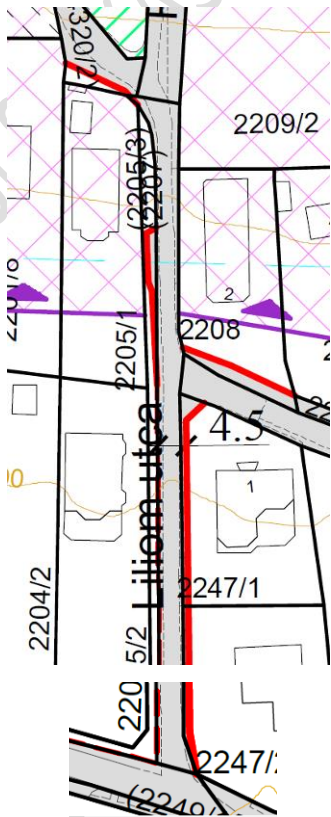
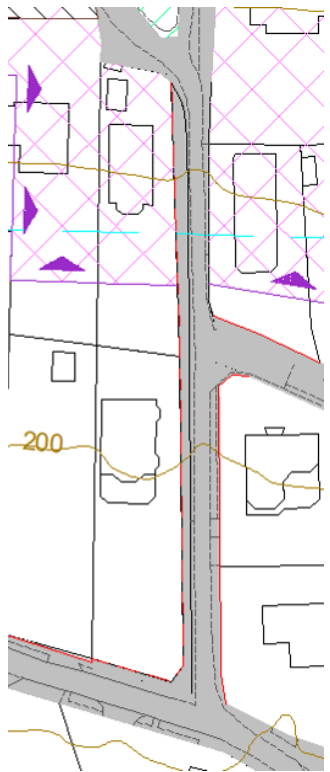
légifotó + SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

hatályos SZT	tervezett SZT
	
<i>A módosítás rövid leírása</i> A szomszédos 7766 hrsz-ú ingatlan Natura 2000 besorolása miatt a valós úthasználat szerinti telekhatárrendezés nem lehetséges, ezért csak 11132 hrsz-ú ingatlan csücskének leszabályozása tervezett, hogy az esetleges későbbi útátalakítás helye meglegyen.	

15. Alma utca 2205/2 és Liliom utca szabályozási vonalak felülvizsgálata

légifotó + SZT	hatályos SZT	tervezett SZT
		

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

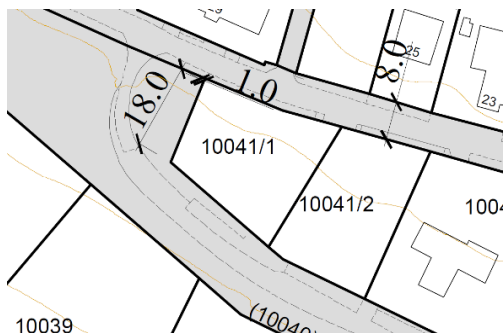
Az utca jelenleg kritikus szélességű és ezen még rontanak a kiépített kerítések is, ezért a szabályozás pontosítása vált szükségessé.

16. Szarka utca és Beregszászi út sarkán 10041/1 hrsz. szabályozása

légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

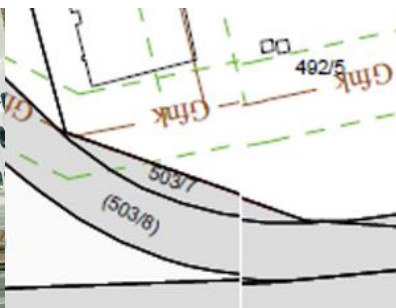
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé. A geodéziai felmérés megtörtént, a kiszabályozás közműveket nem érint.

17. Károly Király út végén a felhajtó melletti terület rész és a szervízút menti valós használatok rendezése

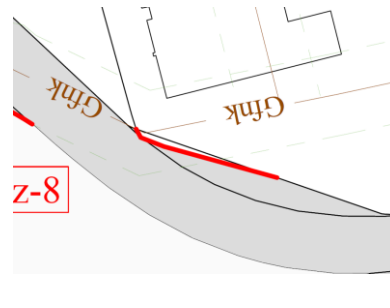
légifotó + szabályozási terv



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

A szabályozási vonal pontosítása szükséges a valós használat szerint elkészült geodéziai felmérés szerint.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

18. Garibaldi utca mentén a 743/1 és 743/2 ingatlanok autópálya felőli szabályozási vonalának felülvizsgálata

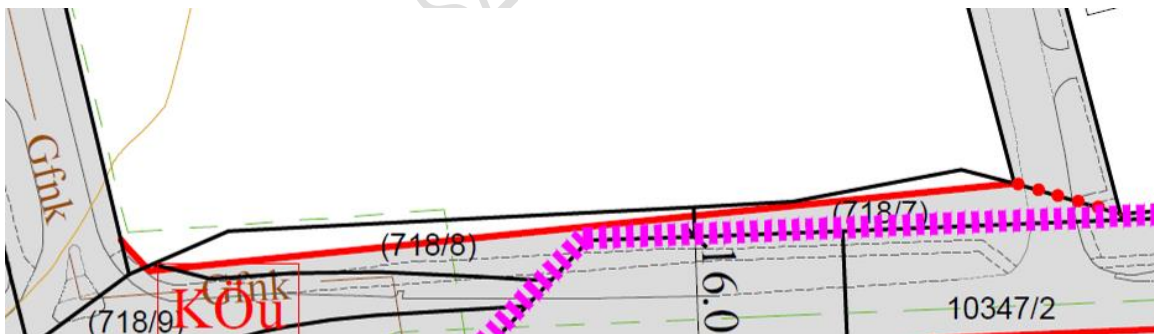
légifotó + szabályozási terv



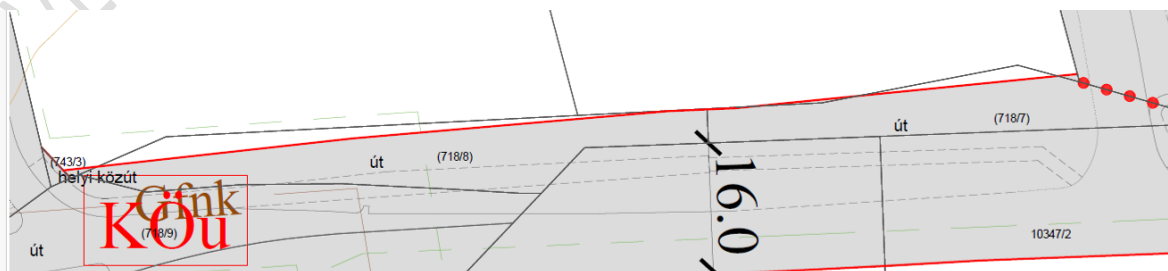
közművek



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás leírása

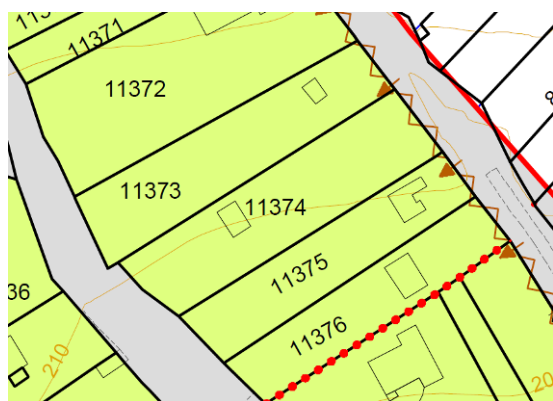
A szabályozási vonal pontosítása szükséges a közművek elhelyezkedése szerint.

19. Som utcai elkerítések új szabályozási vonal (11373, 11375 stb.)

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



módosítás rövid leírása

Az ingatlan beépítése során megépített kerítéseknel figyelmen kívül hagyták közterületi telekhatárt. A közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé a közművek és a távlati közterületi fejlesztések figyelembevételével.

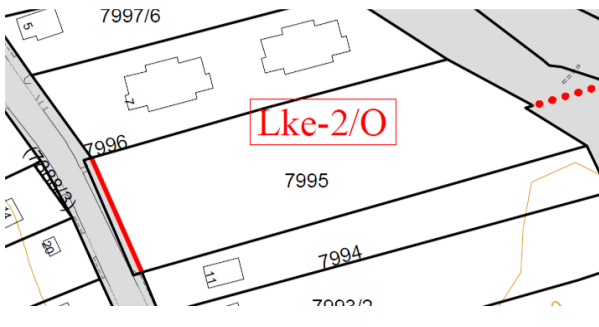
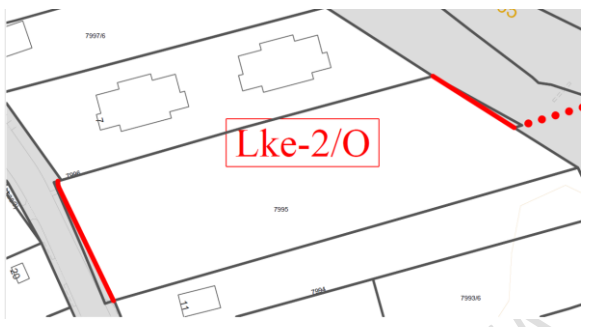
20. Ibolya utca 7995 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata

légifotó + SZT

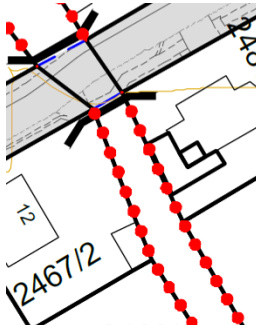


**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<i>hatályos SZT</i> 	<i>tervezett SZT</i> 
<i>módosítás rövid leírása</i>	
A szabályozási vonal pontosítása szükséges a valós használat szerint elkészült geodéziai felmérés szerint.	

21. 2474/1 hrsz-ú árok használata + 2499 túlhasználat

<i>légifotó + SZT</i>		
		
<i>légifotó + SZT</i> 	<i>hatályos SZT</i> 	<i>tervezett SZT</i> 

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<i>A módosítás rövid leírása</i> A valós használat és a geodéziai felmérés alapján a vízmosás övezethatárának felülvizsgálata vált szükségessé.		

22. Bazsarózsa 7344 hrsz. szabályozása

légifotó + SZT



hatályos SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

tervezett SZT

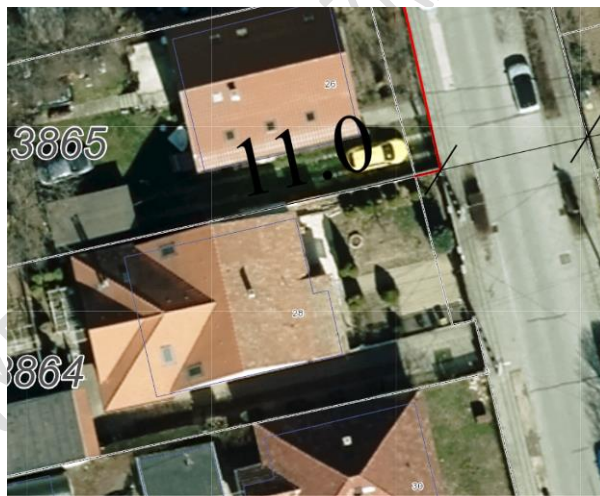


A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és kismértékű módosítása vált szükségessé a geodéziai felmérés alapján.

23. Munkácsy Mihály utca 3864 hrsz. és környezetének szabályozása

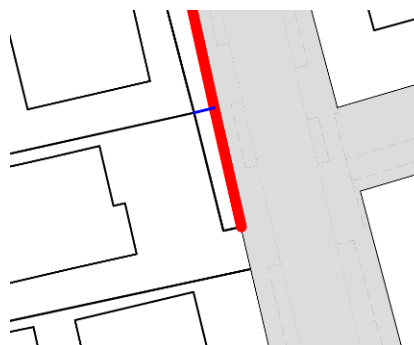
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

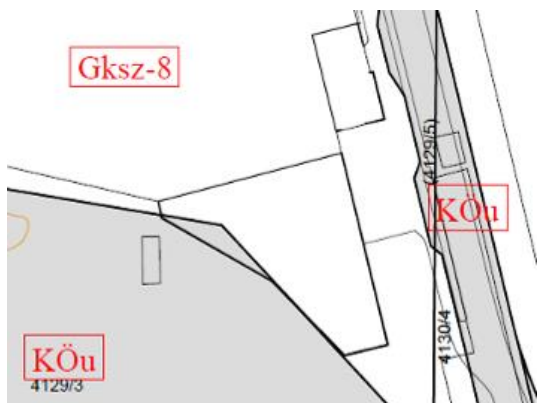
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé.

24. Garibaldi út 4122/3 hrsz-ú telken lévő áruházzal körüli túlhasználatok szabályozása

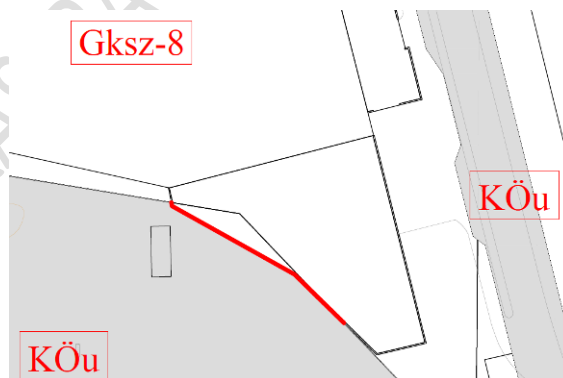
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

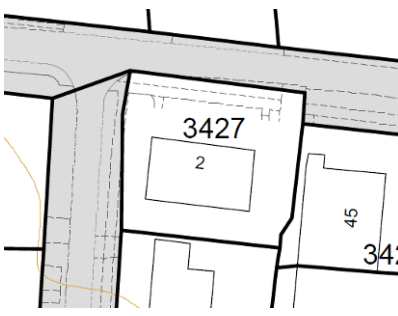
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé.

25. Kassai utca menti 3427 hrsz-ú ingatlan szabályozása

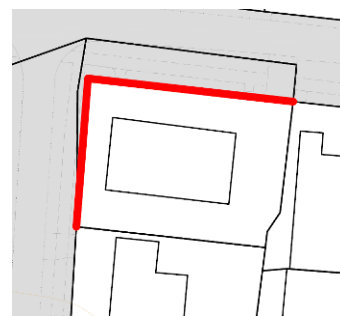
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



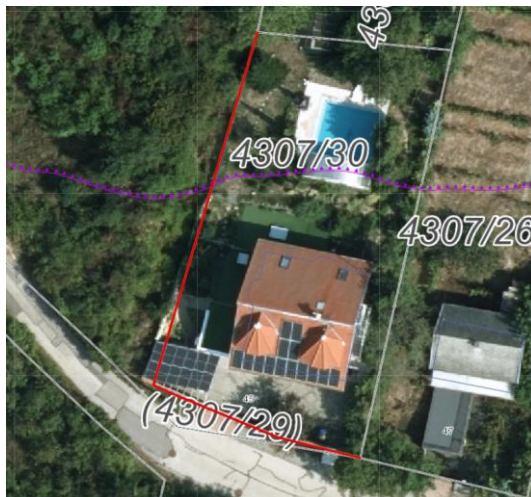
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján kismértékű pontosítása vált szükségessé.

26. Törökugratói utca 4307/30 hrsz-ú ingatlan szabályozása

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT

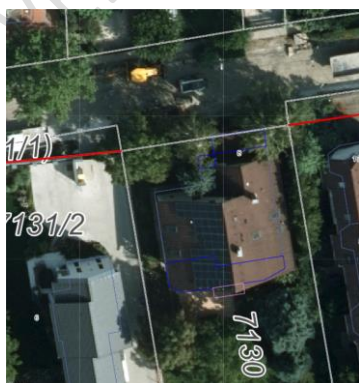


A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján kismértékű pontosítása vált szükségessé.

27. Kertész utca menti 7130 hrsz-ú ingatlan szabályozása

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

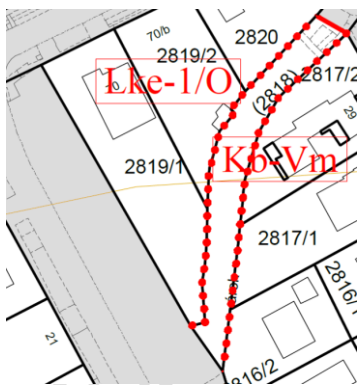
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és kismértékű módosítása vált szükségessé. Az új közterületi szabályozási vonal a geodéziai felmérés után a közterületre átnyúló melléképület határára kerülne.

28. Farkasréti út menti 2819/1 hrsz-ú ingatlan túlhasználatának rendezése

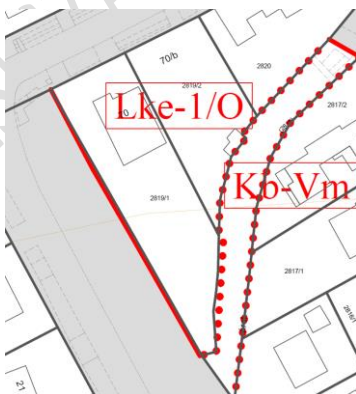
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé, mely során az Átlós utca és a csatorna felőli, geodéziai felmérés alapján rögzített túlhasználat szerint új szabályozási vonal ábrázolása és az övezethatár pontosítása történne meg.

29. Hegyalja utca (Ny-i része) menti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

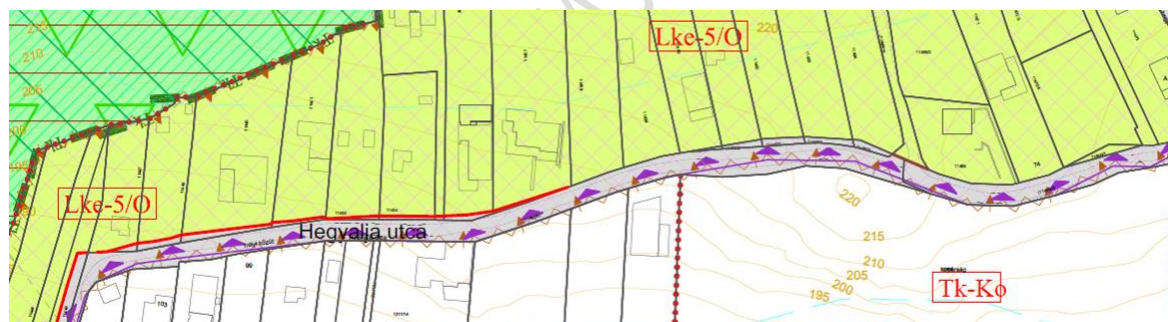
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a gaeodéziai felmérés alapján módosítása vált szükségessé:

- a 11466/5 hrsz-t érintő szabályozási vonal lekerült, mert a telekalakítás megtörtént;
- a 11465/1 hrsz-ú telek kivételével önkormányzati tulajdonú 11465/2-5 hrsz-ú telkek D-i határán meghúzott szabályozási vonal törlése és a kialakult állapot szerinti É-i telekhatárig a „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szürke szabályozási elem alkalmazása;
- a 11447 – 11457 hrsz-ú ingatlanok közötti szakaszon a megépült kerítések geodéziailag felmért határán új szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

30. Hegyalja utca (K-i része) menti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a gaeodéziai felmérés alapján módosítása vált szükségessé:

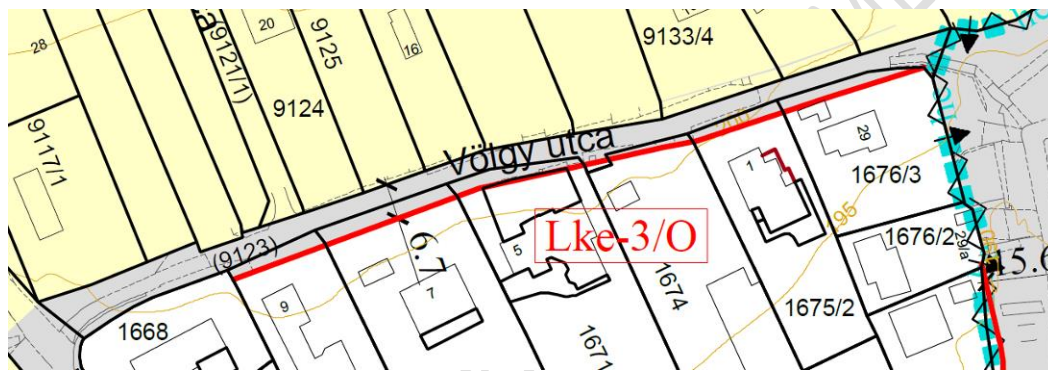
- Hegyalja köztől K-i irányba induló zsák tömbfeltáró magánút helybiztosításaként jelölt nem beépíthető sáv törlése;
- 1311/8 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a kialakult állapot szerint az ingatlan közterületi célú hasznosítása már nem településrendezési cél, így a felületi elem törlése vált szükségessé.
- a 11532 – 11539/9 hrsz-ú ingatlanok közötti szakaszon a megépült kerítések geodéziailag felmért határán új szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

31. Völgy utca közterületi szabályozásának pontosítása

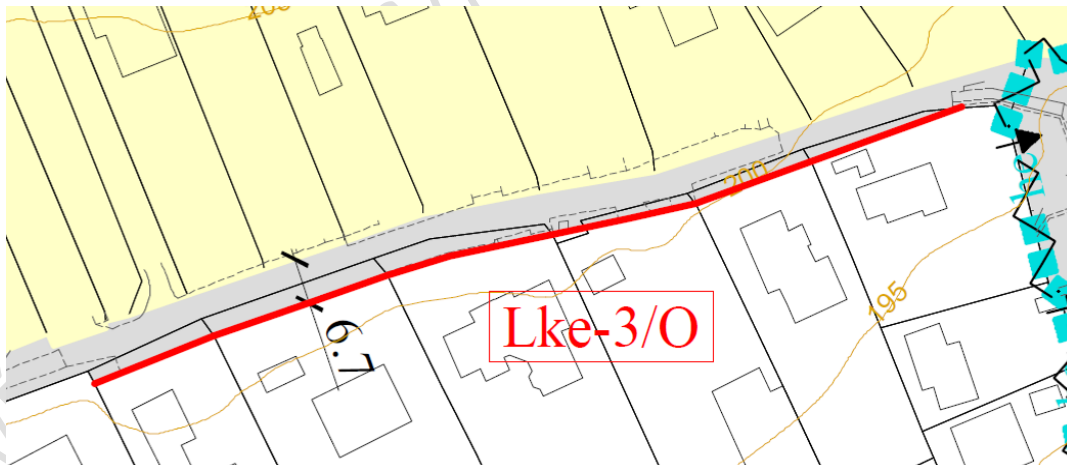
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

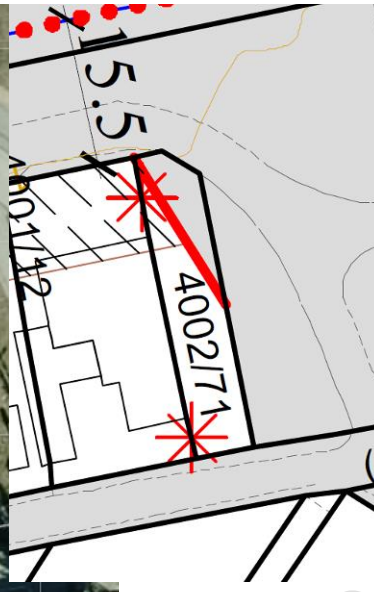
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata vált szükségessé, a szabályozási vonal 1676/3 kerítésre való meghúzásával.

32. Kassai utca 4002/71 hrsz-ú ingatlan szabályozási vonal alkalmazása

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Az elkészült úttervek alapján az ingatlanon szabályozási vonal pontosítása szükséges a balesetbiztonsági, beláthatósági háromszög szabadontartása érdekében. A módosítás során a szabályozással 4002/71 hrsz-ú telek területe nem csökkenne.



33. Vasút utca 4022/2 hrsz-ú ingatlan szabályozása

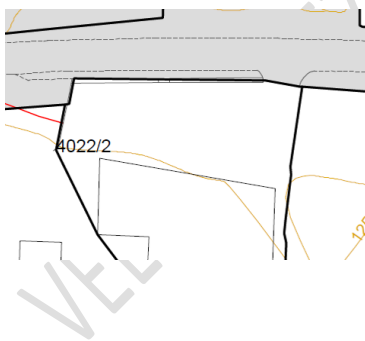
légifotó + SZT



elektromos és a távközlés közmű elhelyezkedése



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Jelenleg az elektromos és a távközlési hálózat léghábelei és azok tartóoszlopa a 4022/2 hrsz-ú telken belül helyezkednek el, továbbá a meglévő közterületi szélesség nem teszi lehetővé a középtávon tervezett kerékpárút hálózati elemek kialakítását, ezért a közterületi szélesség szabályozási vonallal való megnövelése szükséges.

34. Szél utca folytatásában a tömbfeltáráó út helybiztosításának felülvizsgálata

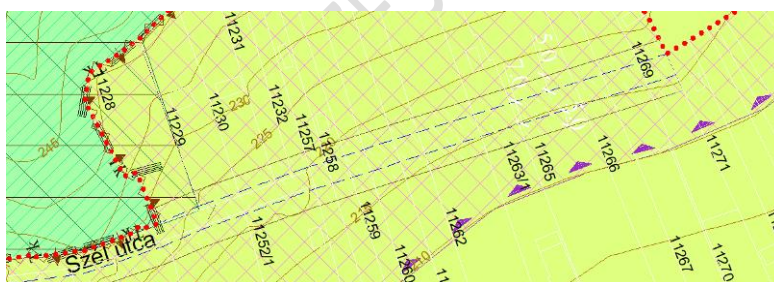
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A Séta utcáról nyíló Szél utca terepadottságai nem teszik lehetővé a rendeltetésszerű használatához szükséges szabvány szerinti közút kialakítását, így annak közterületi használata helyett magánúti státuszt irányoz elő a hatályos szabályozási terv. A hatályos Szél utca Som utcra való kikötésével kapcsolatban érintett tulajdonosi panaszok érkeztek be, mely során megállapítást nyert, hogy az jelentős érdeksérelemmel lehetne csak kialakítani, ezért annak törlése mellett döntött a Hivatal vezetősége. Szakmailag a Szél utca jelenlegi zsákutca meghosszabbítása támogatható.

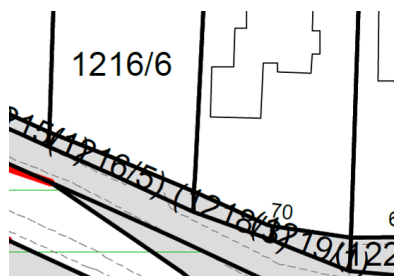
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

35. Szálláshegy utca szabályozásának pontosítása

légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

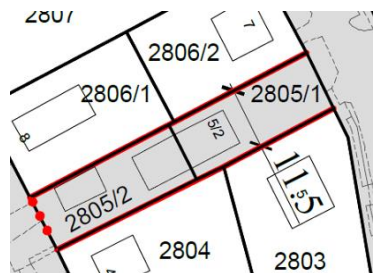
A valós használat alapján a közterületi szabályozás felülvizsgálata és a geodéziai felmérés alapján kismértékű pontosítása vált szükségessé.

36. A Semmelweis utcai 2805/1 és az Átlós utcai 2805/2 hrsz-ú telkeket érintő közterületi szabályozás törlése

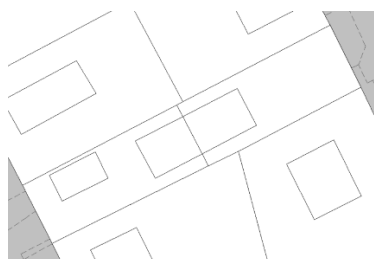
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

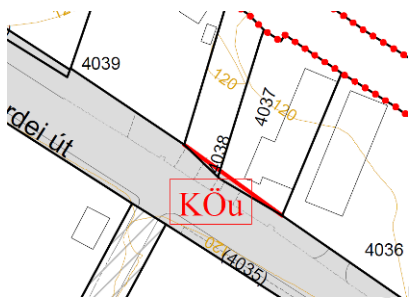
Az ingatlanokat érintő szabályozást nem kívánja tovább fenntartani az Önkormányzat.

37. Kamaraerdei út 4037 és 4038 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonal törlése

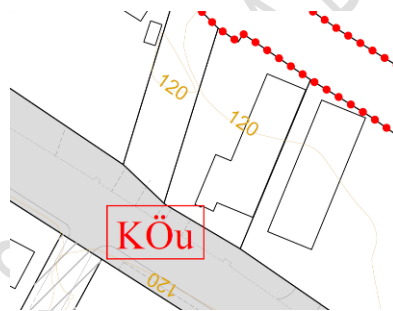
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása
Az indokolatlan szabályozás törlése vált szükségessé.

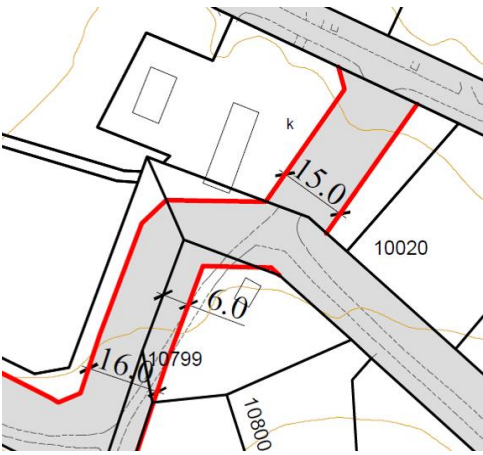
38. 10799 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal módosítása

légifotó + SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

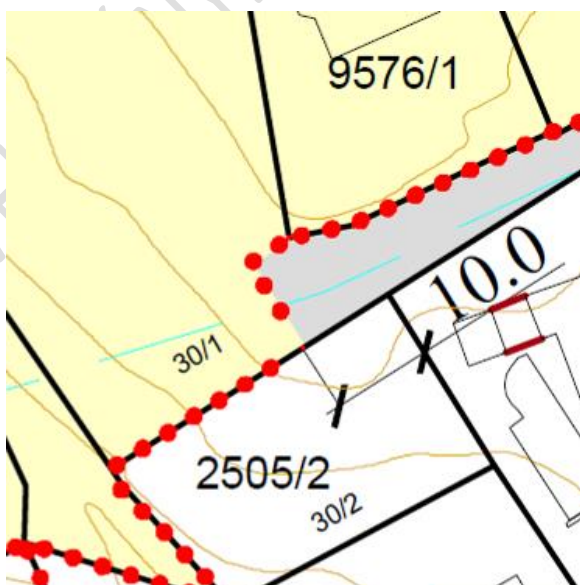
<i>hatályos SZT</i>	<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
		A szabályozási vonal pontosítása szükséges a valós használat és a geodéziai felmérés szerint.

39. 2505/2 hrsz-ú telek megközelíthetősége érdekében szabályozási vonal

légifotó + SZT



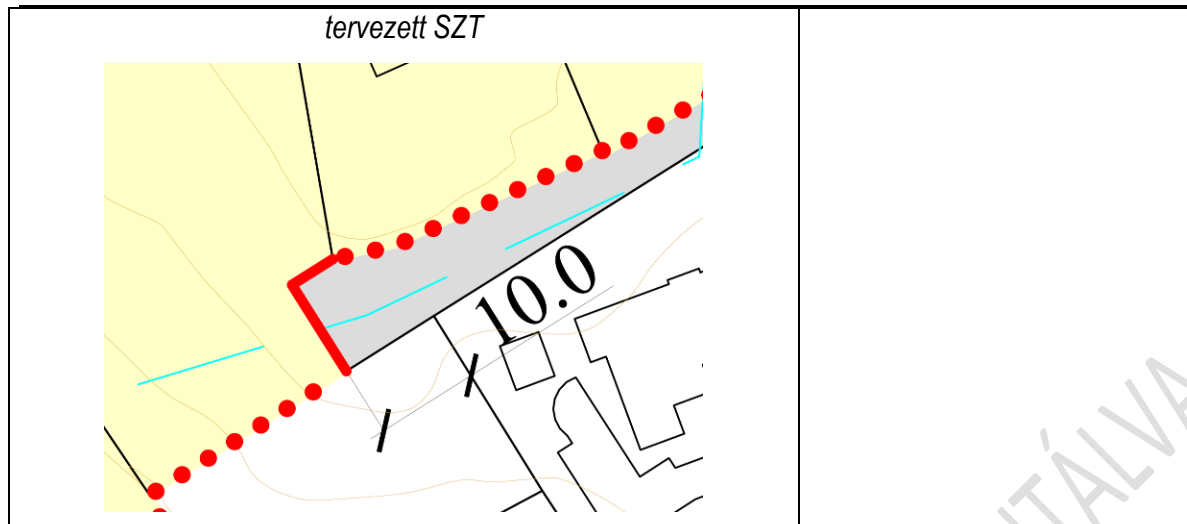
hatályos SZT



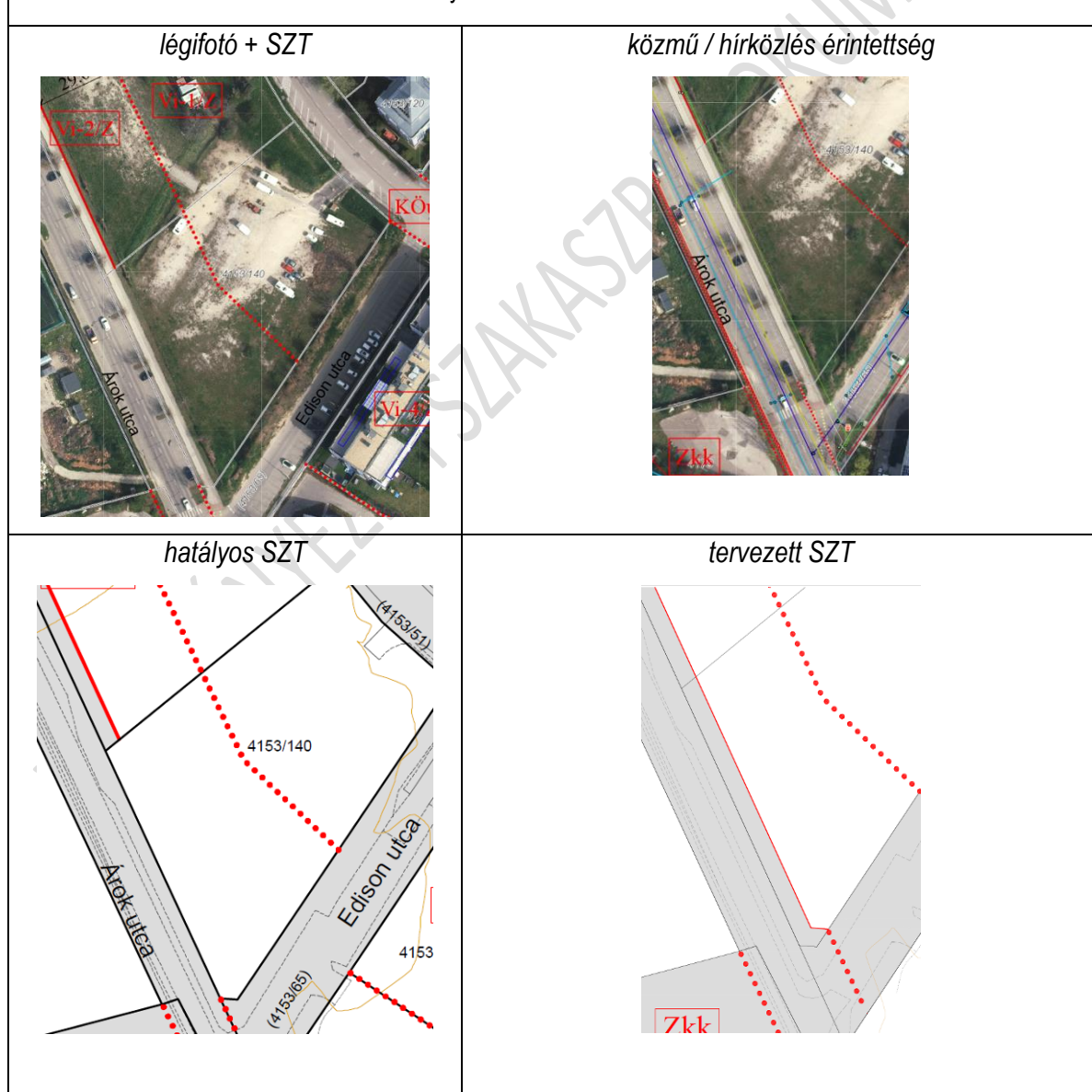
A módosítás rövid leírása

A 2505/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan nyúlványán kialakult közterület rendezéséhez szükséges a szabályozási vonal alkalmazása.

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**



40. Árok utca 4153/140 hrsz-ú telek szabályozási vonal



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

A módosítás rövid leírása

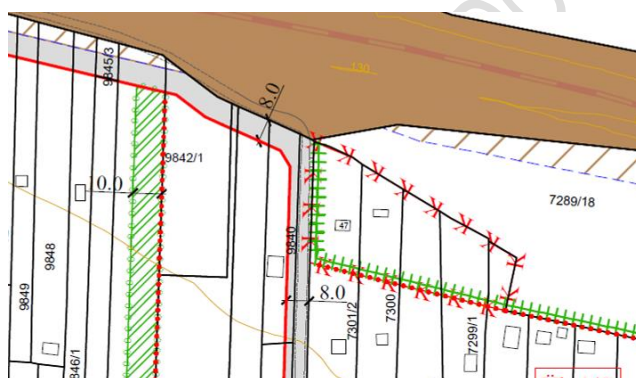
A kialakított úthálózati elemek közterletre kerülése érdekében a szabályozási vonal alkalmazása vált szükségessé.

41. 7289/18 hrsz-ú ingatlan környezetének rendezése

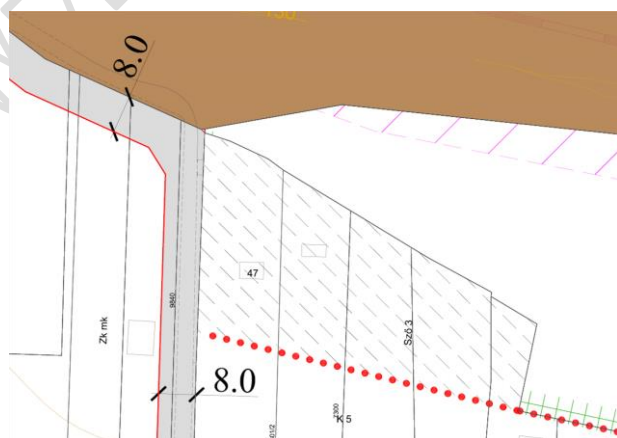
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A 7289/18 hrsz-ú ingatlanon megvalósult fejlesztésével kapcsolatban okafogyottá vált az ingatlantól Ny-i irányban feltüntetett kisajátítással érintett terület jelölés, mely törlése mellett „telek nem beépíthető rész” jelölés alkalmazásával egy esetlegesen későbbi fejlesztés helybiztosítását szolgálná. A MÁV területek fejlesztései

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

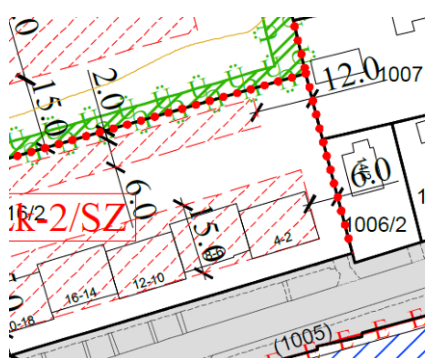
kapcsán jelenleg folyamatban van a BHÉSZ módosítása, mely során a MÁV területekkel párhuzamos (részben önkormányzati tulajdonú) út rendezése remélhetőleg meg fog történni (a 7289/18 hrsz-ú telken üzemelő vállaltak új közterületi kapcsolat biztosításával) a jelenleg hatályos szabályozási tervlapon ábrázolt vasúti tartalékterület törlése mellett.

42. Lévai utca 2. 1016/2 hrsz. építési helyének bővítése

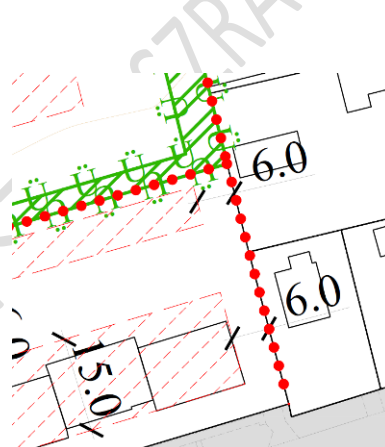
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



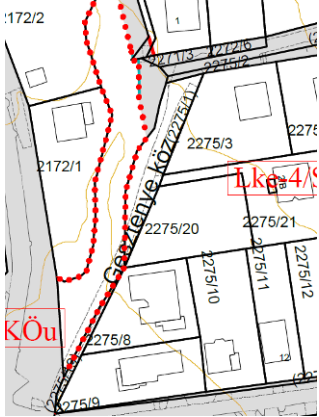
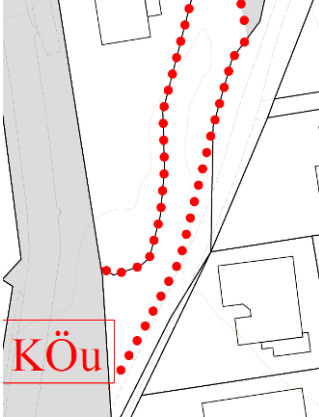
A módosítás rövid leírása
Tulajdonosi igény szerint a kijelölt építési hely bővítése indokolt.

43. Gesztenye köz övezethatár pontosítása

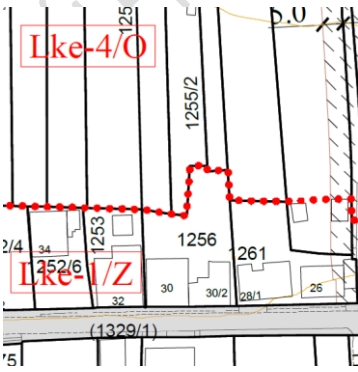
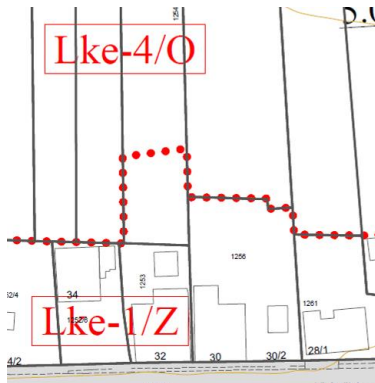
légifotó + SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A valós használat alapján az övezethatár pontosítása vált szükségessé.

44. Víg utca mentén az övezethatár pontosítása (1253, 1254/1, 1258 hrsz-ú ingatlanok)

légifotó + SZT		
		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		Az ingatlan tulajdonosai a valós használat alapján kívánják a telekhatárokat rendezni, amihez az övezethatár pontosítása szükséges.

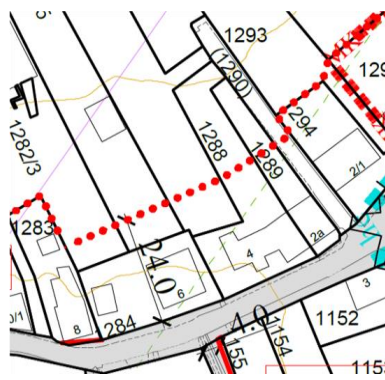
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

45. Víg utca mentén az övezethatár pontosítása (1288, 1287/2, 1286/5 és 1282/3 ingatlanok)

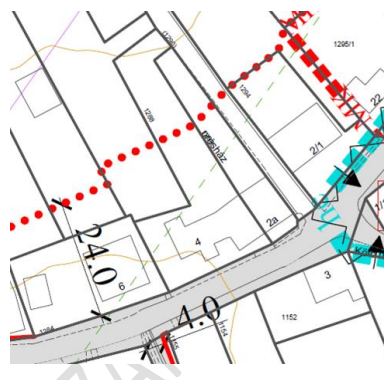
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

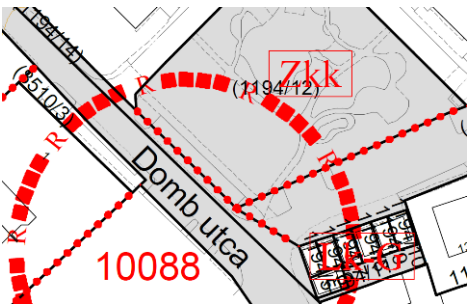
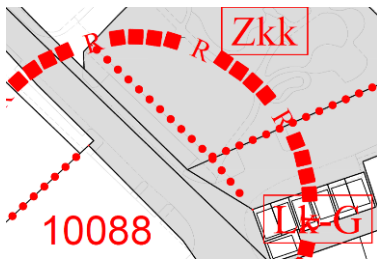
Az ingatlan tulajdonosai a valós használat alapján kívánják a telekhataókat rendezni, amihez az övezethatár pontosítása szükséges.

46. 1194/12 hrsz-ú ingatlan és környékén övezethatár pontosítások

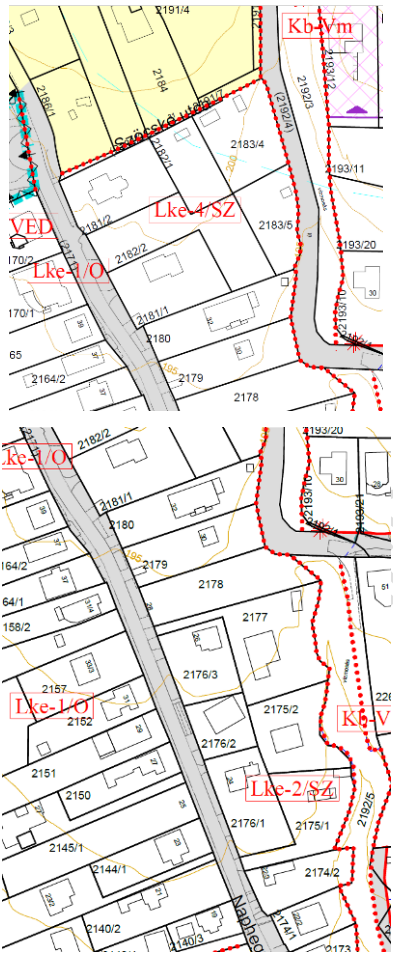
légifotó + SZT



**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

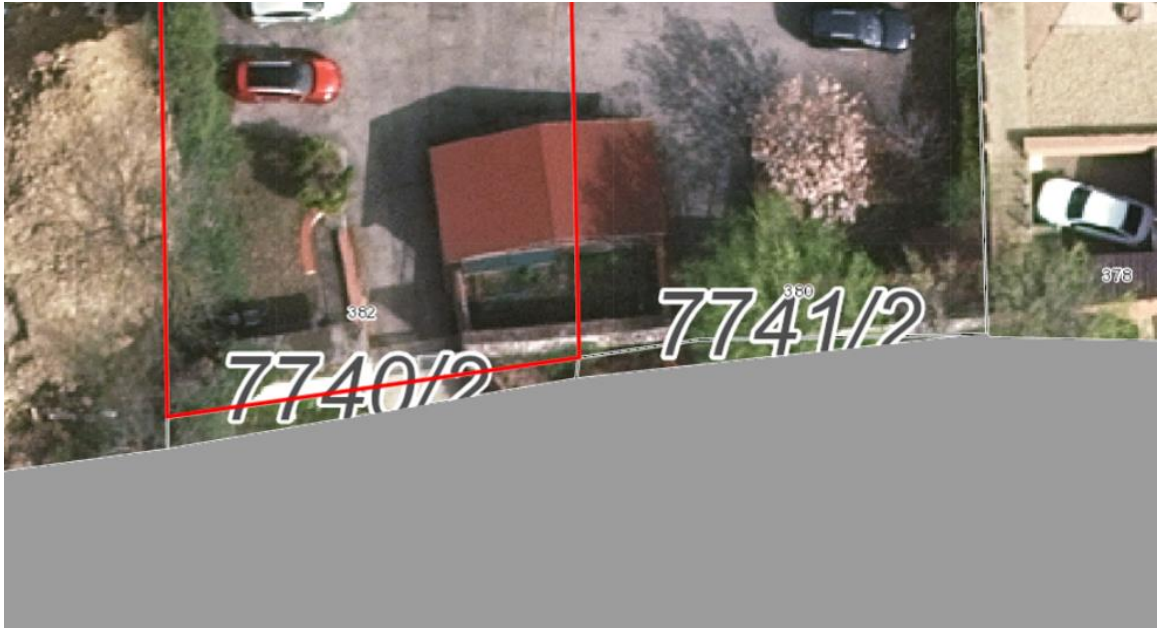
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A valós használat alapján az övezethatár a parkolósáv mögötti járdaszélre kerülne át.

47. Naphegy utca mentén az Lke-4/sz és Lke-2/sz övezethatár hiánya

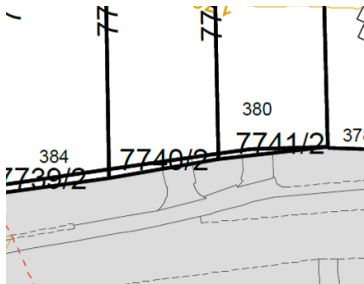
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A két építési övezet között nem lett övezethatár meghúzva. Áttekintve a korábbi 42/2005. (IX.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott BHÉSZ szabályozási tervlapját, megállapítást nyert, hogy az egész terület Lke-2/Sz építési övezetbe volt sorolva, így a jelenlegi szabályozási tervet is ekként tervezett módosítani. A vízműszomszédos szemközti oldalán a 2269/2 hrsz-ú telek Ny-i oldalán lévő övezethatár D-i telekhatár vonaláig történő módosítása. Az Alma utca 2193/10 hrsz-ú ingatlan szabályozásának pontostása is szükségessé vált.

48. Szabadság út 7740/2 és 7741/2 hrsz-ú telkek rendezése

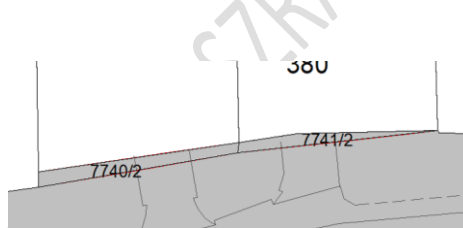
légifotó + SZT



hatályos SZT



tervezett SZT



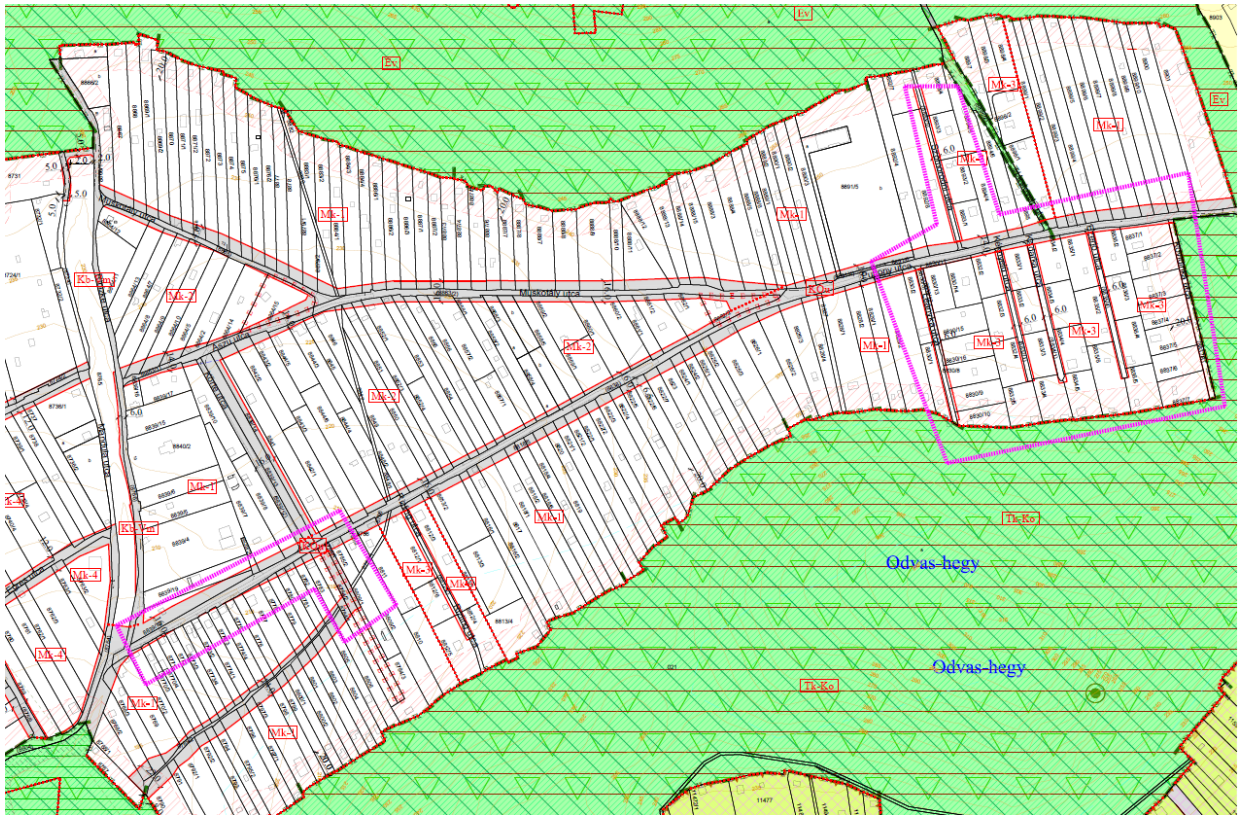
A módosítás rövid leírása

Valós állapot kialakult állapot szerint a a 7740/2 és a 7741/2 hrsz-ú ingatlanok „közterület céljára kijelölt terület” kötelező-, szürke felületi szabályozási elem alkalmazása.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

49. Alsószállás területét érintő változtatások

Hatályos SZT vátozással érintett területek (magenta körvonal)ábrázolásával



Puttony utca Ny-i részének és a Körte utca meghosszabbításban tervezetten induló új tömbfeltáró út Puttony utcai csomopont kialakítás szabályozásának felülvizsgálata

tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Alsószállás Fejlesztésért Egyesület felmérte a Puttony utca Ny-i részét és az ábrázolt közterületi szabályozás

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

pontosítását kérvényezte, mely szakmailag támogatható volt, így a szabályozás pontosítása javasolt.

Továbbá a Körte utca meghosszabbításban tervezetten induló új tömbfeltároló út Puttony utcai csomópont kialakítás szabályozásának felülvizsgálata vált szükségessé, melynek a Körte utcával való meghosszabított nyomvonalában történő szabályozása javasolt a fentiekben ábrázoltak szerint.

<i>tervezett SZT</i>	<i>A módosítás rövid leírása</i>
	A Szamorodni-, Kövidinka-, Ezerjő-, Kadarka-, Kéknyelű- és Leányka- részben önkormányzati tulajdonban lévő utcák vonatkozásában a jelenleg hatályos szabályozási tervlepel nem határoz meg közterületi felhasználási célt, így a szabályozási vonalak végrehajtása akadályba ütközne. A kialakuló közterületek vonatkozásában azonban mindenképpen javasolt lenne a szabályozási tervlapon a „közterület céljára kijelölt terület” kötelező szabályozási elem ábrázolása.

Elővásárlással érintett ingatlanok változásai

Az Alsószállás Fejlesztésért Egyesület és az Önkormányzat között létrejött Együttműködési Szerződés alapján megvalósult elővásárlások törlése a szabályozási tervlapról: 8862/2 és a 8864/16 hrsz-ek

Alsószállás Fejlesztésért Egyesület új közcélú fejlesztésű célként megjelölt a a szabályozási tervlapon új elővásárlással érintett ingatlanok: 8862/1, 8864/14, 8767, 8784/1, 8783 hrsz-ek

Megvalósult szabályozási vonalak törlése

- 8388/1-, 9828/2-, 718/12-, 2139/1 (+ W W vonal új telekhatárhoz igazítása)-, 11217/3-, 4153/44-4014/9, 4014/12, 4014/13, 4307/30, 4006/2-, Pipacs elején megvalósult szabályozási vonalak, 10318/1 és 10318/2 hrsz-ek, és még továbbiak beazonosításuk esetén;

2.3. BHÉSZ előírások pontosítása, módosítása, kiegészítése

1. Ipari park 10324/28 hrsz-ú telek övezeti besorolásának megváltoztatása

légifotó + SZT



A módosítás leírása

Az ipari parkban lévő ingatlan tulajdonosának kérelme alapján a K-km (beépítésre szánt, különleges közműterület) besorolás fenntartása mellett a BITEP tulajdonosi elképzelései alapján az ingatlanon a lehetőségekhez mérten a Nyugati ipari park közműellátását kiszolgáló és egyéb irodai, raktározási rendeltetések valósulnának meg, mely alapján az építési övezeti átsorolása nem válik szükségessé, azonban a HÉSZ előírásai az alábbiak szerint pontosítandók:

- elhelyezhető rendeltetések (egyebek mellett): Nyugati ipari park közműellátását kiszolgáló és egyéb irodai, raktározási rendeltetés
- szabadonálló beépítés
- beépítési mértéke legfeljebb 40%
- szintterületi mutató $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 25%
- zöldfelület mértéke legalább 25%
- épületmagasság 7,5 m
- előkert és oldalkert 3,75 m
- hátsókert 6,0 m

A hivatkozott ingatlan területén található egy saját vízbázist jelentő cca. 80 m mélységű fúrt kút és hozzá tartozó földalatti szivattyúterem, továbbá a kitermelt víz kezelésével és továbbításával kapcsolatos víztechnológiai elemek. (szivattyúk, csörlő, klórozó, stb.)

Az ipari park teljes területének biztonságos ivó- és tűzvíz ellátása érdekében, a saját vízbázisból történő kinyerés helyett megtörtént a regionális rendszerre történő csatlakozás. A betáplálási ponton a kútból kitermelt víz helyett a

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Fővárosi Vízművek gerincvezetékéből átvett megfelelő vízmennyiség kerül betáplálásra, ezt követően a korábbi technológiai sor változatlanul üzemel.

Ebből következően az ingatlan további esetleges fejlesztési elképzelései ezen technológiai adottságok figyelembe vételével készülhetnek, így az ingatlan esetleges fejlesztése sem fogja negatívan befolyásolni az ipari park vízellátását.

hatályos övezeti besorolás:

BHÉSZ. 2.1. számú melléklete szerint az építési övezetre meghatározott jelenlegi paramétersor:

	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											előkert		
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	az épület megengedett				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	épület-magasság	Hm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete	
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m			db	m ²	m	m
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

A tervezett új paramétersor:

113	K-km	SZ	-	-	-	40	1,0	25	25	7,5					3,75	3,75	6,0
-----	------	----	---	---	---	----	-----	----	----	-----	--	--	--	--	------	------	-----

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

tályos R. rendelkezései	A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a az övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
3.§ 1. Bruttó szintterületi mutató: A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telek területtel.	3.§ 1. Bruttó szintterületi mutató: A telken lévő építmények összes szintje bruttó területének összege osztva a telet területtel.	A törlésre a magasabbszintű jogszabályváltozások miatt van szükség
3.§ -	3.§ 5a. <u>Eredeti terep vagy eredeti, természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg; amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a térképi nyilvántartás rétegvonalai az irányadók.</u>	Az eljárások során vitás helyzeteket eredményezett az előírás hiánya, ezért az eredeti és természetes terepszint definíciójának meghatározása vált szükségessé.
6. Kis mélységű telek: Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal és a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, valamint a rövidebb oldal nem hosszabb (eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva), mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.	6.2 Kis mélységű telek: Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos <u>azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal éshető</u> ; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, <u>valamint</u> a rövidebb oldal nem hosszabb <u>(eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva)</u> , mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
-	6a. <u>Közlekedési célra kijelölt terület: a város közlekedési rendszerét képező meglévő és a szabályozási vonal végrehajtása után kialakuló közterületi övezetbe sorolt és övezetbe nem sorolt ingatlanok, az ilyen jellel el nem látott önkormányzati tulajdonú közterületek átminősíthetők.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
15. Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.	15. Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.	Az október 1.-én hatálybalépett új építésügyi jogszabályok során az Étv. hatályon kívül lett helyezve, így az előírás hivatkozási alapja megszűnt.
16. Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület: A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek	16. Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület: A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

területén belül közlekedési célú terület, mely közterületi megközelítést biztosít.	célra kijelölt terület, <u>mely közterületi megközelítést biztosít.</u>	gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
7. § (4) A telekalakítás során kialakuló telkek mélysége nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.	7. § (4) A telekalakítás során kialakuló telkek <u>szélessége és mélysége egvik pontjukon nem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített legkisebb kialakítható telekszélességnél.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
7. § -	<u>(8) Közlekedési célra kijelölt terület jelölésén kívüli önkormányzati tulajdonú út vagy közterület tervezett szabályozási vonal nélkül is megosztható az esetleges értékesítés és földhivatali átminősítés érdekében.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
13. § (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások:	13. § (1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút – <u>ide nem értve a már meglévő közterületből átminősített magánút esetét</u> - kialakítására vonatkozó előírások:	
-	<u>(9) Közlekedési célra kijelölt terület jelölésén kívüli önkormányzati tulajdonú út vagy közterület magánútként való kialakítása / átminősítése lehetséges.</u>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
14.§ (4) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze.	14.§ (4) Vegyes övezetű telek különböző övezetű részein legalább egy-egy épület elhelyezhető a vonatkozó övezetek/építési övezetek szerinti építési helyen, az egyes övezetek/építési övezetek paraméterei nem vonhatók össze, <u>kivéve a Víg utca menti Lke-1/Z és az Lke-4/O vegyes építési övezetbe sorolt telkeket.</u>	
16.§. <u>(1)</u> a) az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy	16.§. (1) Az előkert mérete <u>(magánutak esetében is) az építési övezetben előírt értéktől eltérhet,</u> a) <u>ha az újonnan elhelyezni kívánt, vagy már 10 éven túl épült épület megjelenése / fennmaradása a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a környezetében beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja, vagy</u>	
16.§.	16.§. <u>(1a) A Város teljes területén a kisvárosias lakó (Lk), a településközponti</u>	

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

	<u>területein (Vt) és a kertvárosias síkvidéki lakóterületein (Lke) újonnan elhelyezni kívánt épületnek elsődlegesen illeszkednie kell a kialakult utcaképbe, mely során az építési helyen belül lehetőség szerint a szomszédos beépített telkek kialakult előkertjéhez kell igazodnia az épület főhomlokzatának.</u>	
16.§. (3) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.	16.§. (3) Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat. <u>Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat, kizárólag abban az esetben állhat előkertben és más lehetőség hiányában oldalkert méretén belül lábakon álló tető/gépkocsitároló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs, amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek előírásai másként nem rendelkeznek.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
16.§. (4) Az OTÉK 35.§ (9) bekezdés c) pontjában és a (10) bekezdésében, az oldalkert mérete vonatkozásában megfogalmazott kedvezményes mérték kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb..	16.§. (4) Az OTÉK 35.§ (9) bekezdés c) pontjában és a (10) bekezdésében az oldalkert mérete vonatkozásában megfogalmazott kedvezményes mérték kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb, megfogalmazott kedvezményes mérték: <u>a) oldalkert méretére vonatkozóan kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.</u> <u>b) előkert mérete vonatkozásában nem alkalmazható.</u>	
17.§ (1) Csak abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha két épületrész közötti távolság legfeljebb a beépítési magasság mértékű és az épület mindkét érintett homlokzati felületének 1/3-án nyaktaggal csatlakozik.	<u>(1) Amennyiben az építési övezetben az épületszám korlátozott, kizárólag abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha az épület épületrészeinek terepszint feletti épületszintjeinek mindegyikén legalább a homlokzati felületük felén kapcsolódnak hasznos alapterületű épületrésszel.</u>	
19.§ (4) A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.	19.§. (4) A fenti (2) és (3) bekezdésekben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.	Az előírás pontosítása vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

27.§ (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető.	27.§. (3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény <u>nem létesíthető, kizárólag beépítésre nem szánt Kb-Re övezetű sorolt ingatlan esetében helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.</u>	A lehetőség biztosítását az érintett ingatlan speciális, elszigetelődött elhelyezkedése indokolja.
34.§ (5) b) Az Lk-1/Z, Lk-2/Z, Lk-3/Z és az Lk-5/SZ jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m ² -e után egy rendeltetési egység létesíthető.	34.§ (5) b) Az Lk-1/Z, Lk-2/Z, Lk-3/Z és az Lk-5/SZ jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon <u>a 250 m²-t nem meghaladó területű ingatlanokon maximum 2 db rendeltetés helyezhető el, a 250 m²-t meghaladó területű ingatlanokon minden további 250 m² telekterület után további egy-egy rendeltetési egység létesíthető.</u>	Az építési övezeten belüli rendeltetési egység számának meghatározása szükséges.
35. § (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m ² , földszinti alapterülete 100 m ² lehet.	35.§ (2) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m ² , <u>földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet, az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete a 2.1. táblázat szerint 100 m² lehet.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé a gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
36.§ (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét. A 2.1. melléklet táblázat „épület megengedett legnagyobb bruttó alapterület” oszlopában szereplő méret korlátozás a 2 db épület elhelyezésének esetében alkalmazandó.	36.§ (5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek - elhelyezhető főépítmények száma telkenként 1; abban az esetben 2, ha a telek mérete <u>meghaladja eléri</u> a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét. A 2.1. melléklet táblázat „épület megengedett legnagyobb bruttó alapterület” oszlopában szereplő méret korlátozás a 2 db épület elhelyezésének esetében alkalmazandó.	Kismértékű pontosítás, a gyakorlati alkalmazás során beérkezett észrevételek alapján.
36. § (12) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.	36. § (12) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel <u>egybeépített, szerkezetileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.</u>	

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

37. § (1) Az Lke-1/SZ jelű építési övezet területén a) Az építési övezet telkein minden 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani.	37. § (1) Az Lke-1/SZ jelű építési övezet területén a) Az építési övezet telkein minden 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani.	A ténylegi fennsík területének beépítési intenzitás csökkentése szükséges a meglévő infrastruktúrára való tekintettel.
37.§ =	37.§ <u>(3) d) Az előkert mérete, az Adv Endre utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.</u>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.
37.§ (5) Az Lke-1/Z jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zátsorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 15. § (5) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.	(5) Az Lke-1/Z jelű építési övezet területén a közterületek felőli kialakult előkertes zátsorú beépítés építési helyének vonala egyben építési vonal is melyen a 15. § (5) bekezdés szerinti előírásoknak megfelelően kell épületet kialakítani.	
37.§ (6) Az Lke-INT jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át. .	37.§. (6) Az Lke-INT jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át, <u>kivéve az Lke-INT/A építési övezetet, ahol a lakórendeltetés az épület bruttó szintterületének 100%-a is lehet.</u>	A Csiki csárda leromlott épületállományú telkének rendezése érdekében a Tulajdonos és az Önkormányzat közötti egyeztetés eredményeként szükséges a módosítás.
40.§	40.§ (1) <u>d) a fenti előírásoktól eltérni legfeljebb + 1 rendeltetési egység létesítésével csak a bruttó 200-400 m² alapterületű kereskedelmi-szolgáltatású rendeltetés gazdaságilag indokolt, utólagos kettéosztásával lehet a használatbavételi engedély kiállítása után 5 év elteltével a földszinti rendeltetések vonatkozásában, amennyiben a rendeltetési egység számának növekedését kiszolgáló gépkocsi parkoló telken belül biztosított, vagy korábban megváltották.</u> <u>e) A Vt-Tt és Vt-Bv1 jelű építési övezetek területén fekvő telken új épület / épületek építése esetén lakó rendeltetések száma nem haladhatja meg az ingatlanon</u>	Az új előírás beemelése vált szükségessé az előírás gyakorlati alkalmazása során felmerült esetek miatt.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

	<u>elhelyezhető maximálisan kialakítható rendeltetési egységek számának 60%-át (kerekítési szabályai alapján).</u>	
40.§ (10) A Vt-Bv/1 jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal alakítható ki.	40.§ (10) A Vt-Bv/1 jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal alakítható ki.	Az előírás törlése vált szükségessé, mert az több problémás helyzetet is eredményezett a gyakorlati alkalmazás során.
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.	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.	A hivatkozott előírások már korábban törölve lettek a BHÉSZ-ből, így ez az előírás is okafogyottá vált.
43. § (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.	43. § (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.	Az előírás törlése vált szükségessé, mert az több problémás helyzetet is eredményezett a gyakorlati alkalmazás során.
43. § (13) A Vi-5/Z építési övezetben a beépítési mérték további 10%-kal növelhető belső, zöldtető építésével megvalósuló 2 szintes garázs építése esetében.	43. § (13) A Vi-5/Z építési övezetben a <u>40%-os</u> beépítési mérték további 10%-kal növelhető belső, zöldtető építésével megvalósuló 2 szintes garázs építése esetében.	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás félreérthető.
56. § (2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, – tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.	56. § (2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás <u>(kivéve gépjármű tárolás)</u> és árusítás rendeltetésű <u>terepszint felett 1 szintes építmény (üres padlástérrel)</u> helyezhető el. <u>Lakó rendeltetés nem helyezhető el.</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás félreértésekre adott okot a gyakorlati alkalmazása során.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

(4) Az övezet területén található 720 m², vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatóak ki: a) 6000 m² telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket, b) 6000 m² telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés helyezhető el úgy, hogy a lakás rendeltetés bruttó szintterülete a 0,045 m²/m² értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket, c) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetők be a fentiekben leírtak alapján.	(4) <u>Az övezet területén található 720 m², vagy azt meghaladó területű telkeken művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények helyezhetők el, mely során a telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.</u>	A magasabb szintű jogszabályváltozások miatt az előírás pontosítása vált lehetővé.
56. § (5) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:	56. § (5) <u>Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű építmény létesítésének-, meglévő építmény 15 m² hasznos alapterületűnél nagyobb alapterületűvé történő bővítésének közművesítési feltétele:</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás félreértésekre adott okot a gyakorlati alkalmazása során.
56. § (7) A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.	(7) <u>A övezet területén nincs közművesítési feltétele:</u> <u>a) beépítetlen ingatlanon legfeljebb 1 db új 15 m² hasznos</u>	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert a hatályos pontatlan megfogalmazás

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással**

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

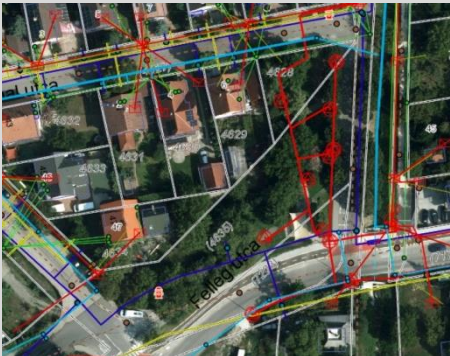
	<u>alapterületet meg nem haladó méretű új építmény létesítésének:</u> <u>b) beépített ingatlanon meglévő építmény mellé új építmény elhelyezésének- valamint meglévő építmény bővítésének esetében, mely során a telken az építményállomány össz. hasznos alapterülete nem haladja meg a 15 m²-t.</u>	félreértésekre adott okot a gyakorlati alkalmazása során.
58. § (6) A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.	58. § (6) A Budaörsi mellékág 10355 hrsz ingatlanán futó szakaszának átépítését nyílt mederben kell kialakítani, attól 6,0 – 6,0 méter széles sávot a vízfolyás rendezésére, fenntartására kell biztosítani, a meder és az építési telkek közötti határokon kerítés létesítendő.	

BHÉSZ „3.sz melléklet: Sajátos jogintézmények” -et érintő változások:

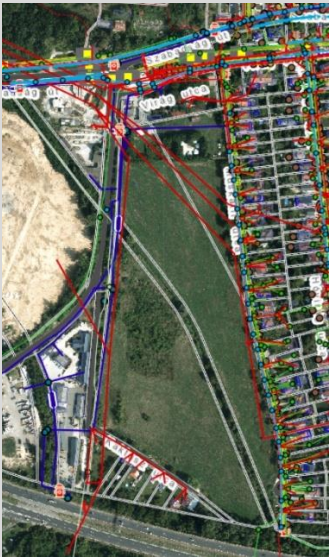
- új kisajátítással érintett ingatlanok: 2051, 2050/2; 2050/1; 2687/3; 2688; 2689; 2690;
- kikerülő kisajátítással érintett ingatlanok: 7298-, 7299/1-, 7299/2-, 7300-, 7301/2-: 2062/1; 2062/2;
- új elővásárlással érintett ingatlanok: 2051; 2050/2; 2050/1; 2052; Templom tér (60-, 61-, 62-, 63-, 64-, 65-, 66-, 111-, 112-, 113-, 115 hrsz-ek), Alsószállás (8862/1, 8861/2, 8864/14, 8767, 8784/1, 8783)
- kikerülő elővásárlással érintett ingatlanok: 2685/2 e.r.; Templom tér (13-, 14-, 17/1-, 18-, 21/1, 22-, 23 hrsz-ek); Alsószállás (8862/2 és a 8864/16 hrsz-ek);

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

3. SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA (KÖZMŰVES ÉS UTÜGYI JAVASATOK)

Sorszám	Projekt megnevezése, bemutatása	Érintett terület + közmű térkép:	közművesítési javaslatok	közlekedési javaslatok
I.1.) TSZT-t és SZT-t is érintő változások				
1.	Felleg utcai játszótér és környezetének rendezése		A tervezett módosításnak nincsen közművesítés fejlesztési igénye, az övezetek pontosításával a közművek továbbra is közterületen maradnak. A játszótér vízbekötéssel rendelkezik és a szennyvízcsatorna is kiépítésre került a játszótér határoló utcákban, ezért a komfortosabb használat érdekében ivókút és illemhely kialakítása javasolt.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés fejlesztési igénye. A közúti közterület a kialakult állapotnak megfelelő pontosítást kap.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

2.	Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület módosításai		Az Önkormányzat elkészítette „a Budaörs, Muskátli u. - Szabadság út - Légimentő u. - M1 autópálya által határolt fejlesztési terület szennyvízelvezetéséhez korábban készült tanulmánytervben kidolgozott „D” változatnak több ütemben történő megvalósításához” tárgyú tanulmánytervet a Pelikán Kft.-vel. A terület szabályozása a tanulmánytervben szereplő tervezett fejlesztések és a meglévő közművek figyelembevételével lett újragondolva. A területen halad keresztül a érintett Budakeszi árok, melynek elterelését irányozza elő a hatályos TSZT és SZT, ezen lehetőség törlését, azaz a patak eredeti, jelenlegi árokban való nyomvonal ábrázolását irányozza elő a módosítás, amely vízügyi szempontból támogatható. A Budakeszi ároktól dél-nyugatra lévő 12159 hrsz-ú beépítésre szánt Gksz övezetbe sorolt telek teljes közműellátását közterületen keresztül kiépítve biztosítani szükséges. A terület beépítésénél közmű korlátozó adottságként figyelembe kell venni a Budakeszi-árok partértől mért 3-3m-es mederkarbantartó sávját és a telek nyugati oldalán végighaladó 22 kV-os villamosenergia vezetékek oszlopsoron vezetett nyomvonalát és annak oszloptól mért 7-7m-es biztonsági övezetét. Továbbá a terület dél-keleti végében található egy szennyvízáttemelő, amelynek 20m és 150m-es szaghatásvédelmi területe érinti a	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. Csak a közterületi határ kap pontosítást több helyen. A 10315 hrsz út és a 10314hrszt iparterület határán a szabályozási vonal a közművek figyelembevételével változik, a közúti terület kissé növekszik. A Kaktusz utca délnyugati végének a szabályozása módosul, a közúti terület kicsit csökken, a közműtervekhez igazodóan. A Muskátli utca szabályozási szélessége 14 méterről 12 méterre csökken a közműtervek alapján. A 12153hrszt közterület Kaktusz utca alatti szakaszán 11 méteres szabályozási szélességet kap, a geodéziai felmérés alapján, a valós (túl)használat figyelembevételével.
----	--	--	--	---

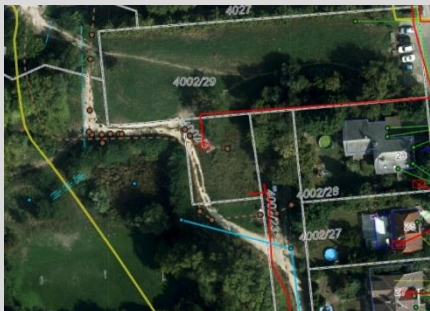
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

			12159 hrsz-ú telket.	
3.	Heimet Múzeum és környezetének övezeti besorolásainak módosítása		A tervezett fejlesztésekhez a környező közterületeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. A tervezett fejlesztésekhez a környező közterületeken jelentős közlekedési fejlesztést nem kell megvalósítani.
4.	Repülőtéri út 4048/1 hrsz-ú ingatlan és a tömbjének rendezése		A tervezett módosítás közműhálózatot nem érinti. A 4048/3 hrsz-ú ingatlant 3 oldalról határoló 4048/1 hrsz-ú telek teljes területe a földhivatali nyilvántartás szerint vízgazdálkodási területként nyilvántartott árok, melynek mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv nem állami kezelésű árok mentén 3-3m-es sáv.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.

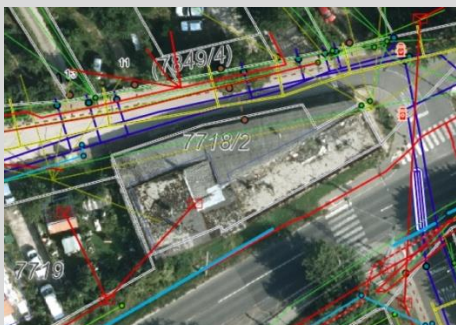
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

5.	10312 hrsz-ú telek rendezése		A tervezett módosítás az Magyar Állam tulajdonában- és a Magyar Közút Nonprofit Zrt. kezelésében álló ingatlan értékesítését tervezik oly módon, hogy az autópálya és a környező utak csapadékvízének szikkasztására szolgáló területet vízgazdálkodási területbe kérvényezték átsorolni. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tervezett, új vízgazdálkodási terület kijelölése csapadékvíz elvezetés érdekében vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység, ami a 10312 hrsz-ú telek beépíthetőségének csökkenésével jár.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.
6.	Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése		A tervezett módosítással a beépítés intenzitásának csökkentése történne meg, így a környező közterületeken rendelkezésre álló teljes közműellátásra többlet terhelést nem irányoz elő. A 3703/3 hrsz-ú telek déli részén a teljes közműellátás kiépíthető a Harkály utca felől a 7023/2 és a 3703/7 hrsz-ú telkekből kialakítandó 7m-es közterületi sávon keresztül.	A tervezett módosítás közlekedési szempontból nem jelent lényegi változtatást. A rövid 7m széles közút kiszabályozása egy új, Harkály utca felőli kapubehajtó létesítésére ad lehetőséget az önkormányzati tulajdonú 3703/7hrsz ingatlanhoz, mivel a terepadottságok miatt a telek a Beregszászi utca felől nem megközelíthető.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

7.	Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése		A szennyvízátelő megszűnt a BKISZ projekt kacsán, így a KB-KM (közműterület) területfelhasználás, valamint az építési övezeti besorolásának fenntartása is szükségtelenné vált.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.
8.	Máriavölgy utca 1634/2 és a 1452 hrsz-ú ingatlanok rendezése		A módosításnak közmű relevanciája nincsen.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.

I.2.) Szabályozási vonalakat és övezethatárokat érintő módosítások

1.	7718/1 és 2 hrsz-ú telkek (volt Csiki csárda) szabályozásának módosítása		A tervezett fejlesztésekhez a környező közterületeken a teljes közműellátás rendelkezésre áll.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája. A fejlesztés során a parkolás biztosítására kiemelt figyelmet kell fordítani.
----	--	---	--	---

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

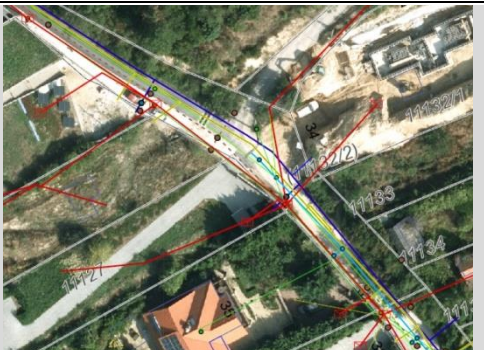
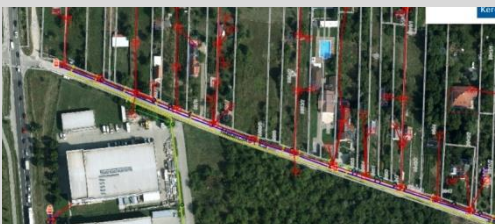
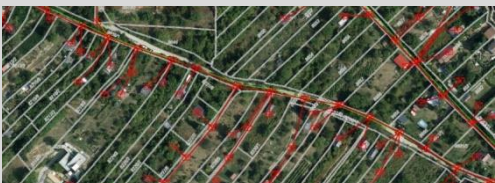
2.	Delelő utca 4441- és 4451 ingatlanok közötti szabályozási vonal pontosítása;		A módosításnak közmű relevanciája nincsen.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.
3.	Kőfejtő utca 1740 ingatlant érintő új közötti szabályozási vonal alkalmazása		A szabályozási vonal alkalmazásával az elektronikus hírközlési hálózat oszlopon kiépített nyomvonalának nagyobb része közterületre kerülne.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közút szerepe nem módosul, csak a közterületi határ kap pontosítást a romos épületet érintve. Az új szabályozási vonal alkalmazásával lehetőség nyílik a szűkületen a járda megépítésének folytatására.
4.	Rubik Ernő utca menti 10350/3- 10350/5 hrsz. ingatlanok szabályozásának rendezése		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A terület geodéziai felmérése megtörtént, a szabályozási vonal alkalmazásával a közút és közműhálózati elemek hiánypótló módon a közterületre kerülnének.	

VÉLEMÉNY

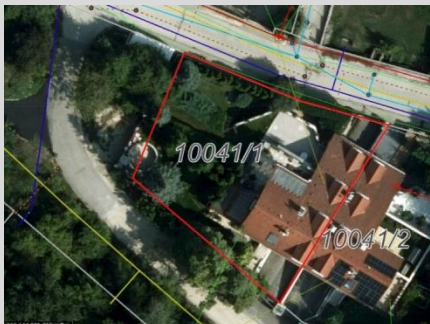
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

5.	Rubik Ernő utca menti 10351 hrsz. ingatlan szabályozásának rendezése		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A terület geodéziai felmérése megtörtént, a szabályozási vonal alkalmazásával a közút és közműhálózati elemek hiánypótló módon a közterületre kerülnének.	
6.	Ostor utca 1586 hrsz. rendezése		A módosításnak közmű relevanciája nincsen.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.
7.	Kékes utca 1168/2 hrsz. rendezése		A szabályozási elem (szürke felületi elemként: közterület céljára kijelölt terület) alkalmazásával a jelenleg is közútként használt út, és a közműhálózati elemek hiánypótló módon a közterületre kerülnének. A 1168/2 hrsz-ú úton szennyvízcsatorna és csapadékvíz csatorna nyomvonalát építették ki, ezért közterületi kijelölése javasolt.	

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

8.	Tárogató utca szabályozásának felülvizsgálata, 11122 hrsz. és környékén szabvonalak + elkerítések		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal módosításával a közműhálózati elem hiánypótló módon a közterületre kerülne.
9.	Pipacs utcát (pl.: 4234/1 és 4234/2 hrsz-eket) érintő szabályozási vonalak felülvizsgálata	Az előirányzott módosításnak közmű- és közlekedés szakági relevanciája nincsen.	
10.	Méhecske utca D-i részén (pl.: 9874 hrsz.) található ingatlanok szabályozásnak felülvizsgálata		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.
11.	Felsőszállás utca szabályozási vonalának pontosítás		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. Csak a közterületi határ kap pontosítást több helyen. A szabályozási vonal pontosításával egy racionálisabb, megvalósíthatóbb szabályozás lépne hatályba, ahol a közműhálózati elemek közterületen maradnának.
12.	Víg köz 1238/3 menti megvalósult szabvonalak	Az érintett szakaszon megvalósult a közterületi fejlesztések és telekalakítás, így a szabályozás alkalmazása okafogyottá vált.	

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

	törlése			
13.	Pipacs elején megvalósult szabályozási vonalak törlése	Az érintett szakaszon megvalósult a közterületi fejlesztések és telekalakítás, így a szabályozás alkalmazása okafogyottá vált.		
14.	Sóska utca 7766 hrsz.	Az előirányzott módosításnak közmű- és közlekedés szakági relevanciája nincsen.		
15.	Az előirányzott módosításnak közmű-közlekedés szakági relevanciája nincsen.		A beszűkült útszakasz rendezése szükséges.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. Csak a közterületi határ kap pontosítást több helyen.
16.	Szarka utca és Beregszászi út sarkán 10041/1 hrsz. szabályozása		A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.	

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

17.	Károly Király út végén a felhajtó melletti terület rész és a szervízút menti valós használatok rendezése		A szabályozási vonal módosításnak közmű relevanciája nincsen.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A tervezett szabályozási vonal módosítása a parkoló kialakult állapota szerinti rendezése miatt szükséges.
18.	Garibaldi utca mentén a 743/1 és 743/2 ingatlanok autópálya felőli szabályozási vonalának felülvizsgálata		A szabályozási vonal módosításával a már kiépített közműhálózatok közterületre kerülnének.	A tervezett módosításnak nincsen közlekedés szakági relevanciája.
19.	Som utcai elkerítések új szabályozási vonal (11373, 11375 stb.)		Az illegális kerítésépítések rendezése után az új szabályozási vonal kialakításával rendezett közterület alakulhatna ki. Az utcában a teljes közműellátás kiépült, a csapadékvíz elevezetése azonban csak részben megoldott. Az utca átépítésére kiviteli terv készült.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. Csak a közterületi határ kap pontosítást több helyen, hogy az illegális kerítésépítések rendezése után az új szabályozási vonal kialakításával rendezett közterület alakulhasson ki.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

20.	Ibolya utca 7995 hrsz-ú telek szabályozásának felülvizsgálata		A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A terepadottságok alapján a parkoló csapadékvíz elvezetése az Őszirózsa utcában már kialakított nyílt árkos csapadékvízvezető árok felé biztosított	A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg.
21.	2474/1 hrsz-ú árok használata + 2499 túlhasználat	Az övezethatárok pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a felszíni vizek, vízfolyások, patakok, árkok mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani. A biztosítandó parti sáv nem állami kezelésű árok mentén 3-3m-es sávot jelent.		
22.	Bazsarózsa 7344 hrsz. szabályozása	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg.		
23.	Munkácsy Mihály utca 3864 hrsz. és környezetének szabályozása	A szabályozási vonal módosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.		
24.	Garibaldi út 4122/3 hrsz-ú telken lévő áruház körüli túlhasználatok szabályozása	A szabályozási vonal módosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.		

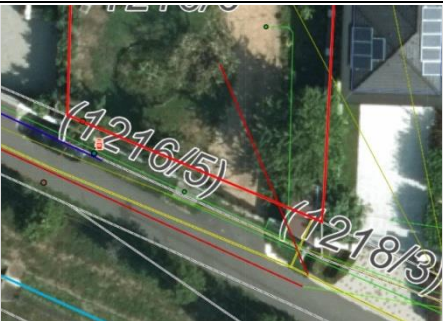
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

25.	Kassai utca menti 3427 hrsz-ú ingatlan szabályozása		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal alkalmazásával a közmű és közterületi elemek (pl.: járda) közterületre kerülnének a valós, geodéziai felmérés szerinti állapotnak megfelelően.
26.	Törökugratói utca 4307/30 hrsz-ú ingatlan szabályozása		A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.
27.	Kertész utca menti 7130 hrsz-ú ingatlan szabályozása		A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.
28.	Farkasréti út menti 2819/1 hrsz-ú ingatlan túlhasználatának rendezése		A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.
29.	Hegyalja utca (Ny-i része) menti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata		A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

30.	Hegyalja utca (K-i része) menti ingatlanok szabályozásának felülvizsgálata	A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.		
31.	Völgy utca közterületi szabályozásának pontosítása	A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.		
32.	Kassai utca 4002/71 hrsz-ú ingatlan szabályozási vonal alkalmazása		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal pontosítása az elkészült és engedélyezett úttervek alapján alátámasztott.	
33.	Vasút utca 4022/2 hrsz-ú ingatlan szabályozása		A szabályozási vonal alkalmazásával a jelenleg telek határon belül haladó 22 kv-os oszlopsoron vezetett villamosenergia vezetékek nyomvonalát közterületre kerül. A 22kV-os villamosenergia vezetékek oszloptól mért biztonsági övezete 7-7m, amely érinti a 4022/2 hrsz-ú telek területét.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal alkalmazásával a közterületi szűkület szűnne meg, ahol későbbiekben úthálózati fejlesztések (pl.: kerékpárút) valósulhatnak meg.
34.	Szél utca folytatásában a tömbfeltáró út helybiztosításának felülvizsgálata		A tervezett tömbfeltáró út közművekkel nem érintett.	A tervezett tömbfeltáró út K-i irányú kikötése a terepadottságok miatt ellehetetlenül. A Szél utca jelenlegi zsákutcai szakaszának a meghosszabbítása szakmailag támogatható.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

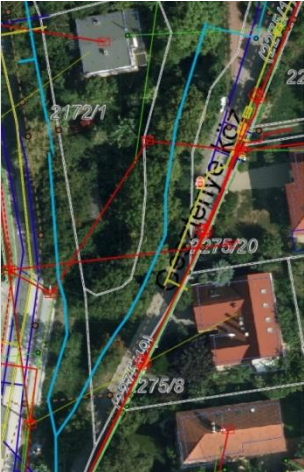
35.	Szálláshegy utca szabályozásának pontosítása		A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg.	Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal pontosításával a valós állapot geodéziai felmérés szerinti rendezése történhetne meg.
36.	A Semmelweis utcai 2805/1 és az Átlós utcai 2805/2 hrsz-ú telkeket érintő közterületi szabályozás törlése	Az ingatlanokat érintő szabályozást nem kívánja tovább fenntartani az Önkormányzat. A módosítással érintett terület nem érintett közmű- és úthálózati elemekkel, így a módosításnak szakági szempontból nincsen akadálya.		
37.	Kamaraerdei út 4037 és 4038 hrsz-ú telkeket érintő szabályozási vonal törlése		A szabályozási vonal törlésének közmű szakági akadálya nincs.	A szabályozási vonal törlésének út szakági akadálya nincs.

VÉLEMÉNY

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

38.	10799 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonal módosítása		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal pontosításával a közmű és közterületi elemek közterületre kerülnének a valós, geodéziai felmérés szerinti állapotnak megfelelően. Az eközmű nyilvántartás szerint a 10799 hrsz-ú telken halad keresztül a Szajkó és a Páva utcától a Beregszászi utca felé kiépített gravitációs szennyvízcsatorna.
39.	2505/2 hrsz-ú telek megközelíthetősége érdekében szabályozási vonal		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.
40.	Árok utca 4153/140 hrsz-ú telek szabályozási vonal		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A szabályozási vonal alkalmazásával a közmű és közterületi elemek (pl.: járda) közterületre kerülnének a valós, geodéziai felmérés szerinti állapotnak megfelelően.
41.	7289/18 hrsz-ú ingatlan környezetének rendezése		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

42.	Lévai utca 2. 1016/2 hrsz. építési helyének bővítése		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.
43.	Gesztenye köz övezethatár pontosítása		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul, a ténylegesen útként használt terület ennek megfelelő lehatárolást kap. A szabályozási vonal pontosításával a közmű és közterületi elemek közterületre kerülnének a valós, állapot szerint. Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy vízgazdálkodási területként lejegyzett önálló hrsz-ú terület (árok, vízmosás, vízfolyás stb.) egyéb építési övezetbe történő átsorolása csak az illetékes vízügyi ágazat hozzájárulásával, vízjogi engedélyével változtatható meg.
44.	Víg utca mentén az övezethatár pontosítása (1253, 1254/1, 1258 hrsz-ú ingatlanok)		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.
45.	Víg utca mentén az övezethatár pontosítása (1288, 1287/2, 1286/5 és 1282/3 ingatlanok)		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

46.	1194/12 hrsz-ú ingatlan és környékén övezethatár pontosítások		Közlekedési szempontból a módosítás nem eredményez szerkezeti, hálózati szintű változást. Az érintett közutak szerepe nem módosul. A valós használat alapján az övezethatár a parkolósáv mögötti járdaszélre kerülne át, a közművek közterületen maradnának.
47.	Naphegy utca mentén az Lke-4/sz és Lke-2/sz övezethatár hiánya		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.
48.	Szabadság út 7740/2 és 7741/2 hrsz-ú telkek rendezése		A szabályozás pontosításának közmű és közlekedés szakági relevanciája nincsen.
49.	Alsószállás területét érintő változtatások		Alsószállás területén 8m-nél kisebb szabályozási szélességű közút kialakítása nem javasolt, mivel a későbbiekben fasor, járda és felszíni vízelvezetés számára helybiztosításra igény lehet.

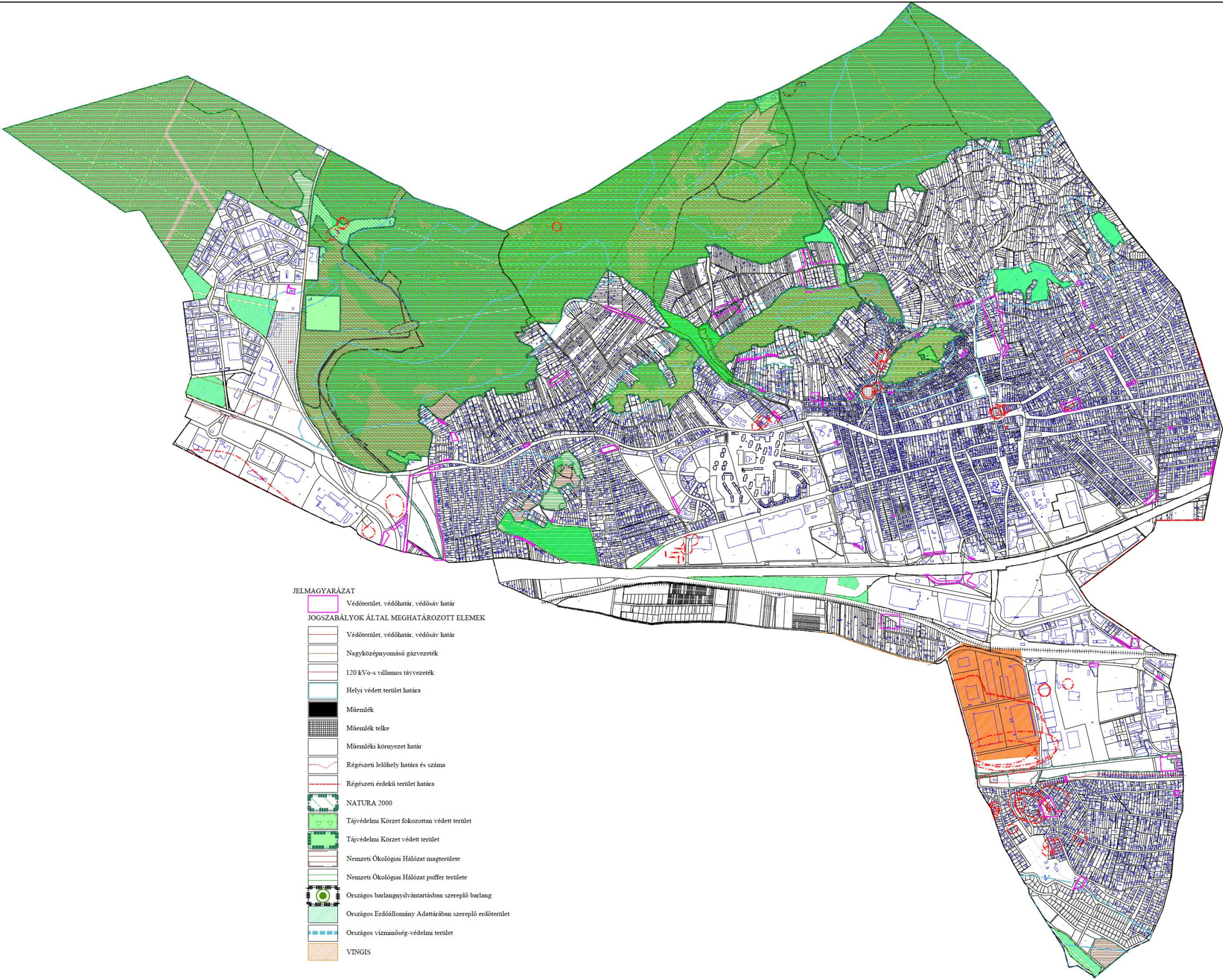
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMÉK (VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK, VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐSÁVOK, A TÁJ ÉS TERMÉSZETI ÉS AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET, A KÖRNYEZETI ELEMÉK VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS KORLÁTOZÁSOK TERÜLETEI)

Az 1. munkarészben részletesen be lett mutatva a tervezett módosítások hatályos Településszerkezeti tervvel való viszonya, a melyek közül csak az alábbiakban érintenek az alábbi védelmi kategóriákat: Az E-tér felületen kapott állami alapadatok adatszolgáltatás térképi megjelenítését és a tervezett módosításokkal való érintettségét az alábbi ábrán mutatjuk be, melynek eredményeként lett elvégezve a szükséges vizsgálatok a térkép utáni részben.

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



Fenti ábra szerinti érintettségek:

1.) Épített környezet:

Műemléki védelemi érintettség

„3. Heimet Múzeum és környezetének övezeti besorolásainak módosítása” során a műemléki védettségű épület bővítése érdekében a szomszédos ingatlanok igénybevételével Vi, intézményi területfelhasználásba és építési övezetbe sorolása vált szükségessé. A módosítással a műemlékvédességű (melynek megújulása és gondos fenntartása folyamatos a Város részéről) épületalomány nem kerül veszélybe, annak méltó és szükséges bővítési lehetőségének térbeli és fizikai kereteit biztosítaná a tervezett módosítás.

Régészeti terület

„6. Beregszászi út 38-40. környezetének rendezése” tervezett módosítás során a helyi védettségű régi leányiskola környezetében lévő önkormányzati tulajdonú ingatlanok Lk (kisvárosias lakóterület) építési övezetből egy kevésbé intenzívebben beépíthető Lke (kertvárosias lakóterület) építési övezeti besorolást kapnának, így a régészeti terület kevésbé sérülhetne.

„46. 1194/12 hrsz-ú ingatlan és környékén övezethatár pontosítások” tervezett módosítás során kizárólag a valós használat és a kialakult állapot szerinti övezethatár pontosítások történnének meg, mely során a régészeti értékek megóvása, feltárásának lehetősége nem sérülne.

2.) Táj és ermészeti értékek

„2. Kaktusz utca – Muskátli utca – Szabadság út által határolt terület módosítása” során érintett budakeszi árok, melynek elterelését irányozza elő a hatásvos TSZT, ezen lehetőség törlését, azaz a patak eredeti, jelenlegi árokban való nyomvonal ábrázolását irányozza elő a módosítás. A tervezett módosítással helyre kerülne az ökológiai folyosó érintettség, mely szintén nem számol, nem engedélyezné a patak nyomvonalának eltérítését, hanem a jelenleg kialakult állapot szerinti mederben ábrázolja.

„7. Nádas út menti közműterület rendezése” során a közműterület bővítése okafogyottá vált, így a terület közpark területfelhasználásba való átsorolása javasolt. A terület ökológiai folyosó érintettsége miatt a

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

közparkba való visszasorolás előnyösebb helyzetet eredményezne a tervezett módosítás hatálybaléptetése.

„8. Máriavölgy utca 1634/2 és a 1452 hrsz-ú ingatlanok rendezése” A Köhegy védett területének ingatlanjába beágyazva lakóépületek találhatók ezen ingatlanok státuszának rendezése szükséges a szomszédó ingatlanokkal megegyező köhegy védett területének kisvárosias lakóterület meghatározásával. E terület tervezett módosítása elkerülhetetlen, hiszen a jelenlegi állapot szerint ingatlannyilvántartásba bejegyzett lakóépületek találhatók a fokozottan védett tájvédelmi körzet területén.

5. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

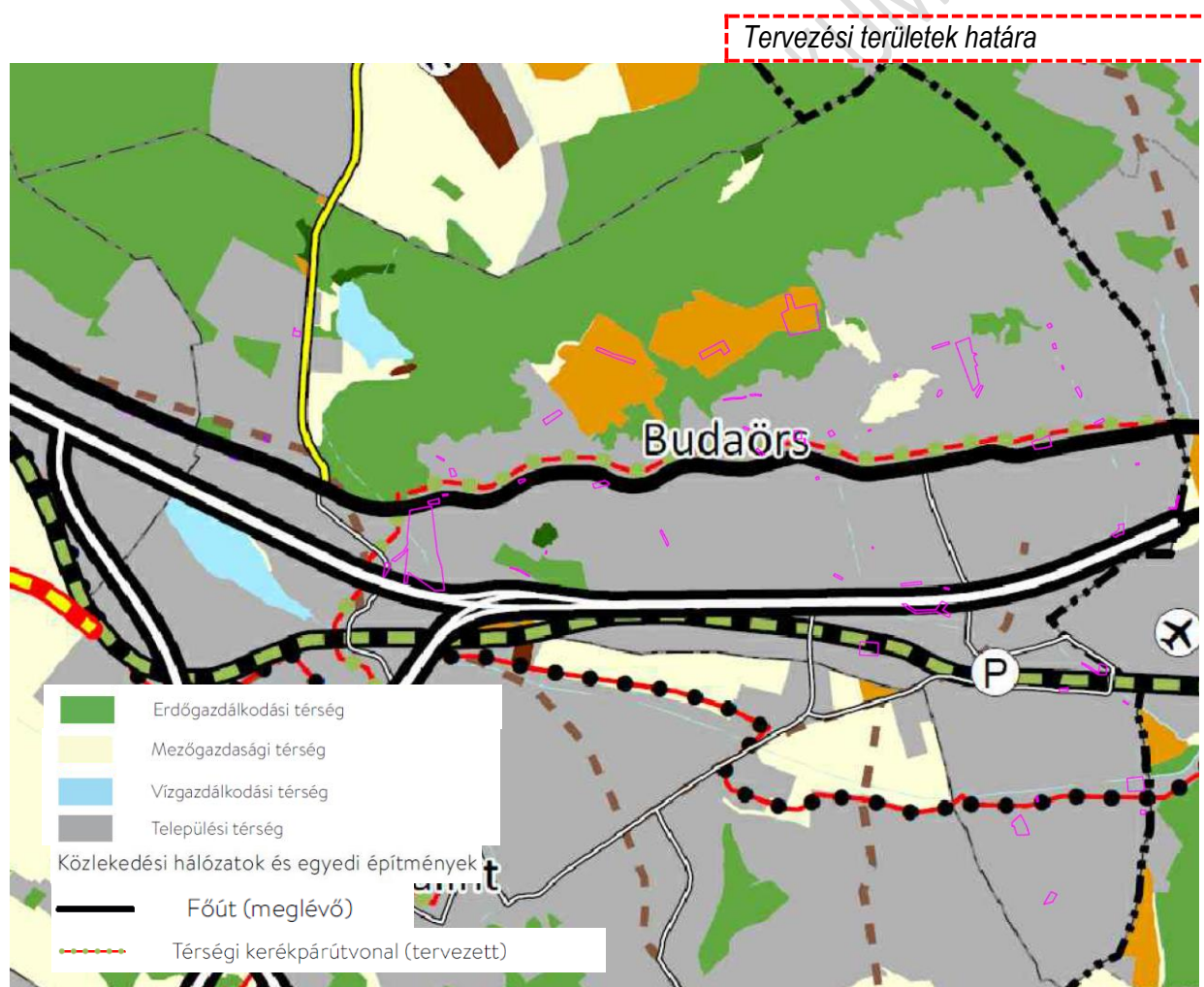
1) Területrendezési követelmények

Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A törvény rendelkezéseit alkalmazni kell a megyei területrendezési terv, a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során.

A törvény harmadik része foglalja magába a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervet (BATrT), melyet figyelembe kell venni Budaörs tervezési terület vonatkozásában.

Trtv.:

(1) A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét a 7. melléklet tartalmazza.



Trtv. 7. melléklet: Budapesti Agglomeráció területrendezési Terv - szerkezeti tervének kivágata

A Trtv. 7.sz. melléklete alapján Budaörs tervezési területét érintő országos területfelhasználási kategóriák a következők:

- települési térség

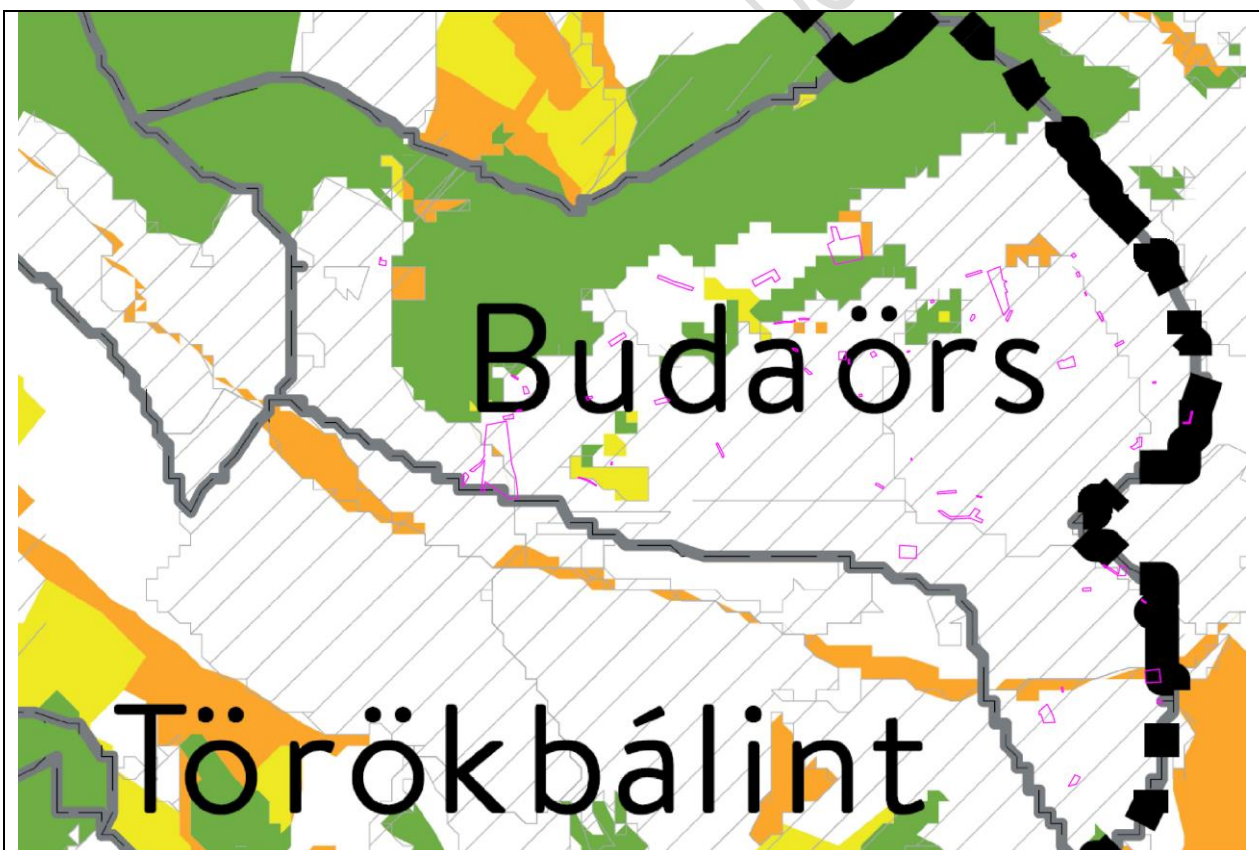
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

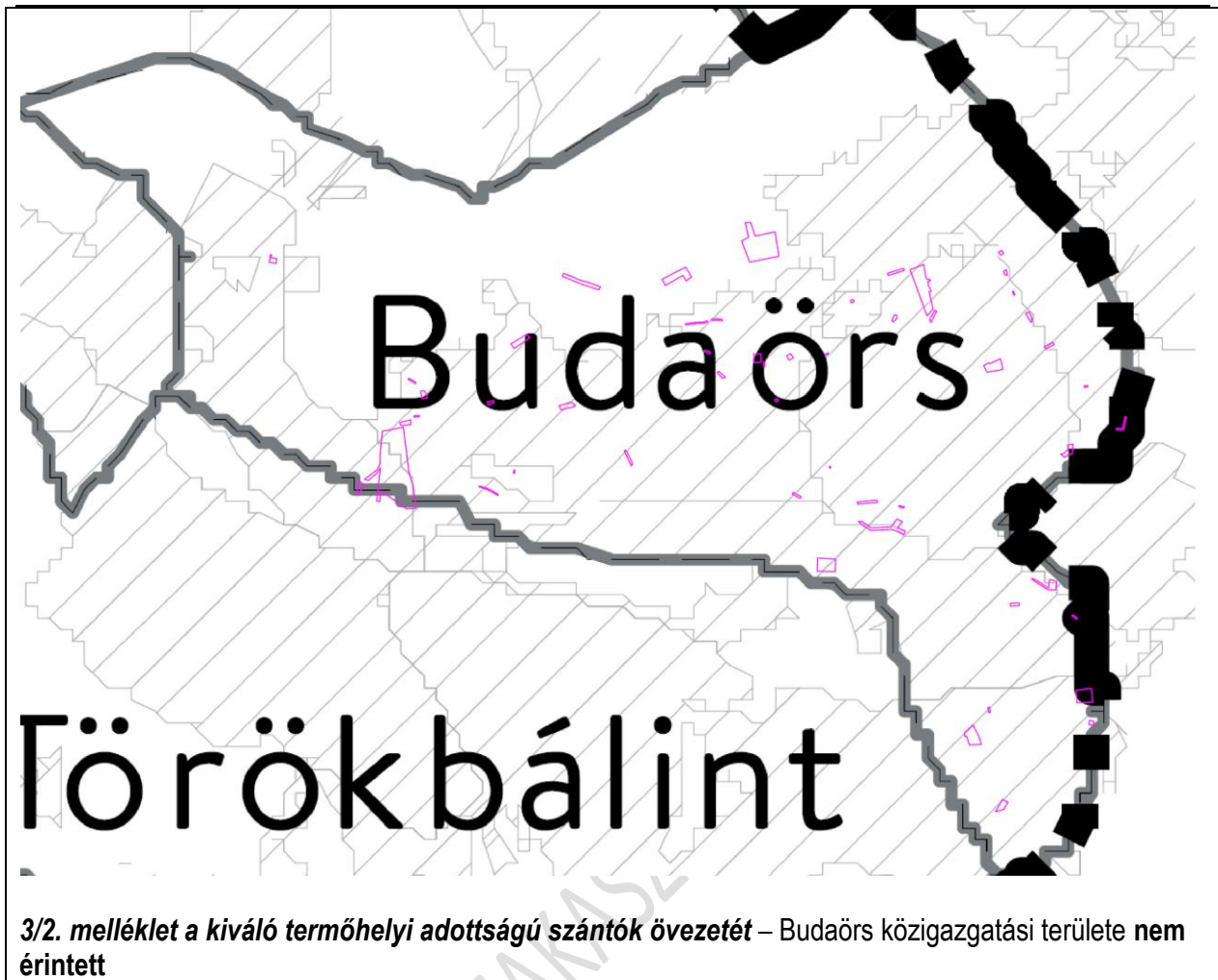
Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen az alábbiak a Trtv. 42. § (1) alapján:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete
6. erdők övezete
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete
8. tájképvédelmi terület övezete
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
10. vízminőség-védelmi terület övezete
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete
12. nagyvízi meder övezete
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete
14. földtani veszélyforrás terület övezete
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete

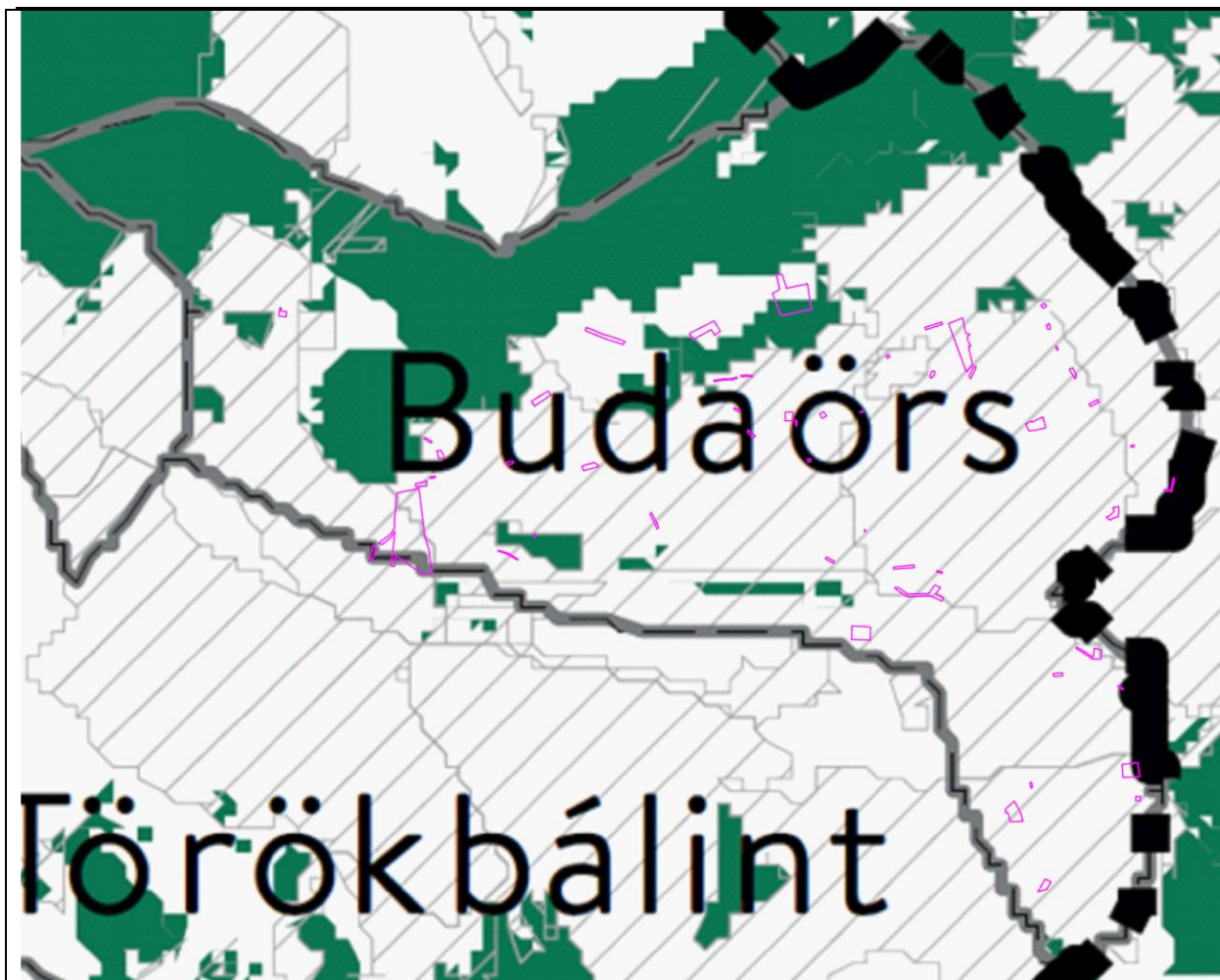
A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének övezeti tervlapjait a következő Trtv. mellékletek tartalmazzák a 35.§. értelmében:



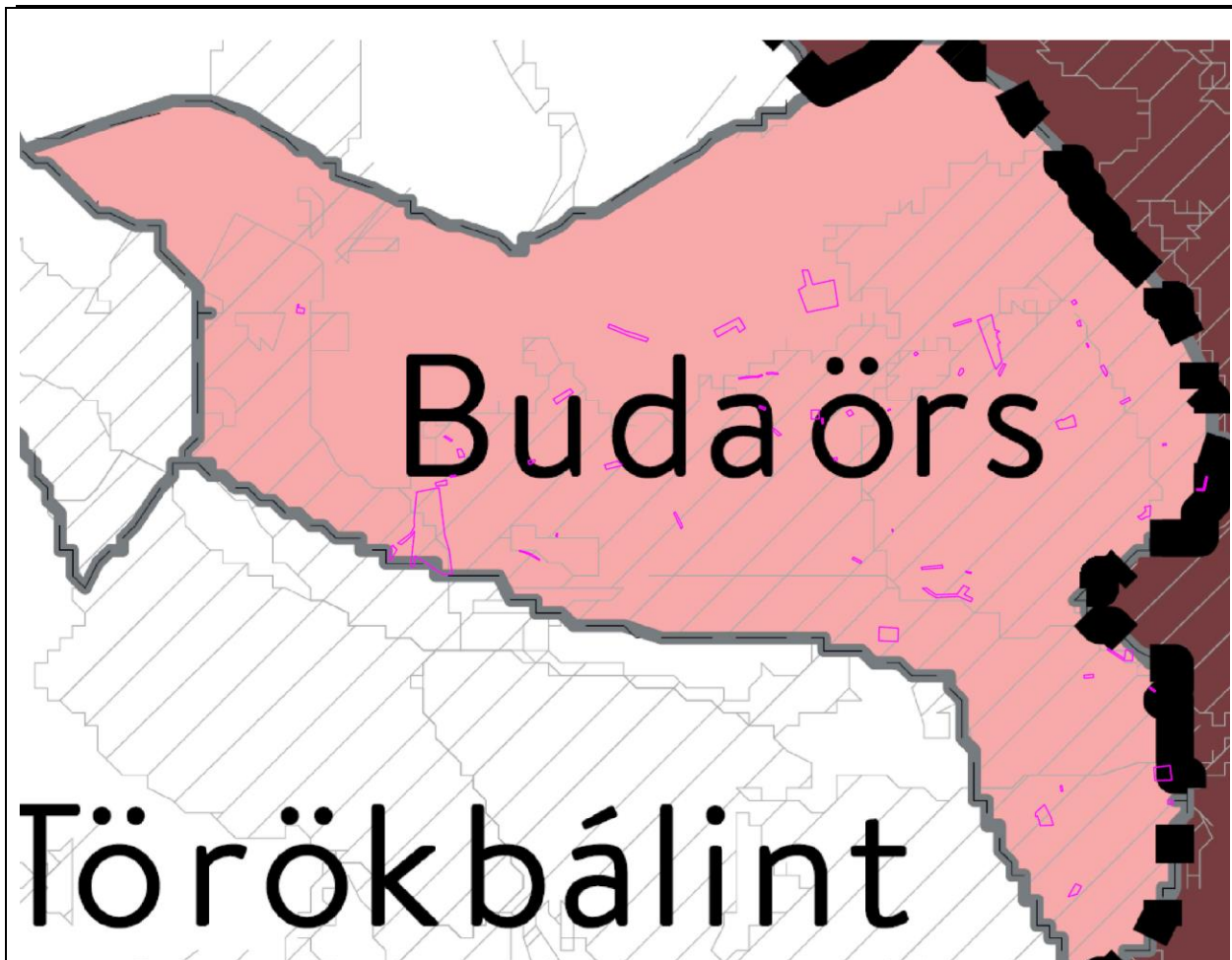
3/1. melléklet az ökológiai hálózat magterületének övezetét, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, valamint az ökológiai hálózat puffterületének övezetét – Budaörs közigazgatási területén a védett természeti értékekhez közel eső területeket érintő módosításai (pl.: Alsószállás, Kamaraerdő, Kőhegy és az „LM Magyarország” területe stb.) érintettek az övezet területével, az alátámasztó munkarészben részletes vizsgálat szükséges.



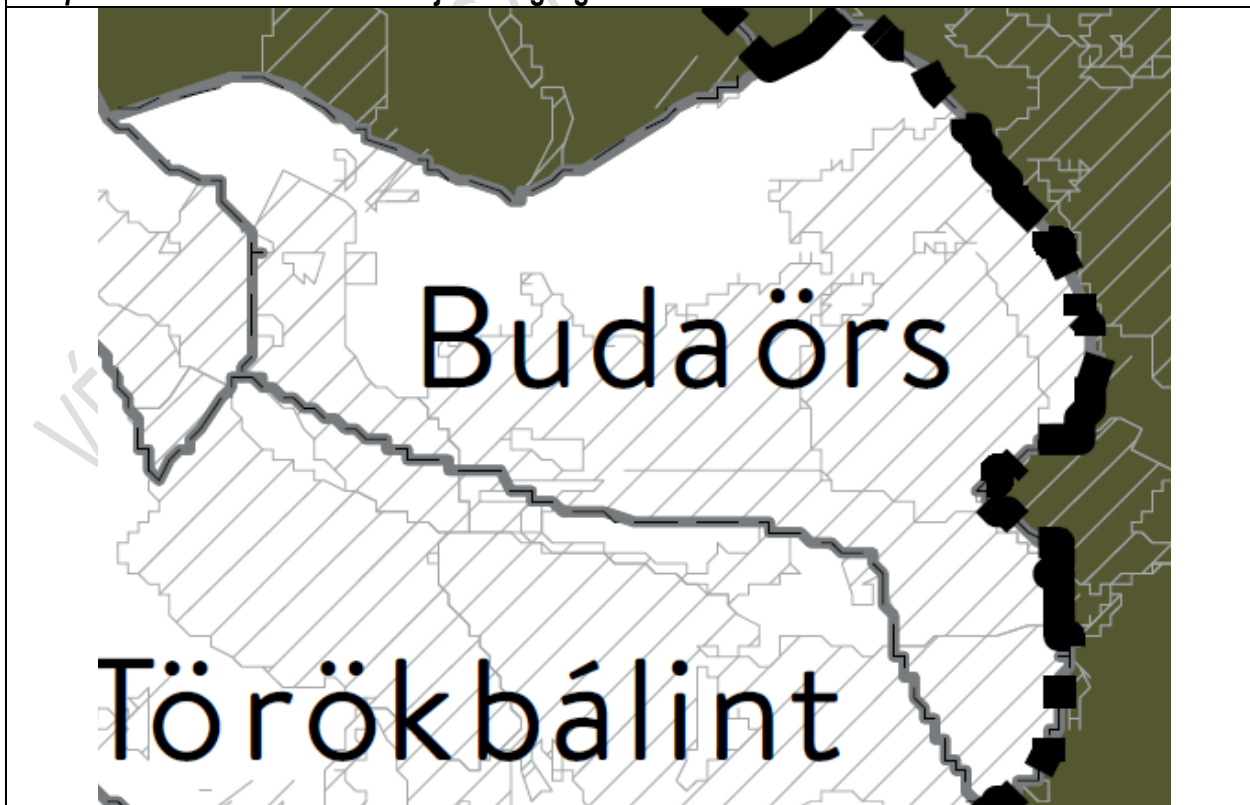
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



3/3. melléklet az erdők övezetét – A tervezési területek az adatszolgáltatás alapján **nem érintettek**.



3/4. melléklet a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett településeket - Budaörs Város teljes közigazgatási területe érintett



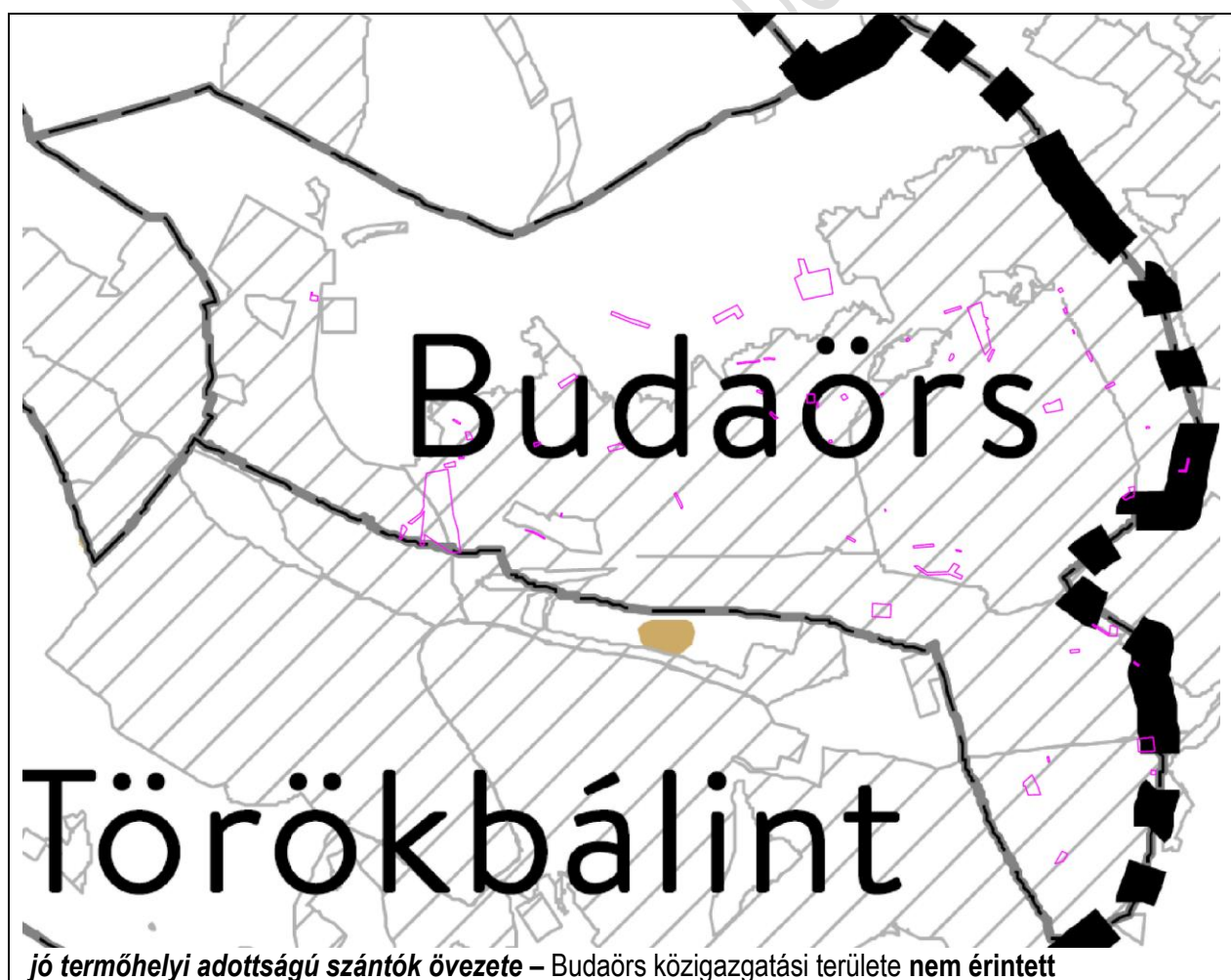
3/5. melléklet a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett településeket – Budaörs közigazgatási területe nem érintett

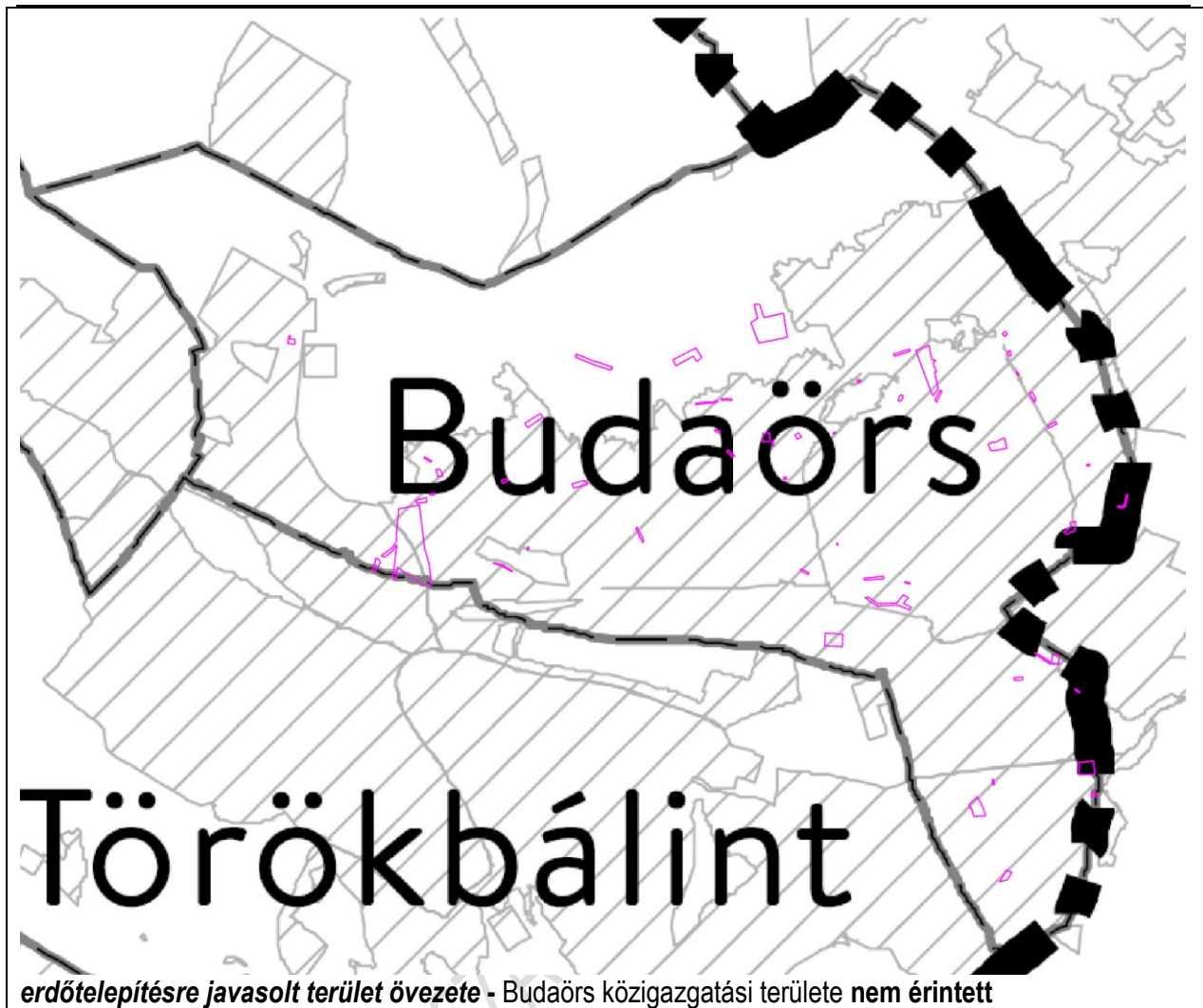
Térségi övezetek vizsgálata a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) alapján

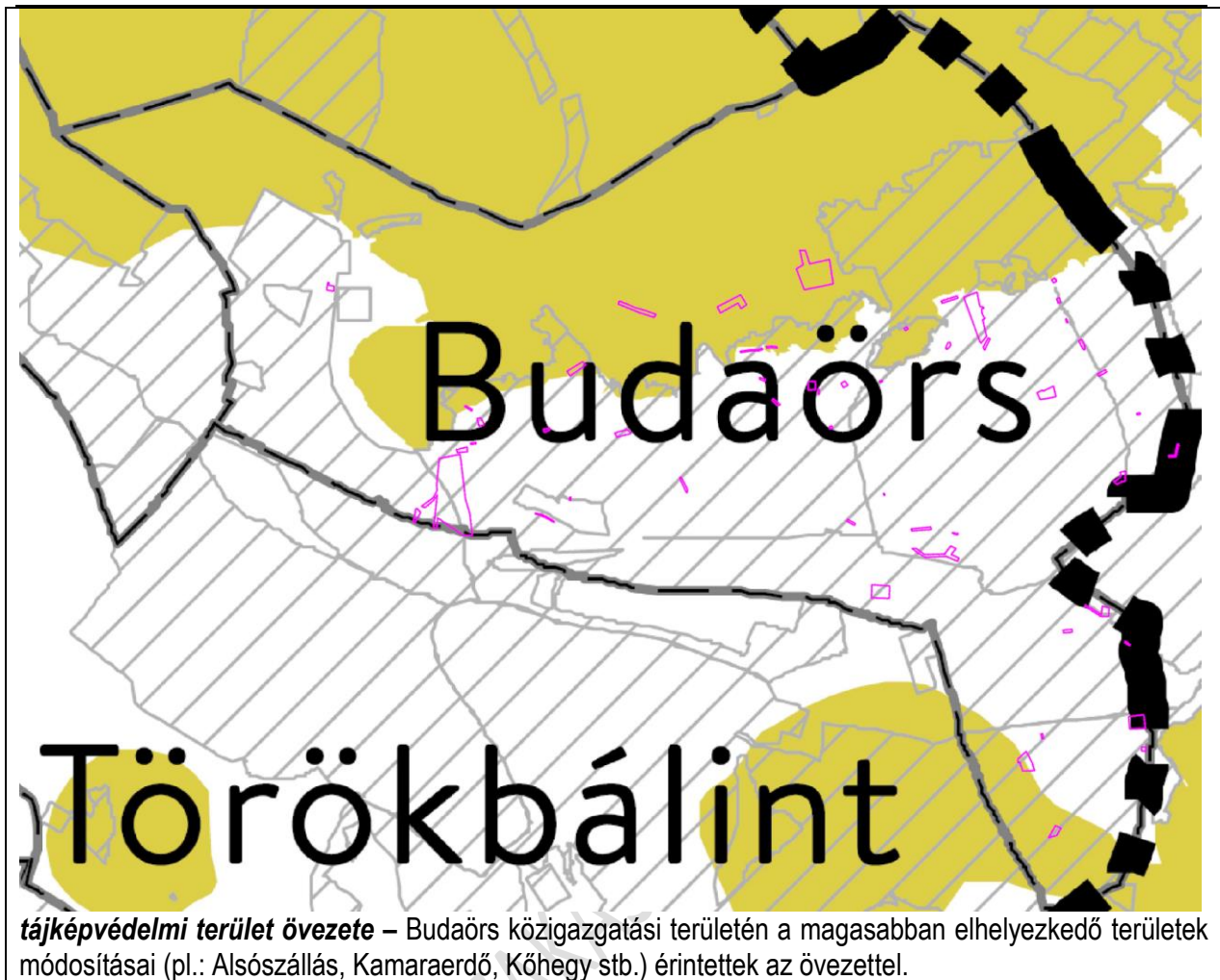
Trtv. 42. § (2) Az (1) bekezdés 5., 7., 8., 10–14. pontjaiban meghatározott kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a **területrendezésért felelős miniszter a 19. § (4) bekezdésében meghatározott rendeletében állapítja meg.**

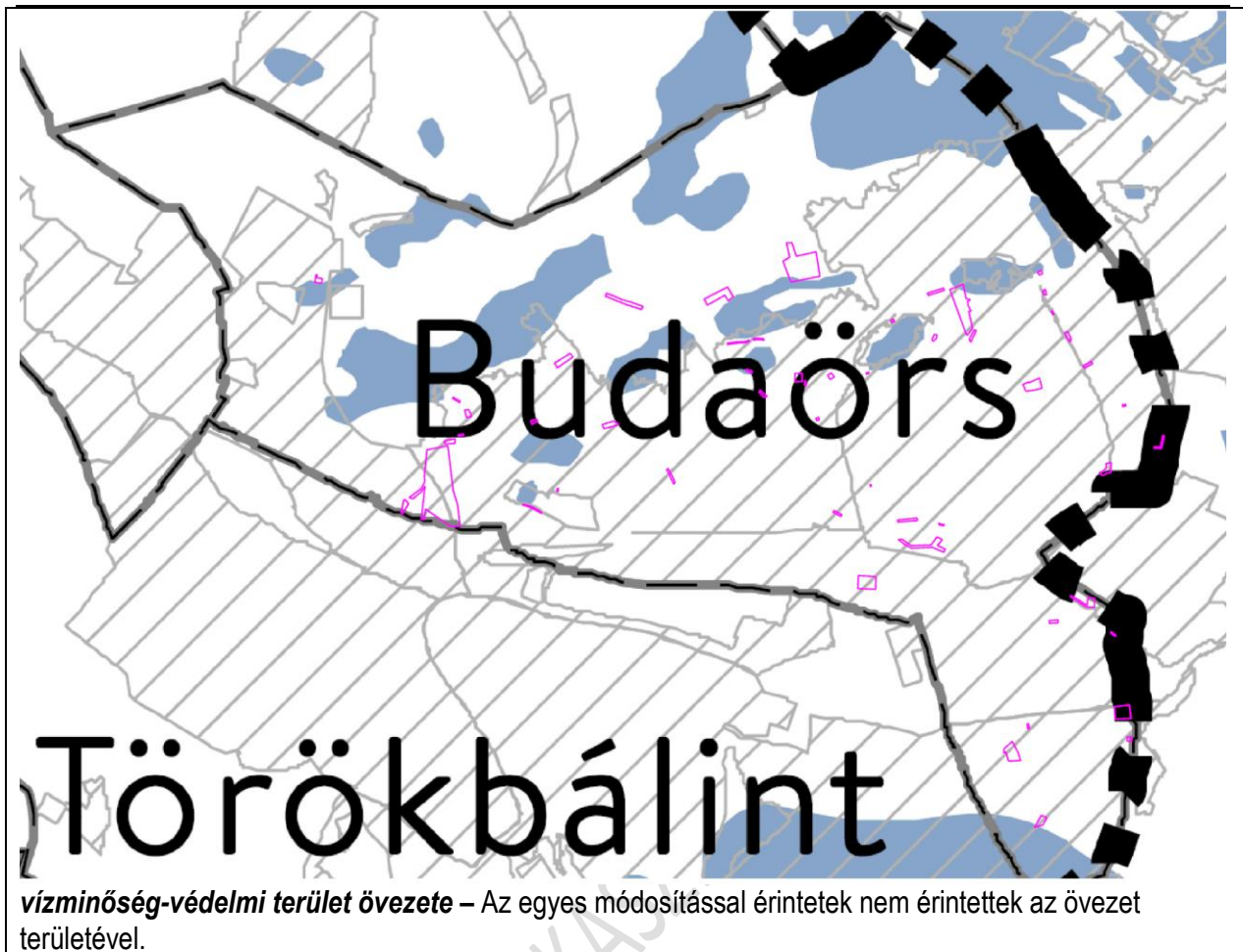
Trtv. 19.§ (4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a **területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.**
A területrendezésért felelős miniszter Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 88. § (2) bekezdés a)-d) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotta a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletet (továbbiakban: MvM rendelet) a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.

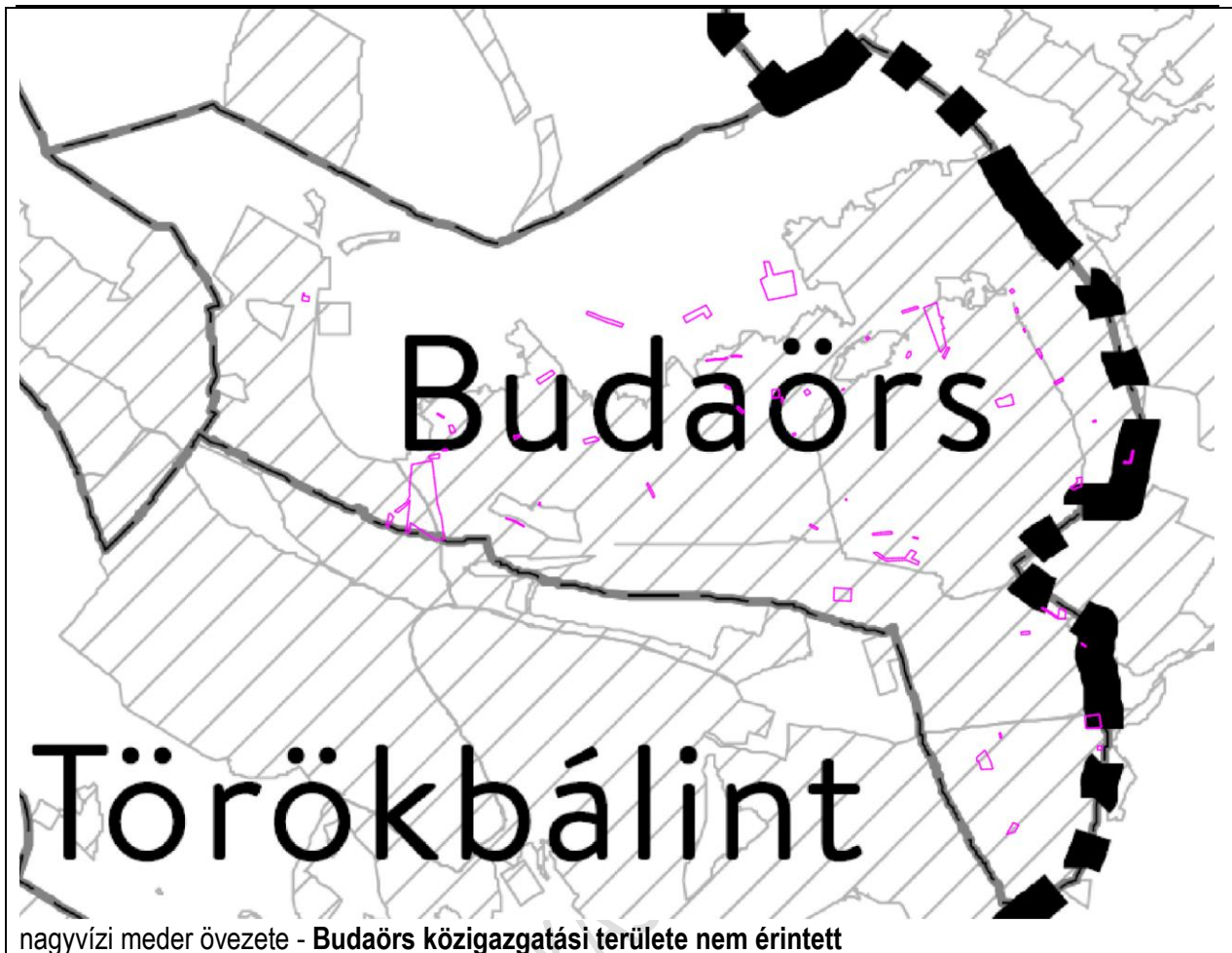
MvM rendelet releváns térségi övezetei alapján:

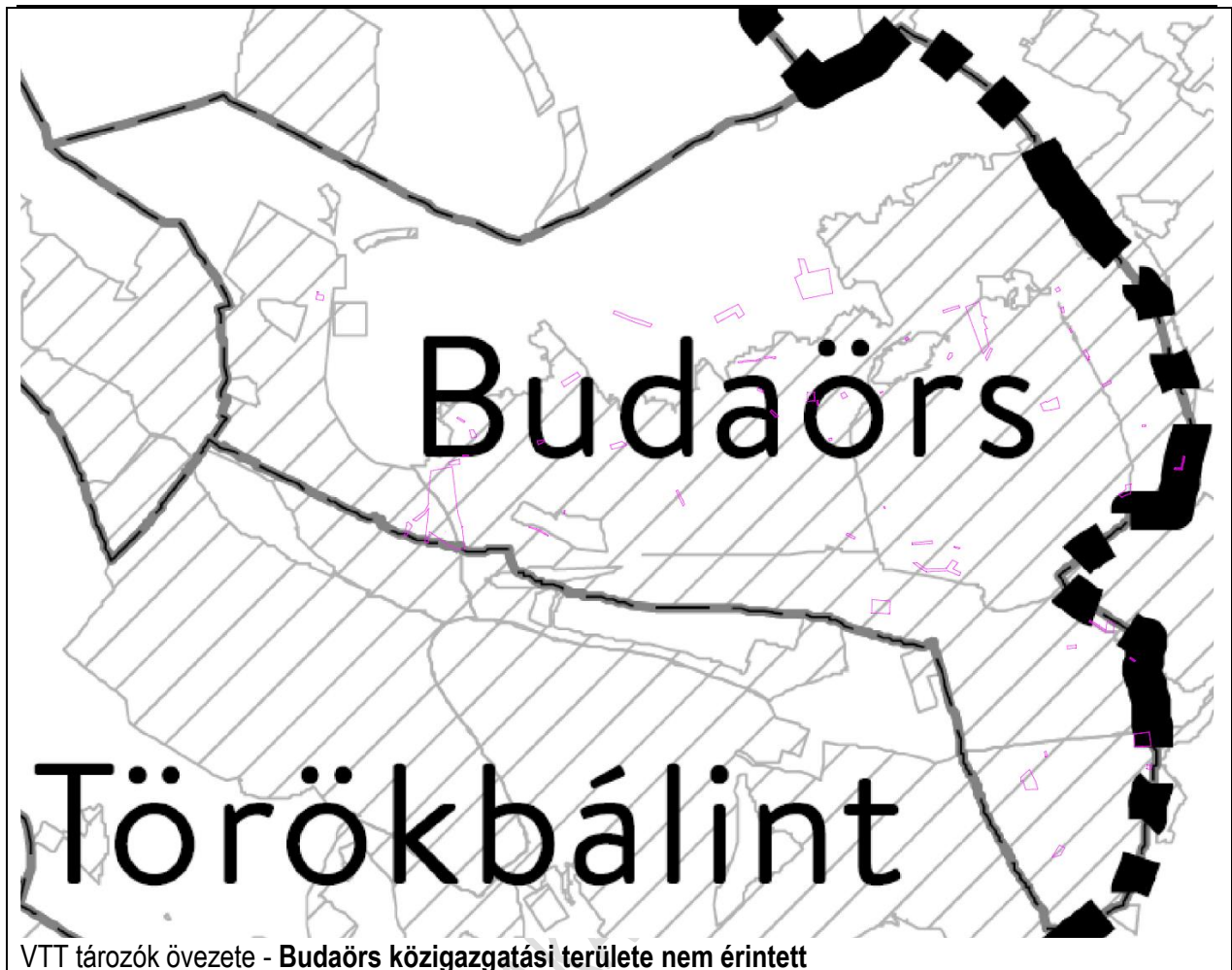




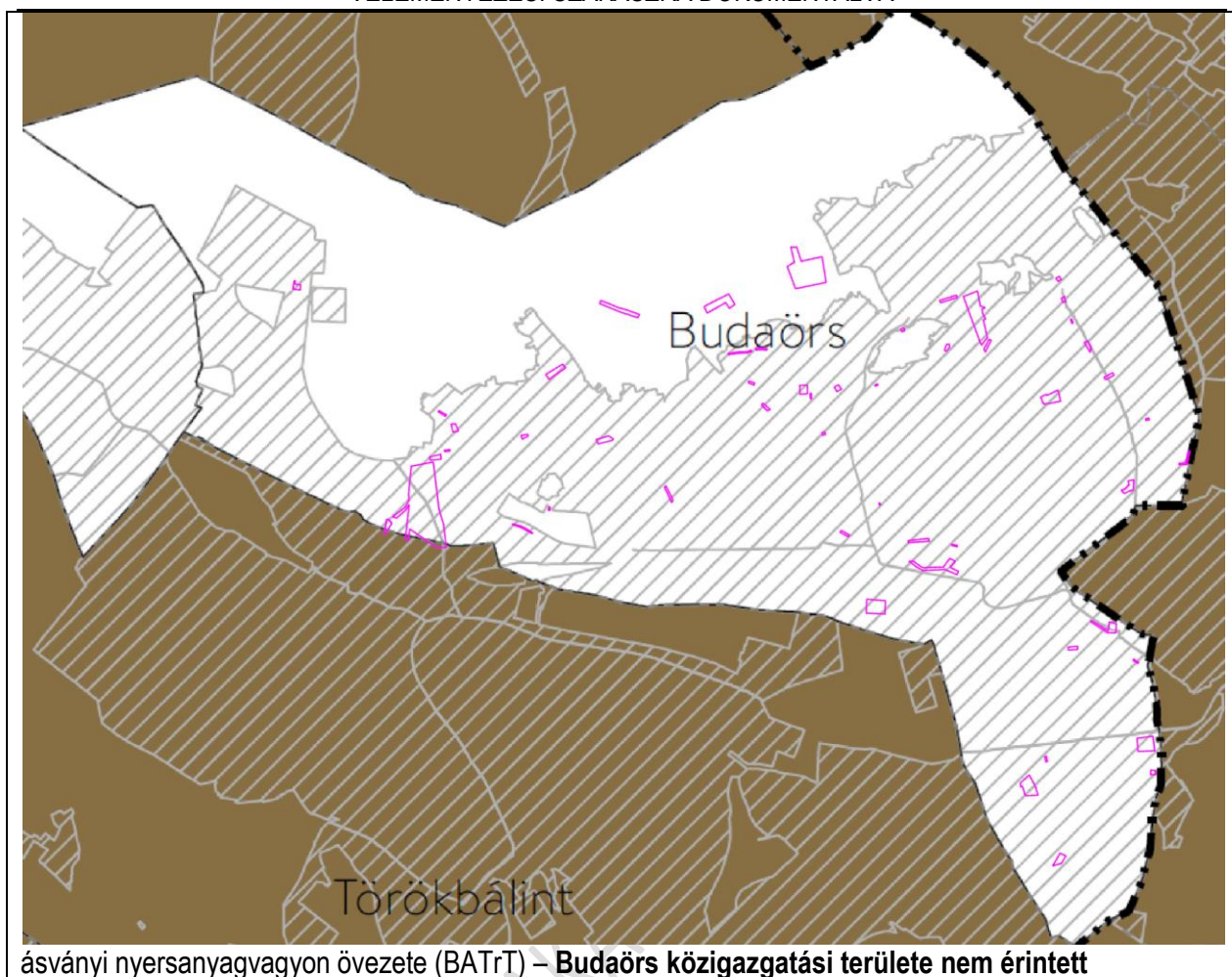








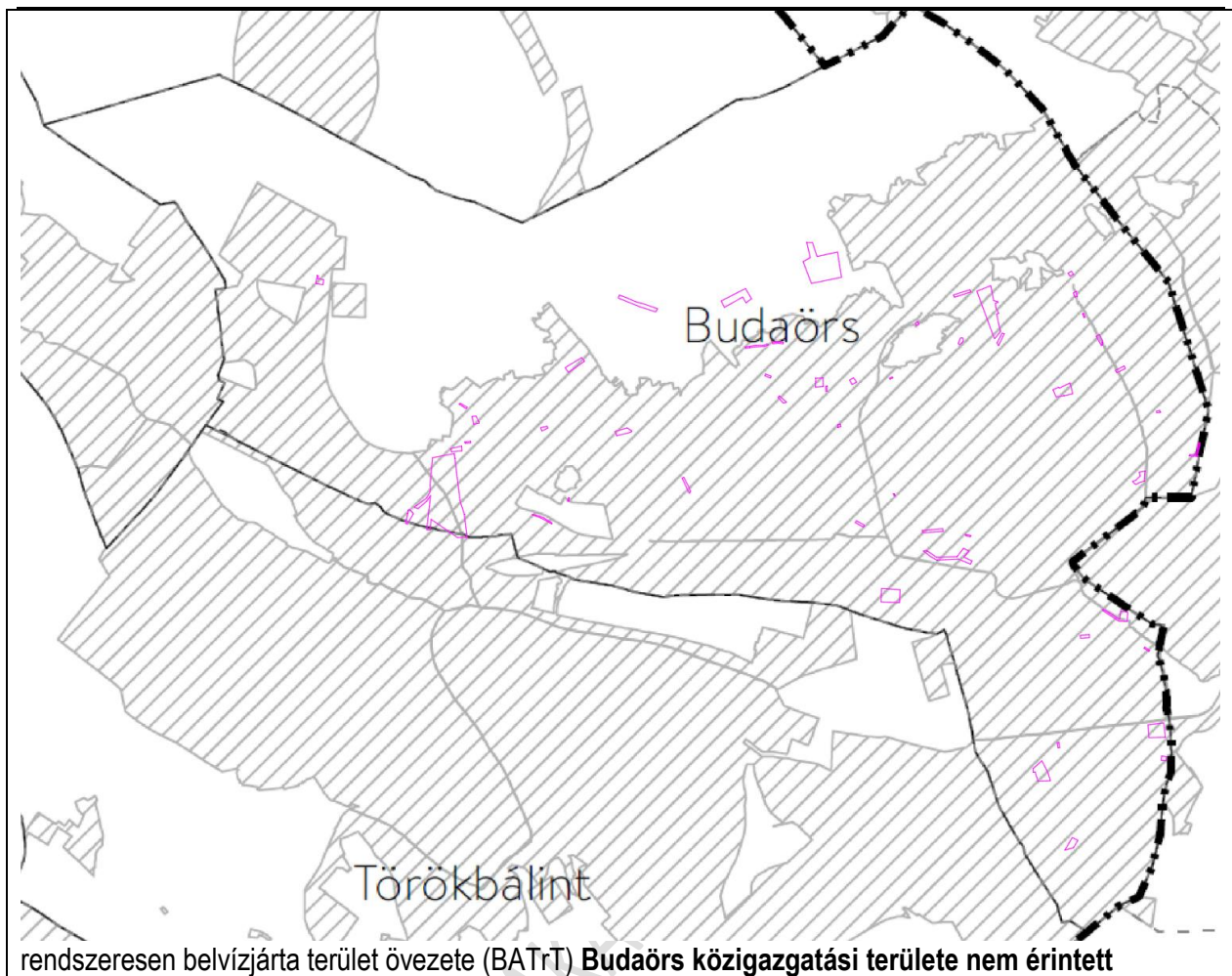
Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



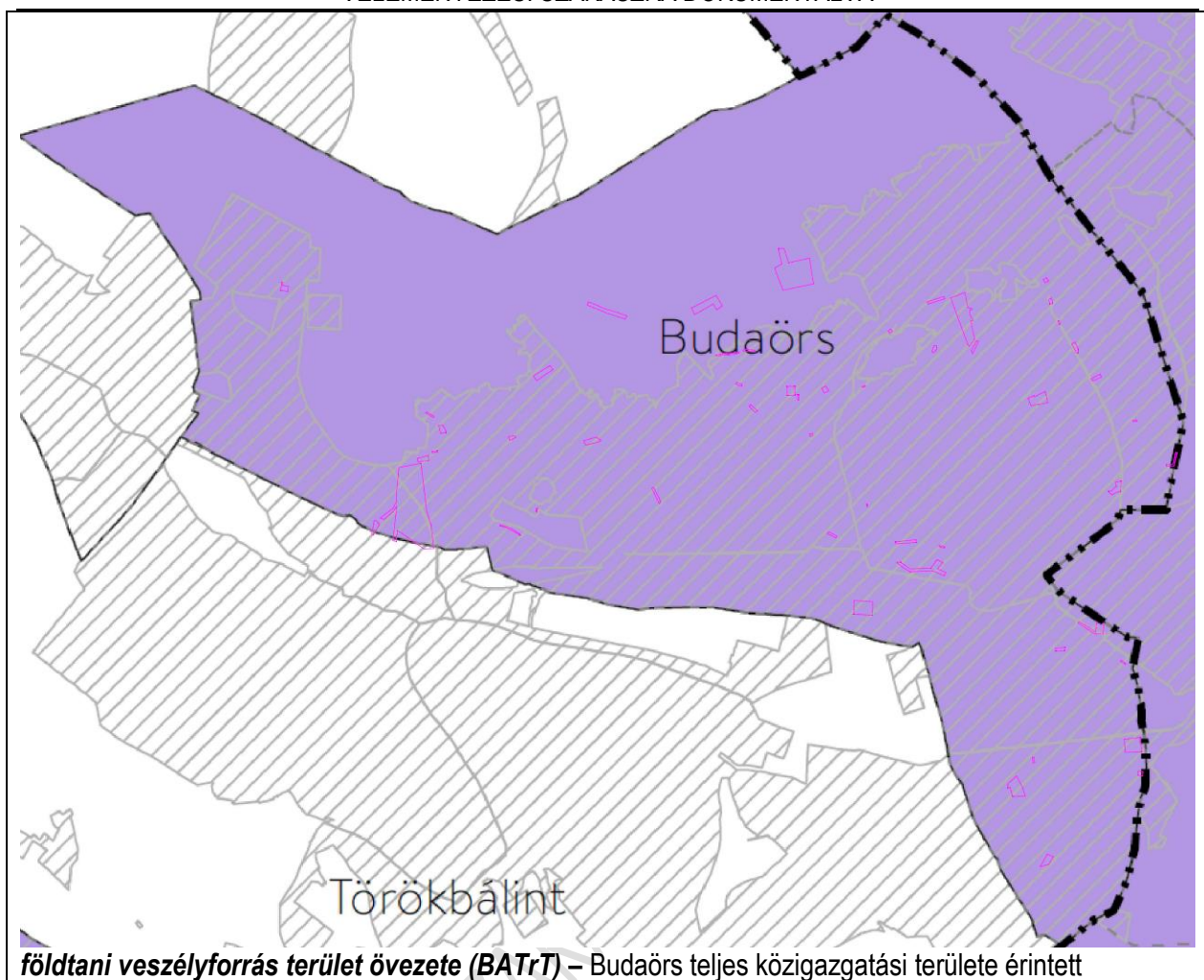
ásványi nyersanyagvagyon övezete (BATrT) – Budaörs közigazgatási területe nem érintett

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
általános eljárással
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA



6. A MÓDOSÍTÁSOKKAL ÉRINTETT TERÜLETEKRE A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A 2. fejezetben részletesen bemutatottak szerint a módosításokkal érintett területek összesített biológiai aktivitásérték összesítése -3,7758, mely az alábbiak szerint érvényesíthető a 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített tartalék, maradék terfhére:

A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített 335,75 biológiai aktivitás többlet érték a jelenlegi módosítással -3,7758 értékű biológiai aktivitás értékkel csökken, így Budaörs Város vonatkozásában a módosítások után 331,97 biológiai aktivitás érték többlet marad.

A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 4. sz. mellékletében rögzített Z (zöldterület területe) 0,38 ha al növekedett, így ez a területi növekmény felhasználható a későbbi településrendezési eszközök módosítása / településterv készítése során az esetleges későbbi Z (zöldterület területe) csökkentés kompenzálásaként.

Budaörs, 2025. július.

Vári Attila
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] E rendelet célja, hogy a helyi építési szabályzaton - az átfogó felülvizsgálatot megelőzően - még kisebb mértékű pontosításokat eszközöljön a jogalkalmazás megkönnyítése érdekében, illetve a joggyakorlat során változtatandónak észlelt egyes szabályokat az érintett szabályozási célnak megfelelően módosítsa.

[2] Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében felsoroltak, valamint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 5a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„5a. Eredeti terep vagy eredeti, természetes terepszint: az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg; amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a térképi nyilvántartás rétegvonalai az irányadók.”

(A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célra kijelölt terület.)

(2) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 6a. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

„6a. Közlekedési célra kijelölt terület: a város közlekedési rendszerét képező meglévő és a szabályozási vonal végrehajtása után kialakuló, közterületi övezetbe sorolt és övezetbe nem sorolt ingatlanok.”

(A szabályozási terven az építési övezetek és övezetek területén belül közlekedési célra kijelölt terület.)

2. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Közlekedési célra kijelölt terület jelölésen kívüli önkormányzati tulajdonú út vagy közterület tervezett szabályozási vonal nélkül is megsztható.

(9) Közlekedési célra kijelölt terület jelöléssel ellátott önkormányzati tulajdonú közterületek átminősíthatók.”

3. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 13. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Közlekedési célra kijelölt terület jelölésen kívüli önkormányzati tulajdonú út vagy közterület magánútként való kialakítása / átminősítése lehetséges.”

4. §

(1) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A Város teljes területén a kisvárosias lakó (Lk), a településközponti területein (Vt) és a kertvárosias síkvidéki lakóterületein (Lke) újonnan elhelyezni kívánt épületnek elsődlegesen illeszkednie kell a kialakult utcaképbe, mely során az építési helyen belül lehetőség szerint a szomszédos beépített telkek kialakult előkertjéhez kell igazodnia az épület főhomlokzatának.”

(2) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 16. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek előírásai másként nem rendelkeznek, az előírt elő- és oldalkert méretén belül épület - kivéve előkertben és más lehetőség hiányában oldalkert méretén belül lábakon álló tető/gépkocsitároló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs - nem állhat.

(4) Az OTÉK 35. § (9) bekezdés c) pontjában és a (10) bekezdésében megfogalmazott kedvezményes mérték:

- a) oldalkert méretére vonatkozóan kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb;
- b) előkert mérete vonatkozásában nem alkalmazható.”

5. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha az épület épületrészeinek terepszint feletti épülepszintjeinek mindegyikén legalább a homlokzati felületük felén kapcsolódnak hasznos alapterületű épületrésszel.”

6. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés, egyedi szennyvízkezelő létesítmény, valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény nem létesíthető; kizárólag beépítésre nem szánt Kb-Re övezetű sorolt ingatlan esetében.”

7. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 34. § (5) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:)

„b) Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z**, **Lk-3/Z** és az **Lk-5/SZ** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a 250 m²-t nem meghaladó területű ingatlanokon maximum 2 db rendeltetés helyezhető el, a 250 m²-t meghaladó területű ingatlanokon minden további 250 m² telekterület után további egy-egy rendeltetési egység létesíthető.”

8. §

(1) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 37. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(Az **Lke-1/O** jelű építési övezet területén)

„d) Az előkert mérete, az Ady Endre utca felőli telekhatár mentén 0,0 m.”

(2) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 37. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át, kivéve az **Lke-INT/A** építési övezetet, ahol a lakórendeltetés az épület bruttó szintterületének 100%-a is lehet.”

9. §

(1) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Rendeltetés:

- a) lakó rendeltetés a **Vt-Bv/1** és a **Vt-Tt/2** jelű övezetben az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,
- b) a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.
- c) a **Vt-Bv/1**, a **Vt-Bv/2** és a **Vt-Bv/3** építési övezet területén
 - ca) a **Vt-Bv/1** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető,
 - cb) a **Vt-Bv/2** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető;
 - cc) a **Vt-Bv/3** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
- d) a **Vt-Tt** és **Vt-Bv1** jelű építési övezetek területén fekvő telken új épület / épületek építése esetén lakó rendeltetések száma nem haladhatja meg az ingatlanon elhelyezhető maximálisan kialakítható rendeltetési egységek számának 60%-át (kerekítési szabályai alapján).”

(2) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdésben előírt rendeltetési egységek számától eltérni legfeljebb + 1 rendeltetési egység létesítésével csak a bruttó 200-400 m² alapterületű kereskedelmi-szolgáltatású rendeltetés gazdaságilag indokolt, utólagos kettéosztásával lehet, a használatbavételi engedély kiállítása után 5 év elteltével, a földszinti rendeltetések vonatkozásában, amennyiben a rendeltetési egység számának növekedését kiszolgáló gépkocsi parkoló telken belül biztosított, vagy korábban megváltották.”

10. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A **Gksz-1** építési övezet területén, a Budapest közigazgatási határ és 4054 hrsz-ú vízmosás ingatlana közötti területen a kialakult 1500 m² nem meghaladó telekterületű telkek esetében az előkert és a hátsókert mérete 5,0 m.”

11. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 50. § (10) bekezdés a) pontja a következő ae) alponttal egészül ki:

*(A **K-Km** jelű, közmű funkciójú építési övezet területén
Az elhelyezhető rendeltetések:)*

„ae) Nyugati ipari park közműellátását kiszolgáló és egyéb irodai, raktározási rendeltetés.”

12. §

(1) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, –tárolás (kivéve gépjármű tárolás) és árusítás rendeltetésű 1 szintes építmény (üres padlástérrel) helyezhető el. Lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

(2) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 56. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Az övezet területén található 720 m², vagy azt meghaladó területű telkeken művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények helyezhetőek el, mely során a telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.

(5) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű építmény létesítésének, vagy meglévő építmény 15 m² összes bruttó szintterületünél nagyobb alapterületűvé történő bővítésének közművesítési feltétele:

- a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.”

(3) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 56. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az övezet területén nincs közművesítési feltétele:

- a) beépítetlen ingatlanon legfeljebb 1 db új 15 m² összes bruttó szintterületet meg nem haladó méretű új építmény létesítésének;
- b) beépített ingatlanon meglévő építmény mellé új építmény elhelyezésének, valamint meglévő építmény bővítésének esetében, mely során a telken az építményállomány összes bruttó szintterülete nem haladja meg a 15 m²-t.”

13. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„48/A. Átmeneti rendelkezések

61/A. §

E rendeletnek a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: MódR.) módosított 37. § (1) bekezdés a) pontját a MódR. hatálybalépésekor folyamatban lévő eljárásokban is alkalmazni kell.”

14. §

(1) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 2.1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

15. §

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § 6. pontjában a „párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető;” szövegrész helyébe az „a telek megközelítését biztosító közterülettel / magánúttal és” szöveg és az „és a rövidebb oldal nem” szövegrész helyébe a „valamint a rövidebb oldal (eltérő méretek esetén a rövid oldalakat átlagolva) nem” szöveg,
- b) 3. § záró szövegrészában a „célra kijelölt terület” szövegrész helyébe a „célú terület, mely közterületi megközelítést biztosít” szöveg,
- c) 7. § (4) bekezdésében a „mélysége nem” szövegrész helyébe a „szélessége és mélysége egyik pontjukon sem” szöveg,
- d) 13. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában a „magánút kialakítására” szövegrész helyébe a „magánút - ide nem értve a már meglévő közterületből átminősített magánút esetét - kialakítására” szöveg,
- e) 14. § (4) bekezdésében a „nem vonhatók össze.” szövegrész helyébe a „nem vonhatók össze, kivéve a Víg utca menti Lke-1/Z és az Lke-4/O vegyes építési övezetbe sorolt telkeket.” szöveg,
- f) 16. § (1) bekezdés nyitó szövegrészában a „mérete az” szövegrész helyébe a „mérete (magánutak esetében is) az” szöveg,
- g) 16. § (1) bekezdés a) pontjában az „az újonnan elhelyezni kívánt épület megjelenése a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a szomszédos” szövegrész helyébe a „ha az újonnan elhelyezni kívánt, vagy már 10 éven túl épült épület megjelenése / fennmaradása a településképi célok érvényre juttatása érdekében a kialakult utcaképbe illeszkedik, és ezen tervezett épület a környezetében” szöveg,
- h) 19. § (4) bekezdésében a „(2) bekezdésben” szövegrész helyébe a „(2) és (3) bekezdésben” szöveg,

- i) 35. § (2) bekezdésében a „földszinti” szövegrész helyébe az „az épület megengedett legnagyobb” szöveg és az „alapterülete 100” szövegrész helyébe az „alapterülete a 2.1. melléklet szerint 100” szöveg,
- j) 36. § (5) bekezdésében a „meghaladja” szövegrész helyébe az „eléri” szöveg,
- k) 37. § (1) bekezdés a) pontjában a „6” szövegrész helyébe a „4” szöveg,
- l) 37. § (5) bekezdésében a „15. § (5)” szövegrész helyébe a „16. § (7)” szöveg,
- m) 43. § (13) bekezdésében az „a beépítési” szövegrész helyébe az „a 40%-os beépítési” szöveg,
- n) 57. § (1) bekezdés záró szövegrészeiben a „hasznos alapterülete” szövegrész helyébe az „összes bruttó szintterülete” szöveg lép.

16. §

Hatályát veszti a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § 1. pontja,
- b) 3. § 15. pontja,
- c) 36. § (12) bekezdése,
- d) 40. § (10) bekezdése,
- e) 43. § (1) bekezdése,
- f) 43. § (4) bekezdése,
- g) 58. § (6) bekezdése.

17. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

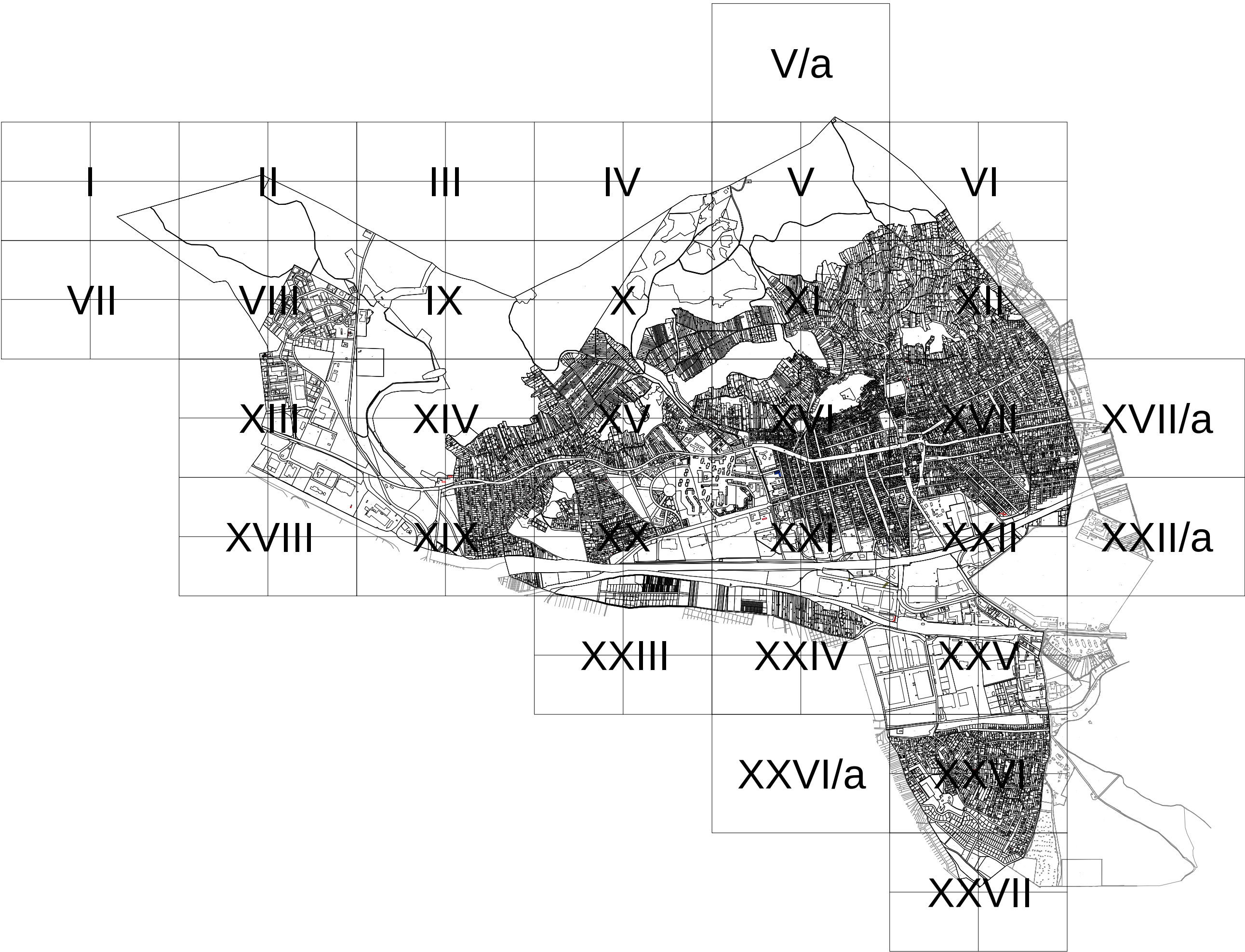
„1. melléklet a 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2.1. melléklet a 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 2.1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez
(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



HATÁRELEMEK

	Közigazgatási határ
	Megszűnt közigazgatási határ
	1/A sz. melléklet BSZT kiegészítés - Templom tér és környéke
	A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	Szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár)
	Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (telekhatár, alrészlethatár)
	Szabályozási szélesség
	Építési övezetek és övezetek határa és jele
	Megszüntető jel
	Építési vonal
	Építési hely / építési határvonal
	Építési hely közúti ürszelvény fölött igénybe vehető része
	Építési vonal és hely viszonyított helye
	Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely
	Építmény elhelyezésre igénybe vehető telekrész (a Kb-Re területen)
	Közterület céljára kijelölt terület
	Kötőtpályás közlekedési terület (vasútterület)
	Kötőtpályás közlekedési bővítési terület (vasútterület)
	Iparvasút terület
	Közhasználat céljára megnyitandó, nem bekeríthető terület
	Közhasználat céljára megnyitandó terület tengelye
	Lakótelepi közterületi funkció
	Látványvédelemmel érintett terület és határa
	Telek nem beépíthető része
	Csúszásveszélyes terület
	Omlásveszélyes (alápincézett) terület
	Tömbbelső korlátozás területe
	Budai Tájvédelmi Körzet védősávja

	Magassági korlátozással érintett terület
	Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület (Kőhegy)
	Fejleszthető épület
	Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület
	Kötelező kerítés vonala

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Elővásárlási joggal érintett terület határa
	Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
	Kisajátítással érintett terület határa
	Beültetési kötelezettséggel érintett területe

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEEK

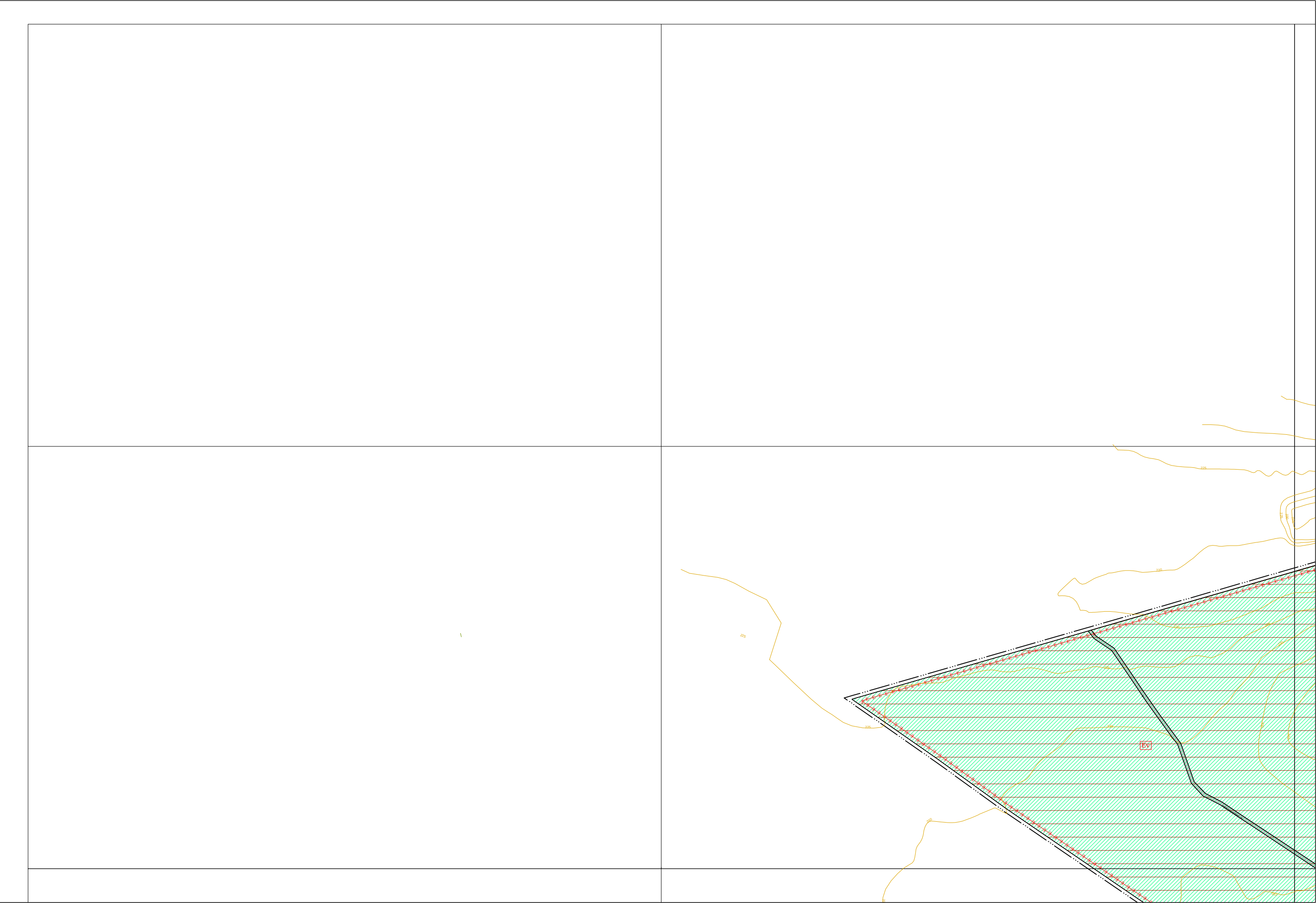
	Védőterület, védőhatár, védősáv határ
	Repülőtéri zajgátló védőövezet
	Repülőtéri magassági korlátozás
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - belső
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - középső
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső
	Műemlék
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határ
	Régészeti lelőhely határa és száma
	Régészeti érdekű terület határa
	NATURA 2000
	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület
	Budai Tájvédelmi Körzet védett terület
	Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete
	Nemzeti Ökológiai Hálózat puffer területe
	Országos barlangnyilvántartásban szereplő barlang
	Országos Erdőállomány Adattárában szereplő erdőterület
	Országos vízminőség-védelmi terület

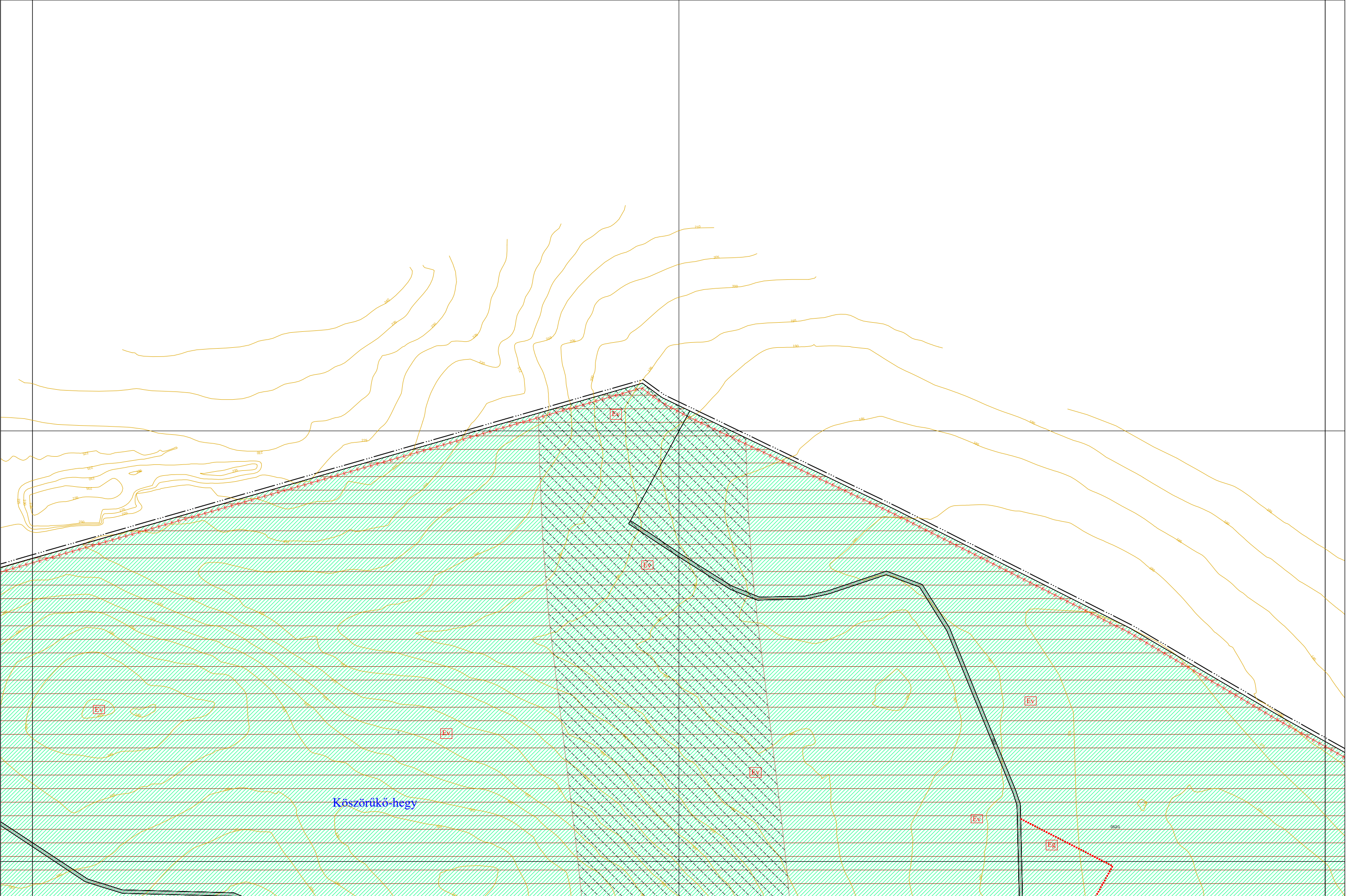
IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

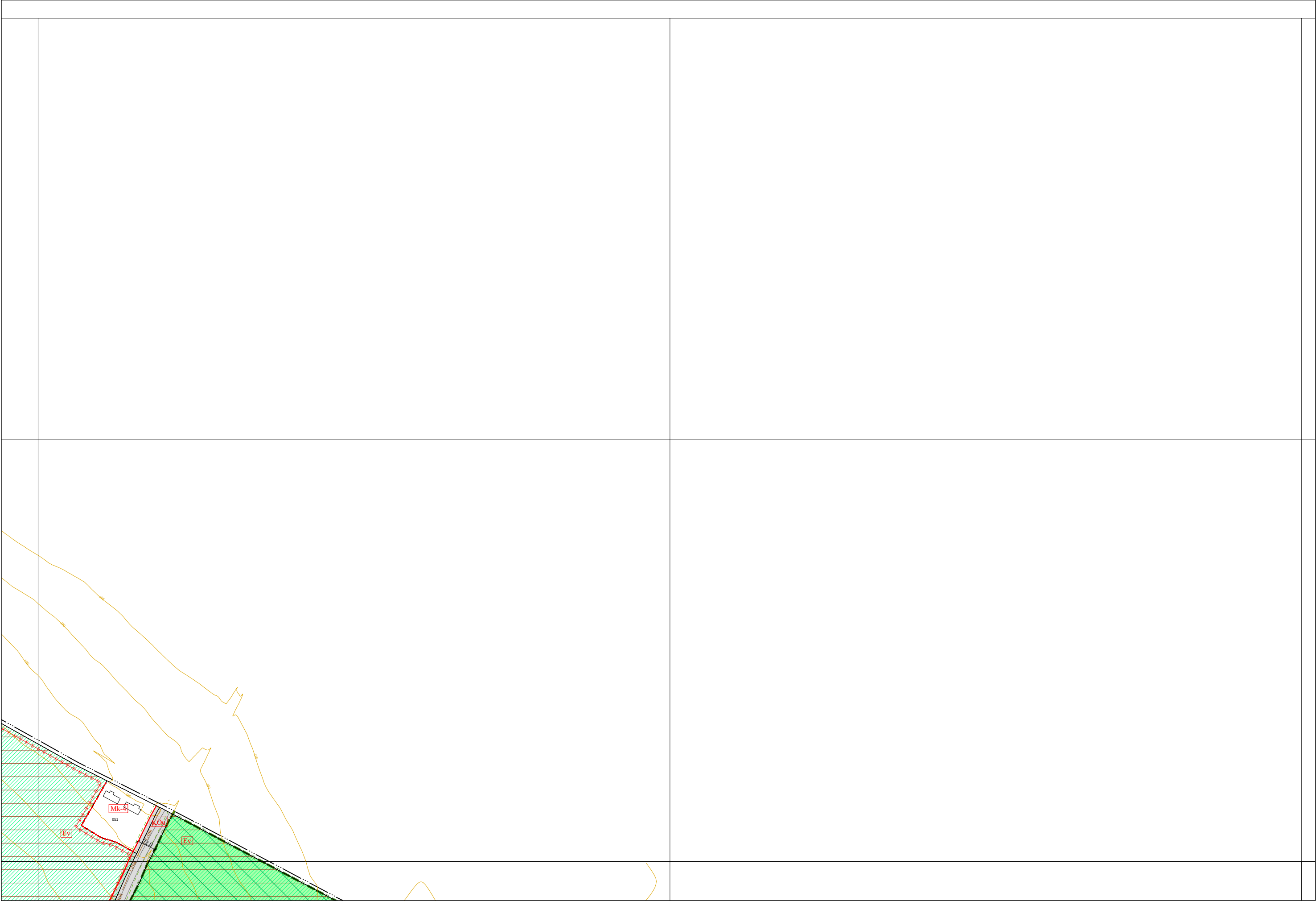
	Tervezett telekhatár
	Megszüntető jel
	Tervezett zajvédő fal
	Gazdasági területen lévő magánút
	Javasolt magánút
	Meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal
	Meglévő / tervezett híd
	Helyi védelemre javasolt kert
	Helyi védett fasor
	Javasolt fasor
	Megtartandó fasor
	Tervezett magánút telekhatára

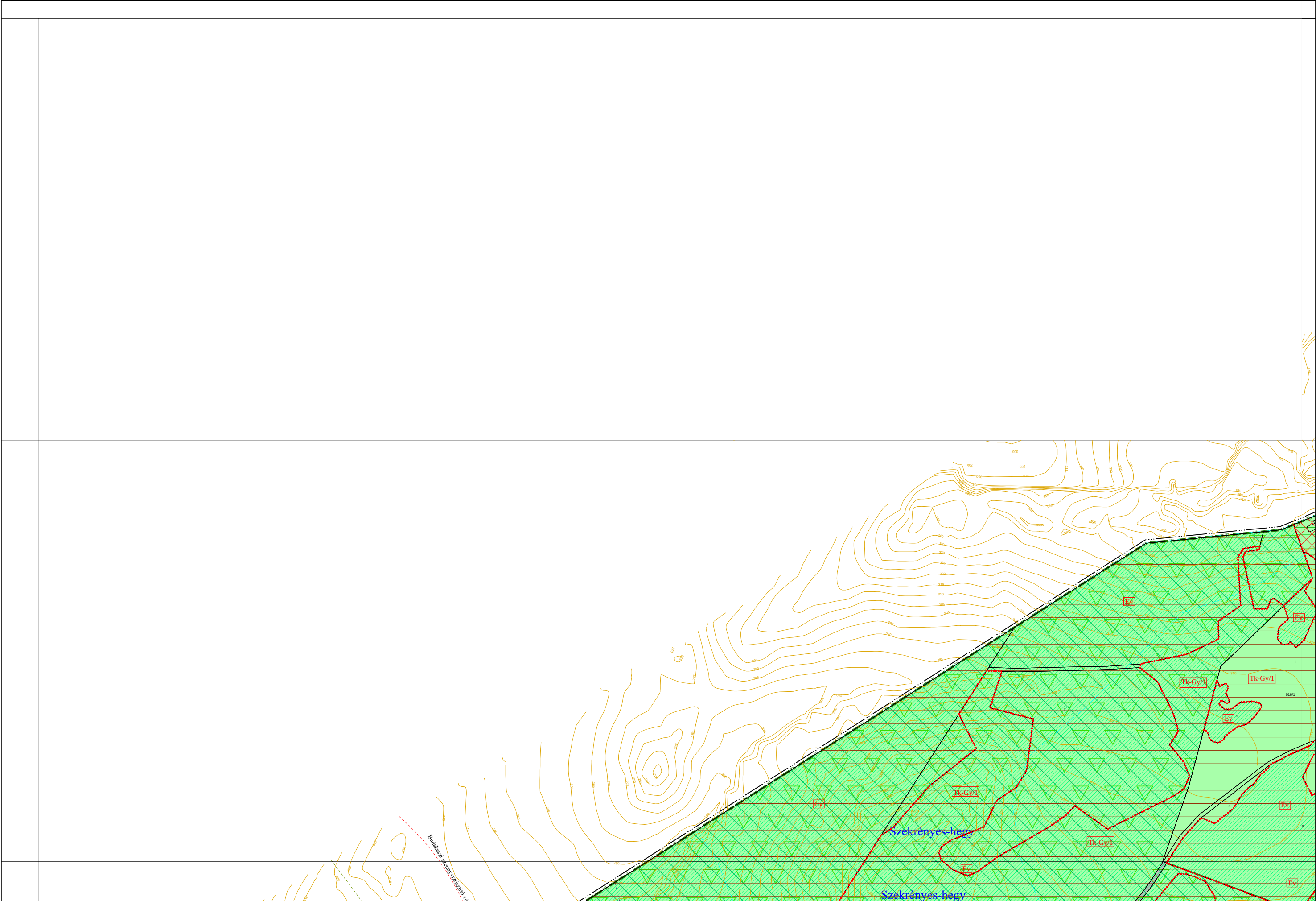
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

	Szabályozási terv legutolsó módosítással érintett területe
	Szintvonal
	Vasút tengely
	Helyi védelem alatt álló fa
	Övezetbe nem sorolt külterületi út
	Szolgalmi joggal terhelt terület
	Mikrohullámú tengely
	Nagyközépnomású gázvezeték
	120 kVo-s villamos távvezeték
	Helyi védett terület határa
	Helyi tervezett természetvédelmi terület
	Helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete
	Útborkolat, szegély, járda
	Körforgalmú felüljáró
	Meglévő zajvédő kerítés

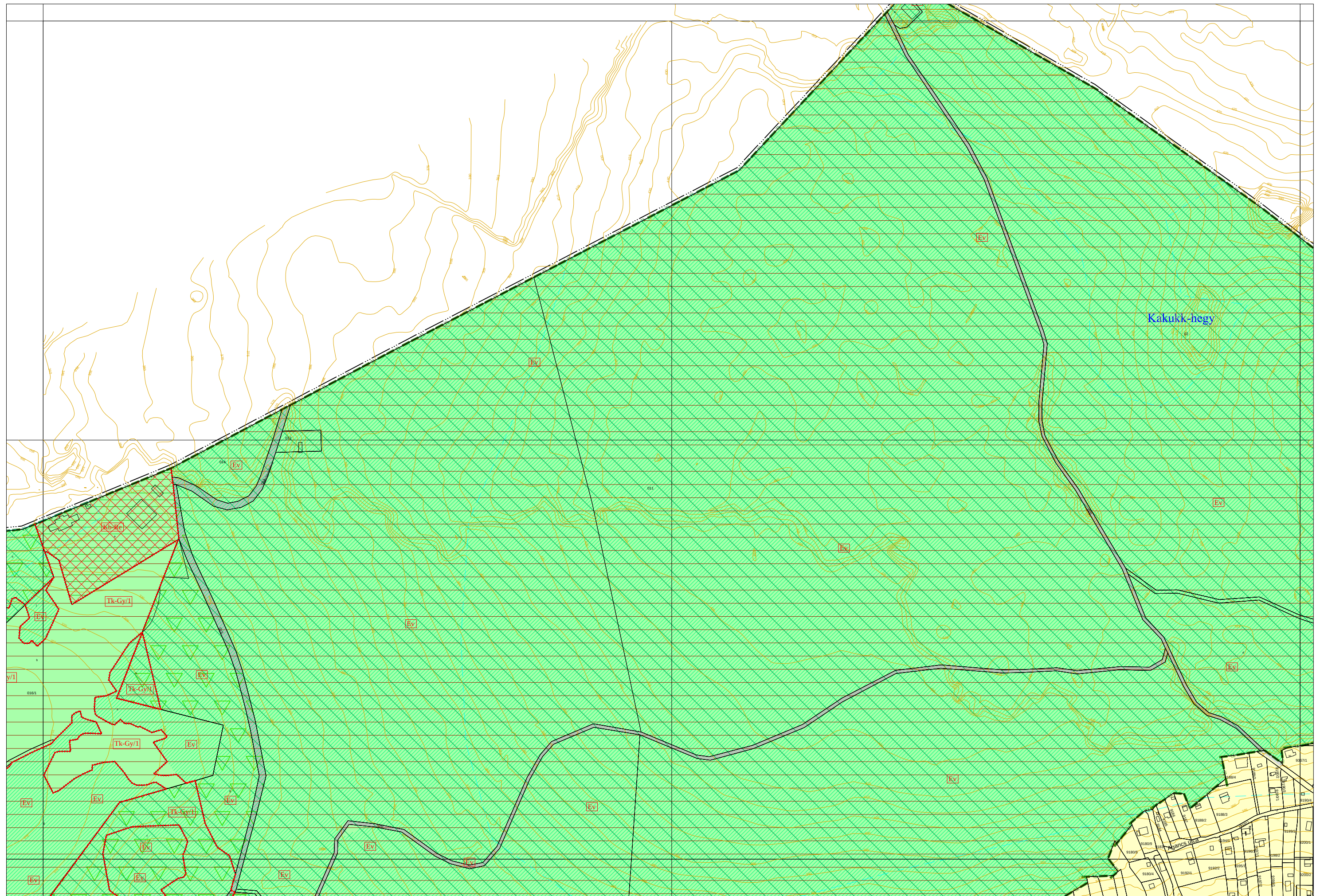




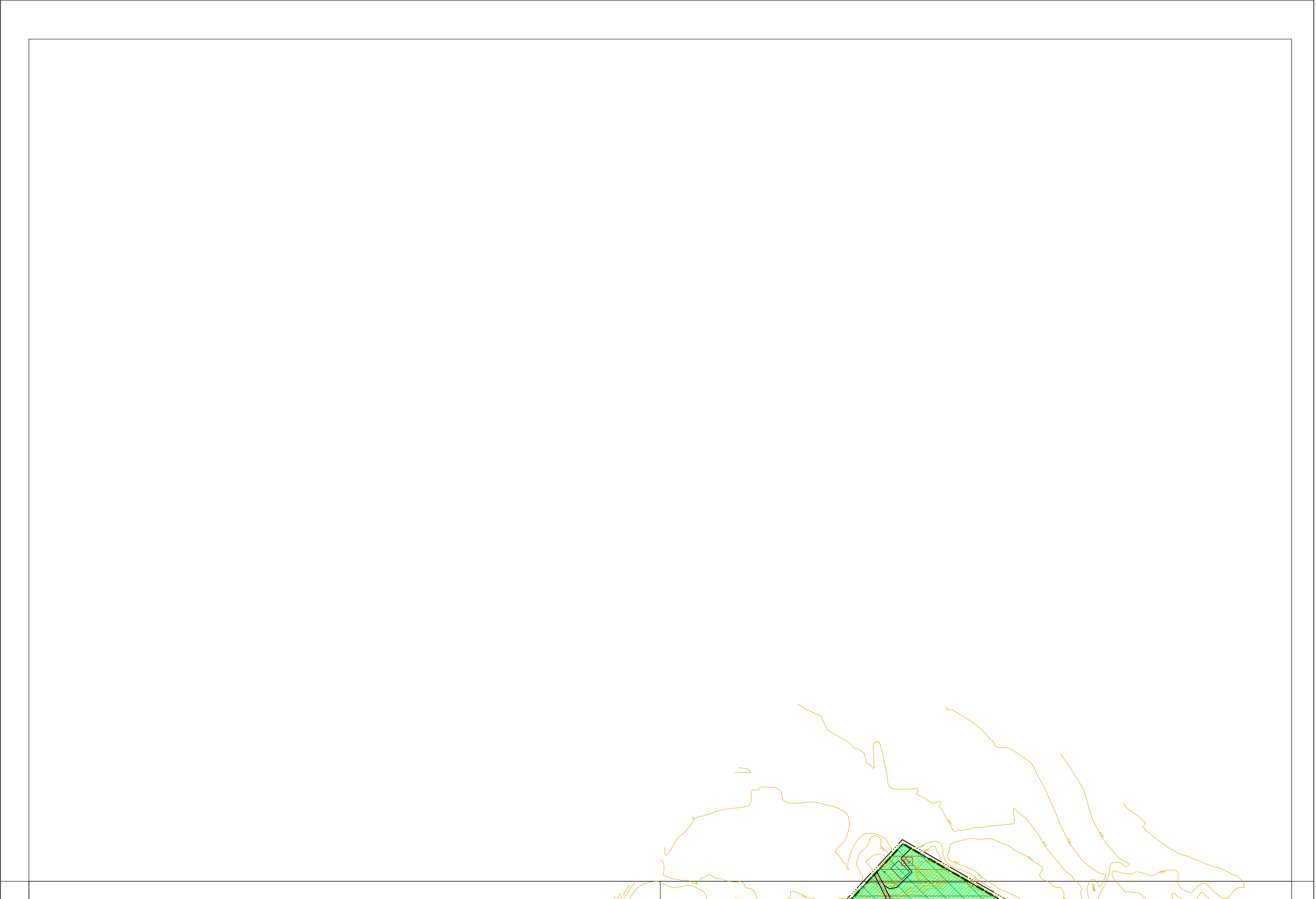


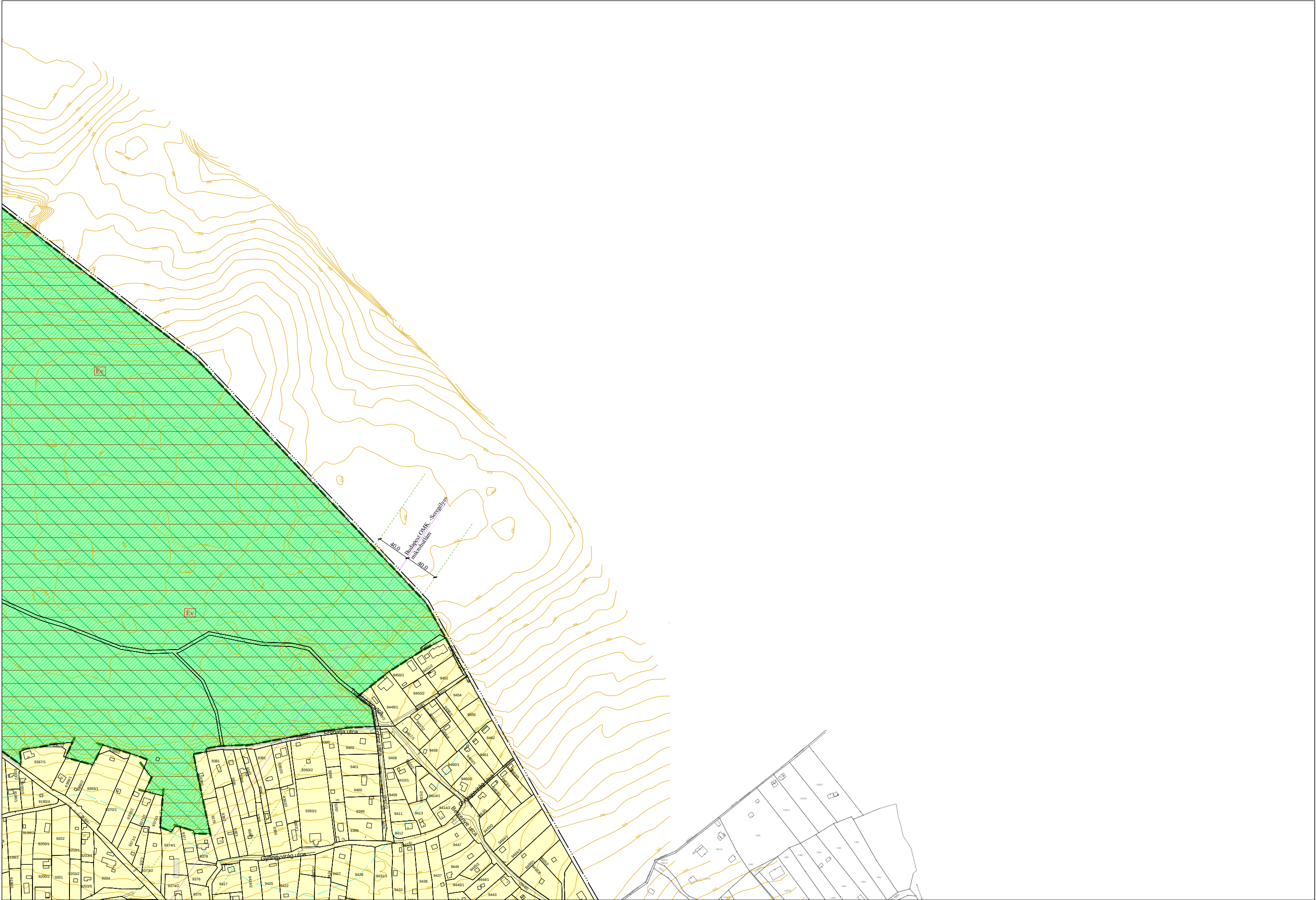


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

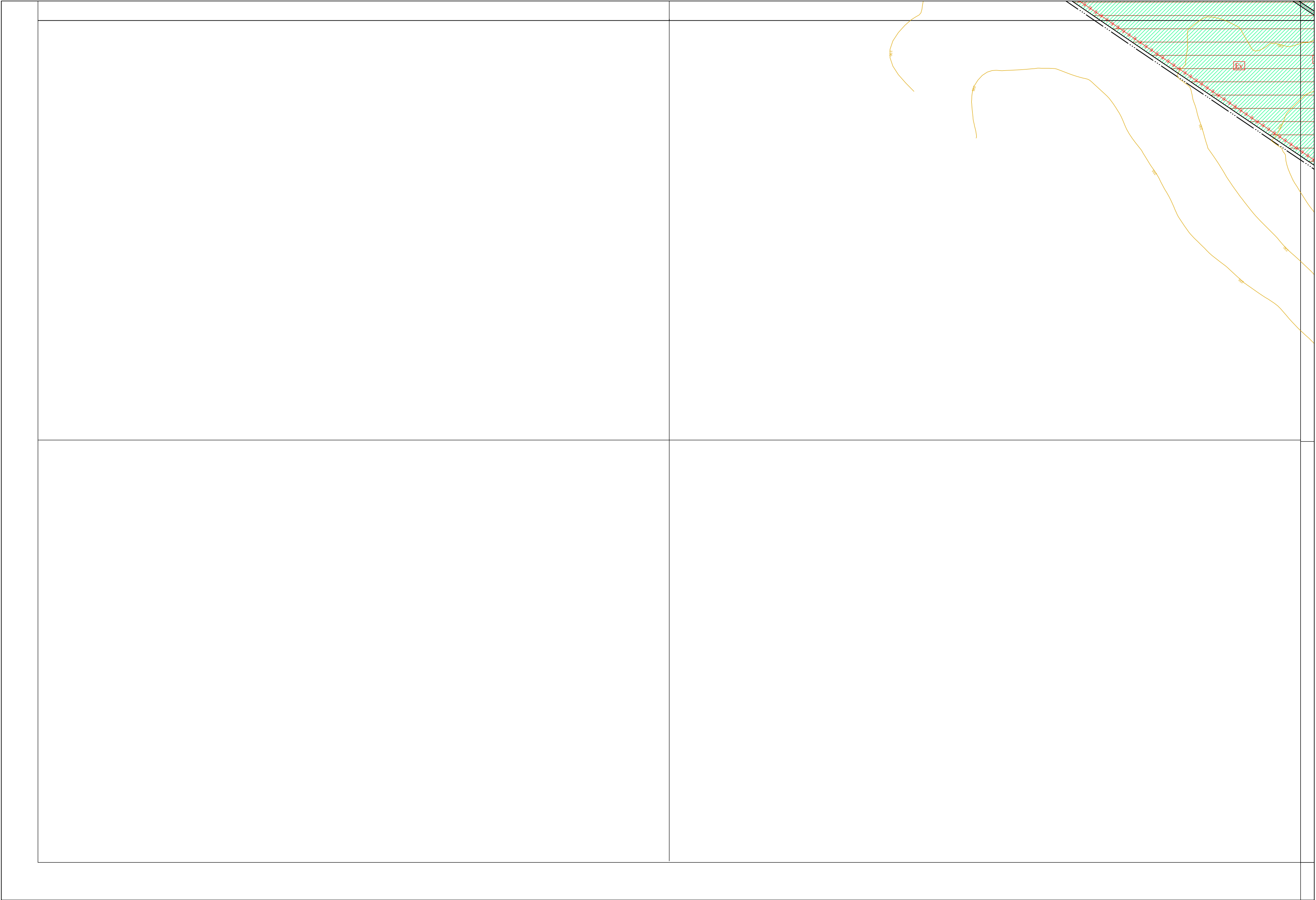


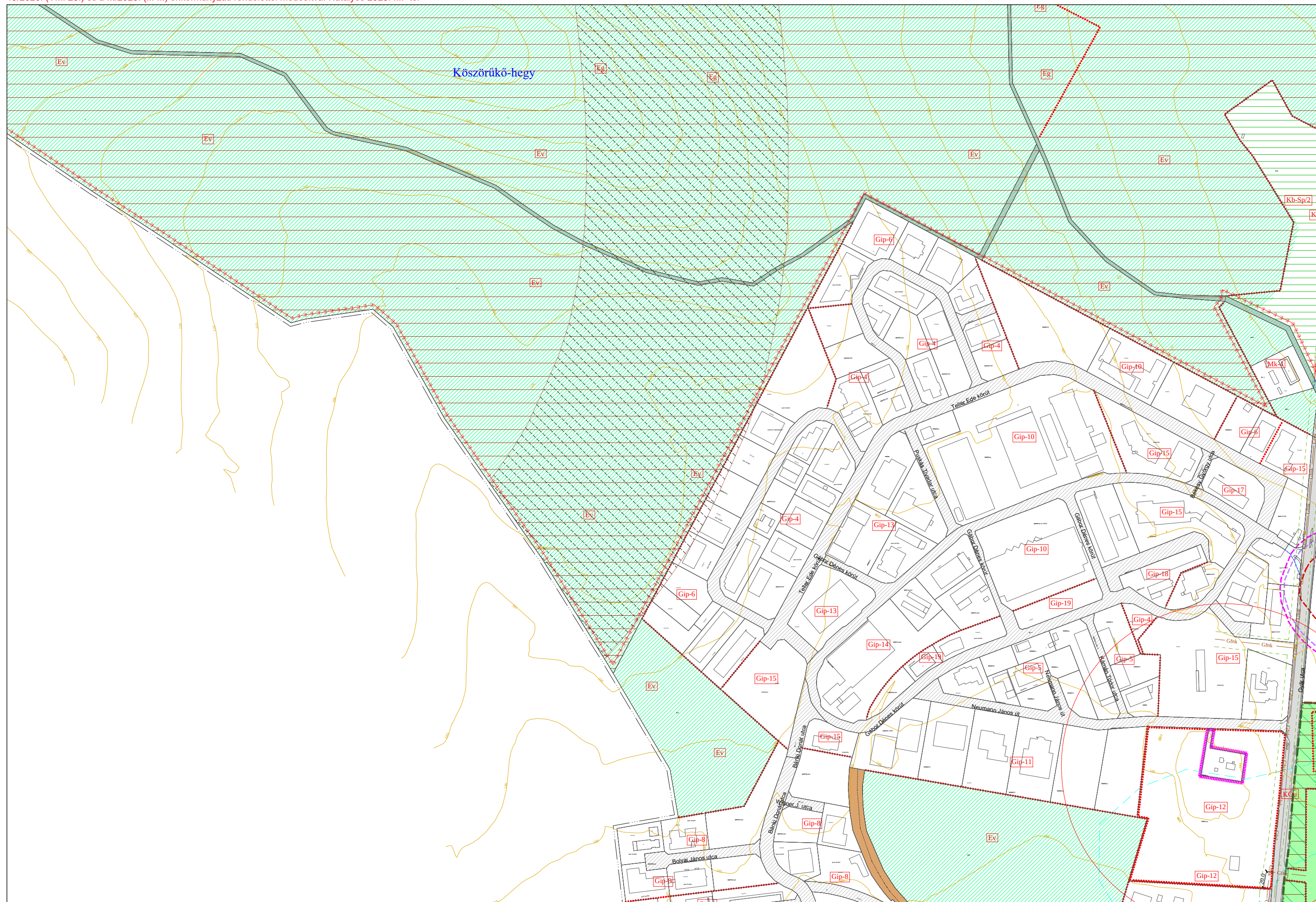
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."



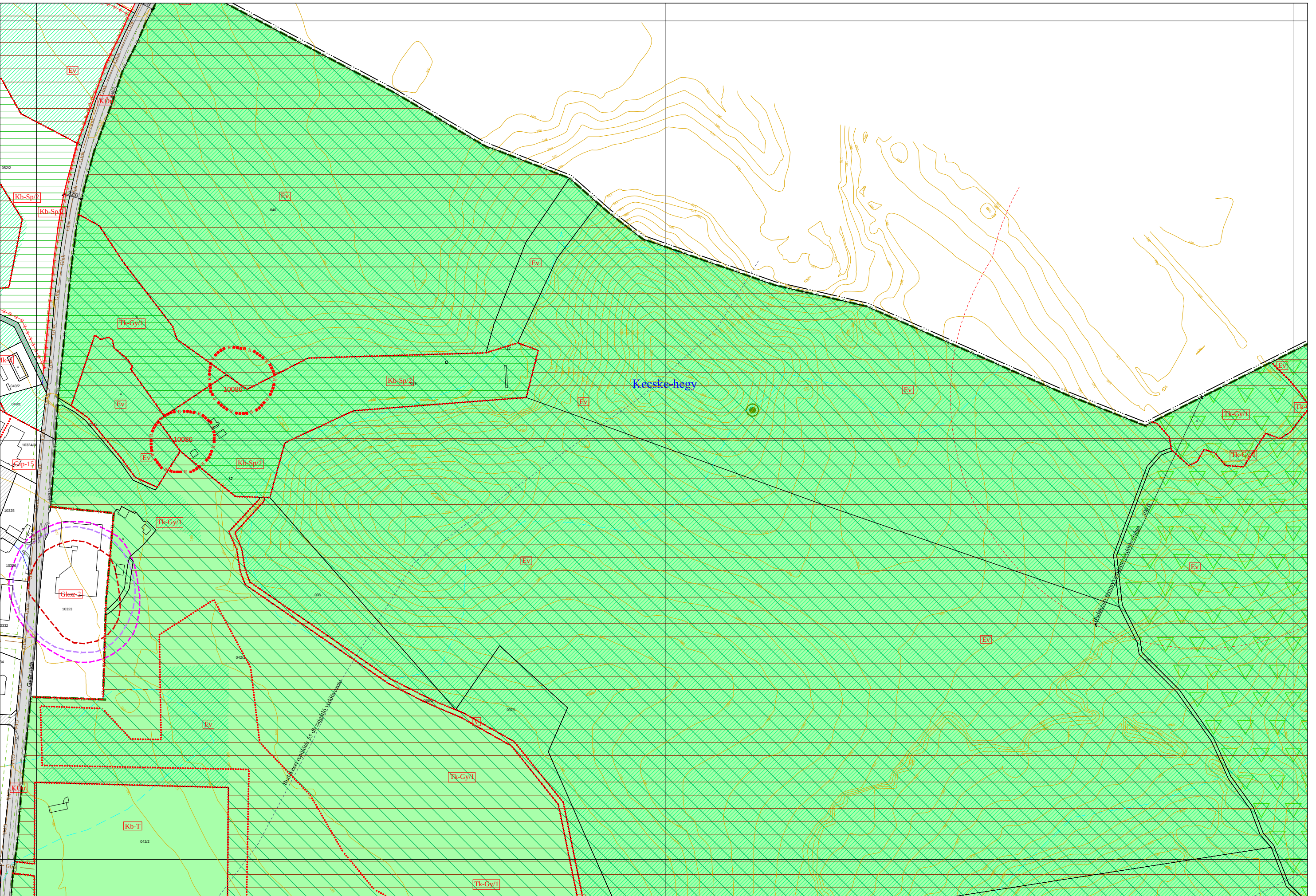


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

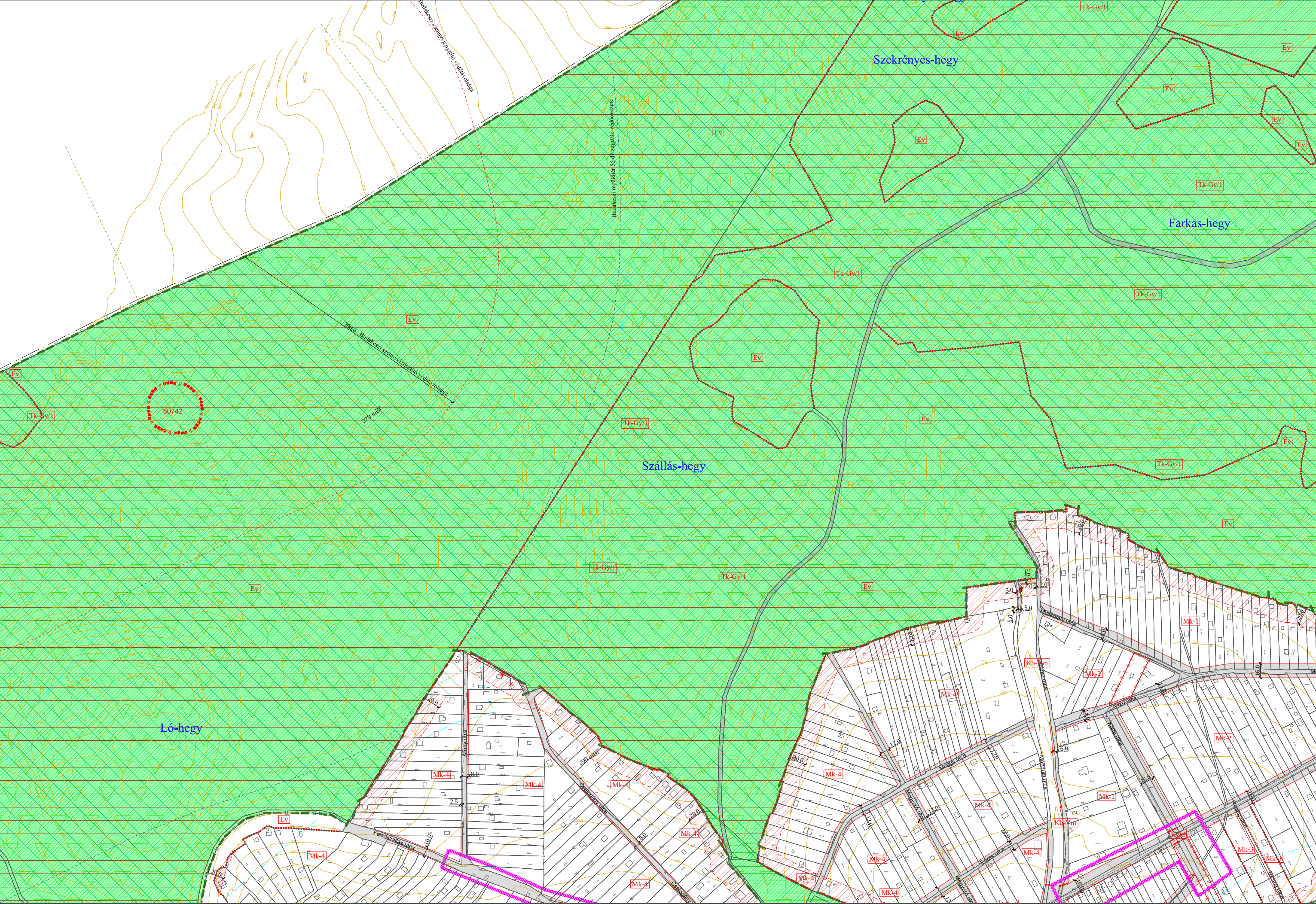


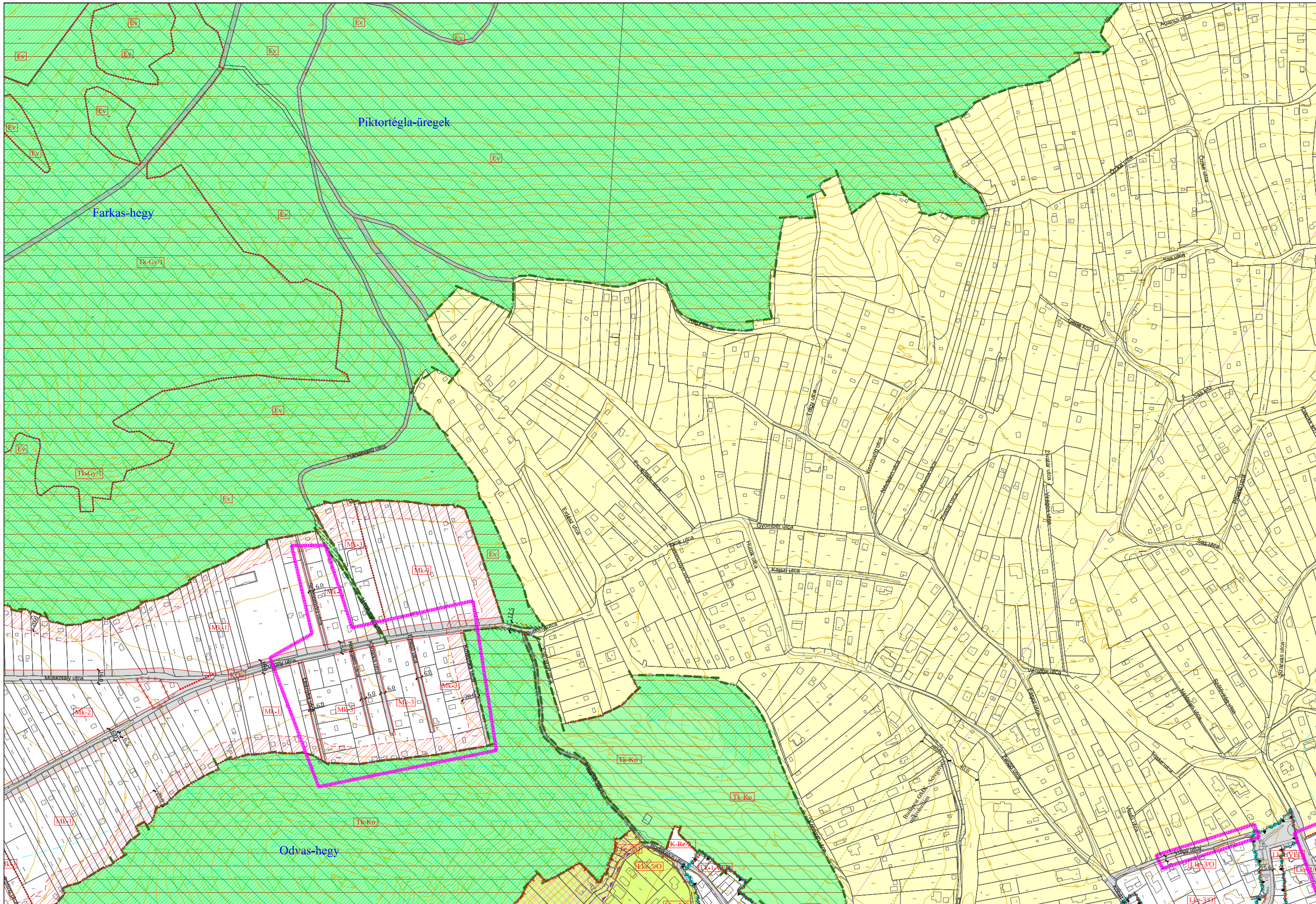


VIII.

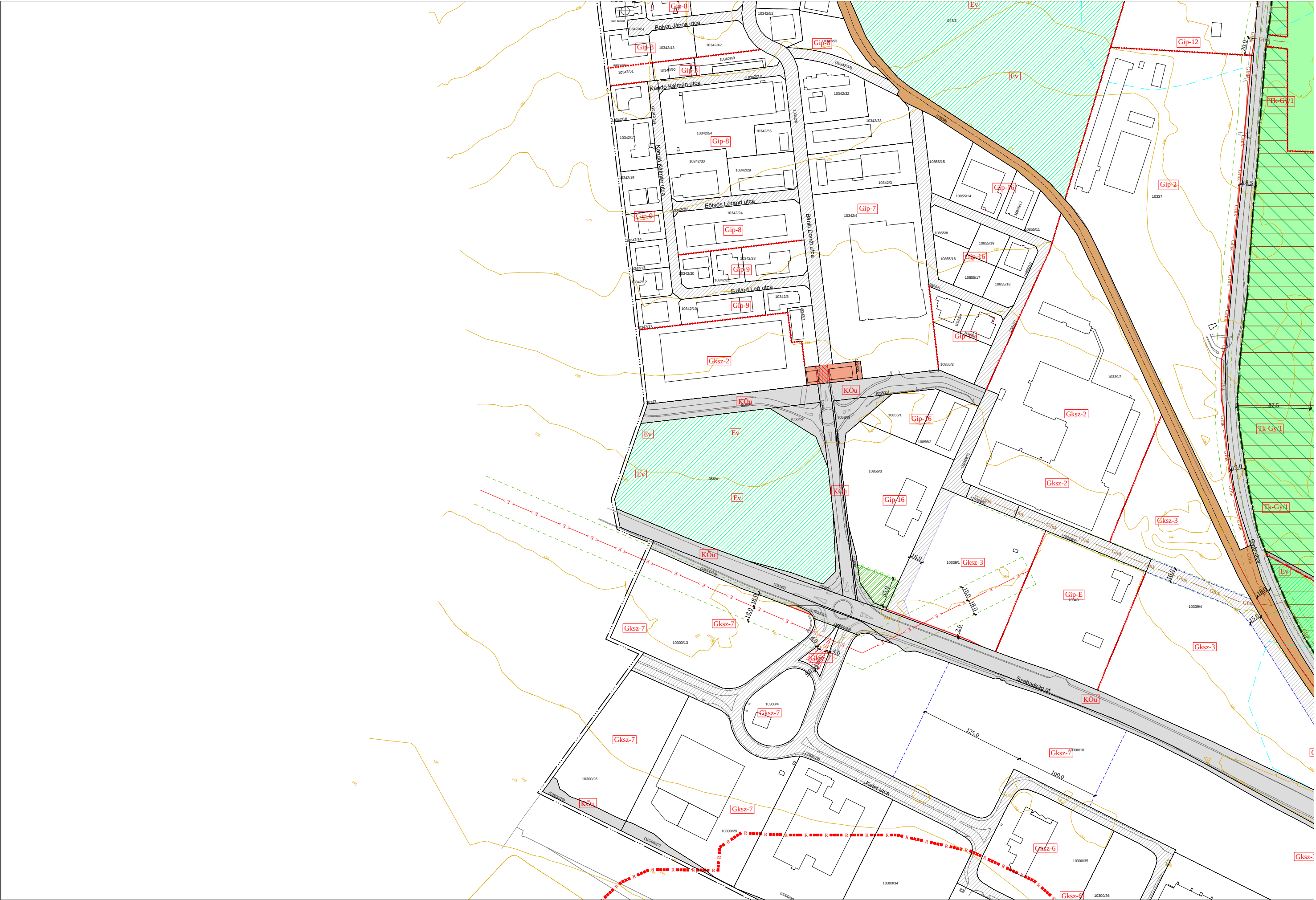


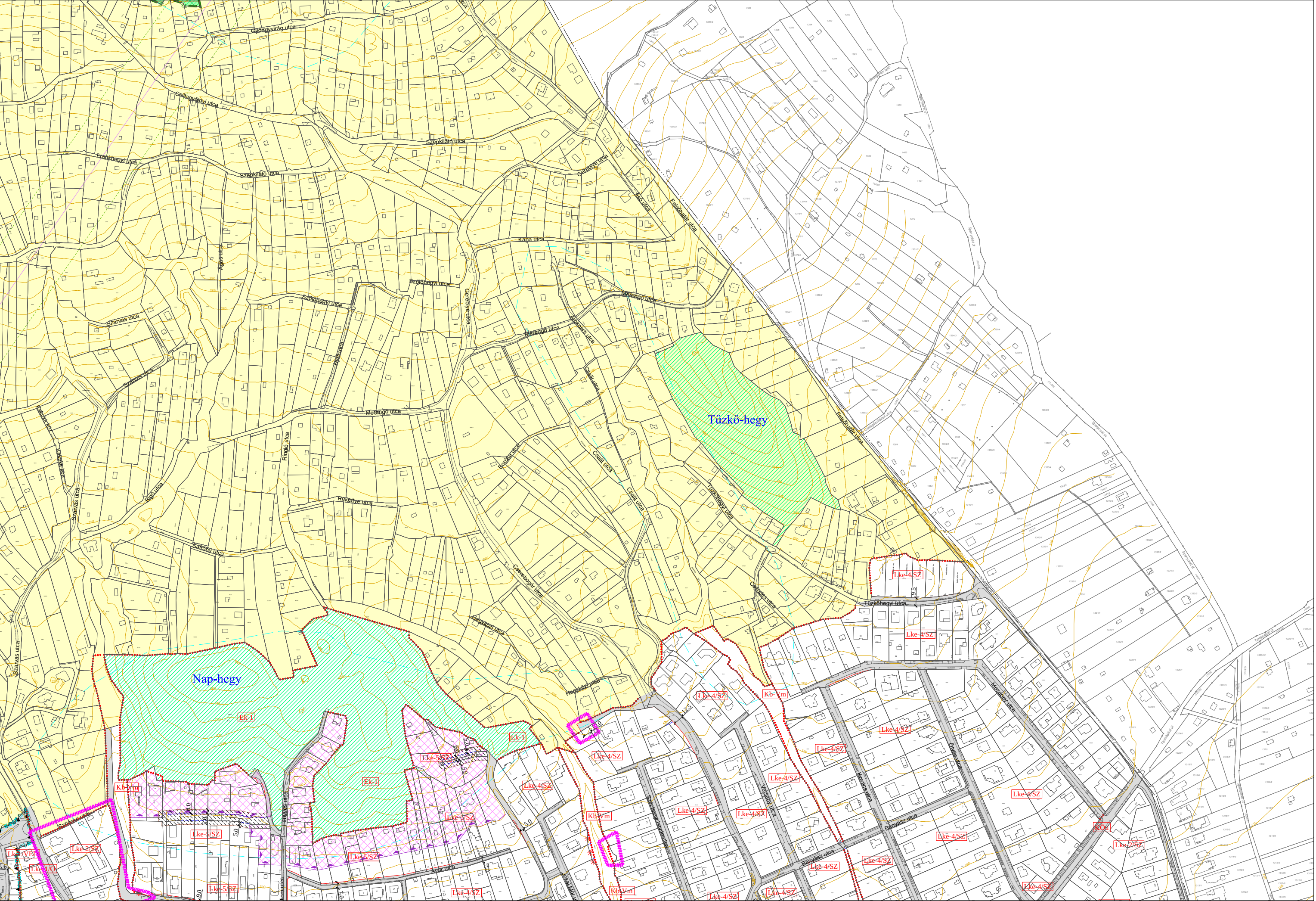
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

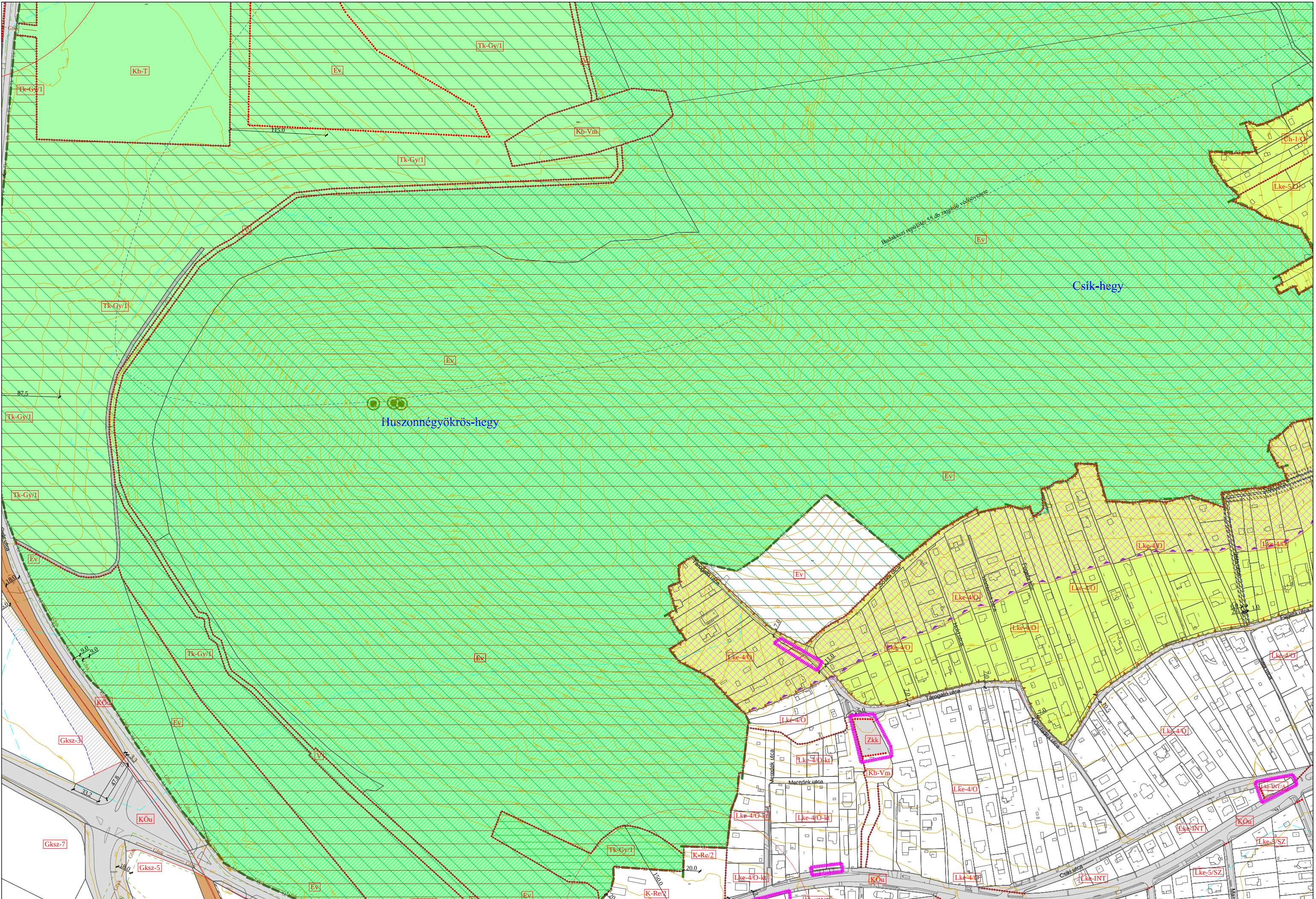


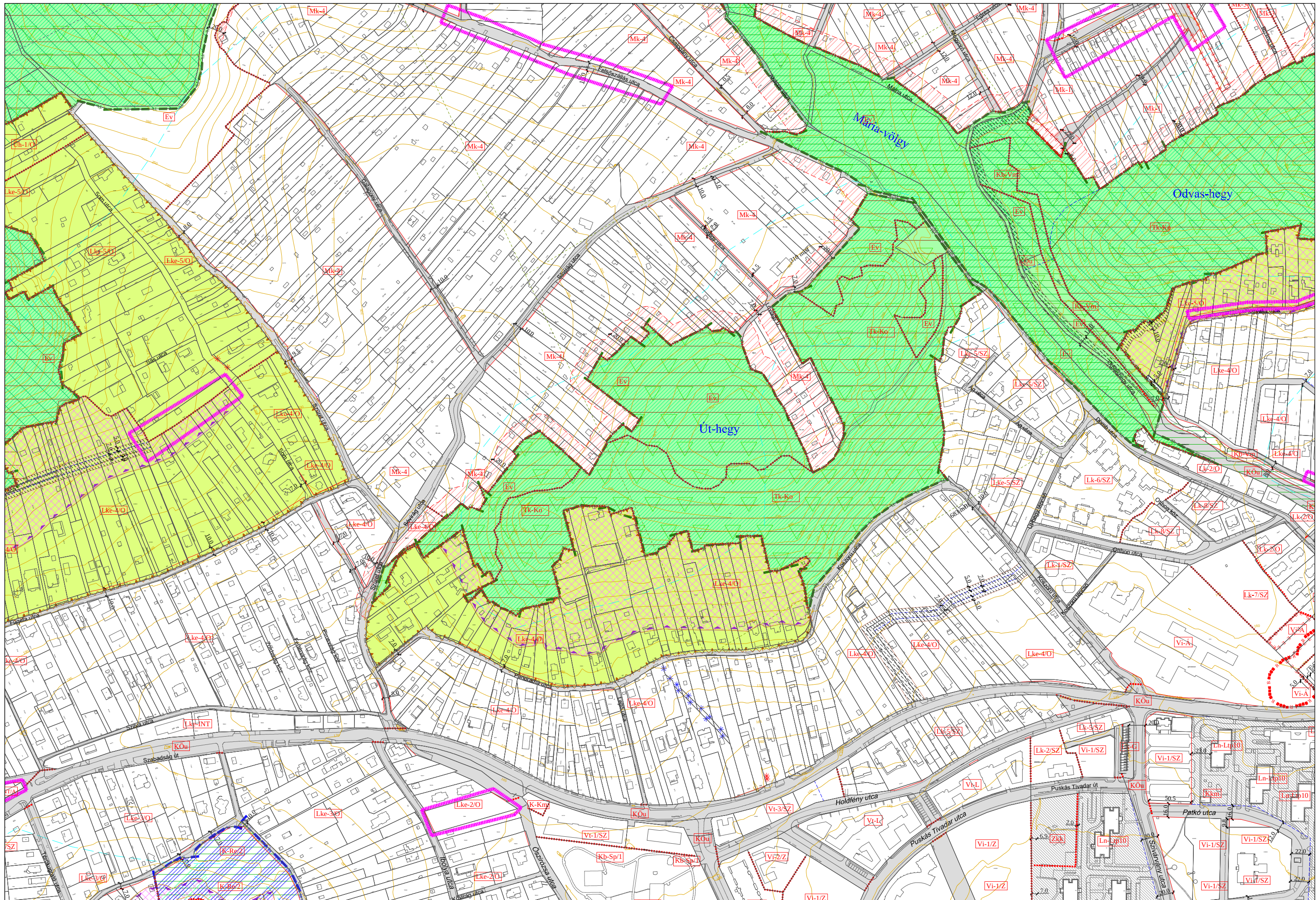


"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

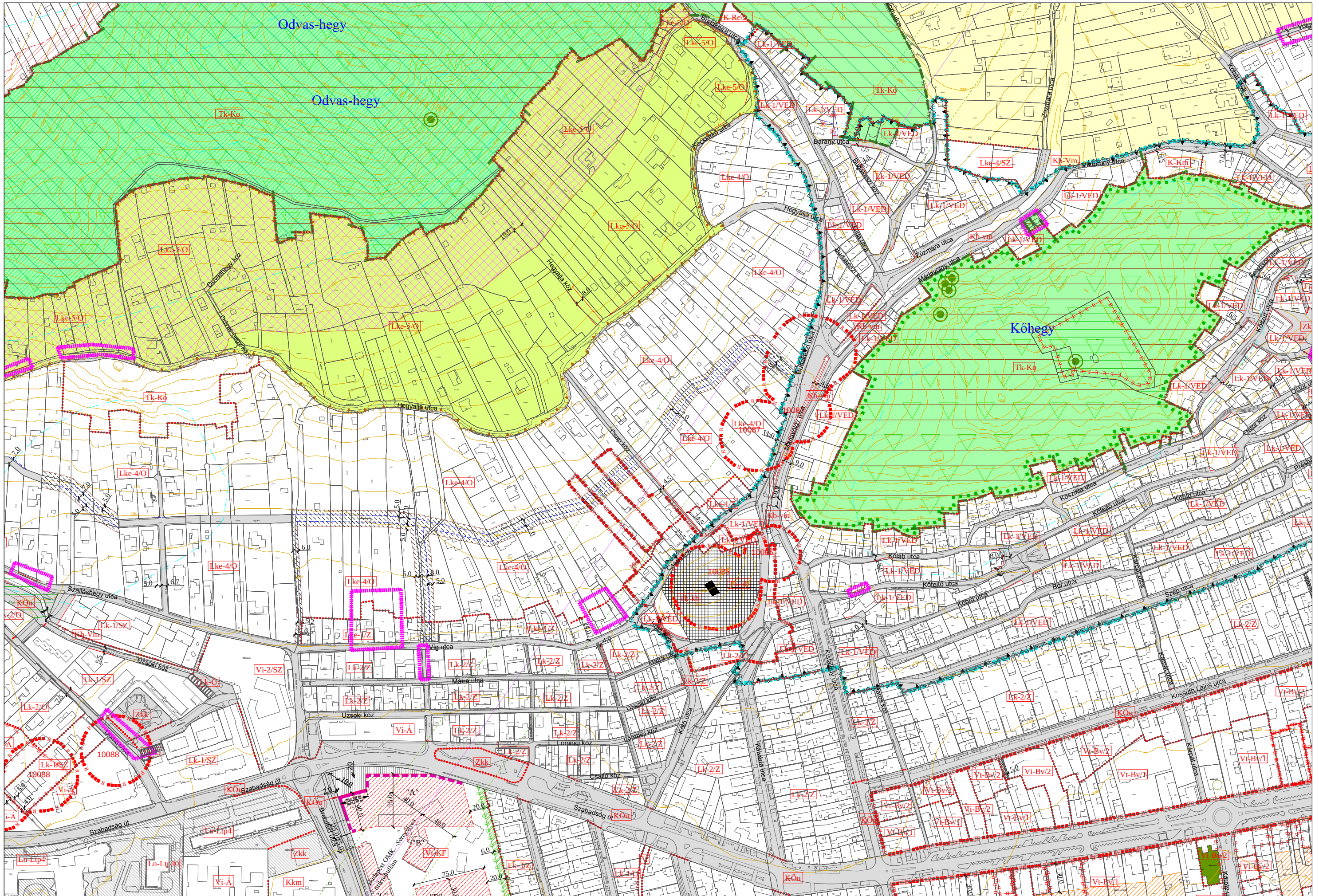




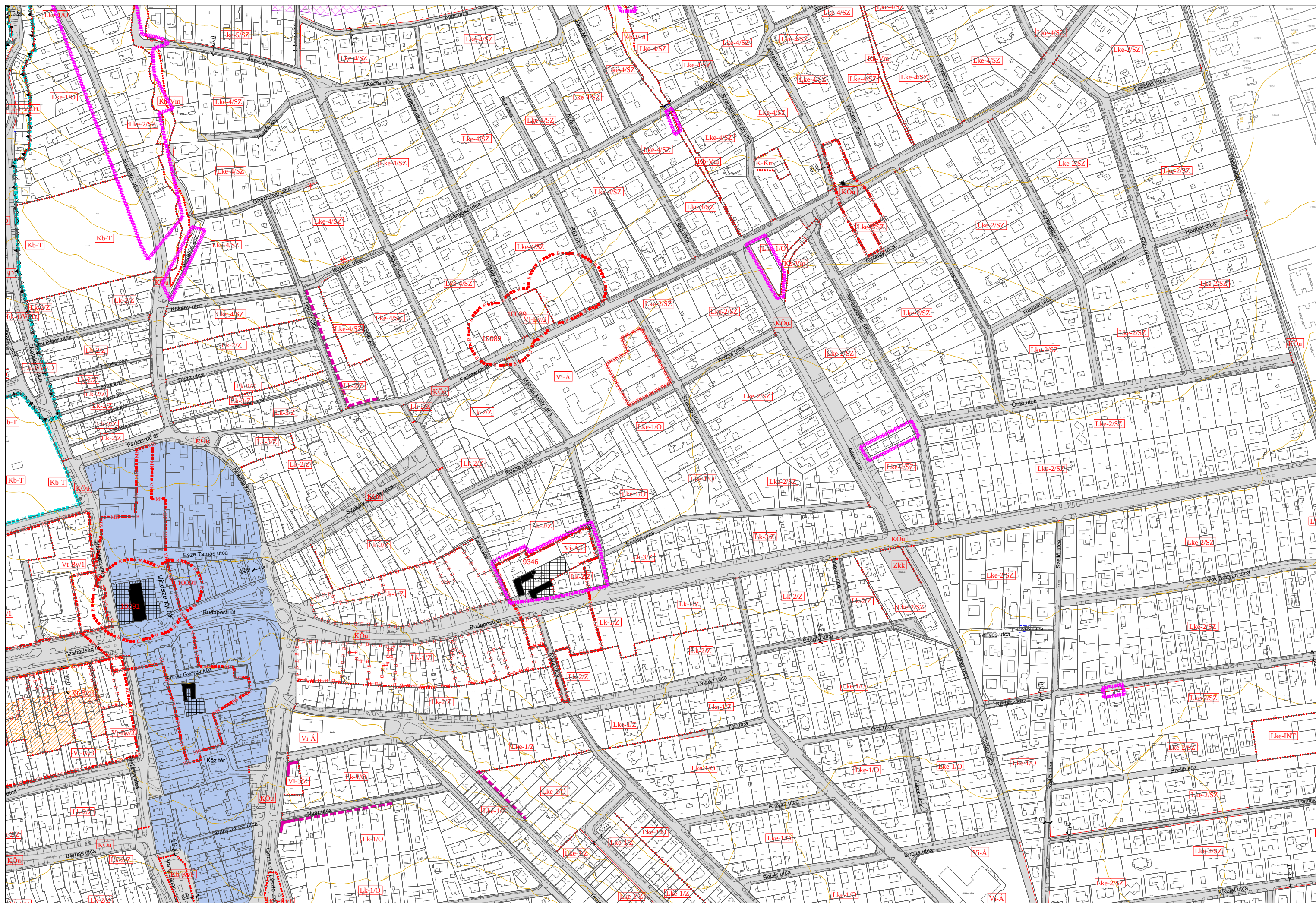




XV



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

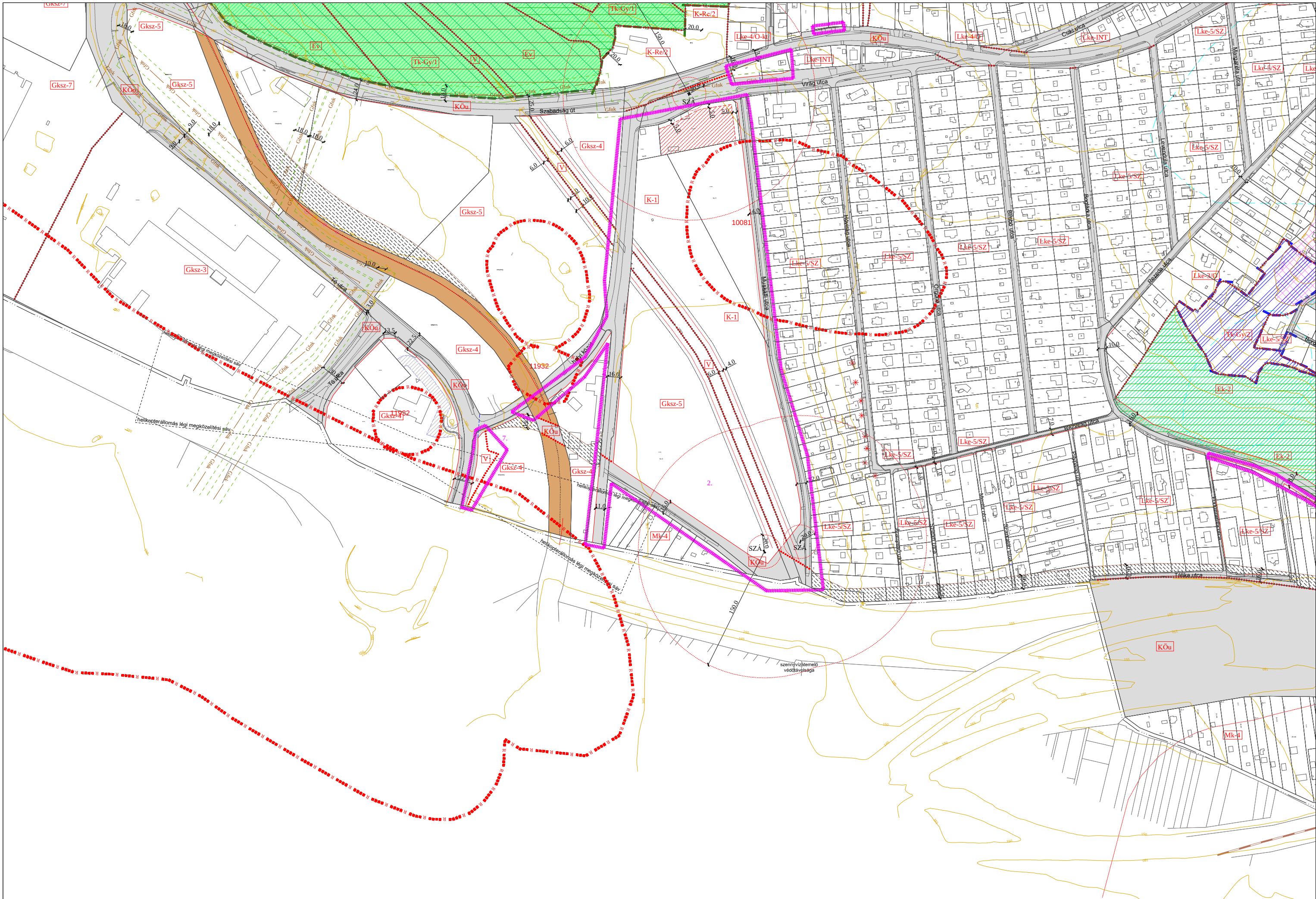


XVII

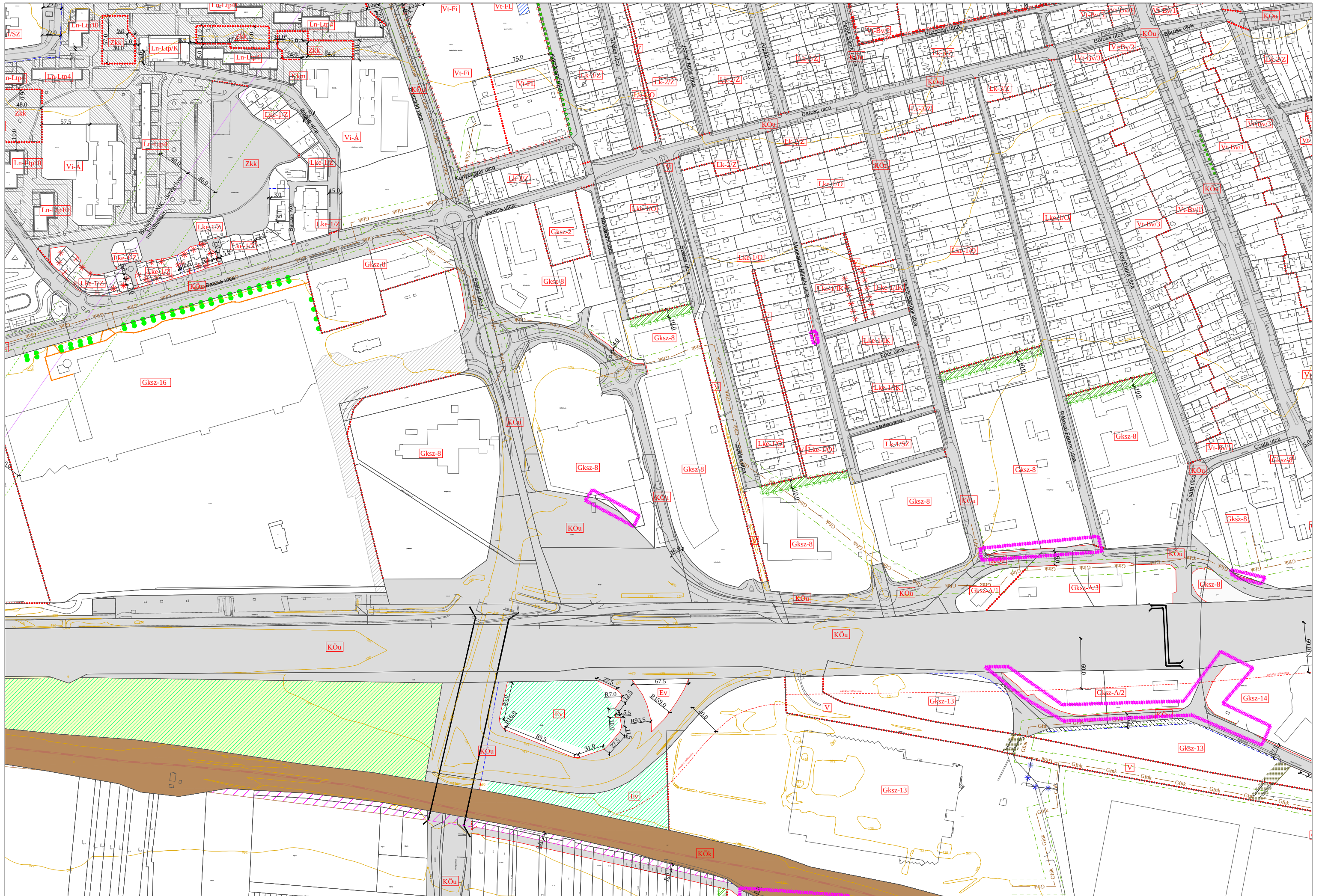


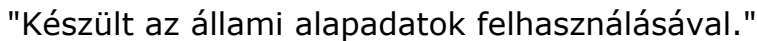
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

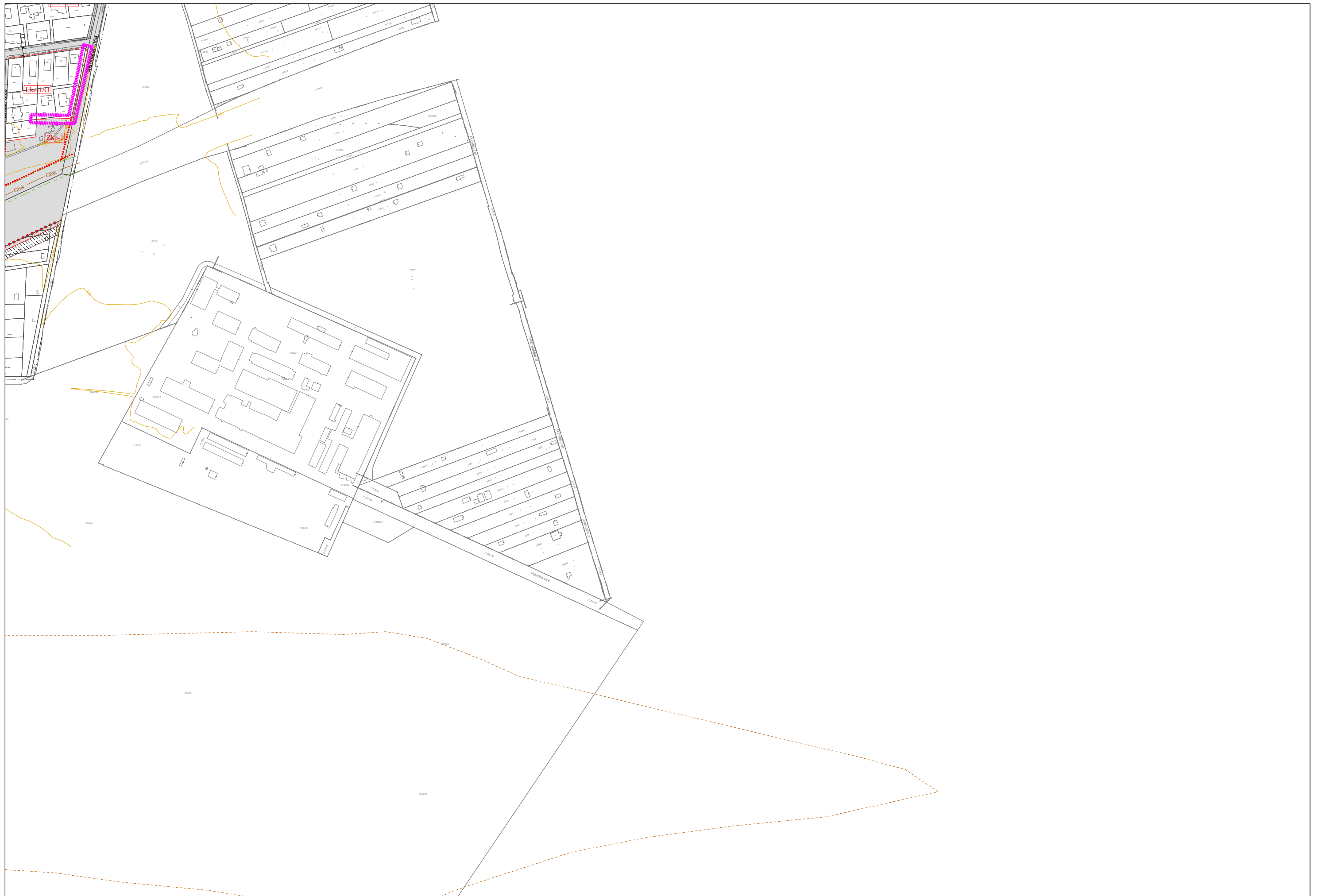




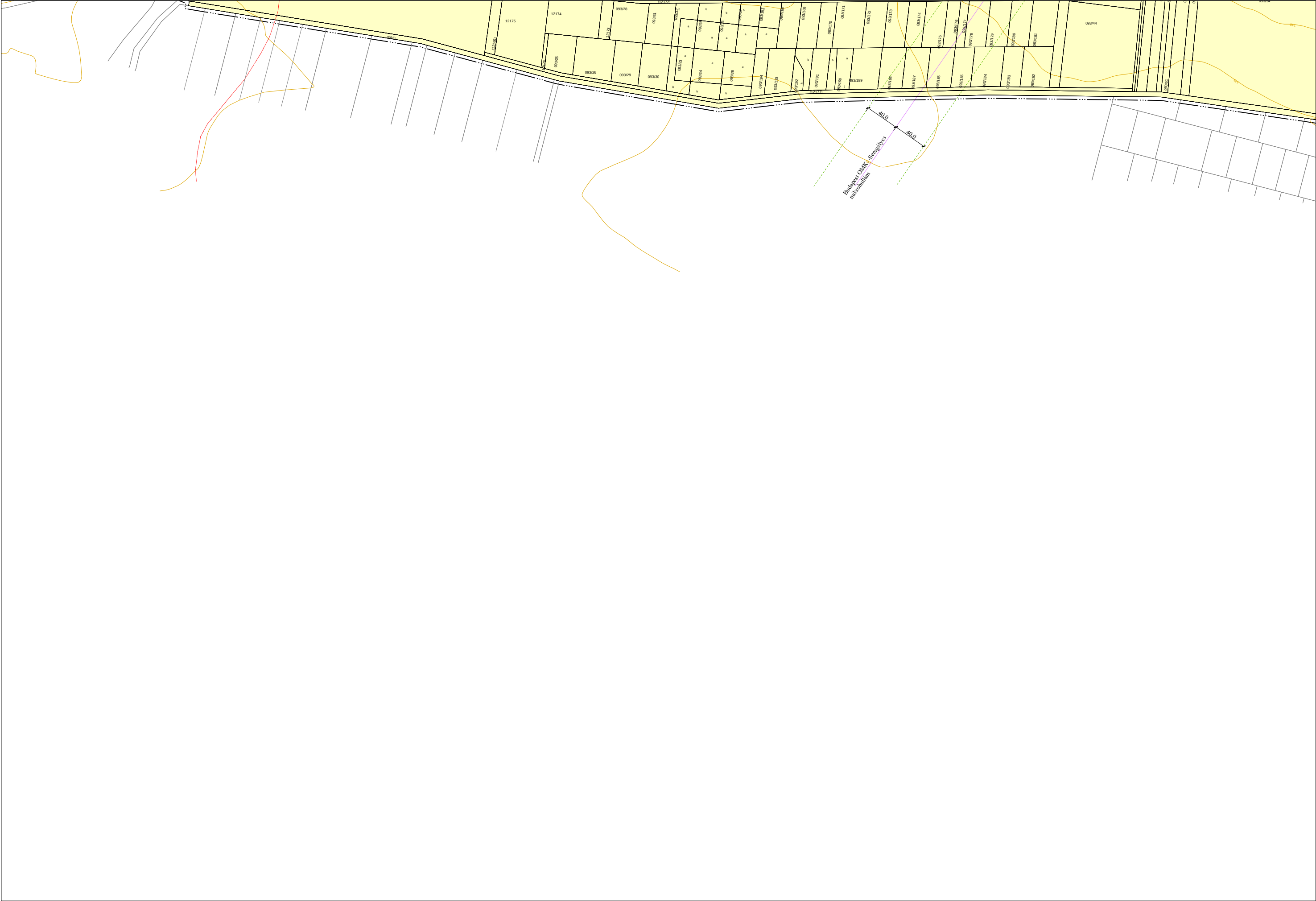




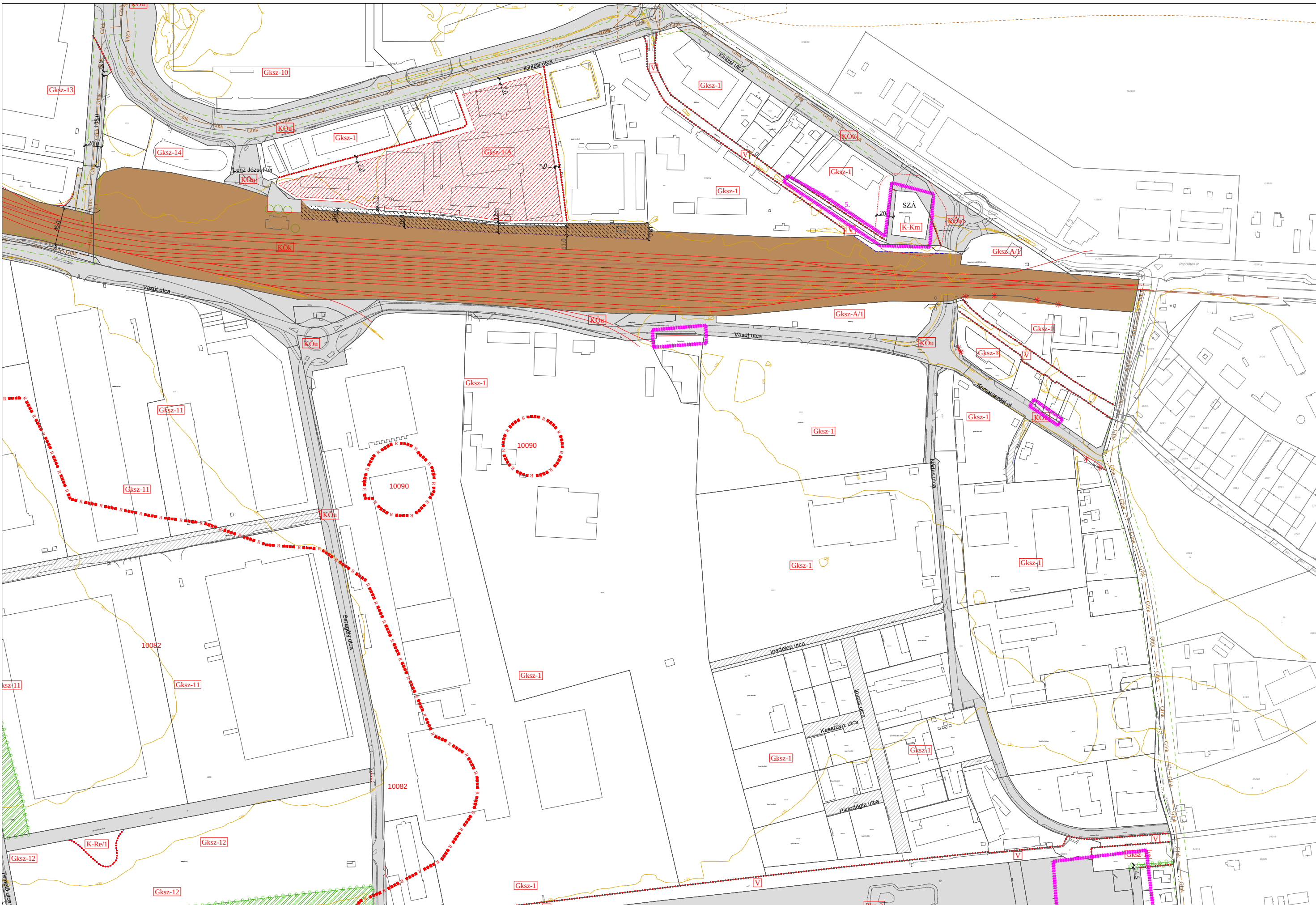




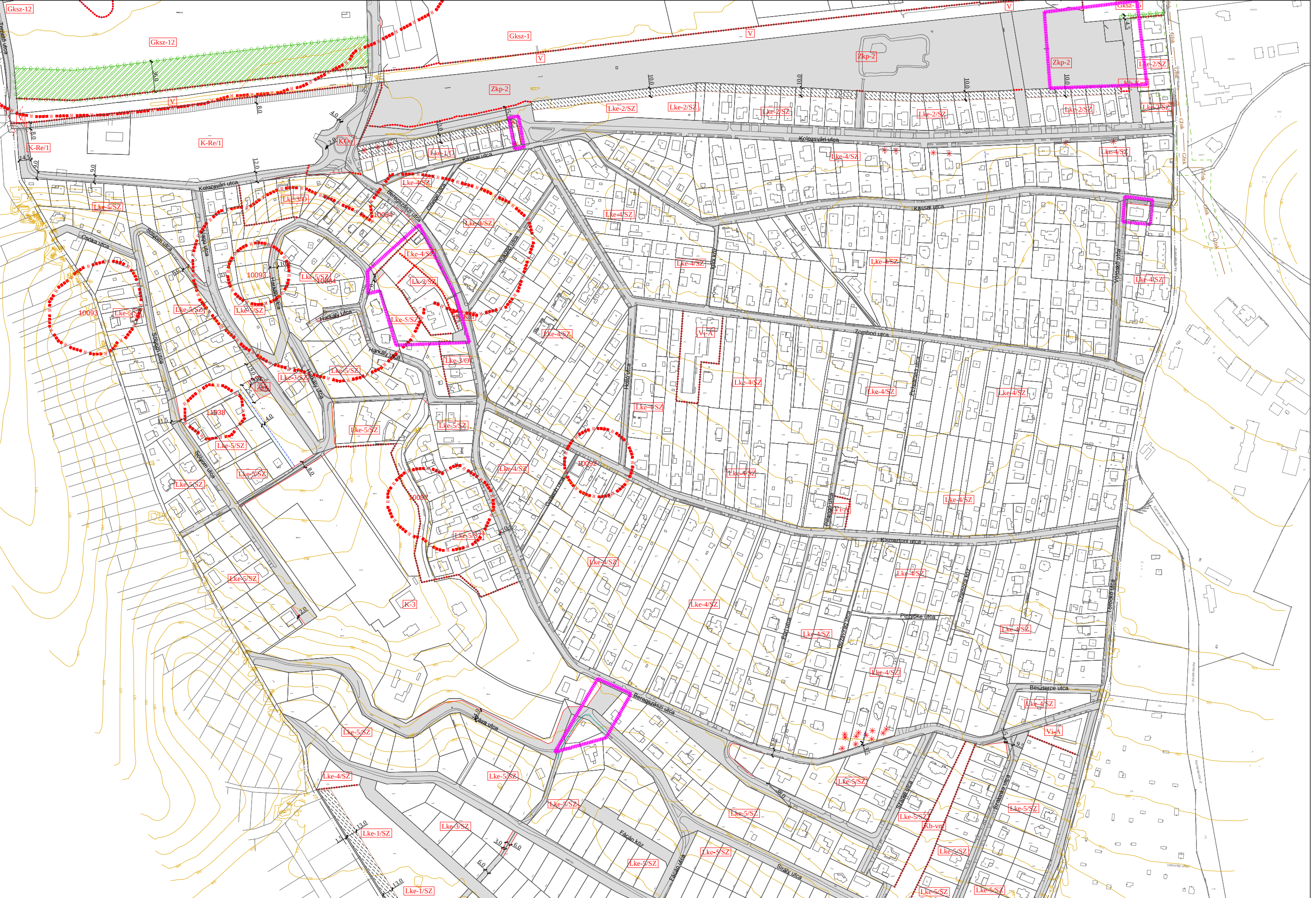
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."



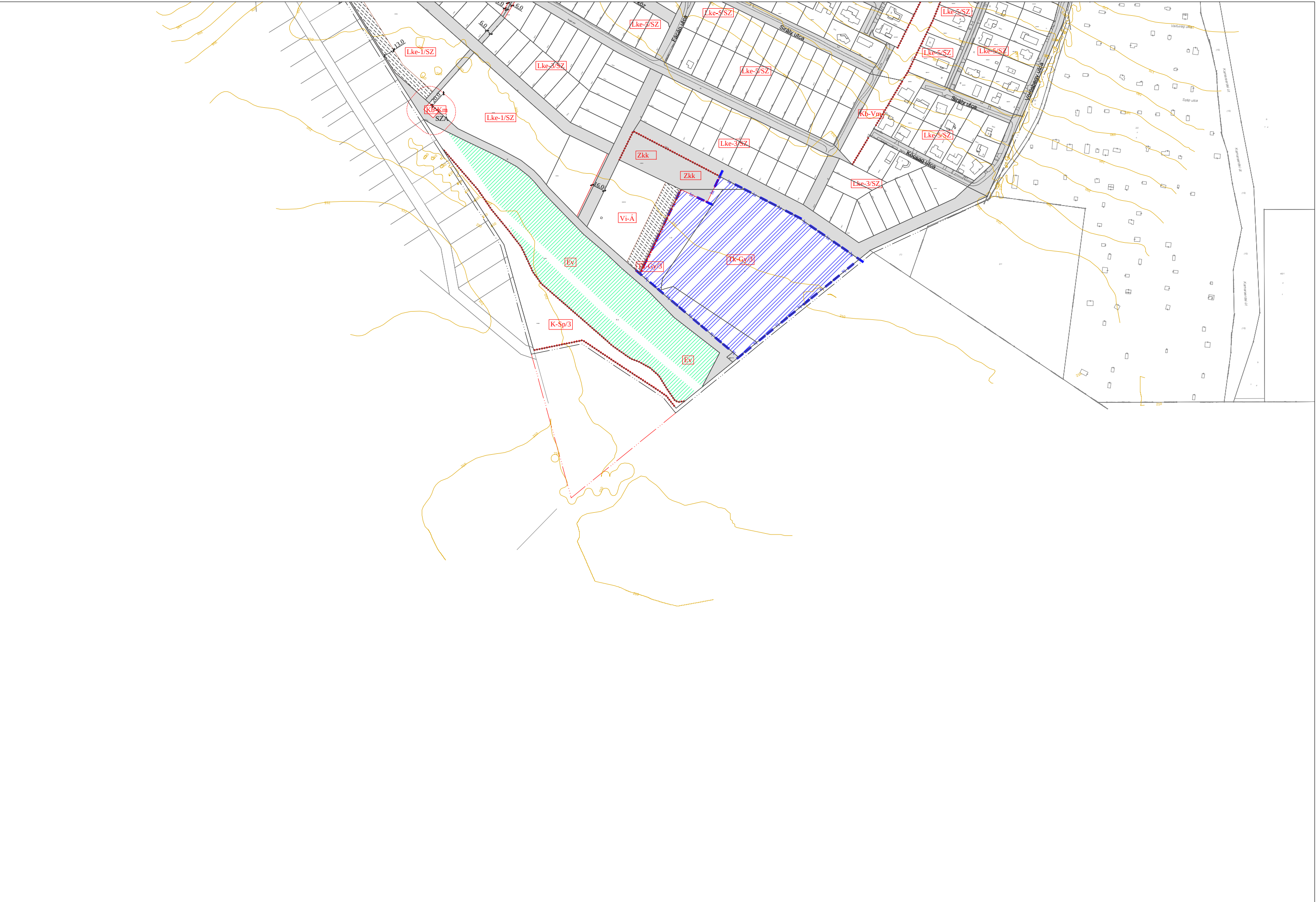




"Készült az állami alapadatok felhasználásával."







BHÉSZ 2.1. melléklet módosításai

1. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 51/A. sorral egészül ki.

51/A	Vi-Á2	Z	500	10	-	40	1,2	15	25	-	7,0	-	-	0,0	0,0	0,0
------	-------	---	-----	----	---	----	-----	----	----	---	-----	---	---	-----	-----	-----

2. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázata az alábbi 31/B. sorral egészül ki.

31/A	Lke-INT/A	SZ		700	18	-	30	0,8	15	50	-	8,0	2	500	5,0	6,0	3,75
------	-----------	----	--	-----	----	---	----	-----	----	----	---	-----	---	-----	-----	-----	------

3. A HÉSZ 2.1 mellékletében Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázat 113. sorában a K-km övezetre meghatározott paramétersor helyébe az alábbi lépne:

113.	K-km	SZ	-	-	-	40	1,0	25	25	7,5					3,75	3,75	6,0
------	------	----	---	---	---	----	-----	----	----	-----	--	--	--	--	------	------	-----

BHÉSZ 3. melléklet módosításai

a BHÉSZ „3.sz melléklet: Sajátos jogintézmények” -et érintő változások:

- új kisajátítással érintett ingatlanok: 2051, 2050/2; 2050/1; 2687/3; 2688; 2689; 2690;
- kikerülő kisajátítással érintett ingatlanok: 7298-, 7299/1-, 7299/2-, 7300-, 7301/2-: 2062/1; 2062/2;
- új elővásárlással érintett ingatlanok: 2051; 2050/2; 2050/1; 2052; Templom tér (60-, 61-, 62-, 63-, 64-, 65-, 66-, 111-, 112-, 113-, 115 hrsz-ek), Alsószállás (8862/1, 8861/2, 8864/14, 8767, 8784/1, 8783)
- kikerülő elővásárlással érintett ingatlanok: 2685/2 e.r.; Templom tér (13-, 14-, 17/1-, 18-, 21/1, 22-, 23 hrsz-ek), Alsószállás (8862/2 és a 8864/16 hrsz-ek);

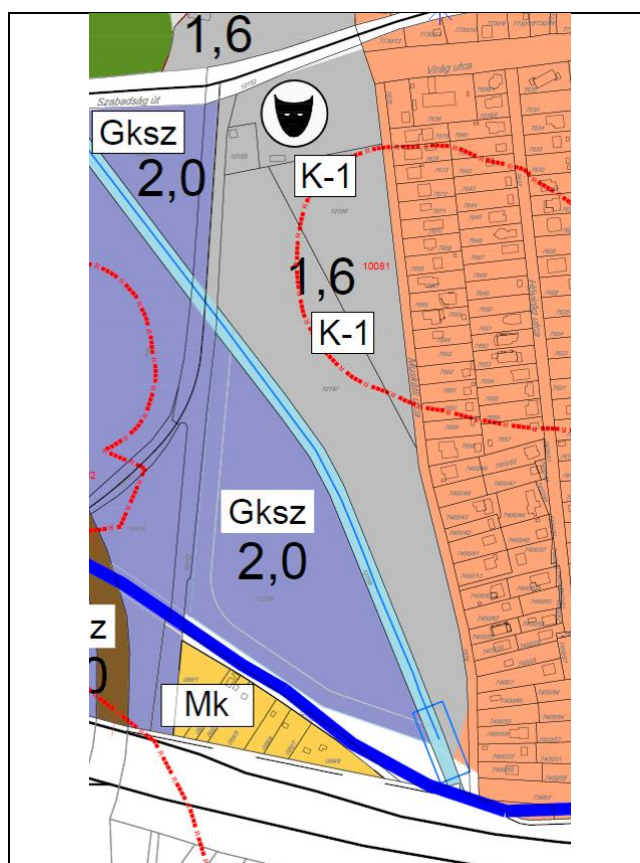
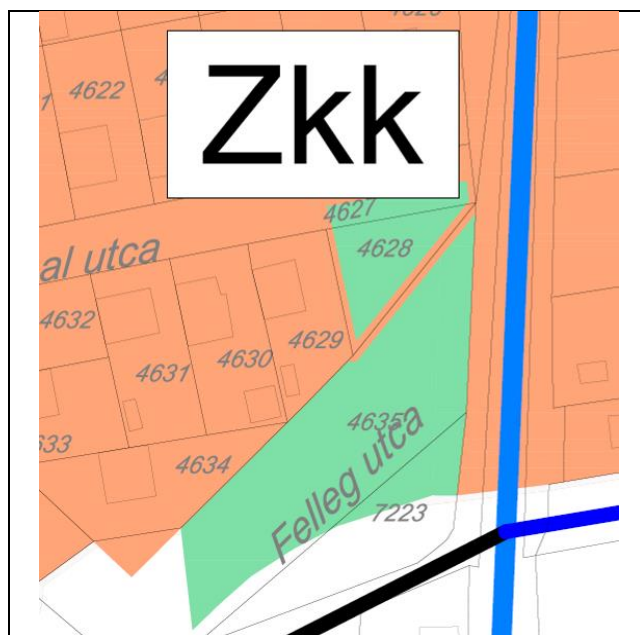
B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Településszerkezeti terv módosító határozat és mellékletei

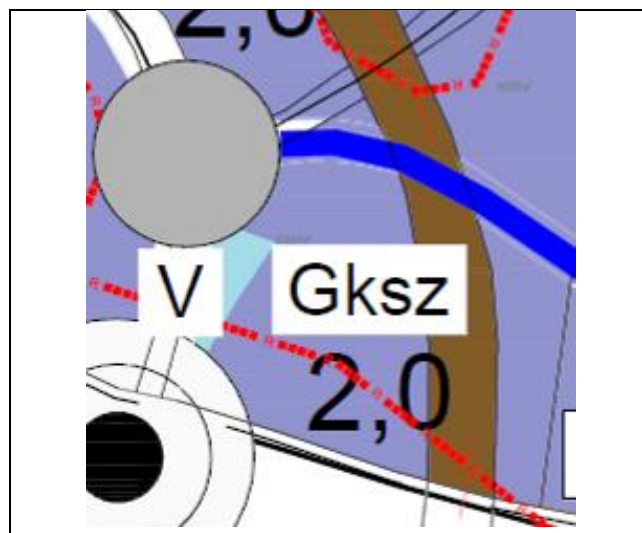
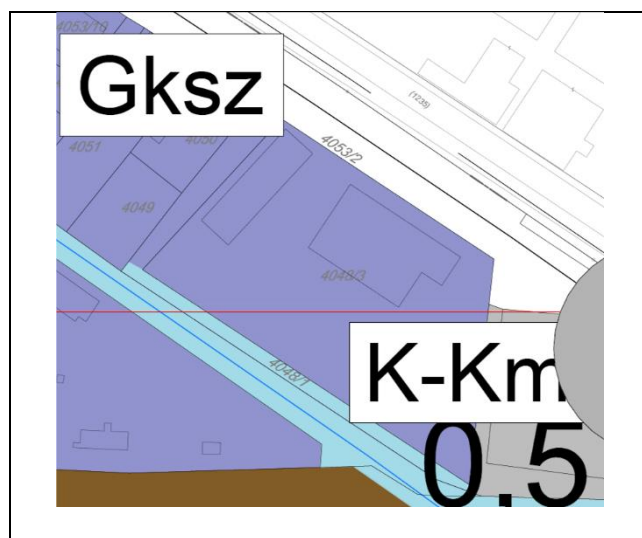
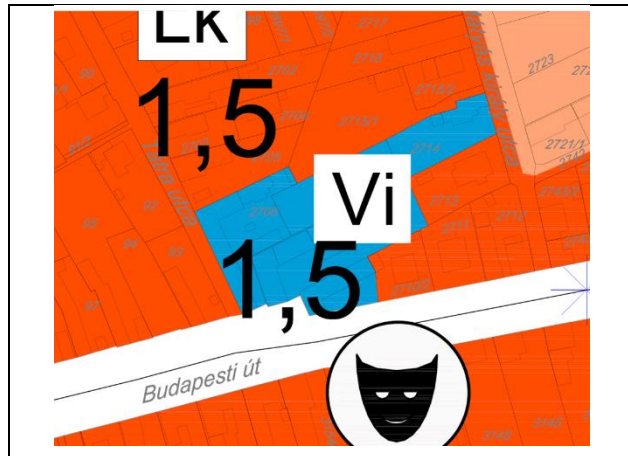
**HATÁROZATI JAVASLAT A KÉPVISELŐ-TESTÜLET HATÁSKÖRÉBEN ELJÁRÓ POLGÁRMESTER RÉSZÉRE
BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁVAL KAPCSOLATBAN**

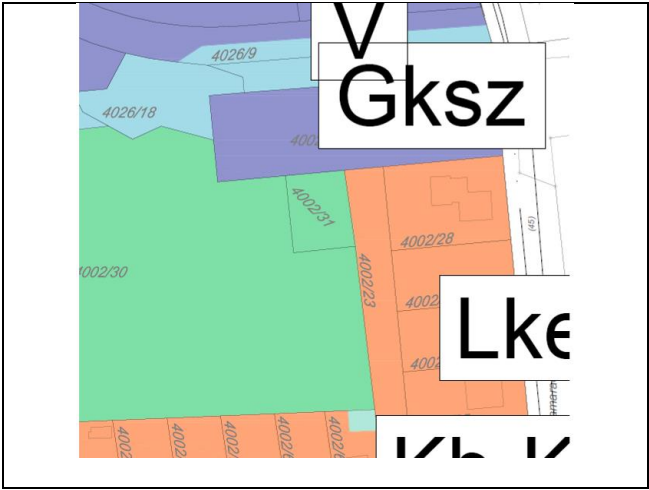
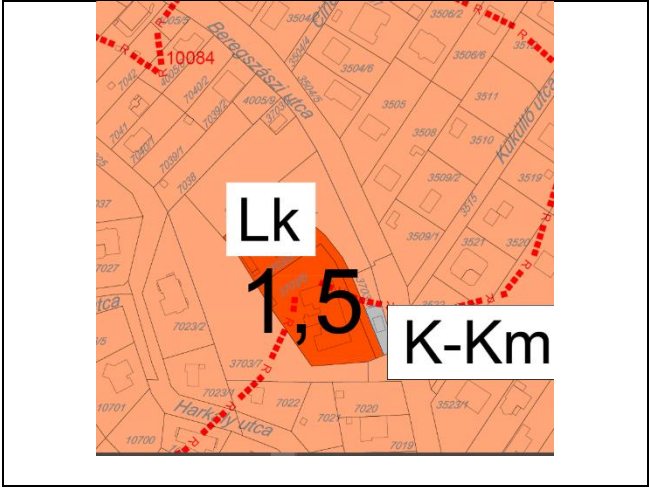
1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve alábbiak szerinti módosítását:
 - 1/A. számú melléklete a 2. melléklet a) pontja szerint módosul;
 - 4.számú melléklete a 2. melléklet b) pontja szerint módosul.
2. A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített 335,75 biológiai aktivitás többlet érték a jelenlegi módosítással -3,7758 értékű biológiai aktivitás értékkel csökken, így Budaörs Város vonatkozásában a módosítások után 331,97 biológiai aktivitás érték többlet marad.
3. A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 4. sz. mellékletében rögzített Z (zöldterület területe) 0,38 ha-al növekedett, így ez a területi növekmény felhasználható a későbbi településrendezési eszközök módosítása / településterv készítése során az esetleges későbbi Z (zöldterület területe) csökkentés kompenzálásaként.
4. Jelen határozat az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet mellékletei

a) 1/A. számú melléklete az alábbi „Módosítás területi hatálya” jelkulccsal jelölt területekre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:







b) 4. számú melléklete az alábbiak szerint módosul:

Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Beépítésre szánt területek		
Ln	17,43	0,74
Lk	104,39	4,39
Lke	471,92	20,16
Vt	40,30	1,73
Vi	37,28	1,57
Gksz	314,11	13,27
Gip	57,27	2,44
Üh	155,4	6,63
K	33,04	1,41
K-1	5,72	0,24
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	5,12	0,26
K-Ap	0,94	0,04
Beépítésre nem szánt területek		
V	21,38	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	1,1	0,05
KÖu	130,25	5,56
KÖk	28,97	1,24
Z	16,14	0,69
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

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. FEBRUÁR 23-i ülésének jegyzőkönyvéből

13/2022.(II.23.) ÖKT sz.

határozat

BHÉSZ és Településképvédelmi rendelet eseti módosítás indítása

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert gondoskodjon a településrendezési eszközök előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről és az egyeztetési folyamat megindításáról.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert gondoskodjon a Budaörs Város településképének védelméről szóló 28/2017.(IX.21.) önkormányzati rendelet előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről és az egyeztetési folyamat megindításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

Vermes Erika
Magdolna

Digitálisan aláírta:

Vermes Erika Magdolna

Dátum: 2025.07.04

09:13:12 +02'00'

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága 2025. január 27-i rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből:

3/2025.(I.27.) FKTB sz. határozat

BHÉSZ módosítása általános eljárással - koncepció elfogadása

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás koncepciójával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján a véleményezéshez szükséges tervdokumentációt, és küldje ki a közbenső véleményezésre.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

k.m.f.

Stift Nándor sk.
elnök

Kisfalviné Lauber Andrea sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelül:

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

Erdős
Károly
Lajosné

Digitálisan
aláírta: Erdős
Károly Lajosné
Dátum:
2025.01.28
13:24:28 +01'00'

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: +36/23-447-817

Központi fax: +36/23-447-816

E-mail: polgarmester@budaors.hu

www.budaors.hu

Hivatali kapu adatai: Azonosító rövid név: BOONK, KRID: 756086743



Ügyirat száma: XI/57-17/2023

Vonalkód:



Melléklet:

Tárgy:

Budaörs Város Önkormányzatának 24/2014.
(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott
Budaörs Város Egyes területeire vonatkozó Helyi
Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása
általános eljárásban – 2022 - 2023

Ügyintéző: Garancsy Katalin

Telefon: +3623447989

Hiv. szám:

Főépítési Iroda

2040 BUDAÖRS SZABADSÁG ÚT 134

Kidolgozandó dokumentáció tartalmát meghatározó Feljegyzés

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek általános eljárásban történő eseti módosítása

Tárgyi témában Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete a 13/2022. (II.23.) ökt.sz. számú határozatával döntött a településrendezési eszközök eseti módosításáról. A Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság a 50/2022.(IV.20.) TFKVB sz. határozatával elfogadta a BHÉSZ egyszerűsített eljárással történő eseti módosításának koncepcióját, mely módosítási igényeken felüli - jelen feljegyzés tárgyát képező - komplex tervezési folyamat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: ÚJ TRE KÓDEX) 62-67.§ szerinti általános eljárással történik.

Budaörs Város településfejlesztési dokumentumaihoz és településrendezési eszközeihez teljes körű, a vonatkozó jogszabályok szerinti, 160/2017. (XI.15.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Megalapozó vizsgálat, valamint 126/2017. (IX.19.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Örökségvédelmi hatástanulmány készült 2017. évben. Ezen dokumentumok felhasználásával az alátámasztó javaslatnak a melléklet szerinti tartalommal szükséges elkészülniük.

Az ÚJ TRE KÓDEX 7.§ (8) bekezdésében meghatározottak szerint, Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet 1.79.3. bekezdésében meghatározottak alapján jelen feljegyzés aláírásával jóváhagyom a készülő dokumentáció tartalmi elemeit.

Wittinghoff Tamás
Polgármester

Mellékletek:

Alátámasztó Javaslát tartalmi követelményei

1. Az alátámasztó javaslat

1.1. Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.

1.2. Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)

b) Településrendezési javaslat

e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat

f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)

g) A módosítással érintett területek bemutatása

h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye