

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelete

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

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

1. §

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) 7. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, vagy a maximális méret fölé emelkedik, illetve eleve kisebb vagy nagyobb az előírt telekméretnél, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és, vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.”

(2) Az R. 7.§-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Szabályozási vonallal metszett ingatlan telekalakítása során a szabályozási vonal által előírányzott telekalakítást is tartalmazni kell a telekalakítási dokumentációnak.”

2. §

(1) Az R. 13.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Teleknyél legfeljebb 2db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló 3 m szélességű magánúttá történő átalakítása esetében az (1) bekezdés a) pont előírásai figyelmen kívül hagyhatóak, úgy, hogy a kialakuló magánút hossza nem haladhatja meg a teleknyélhosszát.”

3. §

(1) Az R. 15.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet szerinti városközponti területen az épületek elhelyezése az alábbiak szerint történhet, ha az építési övezetben meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
- b) új épület utcai homlokzatát minimum az épületszélesség 75%-án kell az építési vonalra helyezni;
- c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
- d) építési vonaltól épületrészt legfeljebb 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.

(2) Az R. 16.§ (2) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe a következőrendekezés lép:

„ba) legalább 0,5 m,”

(3) Az R. 16.§-a a következő(4) bekezdésekkel egészül ki:

„(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.”

(4) Az R. 17.§-a a következő (1)-(2) bekezdéssel egészül ki:

„(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.

(2) A homlokzatmagasság meghatározásánál a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő, rendezett terep feletti homlokzati felületeket kell vizsgálni.”

(5) Az R. 19.§ (2) – (4) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Építési tevékenységgel összefüggően a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) **terepfeltöltés** természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,

ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

b) az épület kontúrján kívül a **terepbevágás** az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg 2 métert.

(3) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek.

(4) A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.”

(6) Az R. 19.§-a a következő (5) – (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően a telek természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.

(6) Támfal magassága legfeljebb 3 m lehet.”

(7) Az R. 20.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A gyepráncsos, gyephézagos kialakítású felületek nem számíthatóak bele a zöldfelület mértékébe.”

4. §

(1) Az R. 34.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető.”

(2) Az R. 34.§-a a következő (9)-(11) bekezdésekkel egészül ki:

„(9) Az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén a Rába-, a Nyitra-, a Dráva és a Száva köz, valamint a Diófa- és a Mester utcák menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető.”

(10) Az **Lk-3/Z** jelű építési övezet területén, a Baross utcával határos ingatlanokon az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni.”

(3) Az R. 35.§ (6) bekezdésének bevezető mondatrésze a következő rendelkezéssel egészül ki:

„A 1634/1 hrsz-ú ingatlan építési telkek között benyúló, legfeljebb 3 m széles nyúlványaival határos telkek nyúlvány melletti szakaszán a védősávot nem kell tartani.”

(4) Az R. 35.§ (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(8) Az építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb kialakítható 550 m² telekterületnél nagyobb telek kialakítása a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal való telekhatár-rende­zés esetében engedélyezhető.

(5) Az R. 36. § (1) bekezdés 6. pontja helyébe a következő szöveg lép:

„6. **Lke-1/O, Lke-1/O/A** intenzív, oldalhatáron álló, síkvidéki kertvárosias lakóterület, *(Baross u. déli oldala, Szellő – Aradi utcák és a Naphegy – Nefelejcs utcák között)*”

(6) Az R. 37.§-a következő (2) bekezdésessel egészül ki:

„(2) Az Lke-2/SZ jelű építési övezet területén, a Budapesti úttal határos ingatlanokon a (3) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetéseken felül kereskedelem-szolgáltatás is elhelyezhető.”

(7) Az R. 37.§-a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

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

a) elhelyezhető rendeltetés: lakó vagy a kertvárosias lakóterület használatot nem korlátozó, nem zavaró hatású orvosi eszköz gyártása és az ahhoz kapcsolódó oktatás,

b) a beépítési paraméterek megegyeznek jelen rendelet 2.1 melléklete Lke-1/O jelű építési övezet paramétereivel, azzal a kitétel­el, hogy a meglévő épület a kialakult állapotnak megfelelően fennmaradhat, de nem bővíthető.”

(8) Az R. 38. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

1. **Vt-1/SZ** intenzív, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától nyugatra)
2. **Vt-1/Z** közepesen intenzív zárt sorú településközpont (Fodros utca vége)
3. **Vt-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló településközpont, (Baross utca – Árok utca)
4. **Vt-3/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló településközpont, (Szabadság út Árok utcától keletre)
5. **Vt-Bv/1** intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Szabadság út, Károly király út)
6. **Vt-Bv/2** közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi településközpont, (Kossuth L. u., Deák F. u., Ady E. u., Petőfi S. u., Stefánia u.)
7. **Vt-Bv/3** alacsony intenzitású zárt sorú, belvárosi településközpont, (Pozsonyi u., Vasvári u.)
8. **Vt-KF** kiemelt fejlesztési településközpont, (Szabadság-Bretzföld-Lévai-Komáromi tömb)
9. **Vt-L** településközpont meglévő lakórendeltetéssel, (Liget utca – Holdfény utca)
10. **Vt-Fi** településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzföld utca menti ingatlanok)
11. **Vt-FL** településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)
12. **Vt-Tt/1** Templom tér intenzív, zárt sorú településközpont, (Templom tér, Ébner György köz)
13. **Vt-Tt/2** Templom tér közepesen intenzív, átmeneti zárt sorú településközpont, (Esze Tamás utca észak)
14. **Vt-Tt/3** Templom tér alacsonyabb intenzitású, zárt sorú településközpont, (Farkasréti út – Bokréta utca, Köz tér – Clementis László utca)

15. **Vt-Tt/4** Templom tér fejlesztési tartalék terület településközpont, (Esze Tamás utca dél)
16. **Vt-Tt/5** Templom tér kialakult településközpont, (Stefánia utca – Arany János köz)
17. **Vt-Tt/6** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Nefelejcs utca – Farkasréti út)
18. **Vt-Tt/7** Templom tér alacsonyabb intenzitású, oldalhatáronálló településközpont, (Stefánia utca)
19. **Vt-Tt/8** Templom tér alacsonyabb intenzitású, szabadonálló településközpont, (Köz tér)”

(9) Az R. 39. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A **Vt-1/Z** jelű építési övezet területén:

- a) a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül kizárólag szállás jellegű rendeltetés helyezhető el, az övezet teljes területén legfeljebb 40 db szállás egységgel;
- b) a minimális előkert: 0,0 m a Felleg utca felől (4734 hrsz-ú közterület felől), a Fodros utca felől a meglévő, kialakult előkerti méret tartandó.”

(10) Az R. 40.§-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) A **Vt-Bv-1** és **Vt-Tt-1** jelű építési övezetekben melléképület nem helyezhető el.”

(11) Az R. 40.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A **Vt-Bv/1** jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m lehet.”

(12) Az R. 40.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10)A **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal alakítható ki.”

(13) Az R. 40.§ (17) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(17) A **Vt-Tt/4** jelű övezet területén új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető, a meglévő épületállományon csak rendeltetésmódváltás és átalakítási, felújítási építési tevékenységek végezhetők, az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni.”

(14) Az R. 40/A.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t.”

(15) Az R. 40/A.§ (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb homlokzatmagasságú épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.”

(16) Az R. 40/A.§-a a következő(5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A **Vt-Tt/1** jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zártsorúan építhető be.”

- (17) Az R. 41.§ (6) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„d) a meglévő, megmaradó épületek ("B", "C" jelű épületek) beépítési magassága nem növelhető;”
- (18) Az R. 42.§ (2) bekezdése a következőg) ponttal egészül ki:
„g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.
- (19) Az R. 43.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele, kivéve a 2686/2 hrsz-ú ingatlant, mely mentén 0,1 m oldalkert tartandó;”
- (20) Az R. 43.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(5) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épület építése esetén a szomszédos telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül, az új épületrész párkánymagasságánem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb beépítésimagasság értékét.”
- (21) Az R. 47.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
„(5) A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 m épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti úrszelvény szabadon hagyásával. Elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, valamint közterületen elhelyezhető építmények.”

5. §

- (1) Az R. 51.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.”
- (2) Az R. 52.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.”
- (3) Az R. 56.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„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.”
- (4) Az R. 60.§ (7) – (8) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:
„(7) A **Kb-Kt/F** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.

(8) A **Kb-Kt/B** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.”

6. §

- (1) Az R. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (2) Az R. 2.1. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.
- (3) Az R. 3. melléklet helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

7. §

- (1) Hatályát veszti az R.:
 - a) 36. § (6) bekezdés e) pontja;
 - b) 40. § (5) bekezdése;
 - c) 45. § (2) bekezdése;
- (2) Hatályát veszti az R.1. melléklet BSZT kiegészítés – Templom tér és környéke tervlapon a 131 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási vonal.

8. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Budaörs, 2020. augusztus 26.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A 19/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 2020. augusztus 28. napján a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

Erdős Károlyné
irodavezető