

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Budaörs Város**Helyi Építési Szabályzatának módosítása
2024. március****Rövid eljárással**

Véleményezési szakaszra dokumentálva

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
rövid eljárásban

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS
(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

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

Budaörs, 2024. március.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Módosító rendelet-tervezet

C./ MELLÉKLETEK

- 163/2023.(XI.27.) TFKVB sz. határozat
- a dokumentáció tartalmáról szóló feljegyzés polgármesteri jóváhagyása;

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A magasabb szintű jogszabályi változások és azok eltérő értelmezése miatt szükségessé vált Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelet (BHÉSZ), egyes rendeleti előírások vonatkozásában az előírások módosításai. Jelen dokumentációban bemutatott **módosítások célja**, hogy a gyakorlati alkalmazás során tapasztalt problémákra (megkötött településrendezési szerződések-, szabályozási vonalak alkalmazhatósága, valamint az építési hely pontosítása) megoldást kínáljanak az új előírások, melyek az eljárások során alkalmazhatóak lehetnek a hatóságok részéről.

Az településrendezési eszközök módosításának menete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. (továbbiakban: ÚJ TRE KODEX) 69.§ (1). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 69. § (2). bekezdésben rögzítettek szerint egyeztetése **rövid eljárással** történne. Mivel az R. módosításai jelentős változásokat nem irányoznak elő úthálózat, közmű és tájhasználat vonatkozásában, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor.**

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

II. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE

A jelenleg hatályos előírások módosításainak korrektúrával történő bemutatását lásd mellékletek között.

R. tervezett rendelkezéseinek módosításai	A szükséges módosítás koncepciója, indoklása
<p>5.§ (1a) A szabályozási vonallal érintett építési telek vonatkozásában kötött településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész a telekalakítás után kialakuló építési telek telekméretébe beszámítható. A 2.1. melléklet szerinti táblázatban szereplő értékhez képest a beépítési mérték, valamint az egyéb övezeti előírások szerinti épületszám és rendeltetésszám tekintetében is a magasabb érték alkalmazható.</p> <p>(1b) Amennyiben a szabályozási vonallal érintett teleknél településrendezési szerződést nem kötnek a felek, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész a telek telekméretébe nem számítható be, nem alkalmazhatóak az előző pontban szereplő kedvezmények.</p>	<p>A településrendezési szerződések megkötésére felhatalmazó, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27.§. alábbi (11) bekezdésének alkalmazása nem egyértelmű:</p> <p>„(11) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó vagy üdülő rendeltetéssel érintett építészeti hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősül. Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a kiszolgáló út céljára szolgáló terület rész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a kiszolgáló út kötelező telekhatárának minősül. Ha a szabályozási vonallal érintett telek kiszolgáló út céljára meghatározott részén közút kerül kialakításra, <u>amennyiben településrendezési szerződésben a felek másként nem állapodnak meg</u>, a kisajátítás szabályait alkalmazni kell.”</p> <p>Fentiek alapján megkötött szerződéseink érvényesítése érdekében - miszerint az eredeti telekmérettel lehessen számolni a rendezett telkek esetében – a BHÉSZ-ben előírásokat szükséges rögzíteni az illetékes Építéshatósággal történt egyeztetés alapján.</p>
<p>7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden, az 5 § (1a) szerinti esetben is 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.”</p>	<p>Jelenleg BHÉSZ előírásaink rögzítik, hogy a szabályozási vonal végrehajtható abban az esetben is, ha a kérdéses telek méretei nem érik el az övezeti minimum értékeket. Ez azért nagyon fontos, mert egyes utcaszakaszokon több ilyen telek beékelődése esetén a folyamatos útszélesítés csak így valósítható meg. Ezt nem tudjuk érvényesíteni az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet ezévi</p>

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

<p>7.§ (7a) A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése szerinti előírás alapján a szabályozási vonal egyben kötelező övezethatár is, így az kötelező telekhatárként végrehajtandó a telekalakítások során.</p>	<p>módosítása miatt. Ugyanezen rendelet 23/E. § (6) bekezdése az alábbi rendelkezést tartalmazza:</p> <p>„(6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”</p> <p>Fenti előírás véleményünk szerint nagyon nagy problémákat fog okozni, ezt a szabályozási vonal tekintetében kellett volna rögzíteni. Egy új BHÉSZ előírással megpróbáljuk a két szabályozási elem használatát erre való hivatkozással közelíteni egymáshoz.</p>
<p>16.§ (3) Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat. Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt előkertben és más lehetőség hiányában oldalkert méretén belül, amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek másként nem rendelkeznek, lábakon álló tető, lábakon álló gépkocsibeálló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs elhelyezhető.</p>	<p>Az OTÉK épületre vonatkozó foglommeghatározása nem egyértelmű, ez alapján például bizonyos értelmezések szerint a támfalgarázs és a lábakon álló tető is épületnek számít, melyek előkertben való elhelyezését támogatni szeretnénk, mint ahogy ezek évtizedek óta az utcai telekhatárra épültek. Ennek rendezése érdekében is szükséges a BHÉSZ szövegezésének pontosítása, kiegészítése.</p>

Budaörs, 2024. március.

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

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Módosító rendelet-tervezet

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
..2024. (... ..) önkormányzati rendelete**

**a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL szóló**

**24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64-66. §-a szerinti eljárás leoly 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.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 5.§-a az alábbi (1a) és (1b) rendelkezésekkel egészülne ki:

„(1a) A szabályozási vonallal érintett építési telek vonatkozásában kötött településrendezési szerződésben rögzítettek szerint a kiszolgáló út céljára szolgáló területrészt a telekalakítás után kialakuló építési telek telekméretébe beszámítható. A 2.1. melléklet szerinti táblázatban szereplő értékhez képest a beépítési mérték, valamint az egyéb övezeti előírások szerinti épületszám és rendeltetésszám tekintetében is a magasabb érték alkalmazható.

(1b) Amennyiben a szabályozási vonallal érintett teleknél településrendezési szerződést nem kötnek a felek, a kiszolgáló út céljára szolgáló területrészt a telek telekméretébe nem számítható be, nem alkalmazhatóak az előző pontban szereplő kedvezmények.”

(2) Az R. 7.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden, az 5 § (1a) szerinti esetben

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

is 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.”

(3) Az R. 7.§-a az alábbi (7a) rendelkezéssel egészül ki:

„(7a) A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E.§ (6) bekezdése szerinti előírás alapján a szabályozási vonal egyben kötelező övezethatár is, így az kötelező telekhatárként végrehajtandó a telekalakítások során.”

(4) Az R. 16.§-a (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul / egészül ki:

„(3) Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat. Az egyes építési övezetekben, vagy övezetekben előírt előkertben és más lehetőség hiányában oldalkert méretén belül, amennyiben az egyes építési övezetek / övezetek másként nem rendelkeznek, lábakon álló tető, lábakon álló gépkocsibeálló, kukatároló és a terepszint alatti építmények közül támfalgarázs elhelyezhető.”

2. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2024. ...

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

C./ MELLÉKLETEK

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2023. november 27-i ülésének jegyzőkönyvéből:

**163/2023.(XI.27.) TFKVB sz.
BHÉSZ módosítása rövid eljárásban**

határozat

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága egyetért az előterjesztés szerinti BHÉSZ módosítás koncepciójával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága felkéri a Polgármestert, hogy készítse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján a véleményezéshez szükséges tervdokumentációt, és az eljárást folytassa le.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

k.m.f.

**Stift Nándor s.k.
elnök**

**Monostori-Kalovits Márk s.k.
jegyzőkönyv hitelesítő**

**A kivonat hitelül:
dr. Bocsi István jegyző megbízásából:**

Pintérné Berecz Anita Digitálisan aláírta: Pintérné Berecz Anita
Dátum: 2023.12.06 15:27:20 +01'00'

VEL

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

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/127-4/2024	Ügyintéző:	Garancsy Katalin
Vonalkód:		Telefon:	+3623447989
Melléklet:			
Tárgy:	BHÉSZ rövid eljárással való módosítása – feljegyzés jóváhagyása	Hiv. szám:	

Csik Edina

MAGYARORSZÁG 2040 BUDAÖRS
SZABADSÁG ÚT 134

Tisztelt Csik Edina Főépítész Asszony!


Tárgyi témában a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) és 8.§ (2) bekezdés alapján kelt mellékelt feljegyzését, Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklet 1.79.3. alapján átruházott hatáskörben ezúton jóváhagyom.

Tisztelettel:

Wittinghoff Tamás
Polgármester

Melléklet:

- főépítési feljegyzés

<input type="checkbox"/> A dokumentumot személyes elektronikus aláírással hitelesítette: Wittinghoff Tamás Polgármester Budaörs, 2024-03-06 10:00:44+0100 (UTC)	
--	---

**Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása
rövid eljárásban
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**



Budaörsi Polgármesteri Hivatal

**Műszaki Ügyosztály
Főépítész Iroda**

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
web: www.budaors.hu e-mail: foepitesz@budaors.hu fax.: (23) 447-816
Hivatali Kapu adatai: Azonosító rövid név: BOPMH; KRID: 406132725

Ügyirat száma: **XI/127-3/2024**

Vonalkód: 

Melléklet:

Tárgy: **feljegyzés**

Ügyintéző: **Garancsy Katalin**

Telefon: **+3623447989**

Hiv. szám: [Hivatkozási szám]

Wittinghoff Tamás

2040 BUDAÖRS SZABADSÁG ÚT 134

Kidolgozandó dokumentáció tartalmát meghatározó

Feljegyzés

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának rövid eljárásban történő eseti módosítása

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága a mellékelt 163/2023. (XI.27.) TFKVB sz. határozatával (lásd mellékelve) jóváhagyta a témában készült előterjesztésben foglaltak szerint Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletének (BHÉSZ), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új TRE Kódex) 69.§ szerinti rövid eljárásban történő módosítását.


Mivel a tervezet kismértékű módosítások vonatkozásában együttesen teljesülnek az új TRE Kódex 8.§. 2 bekezdés szerinti feltételek, ezért nem tartom indokoltnak a megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot kidolgozását, így a dokumentációnak a tervezett BHÉSZ szerinti módosítások rövid magyarázatát szükséges tartalmaznia.

Üdvözlettel:

**Csik Edina
Főépítész**

Melléklet:

- 163/2023. (XI.27.) TFKVB sz. határozat

A dokumentumot személyes elektronikus aláírással hitelesítette: 
Csik Edina
Inogazvezető
Főépítész Iroda
Budaörs, 2024-03-05 13:53:05+0100 (UTC)