



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI és ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
Állami Főépítész Iroda

Ügyiratszám: **PED/ÁF/139- 10 /2014**

Előzményi ügyiratszám: -

Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella

☎: 269-4550/2102

E-mail: wallner.gabriella@pmkh.hu

Tárgy: **Budaörs – TSZT, HÉSZ, SZT módosítására**
vonatkozó **záró szakmai vélemény** a 314/2012.
(IX.15.) Korm. rendelet alapján, **teljes**

Melléklet: –

Hivatkozási szám: XI-16-150/2014

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Wittinghoff Tamás polgármester részére

2040 Budaörs

Szabadság út 134.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében a R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Kérjük, hogy a jóváhagyandó rendeletben az OTÉK felmentéssel meghatározott beépítési paramétereket a rendelet 2.1 illetve 2.2. számú mellékleteiben indexálással megjelölni, továbbá az indexjelhez jelmagyarázatot hozzáfűzni szíveskedjenek.

1. A nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységein belül a kialakult állapotra, és a meglévő beépítettségre tekintettel a megengedett legnagyobb beépítettségre és a legkisebb zöldfelületre az alábbi táblázatnak megfelelően az OTÉK alóli felmentést, az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján megadom.

Nagyvárosias lakóterület	Övezet jele: Ln-Ltp10
OTÉK 2.sz. melléklet D oszlop, 3. sor	HÉSZ 2.1. melléklet F oszlop, 1. sor
Megengedett legnagyobb beépítettség	Δ megengedett legnagyobb beépítettség
80 %	85 %
OTÉK 2.sz. melléklet F oszlop, 3. sor	HÉSZ 2.1. melléklet I oszlop, 1. sor
Legkisebb zöldfelület	Legkisebb zöldfelület
10 %	-

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a kialakult állapot indokolja, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá biztosított az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

2. A nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységein belül a kialakult állapotra, és a meglévő beépítettségre tekintettel a megengedett legnagyobb beépítettségre és a legkisebb zöldfelületre az alábbi táblázatnak megfelelően az OTÉK alóli felmentést, az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján megadom.

Nagyvárosias lakóterület	Övezet jele: Ln-Ltp4
OTÉK 2.sz. melléklet D oszlop, 3. sor	HÉSZ 2.1. melléklet F oszlop, 2. sor
Megengedett legnagyobb beépítettség	A megengedett legnagyobb beépítettség
80 %	95 %
OTÉK 2.sz. melléklet F oszlop, 3. sor	HÉSZ 2.1. melléklet I oszlop, 2. sor
Legkisebb zöldfelület	Legkisebb zöldfelület
10 %	-

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a kialakult állapot indokolja, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá biztosított az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

3. A nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egységein belül a kialakult állapotra, és a meglévő beépítettségre tekintettel a megengedett legnagyobb beépítési magasságra az alábbi táblázatnak megfelelően az OTÉK alóli felmentést, az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján megadom.

Nagyvárosias lakóterület	Övezet jele: Ln-LtpK
OTÉK 2.sz. melléklet E oszlop, 3. sor	HÉSZ 2.1. melléklet J oszlop, 3. sor
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	A megengedett legnagyobb beépítési magasság
12,5 m <	2,5 m

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a kialakult állapot indokolja, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá biztosított az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

4. A kisvárosias lakóterület területfelhasználási egységein belül a kialakult állapotra, és a meglévő beépítettségre tekintettel a megengedett legnagyobb beépítési magasságra és a legkisebb zöldfelületre az alábbi táblázatnak megfelelően az OTÉK alóli felmentést, az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján megadom.

Kisvárosias lakóterület	Övezet jele: Lk-1/SZ
OTÉK 2.sz. melléklet E oszlop, 4. sor	HÉSZ 2.1. melléklet J oszlop, 3. sor
Megengedett legnagyobb beépítési magasság	A megengedett legnagyobb beépítési magasság
12,5 m >	18, m (Em)

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a kialakult állapot indokolja, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá biztosított az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

5. A különleges terület területfelhasználási egységein belül a kialakult állapotra, és a meglévő beépítettségre tekintettel a megengedett legnagyobb beépítési magasságra és a legkisebb zöldfelületre az alábbi táblázatnak megfelelően az OTÉK alóli felmentést, az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján megadom.

Különleges terület	Övezet jele: K-2
OTÉK 2.sz. melléklet F oszlop, 14. sor	HÉSZ 2.1. melléklet I oszlop, 93. sor
Legkisebb zöldfelület	Legkisebb zöldfelület
40 %	30 %

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a kialakult állapot indokolja, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá biztosított az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

6. A különleges beépítésre nem szánt Kb-re övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség vonatkozásában a kialakult állapotra való tekintettel az alábbi táblázatnak megfelelően az OTÉK alóli felmentést, az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján megadom.

Különleges beépítésre nem szánt terület	Övezet jele: Kb-Re
OTÉK 30/B. § (4). (6. § (1) b))	HÉSZ 2.2. melléklet F oszlop, 17. sor
Megengedett legnagyobb beépítés mértéke	A megengedett legnagyobb beépítés mértéke
5 %	8 %

Az OTÉK szerinti követelményeknél megengedőbb követelményeket a kialakult állapot indokolja, az enyhítés közérdekét nem sért, továbbá biztosított az OTÉK 31.§ (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülése.

A korábbi véleményeink szerint eszközölt módosításokat köszönjük, azonban az alábbiakra hívom fel figyelmét:

1. Felhívjuk figyelmét, hogy teljes eljárás esetén településrendezési eszköz a R. 43.§ (2) bekezdés szerinti közlést követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba. Kérjük ennek fokozott betartását!

A HÉSZ, SZT jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos észrevételeink:

2. A tervezet bevezető része a jogszabályi előírásoknak nem felel meg, a R. 41. §-az egyszerűsített eljárásra vonatkozik ugyanakkor jelen módosítás tárgyalásos eljárás keretében történik.
3. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet alapján jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.
4. A R. 11. § (1) bekezdése alapján a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.
5. A R. 13.§ (3) b) pontja alapján a szabályozási tervnek tartalmazni a kell a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.
6. Kérjük, hogy a közelmúltban elfogadásra került településrendezési eszközeit maradéktalanul vezessék át az elfogadásra kerülő munkarészekben. (Pl.: Auchan területe)

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

7. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
8. A partnerségi egyeztetés során a beérkezett vélemények ismeretében a képviselő-testület döntött. A döntés indokolása megtörtént.
9. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
10. A R. 43.§ (4) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
11. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.
12. Jelzem, hogy a jóváhagyás feltétele, hogy minden, az államigazgatási szervek által tett jogszabályon alapuló észrevétel kiküszöbölésre kerüljön.

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2014. szeptember 17.

Tisztelettel:



Marsalné Kovács Judit
mb. állami főépítész