

**Budaörs Város**

**M7 autópálya - Sport utca - Baross utca - 4147 hrsz utca által határolt területre vonatkozó  
településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása**

**A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján egyszerűsített véleményezési eljárásra beérkezett véleményekre  
adott észrevételek és reagálások**

**A véleményezésben részt vett, kifogást nem emelő államigazgatási szervek**

- Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság
- FORSTER Központ
- Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
- Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
- Magyar Közút Zrt.
- Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
- Nemzeti Környezetügyi Intézet KDV Kirendeltsége
- KDV Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

**A véleményezési eljárás során megkeresett, véleményt nem küldött**

- Budapest Főváros Kormányhivatalának Földhivatala Földmérési és Földügyi osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv
- Pest Megyei Önkormányzat Főépítésze
- Budaörs lakossága részéről észrevétel nem érkezett

**Érdemi észrevételek:**

**Pest Megyei Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal**

**Állami Főépítész**

**Üi.sz.: PED/ÁF/126-2/2014**

„A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:

1. Tájékoztatjuk, hogy az R. 9. mellékletében (a véleményezési eljárásban részt vevők köre) változások álltak be. Kérjük az eljárás során a hatályos jogszabályban rögzített, véleményezésre jogosult szervek bevonását. (Az Országos Vízügyi Főigazgatóság, valamint a Lechner Lajos Tudásközpont, megítélésünk szerint nem megfelelően kerültek megkeresésre).”

**Véleményre adott válasz:**

Észrevételét köszönettel vettük, levelének érkezését követő napon a hiányzó megkeresések pótlásra kerültek.

„2. A dokumentáció 8. oldalán szereplő az OTRT 14/B §-ának megnevezése (Felszíni vizek...) elírásra került, kérjük megfelelő javítását.”

**Véleményre adott válasz:**

Észrevételét köszönettel vettük, az elírás javításra került.

3. A dokumentációban (a 12-13. oldalon) érintőleges utalás történik a BATrT térségi szerkezeti tervén lehatárolt „erdőállomány kataszter szerinti terület”-re. Ehhez kapcsolódóan kérjük a dokumentáció kiegészítését az OTrT 7.§(1) bekezdésében foglaltak teljesülésének igazolásával.

**Véleményre adott válasz:**

Az OTrT hivatkozott 7.§(1) igazolását az ugyanezen törvény 6.§(3) bekezdésének a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük. Az érintett terület a város hatályos településszerkezeti tervében városias térségnek megfelelő terület-felhasználási kategóriába sorolt, melyen Önkormányzat nem kíván változtatni a későbbi pontokban részletezett, tervezett városi fejlesztések megvalósításának okán.

Véleményünk szerint a hivatkozott bekezdés szerinti igazolás a megyei vagy kiemelt térségi tervekben jelölt erdőgazdálkodási térség jelöléssel érintett területekkel összefüggésben releváns, miszerint elvárás, hogy az ezen kijelöléssel érintett térségek 75%-a településszerkezeti terveken erdő terület-felhasználási kategóriába essen, fedésben az „erdőállomány kataszter szerinti terület” jelöléssel érintett területek minimum 95%-ával, így biztosítva a ténylegesen erdővel borított állomány hosszú távon történő megtartását a kiemelt térségi és megyei tervekben történő kijelölések által a településszerkezeti tervekben.

Mivel az érintett erdő állomány városias települési térségbe sorolt a kiemelt térségi tervben, így annak hosszú távon való megtartásával a törvény megalkotója sem számol, csupán jelzi a kataszteri állapotot, melynek távlati rendezésére az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény adja meg a más célú hasznosítás megváltásának lehetőségeit, mint pl. a csererdősítés alkalmazhatóságát.

---

„4. Itt kívánjuk megjegyezni, hogy bár a dokumentáció 13. oldalán utalás történik arra, hogy ezen erdőállomány „a rendezés során figyelembe vételre kerül”, javasoltnak tartjuk az OTÉK 6.§(29) bekezdésében foglalt előírás figyelembe vételét és ezen terület mind szerkezeti-, mind pedig a szabályozási terven a felhasználásának megfelelő terület-felhasználási kategóriába sorolni.”

**Véleményre adott válasz:**

Budaörs Város hatályos településszerkezeti tervén az említett ingatlanokat beépítésre nem szánt és beépítésre szánt, közlekedési és különleges terület-felhasználási kategóriába sorolja hosszú távú települési érdekből, a város közúthálózat fejlesztésének helyigényét biztosítandó, rendezve a közvetlen környezetének eltérő művelési ágú, a közlekedésfejlesztések által visszamaradó töredék ingatlanok hosszútávú terület-felhasználását a kialakult, jelentős részben beépült kereskedelmi park terület-felhasználási besorolásához. Az ezen fejlesztési elképzelések által érintett, két kataszteri erdő ingatlan természetbeni megváltása a helyi építési szabályzat módosítása, településszerkezeti tervhez igazítása a város részéről évek óta a kereskedelmi ingatlanfejlesztőktől várt vállalások tartalmában való megállapodás hiányában elmaradt. Jelen tervmódosítás során azonban a közel tíz éve zajló „huzavona” óta először kerültek az álláspontok a legközelebb a települési érdekek és fejlesztői érdekek összehangolását tekintve, melynek első lépése a jelen tervtartalom, az üzemanyag-töltő állomás létesítés feltételeit biztosító szabályozás megteremtésének önkormányzati támogatása az ezzel párhuzamosan zajló tárgyalások eredményeként kért fejlesztői vállalások településfejlesztési szerződésben való rögzítésével egyidejűleg.

Fentiek értelmében a város hosszú távú településfejlesztési céljaival ellentétes lenne az ingatlanjogi és természetbeni állapot fenntartása, így a településszerkezeti tervben továbbra is a beépítésre szánt terület-felhasználási kategória helyi építési szabályzatba történő átvezetése a cél.

Ennek megfelelően első ütemben kizárólag a véleményezésre bocsájtott tervben is rögzítésre került, tervezett üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez elengedhetetlen módosításokat tartalmazó tervdokumentáció elkészítésére adott felhatalmazást a képviselő-testület. Ennek okán kizárólag a hatályos helyi építési szabályzat tervhatárán belüli módosítás és a kívánt első ütemű fejlesztést szolgáló terület-felhasználási kategória két tervben való egységesítésére (az elhelyezni kívánt funkció korlátozásának feloldására) terjedhet ki. Mivel a hatályos TSZT különleges terület-felhasználást jelöl, melyben a tervezett fejlesztések megvalósítása nem megvalósítható (már az üzemanyagtöltő állomás sem), így azt az arra alkalmas terület-felhasználásba, illetve építési övezetbe kell sorolni, mely jelen esetben a gazdasági-kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználás és abban meghatározott építési övezet.

Második ütemben (jelen tervmódosítás elfogadása és ezt közvetlen megelőzve a településfejlesztési szerződés aláírását követően) kerülne megindításra a TSZT, HÉSZ módosítás második üteme, mely már kibővített (a tervezett városi érdekű közúthálózati kapcsolatok tervezett helyét is magába foglaló) tervezési területlehatárolásra, a hosszú távú városi és ingatlanfejlesztői elképzeléseket rögzítő, a tervezett közúthálózati elemek továbbtervezését követő pontosítását, illetve az egyéb a tervvel és fejlesztésekkel kapcsolatos módosításokat tartalmazó véleményezési dokumentum lesz, mely már a hatályos OTÉK előírásokhoz igazodva készül.

---

*„A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink:*

*A rendelet-tervezettel kapcsolatos észrevételeink:*

5. *A rendelet-tervezet 3.§(2) bekezdésében előírt beültetési kötelezettséggel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet, hogy az Étv.29.§(4) bekezdése ezt a kört szabályozza (közérdekű környezetalakítás). ennek alapján a képviselő-testület a HÉSZ-től függetlenül is élhet ezen felhatalmazással (a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján), így ezen tervezett előírás nem attól válik kikényszeríthetővé és megkövetelhetővé, hogy az a HÉSZ-ben szerepel.”*

**Véleményre adott válasz:**

Véleményét köszönettel vettük, azzal egyetértünk. A 4. pontban adott válaszban kifejtettek okán azonban a jelen első ütemű szabályozásban a terven ábrázolt beültetési kötelezettséget tartanánk a jelen hatályos tervben rögzítettek szerint, s a második ütemű tervezés során „aktualizálná” a város (illetve tervező) a jelenlegi jogszabályi környezethez szakmailag elfogadottabb megoldásnak megfelelően.

---

6. *A rendelet-tervezet 3.§(5) bekezdésében (amely a HÉSZ-t új 8/A§-al egészíti ki) szereplő „közúti közlekedés céljára fenntartott terület” fogalom alkalmazása kapcsán aggályunkat fejezzük ki, mivel megítélésünk szerint átláthatóbb, ezáltal (tulajdon)jogi szempontból is egyértelműbb lenne közforgalom elől el nem zárt magánútként kialakítani ezen területet. (Ezen véleményünket erősíti az is, hogy a tervezetben is történik utalás a magánút funkcióra.)*

**Véleményre adott válasz:**

Észrevételét köszönettel vettük, annak alapján az érintett szabályozási elemet pontosítottuk. Így a kért szövegezést és rajzi ábrázolást az építési telkek közterületi megközelítésekhez igazítottan kerültek jelölésre (ezen fogalomnak ingatlanjogi és közlekedéshatósági szempontból más jelentése van, mint a véleményezési anyagban szereplő, kifogásolt fogalomnak, így az érintett területrészt érintettségén is változtatni kellett a javasolthoz képest). Ennek eredményeként kizárólag a 4146/21 hrsz és 4146/19 hrsz ingatlanok megközelítését szolgáló területsávokat jelöli a terv közforgalom elől el nem zárt magánút jelöléssel a 4134/5 hrsz telek érintettségével.

---

„A szabályozási tervvel kapcsolatos észrevételeink:

7. Kérjük a tervlapon ábrázolt lehatárolások pontos (és lehetőség szerinti teljességre törekvő) kótázását. (pl:a közúti közlekedés céljára fenntartott terület, valamint a beültetési kötelezettség által érintett területek kapcsán)

Itt jegyezzük meg, hogy a tervezési terület Észak-nyugati részén két kóta került ábrázolásra (15-, illetve 8m), amelynek nem érthető a szerepel. Kérjük megfelelő javítását.”

**Véleményre adott válasz:**

Észrevételét köszönettel vettük, a kótázás javításra került.

---

„8.A 4146/21 hrsz-ú ingatlan Északi határától 21,5 m-re helyezett övezeti határvonal szerepének bővebb magyarázatát kérjük. (Ez a több mint 3300 m<sup>2</sup>-es, 21,5 m széles sáv is beépíthetővé válik a Gksz-II építési övezet előírásai szerint?)

9. Ugyanitt (a 21,5 m-es sávban) ábrázolásra került az áruházak megközelítését szolgáló körforgalmi csomópont részeként egy út, amely a valóságban is létezik, hiszen az évek óta üzemelő áruházak és a 4146/21 hrsz-ú telephely megközelítését hivatott kiszolgálni. Nem világos, hogy ez az útszakasz miért nem része a közlekedés céljára fenntartott területnek? Ezzel összefüggésben (a 6. pontban is jelzettek figyelembevételével) javasolt külön lehatárolni a (magán-, vagy köz)útként használt területeket.”

**Véleményre adott válasz:**

Az övezeti határvonal ábrázolására vonatkozó kérdésére a 6. pont adja az értelmezést. E szerint a hatályos tervlapon jelölt szabályozási vonal volt hivatott a jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő (4146/6 hrsz) ingatlan GKSZ építési övezetbe sorolására, azaz a 4146/21 hrsz-ú építési telekhez való csatlolás lehetőségének megalapozására. Ennek oka, hogy Önkormányzat nem kívánja a 4146/6 hrsz-ú, kivett út kategóriájú, tulajdonában lévő ingatlanját útként hasznosítani, mivel az akkor is és jelenleg is természetben az építési telek részeként használt, a kiszolgáló közlekedési infrastruktúra megvalósult, attól északra, azt nem, illetve csak kis mértékben érintve. Ezen szándékát Önkormányzat fenntartja és mivel a tőle északra lévő közlekedési területek nem kerülnek kiszabályozásra, azok az építési telken belül maradó közlekedési felületek maradnak, így változik át a hatályos terven jelölt szabályozási vonal építési övezet határ vonallá.

---

10.A tervezési terület Déli részén található szennyvízáttemelő (hrsz:4134/7) és záportározó (hrsz:4134/20) övezeti jellel került elválasztásra a gazdasági területekről. Kérjük a terven feltüntetni ezen területek övezeti besorolását is.

**Véleményre adott válasz:**

A záportározó a közlekedési területek része, a hatályos településszerkezeti terven ábrázoltakkal összhangban, melynek szabályozási tervlapon történő ábrázolása rajztechnikai okokból nem volt egyértelmű, melyet tervező javított.

---

11 A terven lehatárolt „Országos Erdőállomány Adattárban szereplő védelmi rendeltetésű erdőterület” kapcsán hiányoljuk a HÉSZ-ben történő visszahivatkozását. (Mi a teendő vele? hogyan kezelendő építéshatósági eljárások során?) Javasolt a 4. pontban leírtak szerint önálló övezetbe sorolása.

**Véleményre adott válasz:**

Véleményünk szerint az erdőterületek távlati felhasználásának módjáról a jelen rendezési tervi elhatározások rögzítését követően az erdőről és erdő védelméről szóló törvényben előírt csererdősítési

kötelezettség „gondoskodik”, mely nem a helyi építési szabályzatban való „ismétlés” által válik kötelezővé, hanem a törvényi előírás alkalmazási kötelezettsége okán.

---

**Pest Megyei Kormányhivatal**  
**Erdészeti Igazgatósága**

**Üisz.: XIV-G-013/6900-2/2014**

*„A tervezési terület nyugati részén jelentős erdő van, ahogy azt jelzik is a megküldött anyag 28. oldalán is. Kérem, hogy az erdőket annak megfelelő övezeti besorolásban tüntessék fel mindig és esetleges igénybevételüket ne, vagy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban:Étv) 78.§-a alapján csak kivételes esetben, közérdekből tervezzék. Az ilyen jellegű esetleges kérelmet külön eljárás keretében bírálom el. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 6.§(2) bekezdése értelmében az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága –a település közigazgatási területére vetítve- összességében nem csökkenhet. Ezért amennyiben erdő igénybevételét tervezik, úgy annak ellentételezéseként létrehozandó erdőterületet is meg kell jeleníteni a rendezési tervben.”*

**Véleményre adott válasz:**

Az Erdészeti Igazgatóság véleménye figyelembe vételre kerül, önkormányzat és a tervező személyes egyeztetést tart a szakigazgatási szerv érintett képviselőjével, melyen tisztázhatók az Igazgatóság észrevételei, az arról készült emlékeztetőt döntéshozóval a véleményeztetés záró előterjesztéshez mellékelni fogjuk.

---

**Magyar Közút Zrt.**

**Pest Megyei Igazgatóság**

**Üi:PES-1666-2/2014**

*„Tájékoztatjuk Tisztelt Címzettet, hogy a „KÖZOP-5.50-09-11-2013-0003 Budaörs városi és elővárosi közlekedési rendszerének összekapcsolása, intermodális csomópont kialakítása kitekintéssel a térség hosszú távú közlekedési lehetőségeire” vonatkozó tervek jelenleg is egyeztetés alatt vannak. Mivel a KÖZOP-os változások hatással vannak a jelen módosítási területre (pl. körforgalom tervezése a 8105 j. út 0+338 km szelvényben) kérjük a tervezés során a 2 terv összehangolását.*

*Mivel a tárgyi ügy módosítása, az M1-M7 autópálya védőtávolságát érinti, az eljárásba kérjük bevonni a Magyar Közút Nonprofit Zrt. gyorsforgalmi úthálózat Üzemeltetési igazgatóság Forgalm szabályozási és Hálózatkezelési Osztályát.”*

**Véleményre adott válasz:**

Köszönettel vettük válaszáat. A Magyar Közút Nonprofit Zrt. gyorsforgalmi úthálózat Üzemeltetési igazgatóság Forgalm szabályozási és Hálózatkezelési Osztálya bevonásra került, akiktől vélemény, észrevétel nem érkezett a tervvel kapcsolatban.

---

**Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

**OH/10507-6/2014**

*„A véleményezésre megküldött anyag hírközlési fejezetet nem tartalmaz.*

*... Kérem a fentiek figyelembe vételével az egyeztetési dokumentációt kiegészíteni és részünkre elektronikus formában megküldeni.”*

**Véleményre adott válasz:**

A hiányolt fejezet pótlásra és megküldésre került az érintett szakigazgatási szerv részére.

---

„ Kérjük a tervezett elővárosi vasút (vagy metróvonal) nyomvonalának jelölését és helyigényének biztosítását Budaörs településrendezési terveiben, a meglévő vasúti pálya mellett, harmadik vágányként Törökbálint Tó-park irányába.”

**Véleményre adott válasz:**

Véleményét köszönettel vettük, melyet a város teljes közigazgatási területére készülő terveiben tudunk csak vizsgálni, jelen módosítás területi hatálya nem terjed ki a vasút területére.

---

„A az övezetre vonatkozó táblázatban szereplő paraméterekkel, valamint a rendelet kiegészítő 8/A.§ tartalmával kapcsolatban nincs véleményünk.

A Rendelet 10.§ " Zöldfelületi előírások" tartalmával kapcsolatban:

- A /6/ bekezdés szövegéből kérjük törölni a "15 cm-es és e feletti törzsmérőjű" meghatározást. valamennyi kivágott fát szükséges legyen pótolni.

- A /7/ bekezdés szövegét kérjük javítani a következő módon: „min.1,5 m-es, automata öntözőrendszerrel ellátott termőtalaj réteggel” Értelmszerűen kérjük törölni az 1,0 m-es és 0,5 m-es termőtalajra vonatkozó szövegrészt. Javaslatunkat azzal indokoljuk, hogy az aláépített zöldfelület fenntartásfüggő.

- A /8/ bekezdés szövegét kérjük kiegészíteni a következővel: „a parkoló területén arányos elosztásban, a fák fejlődése számára megfelelő életteret és termőtalajt biztosítva”.

A rendelet egyéb részeivel kapcsolatban nem nyilvánítunk véleményt.”

**Véleményre adott válasz:**

Véleményüket köszönettel vettük. Miután a javasolt változtatások a rendelet általános előírásait érintik, ezért annak elfogadását nem tudja az önkormányzat befogadni, mivel az a tervezési területet érintő összes építési telekre kihatással lenne és túlmutatna a jelen módosítás céljain. Megértésüket köszönve egyben tájékoztatjuk, hogy a zöldfelületi rendszerrel kapcsolatos előírások a második ütemben készülő rendezési tervi módosításokban felülvizsgálatra kerülnek, ott mérlegelve az Önök által tett javaslatokat.

---

Budapest, 2014. május 14.

Véleményekre adott válaszokat összeállította:

.....  
**Mártonffy István s.k.**  
Budaörs Város Önkormányzatának  
főépítésze

.....  
**Sin Emília sk.**  
KASIB Kft.  
vezető településtervező