

## ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság,  
valamint az Ügyrendi Bizottság szeptemberi ülésére

Ügyiratszám: XI-86-9/2011

**Tárgy:** Budaörs, HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke terület szabályozási terv jóváhagyása

*Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottságok!**

A 68/2005. (IV.15.) ÖKT határozattal elfogadott TSZT a Hídépítő telkek és környékére hatályos 49/1999. (XI.26.) ÖKT rendelettel megállapított (OÉSZ alapú) rendezési tervben foglalt kötőtpályás és közúti közlekedés-fejlesztési elképzelésekhez képest új, lényegi változásokat tartalmaz, ezért az új TSZT elhatározásoknak is megfelelő szabályozás elkészítéséig a területre a 14/2005. (I.26.) ÖKT rendelettel változtatási tilalmat rendeltünk el.

A TFVB 39/2006. (II.20.) határozatával a Hídépítő-telkek és környezete vonatkozásában a szabályozási terv készítés indításáról döntött, a tervező kiválasztása után a terv finanszírozásáról az érintett tulajdonosokkal egyeztetés kezdődött. Megegyező hiányában a tervezettség leállt.

Az Étv 60. § (3) bekezdése alapján 2007. december 31-én a 49/1999. (XI.26.) ÖKT rendelettel megállapított rendezési terv, valamint a változtatási tilalom 2008. január 26-án hatályát veszítette, továbbá 2008. első félévében a területen jelentkező új fejlesztési, építési szándékok alapján a szabályozási terv készítés szükségessége ismét napirendre került, az árajánlat-kérések után tárgyi szabályozási terv elkészítésére kötött tervezési szerződést a hivatal a PRO-TERRA Urbanisztikai Ügynökség Kft. generáltervezésével, vezető településtervező S. Vasi Ildikó.

A **tervezési terület** középpontját az 1. számú főút és a Budakeszire vezető Gyár utca kereszteződése képezi.

A terület határai déli területrészen:

Keletről a Muskáti utca menti lakóterület határolja az autópályáig,  
Dél-nyugaton a város közigazgatási határát képező M1-es autópálya,  
Észak-nyugaton a Metro-áruház óriás-telke,  
Északon az 1. sz. főút övezi a csomóponttól a lakóterületi határig.

Északi területrészen:

Dél-nyugaton az 1. sz. főút Gyár utcai és a „Metró” csomópont közötti szakasza,  
Észak-nyugaton az ALDI-áruház telke, az Ipari Park telkei, illetve erdőtömb,  
Északon egy telephely,  
Nyugaton a Gyár utca kíséri egészen az 1. sz. főút csomópontjáig.

Városrendezési szempontból a tervezési terület jelenleg átalakuló külterületi jellegű városrész képét mutatja. Egyik része jellegtelen beépítésű, nagytelkes rendezetlen telephely-hasznosítású, másik része az átalakulásra, a hasznosításra váró "parlagon" álló terület. Táj-, illetve városképileg kedvezőtlen mindkét típus a környezethasználat állapota miatt.

A szabályozási javaslat a TSZT elhatározásoknak alapvetően nem mond ellent, a hatályos szerkezeti tervben megjelöltekhez képest a kötőpályás és közúti közlekedéshálózat-fejlesztési megoldásban van jelentős változás. A közúthálózat-fejlesztései a tervezés során pontosultak, nyomvonal-módosulással kiegészültek.

A területhasználati besorolást tekintve, az 1. számú főúttól északra húzódó terület a hatályos TSZT-nek megfelelően, továbbra is jellemzően kereskedelmi-gazdasági hasznosítású marad. Az 1. számú főúttól délre eső terület szintén kereskedelmi gazdasági területként hasznosul, míg a keleti oldalon - a lakóterület mentén- különleges intézményi rekreációs és idegenforgalmi terület kialakítására van lehetőség. A tervjavaslatban az autópálya mentén a volt zártkerti telkek továbbra is közlekedési területhasználatra jelöltek, a szabályozási terv szerint beépítésre igénybe vehető közlekedési övezetként.

A hatályos településszerkezeti tervben a tervezett vasút és a tervezett szervízút mentén az említett terület a közlekedési területek részévé válik. A BSZT jelöli a meglévő út- és vasúthálózatot, illetve a tervezett nyomvonalakat. A szabályozási javaslat a tervezési területen az elővárosi vasúthálózat és a gyűjtőút rendszerben a terv közlekedési fejezetében kifejtettek szerint több módosításra tesz javaslatot.

#### **A hatályos településrendezési dokumentumainak történő megfeleltetés:**

A Településfejlesztési koncepcióban felsorolt fejlesztési területek között az első két helyen szerepelnek a város nyugati határának gazdasági területei, az ISC Ipari Park és környezete, valamint a Hídépítő Rt. területe, valamint a "Nyugdíjas-Kert- Muskáti u." területe, melyet a város Ny-i részének "utolsó beépítetlen, belterületnek tekinthető telekcsoportja", melyet rekreációs célú intézményi területként javasolt hasznosítani a koncepció szerint. A fejlesztések csak szabályozási terv alapján valósíthatók meg, ez is alátámasztja jelen előterjesztés szerinti javaslat elfogadását.

Budaörs Önkormányzat Képviselőtestülete a készülő szabályozási terv programját az alábbi határozatokkal alakította, változtatta a tervezés időszakában:

1. A KTI által készített tanulmányban foglaltak figyelembe vételével 48/2009.(III.25.) ÖKT sz. határozatában úgy döntött, hogy az elővárosi vasút létesítését leveszi a közeljövő fejlesztési programjait jelentő listáról azzal a megjegyzéssel, hogy a vasúti terület felszámolását nem lehet megkezdeni, vagyis biztosítani kell a vasúti területet a jövő számára
2. A 178/2009.(VI.04.) ÖKT sz. határozatban a Hulladékudvarok és hulladék-átrakó állomás kijelöléséről döntenek, mely szintén érinti a tervezési területet, vagyis a hulladékudvar és átrakó állomás helyszínéül a Budaörs 10339/1 hrsz-ú ingatlant jelölik ki. /Később a területet érintően elvetve./
3. 180/2009.(VI.04.) ÖKT sz. határozatban az "LM Magyarország telek" hasznosítási javaslatáról és a Csiki-pihenőkert területbővítéséről is rendelkezik a Képviselőtestület. /Később elvetve az említett hasznosítási javaslat./

A tervkészítés elsődleges célja volt a már szabályozott módon beépített területek figyelembe vételével a beépítetlen területek építési szabályozása, melynek révén olyan építési feltételeket kívánt biztosítani a hasznosításra váró telkeken, melyek figyelembe veszik a korábbi szabályozási tervekben meghatározottakat, azonban a magasabb rendű jogszabályok, illetve a területrendezési tervek (OTrT, BArT) összefüggéseiben felülvizsgálta azokat.

A tervkészítés megindításakor (2008. őszén) a tervezés meghatározó programja az elővárosi vasút létesítésének előkészítése volt, mely a tervezési terület déli részén keresztül haladó korábbi iparvágány nyomvonalának felhasználásával volt elképzelve.

A fentieknek megfelelően kidolgozott tervek az említett – 2009. márciusi– önkormányzati határozat alapján elvetődtek, és a Város e részének közlekedésfejlesztési elgondolását terveken úgy kellett megjeleníteni, mely nem számol belátható időn belül a Budakeszi irányú kötőpályás közlekedési eszköz megvalósításával, a Budakeszi felé tervezett elővárosi vasút létesítését nem lehetetleníti el, de annak következményeivel a terv időtávatán belül nem számol. Ennek indokát a Közlekedés Tudományi Intézet által 2008. decemberben készített tanulmány szolgálta, mely kimondta, hogy gazdaságossági megfontolások következtében nincsen reális esélye e fejlesztésnek.

A terv programját fentiek mellett erőteljesen befolyásolta a város autópálya menti "szervíz útjának" megvalósítási szándéka. A tervezési területen halad keresztül majd a szervíz út és kapcsolódik a főutakhoz, illetve az autópályához, de az autópálya-lehajtó csomópontja helyett a meglévő Kaktusz utcai csomópontban.

A **szabályozási javaslat** alapelvei, szempontjai:

1. A gazdasági telkek hasznosíthatóságának legfontosabb feltétele a terület feltárhatósága, szabályos telekbehajtók kialakítása. Valamennyi telek működési feltételeit megvizsgálva megállapítható, hogy a telkek aprózása – több esetben már a félhektáros telek is annak számít – nem valósítható meg.
2. A területen számos meglévő "nagyhálózati" közművezeték található, melyek behálózják a vizsgált területet. A közművezetékek kiváltási igénye nagymértékben terheli a telkek beépíthetővé alakítását, illetve az építési feltételek biztosításának költségeit. Újabb szolgalmi jogos közművezetés kerülendő.
3. A közlekedés és közmű-terheltség mellett figyelembe kell venni, hogy több irányból rálátással rendelkező területek beépítésének előkészítése történik. A létesítmények építészeti formálása különösen fontos. A telkeken a szigorúan háromszintű zöldfelületek létrehozása elengedhetetlen a tájkép/városkép alakításához. Lombkoronával nem rendelkező növényzet telepítését nagy kiterjedésű parkolók kialakításánál nem javasolt engedélyezni.
4. A terület ideális helyszínül szolgálhat a város turista-buszainak fogadására, mely a különleges intézményi-, illetve rekreációs terület forgalmával is összefügghet. Erre leginkább alkalmas a 10306 hrsz-ú közút telkének bővítése. A buszparkoló kialakítása egyéb szempontból is szükséges gázvezeték kiváltással válik lehetővé.
5. A telkek beépítési mértékét a számos korlátozó tényező miatt több helyen célszerű lenne 40% alatt tartani, mivel a terület tulajdonosai által igényelt telekméretek és beépítési százalékok nem alkalmazhatók, csupán a telekérték meghatározásánál keltenek irreális számítási alapot.
6. Az építési paraméterek (beépítési mérték, építménymagasság, zöldfelületi arány) meghatározásánál - kifejezett városi kérésre- figyelembe vettük a korábbi szabályozási tervekben megjelölt értékeket. Megjegyezzük, hogy az alkalmazott 45-50%-os beépítési mértéket, valamint a 14 m-es építménymagasságot helyenként túlzottan magasnak értékeltük. Ezen értékek gazdasági területen belül a velük együtt járó parkoló igények következtében minősíthetők túlzónak.
7. Intézményi, rekreációs és idegenforgalmi jelentőségű különleges területhasználatot biztosító építési övezetet kívánunk létrehozni, mely képes biztosítani a területen már kialakult (régészeti tábor) tevékenység fenntartását is, illetve egyéb új városi intézmény, rekreációs célú esetleg idegenforgalmi funkciók elhelyezését is. A különleges intézményi és rekreációs építési övezetben korlátozni javasolja szabályzat a kereskedelmi gazdasági tevékenység céljára, valamint a lakás céljára építhető alapterületet. A kereskedelmi gazdasági tevékenység és a lakás célú épület/rész is csak kiegészítő funkcióként jöhet létre. A kereskedelmi tevékenység céljára maximálisan legfeljebb 500 m<sup>2</sup>-es, míg lakás céljára legfeljebb 200 m<sup>2</sup>-es bruttó szintterülettel lehet számolni az építési övezetben. A különleges intézményi, rekreációs és idegenforgalmi területen a megengedett maximális építménymagasság a min. 4,0 m és a maximum 14,0 m között mozoghat, természetesen figyelembe véve a környezetbe illeszkedés szempontjait, illetve a Muskáti utcai lakóterület adottságait.
8. Az autópálya menti volt zártkerti telkek területét a közlekedési területek sorában a beépítésre (max. 5 %) igénybe vehető övezetként jelöli meg a terv, mely beépítésnek feltétele a teljes közmű kiszolgálás (szennyvíz és csapadékvíz elvezetésének megoldása is), valamint a megfelelő kiszolgáló út kialakítása kell, hogy legyen.
9. A Településszerkezeti Terv változásával jár együtt a tervezési területen a vasútfejlesztés elvetése, valamint a „szerviz út” tervezési területen belüli új nyomvonala, csomóponti kialakítása.
10. Általában a területen a közutak védősávjában – a meghatározott előkert betartásával - a helyi építési szabályzat az építés lehetőségét nem tiltja, hanem a közútkezelő engedélyének függvényeként kezeli.
11. Fel kell hívni a figyelmet a meglévő közüzemű szennyvízátemelők 150 m-es védőtávolságára, melyen belül lakó funkció nem létesíthető, vagy olyan tevékenység nem végezhető, mely élelmiszer-tárolással függ össze.

A terv **véleményeztetési eljárása**:

A szabályozási terv (mely a TSZT módosítása és a BHÉSZ, BSZT kiegészítése is egyben) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. §-a szerint szabályozott véleményeztetési eljárását a Főépítési Iroda lefolytatta. (A véleményeztetés dokumentumait előterjesztéshez digitális formátumban mellékeljük)

A (2) bekezdés szerinti előzetes véleménykérést 2008. július 9-én indította el a Főépítési Iroda az OTÉK 3. sz. melléklete szerinti államigazgatási eljárásban érdekelt szervek, valamint a helyi civilszervezetek (Bia-Futura) bevonásával.

Az előzetes vélemények és a megrendelői és szakhatósági egyeztetéseken elhangzottaknak megfelelően elkészített tervkoncepcióval a TFVB a 265/2009. (XII.14.) sz. határozatában, egyhangúlag egyetértett és továbbtervezésre javasolta.

A koncepciót a Főépítési Iroda véleményezésre a MÁV, az ELMŰ, a KKK, a KDVI KöTeViFe képviselőinek és az érintett tulajdonosoknak megküldte.

A (3) bekezdés szerinti közbenső véleményezést 2010. májusában indította el a Főépítési Iroda a koncepcióra érkezett vélemények, valamint az előző pontban említett Képviselő-testületi döntéseknek megfelelően többször átdolgozott tervek megküldésével, az előzetes véleményezésbe vont államigazgatási eljárásban érdekelt szervek, valamint a helyi civilszervezetek (Bia-Futura, Budaörs Óvárosért Egyesület és a Városi és Elővárosi Közlekedési Egyesület) bevonásával.

A véleményezés során beérkezett – néhol egymásnak is ellentmondó – közlekedési vélemények és az időközben véleményezett TSZT koncepció, és arra adott közlekedési vélemények tisztázására 2011. február 24-én egy közös egyeztetés történt.

A (4) bekezdés szerinti egyeztetést – a beérkezett vélemények feldolgozásával elkészült módosított tervek és tervezői válasz előzetes megküldésével – 2011. március 29-én tartotta meg a hivatal. Az egyeztetésen minden kérdéskörben egyezség jött létre megjelentekkel.

A (6) bekezdés szerinti véleményezésre és lakossági észrevételezésre az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve szerint véglegesített tervdokumentációt küldte meg a Főépítési Iroda.

1. A tervre végső, szakmai véleményét a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész megadta.
2. A terv kifüggesztése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2011 július 8. és augusztus 8. közötti időszakban megtörtént, ezen időszakban a kifüggesztésről szóló értesítés – a tervdokumentáció digitális állományával együtt – a hivatal honlapján elérhető volt, a kifüggesztésről szóló felhívás a Budaörsi Hírháttérben megjelent.

A kifüggesztés idején, illetve az azóta eltelt időszakban a tervvel kapcsolatban a lakosságtól észrevétel nem érkezett.

A véleményezési eljárás lezárását követően további egyeztetések váltak szükségessé a területet érintő repülőtéri magassági korlátozás miatt. Tervező Légügyi Hatóság képviselőjével történt egyeztetéséről készített emlékeztetőt csatoljuk. Az emlékeztetőben foglaltaknak megfelelően a rendelet-tervezetben, a felsőbb jogszabályi előírásnak ellentmondó pont korrekciója vált szükségessé, ezzel megteremtve a jogharmonizációt az Állami Főépítész végső véleményének megfelelően.

**Kérem, hogy a Budaörs, HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke terület TSZT módosítás, valamint BHÉSZ és BSZT kiegészítés szabályozási tervét a T. Képviselő-testület elfogadni, és a T. Bizottságok elfogadását támogatni szíveskedjenek.**

#### **Mellékletek:**

- Alátámasztó munkarészek tájékoztatásul (terjedelmére tekintettel csak digitális formátumban)
- Véleményeztetés iratanyaga tájékoztatásul (terjedelmére tekintettel csak digitális formátumban)
- Állami Főépítész végleges véleménye
- Tervezői egyeztetés emlékeztetője
- Jóváhagyandó munkarészek:  
TSZT módosítás  
Rendelet-tervezet  
Szabályozási tervlap

## HATÁROZATI JAVASLAT:

### Ügyrendi Bizottság részére:

Az Ügyrendi Bizottság jogalkotás szempontjából javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke területre vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításának megalkotását.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

### Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke területre vonatkozóan a 68/2005.(IV.15.) ÖKT sz. határozattal elfogadott Budaörs Településszerkezeti Terv módosítás elfogadását, az alábbiak szerint:
  - a. a Budaörs Településszerkezeti Terv leírás „5.4 Vasúti közlekedés” pont „Elővárosi vasúti közlekedés” alpont első bekezdése törlődik;
  - b. a Budaörs Településszerkezeti Terv Szerkezeti terv lapját a melléklet szerinti T-M jelű, Szerkezeti Tervmódosítás tervlap szerint.

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

2. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke területre vonatkozó Budaörs Helyi Építési Szabályzata és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításának megalkotását.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.*

### Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a 68/2005.(IV.15.) ÖKT sz. határozatával elfogadott Budaörs Településszerkezeti Tervét a Budaörs, HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke terület szabályozási terve vonatkozásában az alábbiak szerint módosítja

- a. a Budaörs Településszerkezeti Terv leírás „5.4 Vasúti közlekedés” pont „Elővárosi vasúti közlekedés” alpont első bekezdése törlődik;
- b. a Budaörs Településszerkezeti Terv Szerkezeti terv lapját a melléklet szerinti T-M jelű, Szerkezeti Tervmódosítás tervlap szerint.

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

**RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:****A Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja a Budaörs HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke terület szabályozási tervéről szóló rendeletet.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

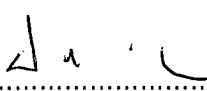
Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda, Városépítési Iroda

Az előterjesztést készítette:  
Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

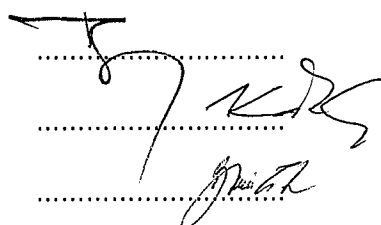
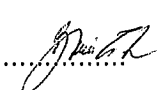
  
.....  
  
.....

Csík Edina főépítész

Látta:  
Domahidi Emma, Városépítési Iroda

  
.....


Papp Csaba, Építészetértési Iroda

  
.....  
  
.....

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:

Budaörs, 2011. szeptember 2.

  
Wittinghoff Tamás  
polgármester 