

**Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület TSZT módosítása,  
BSZT és a BHÉSZ kiegészítése**

**Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti tervdokumentáció**

**Egyeztetések, vélemények dokumentumai**

1. Étv. 9. § (2), előzetes vélemények összefoglaló táblázata
3. Emlékeztető megbízói egyeztetés - 2008-09-04
4. Emlékeztető tulajdonosi egyeztetés 1 - 2008-09-16
5. Emlékeztető tulajdonosi egyeztetés 2 - 2008-09-16
6. Feljegyzés MK Kht egyeztetés - 2008-10-02
7. Feljegyzés ÁAK Zrt egyeztetés - 2008-11-06
8. Emlékeztető megrendelői egyeztetés - 2009-02-19
9. Emlékeztető megrendelői egyeztetés - 2009-11-02
10. Konceptióra érkezett vélemények - 2010-01 hó  
(MÁV - ELMŰ - tulajdonosok - KKK - KDV-KVI)
11. Emlékeztető tulajdonosi és megrendelői egyeztetés - 2010-02-02
12. Emlékeztető tulajdonosi és megrendelői egyeztetés - 2010-02-25
13. Étv. 9. § (3), közbenső vélemények (30 db) - 2010-05-14
14. Glória Kft levele erdőről - 2010-11-17
15. Emlékeztető közlekedési kérdésekben - 2011-02-24
16. Feljegyzés MK Kht egyeztetés - 2011-03-23
17. Tervezői válasz
18. Jegyzőkönyv Étv. 9. § (4) egyeztetés - 2011-03-29
19. Vélemény - Törsvíz Kft.- 2011-07-01

Budaörs, 2011-07-06

**BUDAÖRS – Budaörs, Hídepítő telkek és az 1. sz főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó TSZT módosításának, valamint SZT és HÉSZ módosításának szakhatósági véleményezése (2008. aug. 22-ig)**

A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezési eljárásában érdekelt államigazgatási szervek + egyéb véleményezőök

Sor-szám	VÉLEMÉNYEZŐK	Részt kíván venni a továbbiakban	Előzetes véleményében tett fontosabb észrevétel
<b>ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK</b>			
1.	Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész 1052 Bp. Városház u. 7.	igen	- a módosítás hatásait az egész településre vizsgálni kell - a módosítás dokumentumait a szomszédos településeknek is ki kell küldeni - a szabályozási terv módosítását az évv. előírásainak megfelelően kell végezni.
2.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1116 Bp., Építész u. 4-6.	igen	- a vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a szükséges oltóvíz intenzitás biztosított legyen - a tűzcsapok megközelítési úrvonala 100 m-nél ne legyen nagyobb - meg kell tervezni a tűzoltóság vonulását - biztosítani kell a légi és katasztrófariasztás feltételeit
3.	Pest megyei Köznevelési Felügyelet 1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.	küldtünk	
4.	Nemzeti Köznevelési Hatóság Közép- magyarországi Regionális Igazgatósága 1141 Budapest Komócsy u. 17-19.	igen	Kérlek a folyamatos tájékoztatást a munkáról
5.	Nemzeti Köznevelési Hatóság Központi Hivatal Köztű és Vasúti Főosztály 1066 Bp., Teréz krt. 38	küldtünk	
6.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Magyarországi Iroda 1014 Bp. Szentharomság tér 6.	igen	Későn érkezett. A területen műemlék nem, de régészeti lelőhely található. Neve: Csiki pusza, középkori település, templom. Azonosítószáma: 10081. Tervezett földmunkák, telekalakítás során a KÖH szakhatóság. Földmunkával járó beruházásokat kerülni kell, próbafeltérési kell végezni. Régészeti lelet vagy emlék előkerülése esetén értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A településrendezési terv alátámasztómunkáiról tartalmaznia kell a régészeti örökség védelméről szóló munkarészt. Papír alapú dokumentációt kérek.
7.	Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály 1051 Budapest, Sas u. 19.	-küldtünk	Kifogást nem emel, a terv külterületi mezőgazdasági hasznosítású területet nem érint. Korábbi véleményében már nyilatkozott, melyben nem emelt kifogást az ingatlanok övezeti átsorolása ellen.
8.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság 1054 Budapest, Széchenyi u. 14.	igen	A területen található egy 202 A erdőtervi jeltű erdő. Térképmelléklet ábrázolja. Az erdőtervény előírja, hogy e területek más célú hasznosítását ne tervezik, vagy csak nagyon indokolt esetben csereerdő biztosítása mellett. Hivatkozik az Agglomerációs törvényre.

9.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság Földművelésügyi Hatósági Osztály 1052 Budapest, Városház u. 7.	küldtünk	
10.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság 2100 Gödöllő, Kollán S. u. 3.	nem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- foglalkozni kell a humuszos feltalaj védelmével, a termelés, deponálás és felhasználás módjával</li> <li>- az engedélyezési eljárásba majd be kell őket venni</li> </ul>
11.	HM Hadműveleti és Kiképzési Főosztály 1885 Budapest, Pf. 25.	nem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- észrevételt nem tesz</li> </ul>
12.	Budaörsi Rendőrkapitányság 2040 Budaörs, Szabadság u. 160.	nem kíván részt venni, küldtünk neki anyagot	Tájékoztatást kér az ügy további menetéről.
13.	Pest megyei Munkügyi Központ 1117, Budapest, Karinthy F. út 3.	küldtünk	
14.	Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztály 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. IIM	nem	Építéstudományi szempontból nincs megjegyzésük.
15.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Hatóság 1675 Budapest, Pf. 41.	nem	- hozzájárul
16.	Katonai Légügyi Hivatal 1885 Budapest Pf. 25.		Megszűnt
17.	Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala 1386 Budapest 62., Pf. 997	igen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tájékoztat arról, hogy településrendezési eszközként figyelembe vehető tervei és intézkedései nincsenek a területre vonatkozólag.</li> <li>- felhívja a figyelmet a jogszabályi háttérre.</li> </ul>
18.	Közlekedéstechnológiai Koordinációs Központ 1024 Budapest, Lövőház utca 39.	igen	Kifogást nem emel. Felhívja a figyelmet az OTÉK, a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészeit tartalmazó Útgyi Műszaki előírás, valamint a közúti közlekedésről szóló 1988. évi tv. egyes előírásaira.
19.	Állami Autópálya Kezelő Zrt. 1380 Bp. Pf. 1170	igen	Figyelembe kell venni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tilos reklámtáblát elhelyezni az autópálya tengelyétől mért 100 m-ben</li> <li>- védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez az ÁAK Zrt engedélye szükséges</li> <li>- 100 m-en belül a terület nem nyilvánítható holterítetté</li> </ul>
20.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága 1024 Budapest Péntes Elek u. 7-13.	igen	A tervezési terület kezelésükben álló utat (I. sz. főút, 8102.j. út) érint A közutak külterületi jellegét meg kívánják őrizni A védőtávolság főutak esetén 100-100 m, mellékutak esetén 50-50 m. 100 m-es védőtávolság esetén 50.50 méteren belül magaspólmány nem létesíthető, ezt a terveken fel kell tüntetni
21.	MÁV Zrt. Vasúti Infrastruktúrafejlesztési Osztály	küldtünk	Felhívja a figyelmet az ÚT 2-1.201:2004 számú Útgyi Műszaki Előírás 3.8.1. pontjára

	1062 Bp, Andrásy út 73-75.			
22.	Fővárosi Vízüzem Zrt. Mérnökszolgálati Osztály 1325 Bp., Pf. 355.	igen		Kérlek a védőtávolságok betartását, valamint a közövézetékek számára a szabvány szerinti elhelyezési- és üzemeltetési feltételek biztosítását.
23.	TIGAZ-DSO Kft. 2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.	küldtünk		
24.	Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft. 2046 Törökbálint Pf. 30.	igen		
25.	ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél-Budai Régióközpont 1116 Bp. Mezőkővesi u. 5-7.	igen		
26.	Pest Megye Közgylésének elnöke 1364 Budapest, Pf. 112.	igen		<ul style="list-style-type: none"> <li>- betartandó az Agglomerációs Terv</li> <li>- felhívja a figyelmet a megyei területrendezési tervre</li> <li>- Pest Megye Közgylésének 21/2006. (IX. 8.) Pm. sz. számú jóváhagyott rendelete (szerkezeti terv, övezeti tervlapok) előírásai kötelezően figyelembe vevendők</li> </ul> Pest Megye Területrendezési Terve 202/2006. (08. 25.) jóváhagyott határozata a mellékleteivel javaslatokat tartalmaz (szerkezeti terv, övezeti tervlapok). Kéri a határozat szem előtti tartását.
27.	Budakeszi Város Főépítőse 2092 Budakeszi, Fő u. 179.	igen		Kérlek az elővárosi vasút nyomvonalának bemutatását, az elővárosi közlekedési tanulmánytervet, az út légtérzés korszerűsítési terveit, és a forgalomszámálási adatait.
28.	Biatorbágy Város Főépítőse 2051 Biatorbágy Baross Gábor u. 2/A.	igen		
29.	Törökbálint Négyszög Polgármesteri Hivatala 2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.	igen		
30.	Budapest Főváros XI. kerület	nem		Nincs észrevételünk.
31.	Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat	nem		XII. kerületi érdekeket nem érint.
32.	Budaörs-Técsy XXII. kerületi Önkormányzat	küldtünk		
33.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület 1211 Budapest, Corvin út 18-24.	küldtünk		
34.	ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézet Közegészségügyi Osztály 1138 Budapest, Váci út 174.	-küldtünk		Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
35.	ÁNTSZ Budaörsi Kistérségi Intézet 2030 Érd, Felső u. 39.	igen		Papír dokumentációt kér Előzetes egyeztetési lehetőséget biztosított.
36.				
37.	Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 1447 Bp. Pf. 541.	igen		Későn érkezett. Kérlek a tervben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megővására lett intézkedések megjelenését. Felhívja a figyelmet a jogszabályi háttérre. Jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Legfeljebb a

			rajzi munkarészeket papíron is meg kell küldeni.
38.	Duna-Ipoly NP Igazgatóság 1525 Budapest Pf 86.	igen	Későn érkezett. A tervezési terület határos a Budai Tájvédelmi körzettel, Natura2000 területtel, a Budaörsi kopárok elnevezésű HUDI 20010 jelű kiemelt közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területtel, valamint az országos ökológiai hálózat övezetével. Felhívja a figyelmet az Országos területrendezési tervre és az agglomerációs tervre. Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
39.	Budaörs Övárosi Egyesület 2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.	küldtünk	
40.	Városi és Elővárosi Közlekedési Egyesület 1072 Budapest, Klauzál tér. 16. fsz. 3.	küldtünk	

Budaörs, 2008. augusztus 22.

Összeállította: Horváth Laura



## BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

### FŐÉPÍTÉSZE

☒ 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

☎/fax : 06 (23) 447-989

E-mail: [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu)

### EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve

**Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítési Iroda

**Időpont:** 2008. szeptember 4.

**Jelenlévők:**

<u>Tervezők</u>	S. Vasi Ildikó Macsinka Klára Jaczenkó Judit
<u>Főépítész Iroda</u>	Csik Edina Horváth Laura
<u>Városépítési Iroda</u>	Zolnai Márton Dobrai Zsuzsanna Muhits Ágnes Török Zsuzsanna

A 2008. szeptember 4-én a Főépítési Irodán Budaörs Hídépítő Szabályozási tervével kapcsolatban tartott egyeztetésen az elővárosi közlekedési koncepcióval kapcsolatban, valamint a szabályozási koncepciót érintő egyéb kérdésekben az alábbi megállapítások hangzottak el:

- Az M1-M7-es autópálya közös szakasza mellett, attól északra haladó elővárosi vasút nyomvonalának megvalósítása nem reális, így a délre, a meglévő vasúti területen kialakított nyomvonallal kell számolni. A tervezett elővárosi vasút nyomvonalának legreálisabb változatoként valószínűleg a jelenlegi iparvágány nyomvonala használható fel.
- A tervezett elővárosi vasút fő változata a Hídépítő telkek mentén, a jelenleg is meglévő, egykori iparvasút nyomvonalán helyezendő el, szükség esetén a jármű sebességének korlátozásával.
- A Hídépítő telkek szabályozási tervének kialakítása során fontos szempont, hogy az elővárosi közlekedési koncepció előzőekben leírt, az egyeztetésen kiválasztott alternatívájához szükséges terület a telkek hasznosítása során ne épüljön el.
- A Hídépítő telkek területén egy vasúti megálló és P+R elhelyezése alternatívaként szerepeljen a szabályozási koncepcióban.
- Budaörsöt érintő elővárosi közlekedés egyik fontos eleme az elővárosi vasút Budakeszi ága. Ennek az 1. sz. úttól északra haladó nyomvonal a jelen tervezési területen túli folytatásának vizsgálata, a nyomvonal helyének meghatározása - amennyiben lehetséges a kialakítása - az

FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szombat 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>

*Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!*

elővárosi közlekedési tanulmány tervezőinek feladata. Ennek eredménye azonban nem hathat ki a jelen szabályozási terv koncepciójára.

- A tervezési területen kerékpárutak elhelyezése az átadott engedélyezési tervek alapján történjen, továbbá az egyeztetésen megbeszélte utcák mellett.
- A kerékpárutak engedélyezési tervén szereplő területigényt figyelembe véve a kerékpárút mellett plusz 2 m-re kerüljön a szabályozási vonal.
- A területen húzódó árok, a Budakeszi mellékág a csapadékvizet a Hosszúréti patakba továbbítja, kezelője a Pomázi Víziközmű Társulás. A Budakeszi mellékág csapadékvíz-befogadó képessége a Hosszúréti patak miatt korlátozott. A Hosszúréti patak rendezése aktuális, annak terv szintű előkészítése Törökbálint részéről, illetve kistérségi szinten zajlik. A Budakeszi mellékág jelenlegi vízhozamáról nincs adat,
- Az árok rendezése kapcsán a Vízügyi Felügyelőség általában a jelenlegi állapot megőrzését szorgalmazza.
- Az ivóvíz csatlakozó hálózattal kapcsolatban a Fővárosi Vízművekkel kell egyeztetni.
- A Muskáti utcától nyugatra a tervezési terület szennyvízelvezetésével kapcsolatosan az érintett irodán nincs adat. Mivel a tervezési területről nyugatra található területeken keletkező szennyvíz Biatorbágyi szennyvíztisztítóba megy, ezzel kapcsolatban Biatorbágy Víz és Csatornamű Kft.-vel, illetve a Törsvíz Kft.-vel kell egyeztetni.
- Az ivóvíz és szennyvízelvezetés műszaki megoldás részleteit a szolgáltatóval történt egyeztetést követően szükséges a hivatal Városépítési Irodájával egyeztetni.
- A régi ipari vasúti átjáró megszüntetési eljárása jelenleg folyamatban van. A tervező javasolja az eljárás lezárásának késleltetését a tervezési munka ezen kérdésben hozott döntés meghozataláig, hogy a szintbeli keresztezés lehetősége megmaradjon.
- A város tulajdonában álló rekreációs célra hasznosítani kívánt telkekre korábban hasznosítási pályázatot írt ki az Önkormányzat, azonban a pályázat nem volt sikeres, a terület későbbi hasznosítása még nem eldöntött, a szerkezeti tervi besorolástól való eltérés igénye -kivéve a közlekedési koncepcióval összefüggő módosulás- nem merült fel.

Budaörs, 2008. szeptember 22.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Horváth Laura településrendező munkatárs.  
Kiegészítve: S. Vasi I. és Macsinka K. tervezők részéről

**Csík Edina**  
**főépítész**

## EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** Budaörs, Hidépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve – Tulajdonosi egyeztetés  
**Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítész iroda  
**Időpont:** 2008. szeptember 16.  
**Jelenlévők:**

<u>Tervezők</u>	S. Vasi Ildikó (Pro Terra Kft.) Hanczár Zsoltné (Kész Tervező Kft.) Bíró Attila (Kész tervező Kft.) Macsinka Klára (Mobil City Bt.) JacZenkó Judit (TÁJOLÓ-TERV Kft.)
<u>Főépítész iroda</u>	Csik Edina Horváth Laura
<u>Tulajdonosok</u>	Oroszlán László (magántulajdonosok képviselőjében) Dobai Dávid (Elmű Kft.) Barbir Norbert (Elmű Kft.) Veres Miklós (Magyar Posta Zrt.) Disznós Zoltán (Ponte-Ing, Divinus Zrt.) Boros Péter (Betonplasztika Kft.)

Csik Edina főépítész köszönti az egybegyűlt tulajdonosokat, és átadja a szót a tervezőnek.

S. Vasi Ildikó (Pro Terra Kft.) a szabályozási terv településtervező generáltervezője bemutatja a tervező csapatot. Ismerteti a területtel kapcsolatban a tervezés kiinduló pontját. Elmondja, hogy az előzetes tervek szerint az 1-es út tehermentesítéseként tervezett szervízút Ny-i vége itt kapcsolódhatna az autópálya csomópontjához, valamint az elővárosi vasút lehetséges nyomvonala is érintené a kérdéses területet, mely az egykori ipari vasút meglévő nyomvonalán haladhatna. Ismerteti továbbá a szerkezeti terv területre vonatkozó területfelhasználási egységeit, melyekkel kapcsolatban elmondja, hogy a tervezés folyamán felmerülhet a szerkezeti terv módosítása is. A jelenlegi egyeztetés a tulajdonosok szándékainak megismerését tűzte ki célul, ezért megkéri a tulajdonosokat, hogy sorban ismertessék azokat.

ELMŰ képviselői: Elmondják, hogy a tervezési területen egy 120 kW-os állomás található. A kiküldött kérdőív egyetlen őket érintő kérdése, hogy tervezik-e ennek 400 kW-ra történő fejlesztését. Mivel ez a terület a Magyar Villamos Művek a tulajdona, kizárólag ő dönthet az állomás fejlesztéséről, azt azonban kijelenti, hogy hosszú távú fejlesztési tervekben sem szerepel ennek a fejlesztése. A későbbiekben sem kell számolni az átépítésével. Részletesen ismerteti a villamos vezetékek kiváltásának módját, menetét, körülbelüli költségigényét.

Hanczár Zsoltné elmondja, hogy kimerítő választ kapott a kérdőívben feltett kérdéseikre.

Csik Edina megkérdezi, hogy a tulajdonukban álló ingatlannal kapcsolatban van-e elképzelésük, vagy továbbra is meg akarják tartani teljes egészében saját tulajdonban.

ELMŰ képviselőjében elmondják, hogy a területet meg akarják tartani, arról lemondani nem áll szándékukban.



Csik Edina válasza, hogy erre nem is lenne szükség. Legfeljebb az 1. sz. főút kiszélesítése, vagy egy telek megközelíthetőségének kialakítása esetén merülhet fel, hogy a telek kis részét érintenék a fejlesztések.

S. Vasi Ildikó kérdezte, hogy a légvezetékek kiváltása esetén a kábel elhelyezése feltétlenül közterületen kell-e, hogy történjen.

Elmű képviselőinek válasza az, hogy mivel üzemeltetési problémákat okoz a földkábel magánterületen történő elhelyezése, ezért új hálózatot kizárólag közterületen kiszabályozott út mentén helyeznek el.

Oroszlán László a 083/3 hrsz.-ú telek tulajdonosainak képviselőjeként megkérdezi, hogy mi várható a területen és abba, hogy illeszkedik a telephely jelenlegi tevékenysége. A telephelyen egy forgalomtechnikával foglalkozó cég elsősorban raktározásra használja a területet. Továbbá elmondja azt is, hogy a cég már vásárolt magának egy ipari gazdasági területen egy megfelelő telket, és hosszú távon a telephely át is költözik, de érdekli őket a telek későbbi hasznosíthatósága is.

S. Vasi Ildikó válaszul elmondja, hogy a szerkezeti terv a területet különleges rekreációs területfelhasználási egységbe sorolja, amibe nem illeszkedik a jelenlegi gazdasági tevékenység. De kihangsúlyozza, hogy a korábban szerzett jogokat elvenni nem lehet, így amíg az épület áll, a tevékenységet folytatni lehet, természetesen célszerű a jelen gazdasági tevékenység kitelepülés után a rekreációs funkcióhoz illeszkedő, azzal nem ütköző újrahasznosításban gondolkodni. Ezt Csik Edina is megerősíti. A tulajdonosnak arra a kérdésére, hogy körülbelül mikor kerülhet sor ennek a tervnek a jóváhagyására, elmondja, hogy jövő év elején, de inkább tavasszal van esély erre.

Disznós Zoltán a Divinus Zrt., Ponte-Ing Kft. tulajdonosa megkérdezi, hogy pontosan ki a terv készítője, pontosan mivel bízta meg az önkormányzat és mikor készül el a terv.

S. Vasi Ildikó ismét bemutatkozik és elmondja, hogy a szerkezeti terv Disznós Zoltán telkeit kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolja. Az érdekeltségében álló telkeknek mind a szervízút által mind az elővárosi vasút által közlekedésfejlesztési érintettsége lehet. Disznós Zoltánnak arra a kérdésére, hogy vannak-e már konkrét nyomvonalak, azt válaszolja, hogy alternatívák vannak, de ez tervezés folyamán fog konkretizálódni.

Disznós Zoltán kérni, ha lehet, az ő telkeit ne érintsék ezek a nyomvonalak, a kialakítandó csomópontok a telkétől délre kerüljenek.

Csik Edina ezzel kapcsolatban megjegyzi, hogy amennyiben az elővárosi vasútnak lesz budakeszi ága, a vasút az érintett területen a régi ipari vasút nyomvonalának felhasználásával lesz kialakítva. A szervízút autópálya csomópontjába történő bekapcsolódása érintheti az ingatlan sarkát.

Disznós Zoltán kijelenti, hogy kártérítési igényük lesz abban az esetben, ha az új szabályozási tervben rájuk nézve kedvezőtlenebb paraméterek fognak szerepelni, mint a korábbi, hatályon kívül helyezett szabályozási tervben előírtak voltak. Továbbá megkérdezi, hogy intézményt és lakófunkciót is el lehet-e majd helyezni.

Csik Edina válaszul elmondja, hogy a terület továbbra is Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben marad, és nem várhatóak alacsonyabb beépítési paraméterek, rosszabb építési feltételek. Lakóépület pedig nem illik ebbe az övezetbe.

Disznós Zoltán részletesen ismerteti a telkén tervezett házzal kapcsolatos funkcionális elképzeléseit: szálloda, konferencia központ, üzemhelyiségek kialakítását tervezi.

S. Vasi Ildikó véleménye szerint belterületen településközpont vegyes övezetbe fér bele leginkább ez a funkció, a városperemi részekben a környezettől is nagyban függ egy szálloda elhelyezhetősége.

Disznós Zoltán: A telken belüli legkisebb zöldfelület mértéke sem fog változni?

Csik Edina: Erre csak a tervezés folyamán lehet majd csak választ adni.

Boros Péter (Betonplasztika Kft.) véleménye szerint az elővárosi vasút közúti kereszteződésének fényosorompós megoldása nem lesz elegendő. Gyors döntést kellene hozni, mivel sokakat érint a dolog.

Csik Edina felhívja a figyelmet arra, hogy az elővárosi vasút közelsége sok előnnyel is jár az érintett telkek számára. A csomópont kialakítása a tervezők feladata a tervezés során, ami véleménye szerint a Betonplasztika Kft. telkét sem fogja jelentősen érinteni.

Disznós Zoltán kijelenti, hogy ők szeretnék az elővárosi vasutat, csak gyorsan valósuljon meg. Megkérdezi, hogy még tavasszal jóváhagyhatja-e a Képviselő-testület a tervet, és hogy utána kezd-e el az önkormányzat pályázni a megvalósulás érdekében.

Csik Edina válasza: Igen, tavasszal jóváhagyhatják, de azt nem lehet tudni mikor, lehet majd pályázni, azonban a helyet a tervben biztosítani kell. Valamint Budakeszinek is rész kell vennie ebben. Disznós Zoltánnak a zöldfelületre vonatkozó kérdésével kapcsolatban elmondja, hogy 30 % alatti zöldfelületi értéket a képviselő-testület nem fog támogatni. Felhívja a tulajdonos figyelmét arra, hogy az Erdészeti Igazgatóság erdőterületet tart nyilván a telkén.

Disznós Zoltán elmondja, hogy az Igazgatósággal, ezzel kapcsolatban folytatott egyeztetésen már megállapodtak abban, hogy a Pilisi Parkerdő által kijelölt területen telepített csereerdő létesítésével megoldható a telekrész erdőként való nyilvántartásának törlése.

Csik Edina hangsúlyozza, hogy a probléma jogi rendezése rendkívül fontos, mert jelentősen visszavetheti a tervezés folyamatát. Vegyék fel újra a kapcsolatot az Erdészeti Igazgatósággal, mivel az államigazgatási eljárás első körében beérkezett válaszában az Erdészet a nevezett erdőterület fennmaradását kéri.

Disznós Zoltán érdeklődik az önkormányzati tulajdonban lévő különleges rekreációs terület övezetébe tartozó telkek várható hasznosítása felől.

Csik Edina elmondja, hogy még nem lehet tudni, hogyan fognak hasznosulni a telkek.

Disznós Zoltán tájékoztatást kér az Elmű képviselőitől a terület energiaellátásával kapcsolatban, a vezetékek kiváltásával kapcsolatos ügyintézés felől, valamint a tervezőktől a víz-, szennyvíz-elvezetéssel kapcsolatban.

Az Elmű képviselője elmondja, hogy a 20 KV-os vezeték van a telken. A vezetékek kiváltásához az ügyfélszolgálatra kell benyújtani egy kérvényt a pontos igények megjelölésével.

Bíró Attila tájékoztatásul elmondja, hogy a Muskáti utca lakóterületén már kiépült a szennyvízelvezetés. Hogy erre a rendszerre rá lehet-e terhelni a tervezési terület szennyvizét, az a konkrét program függvénye. Itt elválasztott rendszerű a hálózat, külön van szennyvíz és csapadékvíz

elvezetés. A csapadékvíz elvezetést esetleg a Budakeszi ágba vezetéssel lehetne megoldani, ami a Hosszúréti patakba továbbítja a vizet. Ez azonban a Hosszúréti patak fejlesztésének függvényében valósítható meg. A másik megoldás helyben szikkasztás záportározók létesítésével.

Disznós Zoltán kérdezi, hogy abban az esetben, ha záportározó építése szüksége, beszámít-e annak területe a zöldfelületbe. Valamint a terv foglalkozik-e majd a telek szennyvíz- és vízelvezetésével?

S. Vasi Ildikó válasza, hogy a záportározó beleszámítása a zöldfelületbe attól függ, hogy hogyan lesz kialakítva, mivel lehet zárt és lehet nyíltszíni tározás is. A szennyvíz-, vízelvezetéssel pedig a terv hálózati szinten fog foglalkozni figyelembe véve minden telek kapacitásszükségletét, mely alapján egy átlagos kapacitásigényt számolnak.

Boros Péter kérdi, hogy az 1. sz. út tehermentesítését az autópálya mellett képzelik-e.

Csik Edina: Igen, az Auchan, IKEA előtt már meg is van egy szakasza, illetve most épül az AGIP kút és a Budafoki u. között.

Veres Miklós (Magyar Posta Zrt.): Várható-e valami változás a tervezési terület északi részén?

Csik Edina elmondja, hogy a posta telken változás nagy valószínűséggel nem lesz.

Veres Péter elmondja, hogy nem jó a telek tömegközlekedéssel való megközelíthetősége. Valamint zavaró a szomszédos 10339/4 hrsz-ú telek folytatott földszállítás és annak ideiglenes deponálása. Rendkívül gyakran és nagy teherszállító gépjármű forgalom jelentkezik a föld ki-beszállítása miatt. Zavaró továbbá az állandó földmozgatás miatt a kiporzás, a környezet szennyezéséről nem is beszélve.

A saját telkük napi forgalma kb. 400 db közepes méretű teherautó, elsősorban az esti órákban. Ezen gépjárműforgalom számára kiépített közlekedési területet keresztezi és földútról érkezve szennyezi a föld-szállító teherforgalom.

Disznós Zoltán elmondja, hogy a telkére vonatkozó beépítést tovább tervezteti, és ezzel kapcsolatosan a tervezővel, S. Vasi Ildikóval tartja majd a kapcsolatot.

Megállapodnak abban, hogy S. Vasi Ildikó és Disznós Zoltán között folytatott egyeztetésekről Csik Edina főépítész is értesülni fog.

S. Vasi Ildikó elmondja, hogy legkorábban október második felében lesz aktuális az egyeztetés, mert október közepén az Önkormányzatnak szállítja le a szabályozási koncepciót.

Csik Edina: Ezt követően a szabályozási koncepciót a Bizottságnak is meg kell tárgyalnia. Megköszöni az egybegyűlteknél a részvételt.

Budaörs, 2008. szeptember 23.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Horváth Laura településrendező munkatárs.

**Csik Edina**  
Főépítész

## EMLÉKEZTETŐ

- Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve – Tulajdonosi egyeztetés
- Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítési Iroda
- Időpont:** 2008. szeptember 16.
- Jelenlévők:**
- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| <u>Tervezők</u>        | S. Vasi Ildikó (Pro Terra Kft.)    |
| <u>Főépítész Iroda</u> | Csík Edina<br>Horváth Laura        |
| <u>Tulajdonosok</u>    | Dr. Rudolf Róbert<br>Kövesi György |

Csík Edina főépítész köszönti a telektulajdonosokat, és átadja a szót a tervezőnek.

S. Vasi Ildikó ismerteti a területtel kapcsolatosan a tervezés kiinduló pontját. Elmondja, hogy az előzetes tervek szerint az 1-es út tehermentesítéseként tervezett szervízút Ny-i vége itt kapcsolódhatna az autópálya csomópontjához, valamint az elővárosi vasút lehetséges nyomvonala is érintené a kérdéses területet, mely az egykori ipari vasút meglévő nyomvonalán haladhatna. Ismerteti továbbá a szerkezeti terv területre vonatkozó területfelhasználási egységeit, melyekkel kapcsolatban elmondja, hogy a tervezés folyamán felmerülhet a szerkezeti terv módosítása is. Az egyeztetés célja, tulajdonosok szándékainak megismerése. Ismerteti a korábbi tulajdonosi megbeszéléseken elhangzottakat.

Rudolf Róbert: Az lenne kedvező a számukra, ha a körforgalom 5 ágú lenne, és a telkük közvetlenül lenne megközelíthető. Érdeklődik, hogy a tervezők milyen vasúti csomópontot terveznek.

S. Vasi Ildikó: A körforgalom 5 ágú kialakítására nem tud ígéretet tenni, ez majd a méretezés függvényeként alakul a tervezés során. Annak meghatározásakor fontos a területhasználat és annak várható forgalmának ismerete. A közlekedést tervező jelenleg a szintbeli vasúti csomópont kialakítását részesíti előnyben.

Kövesi György: Számukra a behajtás is elegendő a körforgalomból. A kihajtás biztosítható a Posta telke alatt található magánúton keresztül is. Szeretnék a Metró csomópontot is bővíteni a 10339/1 húsz-a telek megközelíthetősége érdekében. Szeretnék, ha a szabályzat annyiban módosulna, hogy ne korlátozza a 10339 húsz-a ingatlan 1. sz. főútra történő csatlakozást.

Rudolf Róbert: A telket egyben szeretnék hasznosítani kereskedelmi tevékenységre, melynek feltételezhetően nagy közlekedési igénye lesz.

S. Vasi Ildikó: A tervben jelölni szokták a javasolt telekhatárokat a kialakítható legkisebb telek paraméterének megfelelően. De ez csak irányadó lenne, nem korlátozná a telektulajdonosokat.

Kövesi György: Számukra jó megoldás lenne, hogy az új körforgalomban egy kétirányú lehajtó ág biztosítaná a telek megközelíthetőségét, a 10339/1 telek esetében pedig a Metró csomópont bővítésével válna megközelíthetővé.

Csík Edina: A meglévő csomópont bővítésére korábban tervet készítettek a telektulajdonosok, melynek tartalma szerint egy lehajtó sáv épülne a telek terhére, így a szabályozási vonal beljebb kerülne.

Kövesi György: A telkükön áthaladó nagyfeszültségű vezeték kiváltására már vezetékjogi engedélyük van, melynek másolatát a tervezéshez rendelkezésre bocsátják. Az Elmű a kiváltó földkábelek elhelyezését telken belül az 1. sz. főút közelében a bejutás biztosításával engedélyezte. A földkábelek számukra nem okoznak problémát, amennyiben a felszínen felettük parkoló, zöldfelület alakítható ki.

S. Vasi Ildikó: Felhívja a figyelmet arra, hogy a jogszabályi előírások a telkek első 50 méterének beépítését nem teszik lehetővé.

Csík Edina: Ez a korlátozás az előző szabályozási tervben is benne volt, és a magasabb rendű jogszabályok erre vonatkozó előírásai miatt sem tekinthetünk el ettől. Rudolf Róbertnek arra a kérdésére, hogy kell e feltétlenül a telek megosztását ábrázolni, azt válaszolja, hogy azért fontos, mert a telek esetleges későbbi értékesítésekor felmerülhet igényként annak megosztása, és akkor okozhat problémát, ha nem kellően átgondolt a terv és a minimális telekméret.

S. Vasi Ildikó: Nagyon fontos, hogy reálisan megosztható telekméretet állapítsanak meg az előírásban.

Rudolf Róbert: A telkükön található földdepót a postától örökölték. A terület bérbe van adva, ahol jelenleg is zajlik földszállítás, a környező építkezésekről származó föld átmeneti deponálása. Ezt a tevékenységet a jövőben meg akarják szüntetni. A Posta hozzájárul a forgalom átengedéséhez a telkén. Korábban egy megállapodást kötöttek a szolgálat kölcsönös biztosításával kapcsolatban. Megjegyzi, hogy az új csomópontot a Posta, sőt az Elmű is használhatná a későbbiekben.

S. Vasi Ildikó: Ez a forgalomsűrűség szempontjából nagyon fontos információ.

Csík Edina: Az Ipari Park egy részének forgalmával is lehet számolni.

S. Vasi Ildikó: Jelentős forgalom esetén 16 m széles útra van szükség a teherforgalom miatt. Ha az út egyirányú is lenne, akkor sem lehetne 12 m-nél keskenyebb az út.

Csik Edina: Mivel az Ipari Parkban is 16 m-es út lett kiszabályozva és a Posta telke alatt található magánút is 16 m széles, itt is a 16 m útszélesség indokolt.

Kövesi György, Rudolf Róbert: Beleegyeztek az útszélesség méretébe.

Csik Edina: Felhívja a figyelmet arra, hogy az út kettéoszthatja a telket.

Kövesi György: Kéri, hogy magánút két végpontja közt változhasson a nyomvonala. Nagy területigényű vállalkozásokat várnak, ezért fontos lenne, hogy ne vágja ketté a területet út.

Csik Edina: A magánút nem kötelező elem a szabályozásban, de fontos, hogy közforgalom számára megnyitott magánút legyen, mivel az építési törvény szerint így válhatnak építési telekké az érintett telkek.

Kövesi György: Megvalósítható-e az, hogy az út teljesen az 1. sz. főút mellett a telek déli határán haladjon?

Csik Edina: Ez egy reális alternatíva, amivel nem lesz szükség talán még a körforgalom 5. ágára sem.

Rudolf Róbert: Felveti, hogy nem lehetne-e a körforgalmú csomópontot máshogy kialakítani az eddigi elképzelésekhez képest.

Csik Edina: A tervezők több variációt is kidolgozhatnak. A szabályozási terv koncepcióját kb. 2 hét múlva kell, hogy szállítsák a tervezők. 20%-os zöldfelületet az övezeti paraméterekben nem tudunk garantálni, a képviselő testület általában hasonló területek esetében a 30%-os zöldfelületi arányt szokott támogatni. A jelenlegi szabályozás 5000 m<sup>2</sup>-es kialakítandó legkisebb telekméretet határoz meg a területre.

Rudolf Róbert: Nyilatkozott arról, hogy a körforgalom megépítését vállalnák, de a jelenleg is hatályos tervben szereplő paraméterekhez ragaszkodnak.

Csik Edina: Arra kéri a telektulajdonosokat, hogy ezzel és más a szabályozásra kiható igényeikkel kapcsolatban írjanak egy nyilatkozatot. Megköszöni a részvételt.

Budaörs, 2008. szeptember 30.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Horváth Laura településrendező munkatárs.

**Csik Edina**  
**Főépítész**

## FELJEGYZÉS

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő terület szabályozási tervének módosítása  
Közlekedési munkarész

**Időpont:** 2008. október 2.

**Hely:** Magyar Közút Kht. hivatali helyisége

**Résztvevők:** Thomka Péter Magyar Közút Kht.  
Macsinka Klára Mobil City Bt.

- Az 1.sz. főút elsőrendű főúti besorolása és a terhelő forgalom nagysága miatt a közútkezelő nem járulhat hozzá a vasúti keresztezés szintbeni megoldásához, amennyiben a jelenleg használaton kívüli iparvágány helyett bármilyen közforgalmú vasút épül ki Budaörs és Budakeszi között.
- A használaton kívüli iparvágány jelenleg még működő fényjelző berendezésének megszüntetési eljárása folyamatban van.
- Az 1. sz. főút és a 8102. j. összekötő út keresztezésében elfogadhatónak ítéli a nagyméretű körforgalom kiépítését ötágú csomópontként is, ha az összekötő út Budakeszi felé vezető ágán biztosítani lehet az útkategóriának megfelelő sugarú ívet a körforgalom előtt. Külön jobbra kanyarodó sávot kér az 1. sz. főút biatorbágyi iránya és a Szabadság út Törökbálint felé vezető iránya között, mivel az a legkiemelkedőbb nagyságú sarokforgalom a csomópontban.
- A 10339/4 helyszínrajzi számú ingatlan megközelítését a körforgalom felől elfogadhatónak tartja, a fenti feltétel teljesülés mellett. Semmilyen ingatlan megközelítése nem adható meg a Gyár utca és a METRO-körforgalom között, külön forgalmi sáv megépítésével sem, mivel a vonatkozó útügyi műszaki előírásokban meghatározott minimális csomóponti távolságok nem tarthatók be.
- Az M1 autópályával párhuzamosan tervezett tehermentesítő út és a Szabadság utca csomópontja olyan közel fekszik a tervezett közforgalmú vasút keresztezéséhez, hogy a mellette fekvő 10308 helyrajzi számú ingatlan közúti kapcsolata már nem biztosítható a jelenlegi helyén. Javaslatára szerint az M1 autópálya csomóponti ága és a Szabadság út jelenleg is működő kereszteződését kellene kibővíteni, hogy az ingatlan közvetlenül kiszolgálható legyen. Innen megközelíthetővé válik a tervezett megállóhely is.

A feljegyzést összeállította:

Macsinka Klára



## FELJEGYZÉS

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő terület szabályozási tervének módosítása  
Közlekedési munkarész

**Időpont:** 2008. november 6.

**Hely:** Állami Autópálya Kezelő ZRT. hivatali helyisége

**Résztvevők:** Juhász Gábor      ÁAK ZRT.  
Macsinka Klára      Mobil City Bt.

A tervező bemutatta a készülő szabályozási terv közlekedési munkarészének munkaközi változatát, beleértve az M1 autópálya mellett tervezett szervízút mintakeresztszelvényeit és ismertette a város szerkezeti tervének készítése időpontjában lefolytatott egyeztetésekről készült emlékeztetők tartalmát (forrás: FŐMTERV ZRt.).

Az Állami Autópálya Kezelő ZRT képviselője a bemutatott megoldással kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozta:

- A tervezett városi út nyomvonallevezetésével és megvalósíthatóságával kapcsolatosan **csak abban az esetben tud az autópálya kezelője érdemben nyilatkozni**, ha a város önkormányzata a **tervezett városi út teljes, M1 autópályát érintő szakaszára vonatkozóan** elkészített egy **útépítési tanulmánytervet**, amelyben részletesen bemutatható a tervezett út és az autópálya viszonya, a földművek érintettsége, az igénybe vett területek, stb.
- A kért tanulmánytervben fel kell tüntetni a jellemző (jelenlegi) keresztszelvényeket és a hozzájuk tartozó mintakeresztszelvényeket, valamint a területek tulajdonviszonyait is.
- Az autópálya északi oldalán, az érintett nyomvonalszakaszon a földműben üzemi alépitmény (kábelcsatorna) található, amelyben 16-18 védőcső és a szükséges üzemi szekrények helyezkednek el. Ezen műtárgyak nem képezik az autópálya részét, vagyis tulajdonosuk eltérő. Az új nyomvonal részletes terveinek készítése során ezt a tényt figyelembe kell venni.
- A városi út megvalósításakor az autópálya csapadékvíz elvezető létesítményei semmilyen módon nem használhatók fel az új nyomvonal kiszolgálására. Az autópálya alatt vezető átereszek kapacitása kimerült, további csapadékvizek elvezetését máshol kell megoldani.

A feljegyzést összeállította:

Macsinka Klára





## BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

### FŐÉPÍTÉSZE

☒ 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

☎/fax : 06 (23) 447-989

E-mail: [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu)

### EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve

**Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítész iroda

**Időpont:** 2009. február 19.

**Jelenlévők:**

<u>Tervezők</u>	S. Vasi Ildikó Macsinka Klára
<u>Főépítész iroda</u>	Csik Edina Horváth Laura

A Főépítész tájékoztatta a tervezőket az idő közben felmerült szabályozási koncepciót érintő változásokról, valamint a leszállított szabályozási koncepcióval kapcsolatos észrevételeiről.

- A terület szabályozási koncepcióját alapvetően meghatározó közlekedési kérdéseit érintő Főmterv-közlekedési konzorcium által készített **S-Bahn rendszerű gyorsvasúti közlekedés kialakításának és a Budapesti Elővárosi Vasúthálózat fejlesztésének megvalósíthatósági tanulmányterve** készült el tavaly augusztusban. A tanulmány Budaörsöt érintő tartalmát a Főmterv munkatársa meghívásunkra röviden ismertette. A tanulmány az elővárosi vasút kérdésében a budakeszi ág megvalósítását a gyenge megtérülési mutatói miatt nem tartotta gazdaságosnak, ezzel szemben a metró Budaörsig történő meghosszabbítását jóval realisabbnak tartotta.

*A résztvevők megállapodtak abban, hogy a szabályozási terv ne lehetetlenítse el a budakeszi ág kiépítésének lehetőségét. Sőt egy olyan nyomvonal kialakítását is meg kell vizsgálni, ami nem csak egy villamos szerelvény, hanem egy elővárosi vasút közlekedését is lehetővé teszi. Ezzel kapcsolatban össze kell hívni az érintett tulajdonosokkal egy egyeztetést.*

- Az LM Magyarország területével kapcsolatban két hasznosítás is felmerült a közelmúltban. Az egyik egy rekreációs központ, melyben egy mesterséges tavon vízisí – wakeboard pályát alakítanának ki a beruházók, ahol fürdési és úszási lehetőséget is biztosítanának. A másik javaslat a Csiki pihenőkert funkciójának kibővítéseként egy oktatási, kulturális, szabadidős és sport funkciókat ellátó park, ahol multidéző bemutatóhelyek, szabadidős létesítmények,

FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szerda 8<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>

*Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!*

sportolási lehetőségek, szálláshelyek kialakítását tartalmazza egy a területre elkészült hasznosítási koncepció.

- A Képviselő testület 11/2009.(II.12.) ÖKT sz. határozata 083/5; 083/6 és 086 hrsz-ú ingatlanokat jelöli ki átrakó állomás és hulladékudvar helyszínéül. A főépítész elmondja, hogy a kijelölt telkek területén belül autópályához közeli részen kell erre egy 6000 m<sup>2</sup>-es téglalap alakú területet biztosítani.

Csik Edina a leadott szabályozási koncepcióval kapcsolatban az alábbi észrevételeket tette:

- A fenti programok ismeretében az LM Magyarország területének megosztását újra kellene gondolni.
- A 10339/4 hrsz-ú telken az előzetes megbeszélések szerint nem kell közterületet jelölni.
- Az 1. sz. főúton tervezett körforgalom belelóg a Budapark 10300/15 hrsz-ú telkébe. Annyival el kell tolni a körforgalmat, hogy ne érintse az említett telket.
- Kérdése, hogy a körforgalomnak szükséges-e kétsávosnak lennie, nem oldható-e meg egysávosan a kisebb területigény érdekében.
- A szervízút bekapcsolását szintén újra kellene gondolni.
- Az autópálya lehajtójánál át kell gondolni a körforgalom, illetve a lámpás csomópont kialakításának lehetőségét, mivel a szervízút legfőbb szerepe az lenne, hogy a lehető leggyorsabb alternatívát jelentse mind az 1. sz főutat használó átmenő forgalom, mind az autópálya mellett található gazdasági telephelyek forgalma számára.
- A koncepcióból teljesen hiányoznak az övezetek.

Budaörs, 2009. február 25.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Horváth Laura településrendező munkatárs.

**Csik Edina**  
főépítész

## EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve, szabályzatmódosítása

**Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítési Iroda

**Időpont:** 2009. november 2.

**Jelenlévők:**

Tervezők

S. Vasi Ildikó  
Macsinka Klára

Főépítész Iroda

Csik Edina főépítész  
Horváth Laura

A 2009. szeptember 15-én leszállított dokumentációra tett megbízói észrevételek, illetve az időközben létrejött tervezési program-változás megbeszélése volt az egyeztetés célja.

Megbízó részéről alábbi kérések hangzottak el:

- 2009. november 23-ig készüljön el egy olyan dokumentáció, mely a decemberi bizottsági ülésre felterjeszhető. Ez tartalmazza az alátámasztó munkarészeket -a későbbiekben ismertett javításokkal-, teljes kiterjedésében, azonban a szabályozási terv csak koncepcionális mértékig legyen jelölésekkel ellátva a koncepció értelmezhetőségét segítően.

változtatási igények a szabályozási koncepciót érintő:

- A Különleges rekreációs terület hasznosításának bemutatása ne olyan program jelöléseként szerepeljen az alátámasztó munkarészekben, mely egy wakeboard pálya kialakítására, strand számára, télen korcsolya pálya számára alkalmas mesterséges tavat mutat be. Tehát ne a korábban (2009. májusában) átadott fejlesztési programra épüljön. Ennél általánosabb, kevésbé kötött területhasznosításra utaljon.
- A kidolgozott javaslatban a különleges rekreációs területen alkalmazott két övezet egy övezetté válnon, azonos építési paraméterekkel, mivel az építési övezeti határ helye a fejlesztési elgondolások változása miatt bizonytalanná vált, illetve a területen belül az építési paraméterek megkülönböztetése nem indokolt.
- A Különleges terület inkább intézményi jellegű legyen a rekreációs területhasználat lehetősége mellett. Ennél fogva az építési övezet jele **K-Int** legyen.
- Az építési paraméterek az alábbiak legyenek: szabadon állóan lehet építeni, 35%-os beépítési mértékkel, legfeljebb 12,0m-es építménymagassággal, ha minimálisan kialakítható telekméret eléri az 5000m<sup>2</sup>-t. A zöldfelületi arány mértéke úgy legyen meghatározva, hogy adjon lehetőséget a szabályzat az OTÉK 25.§-ában meghatározott érték (40%) csökkentésére az OTÉK 5.sz. mellékletében foglaltak szerint.
- A **Gip-1** jelű övezetként jelölt területre új építési övezet képzése szükséges, mivel a paramétereit úgy kell módosítani, hogy a szabályzatban a zöldfelületi arány mértéke adjon lehetőséget az



PÁLYAVASÚTI ÜZLETÁG  
FEJLESZTÉSI FŐOSZTÁLY



Csik Edina  
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata  
Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

Tárgy: Hídépítő telkek szabályozási  
konceptiója

Ügyintéző: Meleg Zoltán

E-mail: melegz@mav.hu

Telefon: 06-1-511-43-12

Hiv.sz.: XI-90-4/2009

Gy.104-11/2010

Tisztelt főépítész Asszony!

Köszönettel megkaptuk Budaörs város, Hídépítő telkek, és az 1-es főúttól északra elhelyezkedő területekre vonatkozó szabályozási koncepcióját. Vasútfejlesztési szempontok alapján a koncepcióval kapcsolatosan a következő állásfoglalást tesszük.

A tervezési terület mellett helyezkedik el a „PRÉKO” iparvágány. A vágányon jelenleg a forgalom szünetel. Az iparvágány megszüntetésével kapcsolatosan még nem született meg a tulajdonosi döntés a minisztérium részéről.

A szerkezeti tervből az elővárosi vasút törlésével kapcsolatosan megjegyezzük, hogy Budakeszi önkormányzata többször is megkereste a MÁV Zrt-t, miszerint az iparvágány felhasználásával a későbbiekben, ha lehetőségük nyílna rá, helyi érdekű vasutat alakíttatnának ki Budaörs állomás és Budakeszi között. Kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy ez ügyben Budakeszi önkormányzatával egyeztetni szíveskedjenek.

A településfejlesztési koncepció további egyeztetési eljárásában Főosztályunk részt kíván venni. A terv készítése során a vasúti közlekedéssel kapcsolatban felmerülő kérdések tisztása érdekében főosztályunk készségesen áll a Tisztelt Önkormányzat rendelkezésére.

Budapest, 2010. január

Üdvözléssel:

Dr. Tömpe István  
igazgató

2010 JAN 26

Tia

# ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.

Csik Edina  
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítészeti Iroda

2045 Törökbálint  
Munkácsy M. u. 79.  
Tel.: 06-23-447-989  
Fax: 06-23-447-989

Dancsecs Richárd  
Területfelelős

Dél-Budai régió  
1116, Budapest  
Mezőkövesd út 5-7  
Levélcím: 1393 Budapest 62. Pf. 511  
Tel.: 238-4811  
Fax: 238-4807  
Hivatkozási szám:  
Iktatószám: 242/2010

**Tárgy:** Hidépítő felkek és az 1.számú főúttól északra elhelyezkedő területekre vonatkozó szabályozási koncepció

Tisztelt Csik Edina!

A fenti tárgyú megkeresésüket megkaptuk, a részünkre megküldött dokumentumot tanulmányoztuk, és azzal kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük.


Az terület villamos energiával történő ellátásánál cégünk a föld feletti hálózatok létesítését javasolja mivel a jelenleg érvényes építési törvényi előírás alapján az elosztóhálózatunk építésénél az esztétikai szempontok miatti többletköltségeket az Önkormányzatnak illetve az azt igénylőnek kell viselnie.

Amennyiben a tervezett módosítások miatt hálózataink átépítése, bővítése válik szükségessé, akkor azt csak igénybejelentés útján a beruházó költségére áll módunkban elvégezni. Tájékoztatjuk továbbá, hogy a műszaki leírásban leírtakkal ellentéttel a területet nem 5 hanem 9 légvezetéki 20kV-os hálózat keresztezi.

Budapest, 2010. január 18.

Tisztelettel,

ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.  
Dél-budai régióközpont  
1116 Budapest, Mezőkövesd u. 5-7.  
25

  
Bartoss Attila  
régióvezető

  
Dancsecs Richárd  
területfelelős

ELMŰ-ÉMÁSZ  
Hálózati Kft.

1132 Budapest  
Váci út 72-74.

Befogadta:  
Fővárosi Bíróság  
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:  
01-09-874154

Budaörs Város Önkormányzata  
Csík Edina főépítész  
2040. Budaörs, Szabadság út 134  
Iktatószámuk: XI.-90-4/2009

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

Köszönettel vettük a Hídépítő telkek és az 1. sz főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó szabályozási koncepció megküldését.

Köszönettel vettük a korábbi szabályozás (Budaörs, Nyugati ipari terület szabályozási terve) paraméterei nagyobb részének megtartását.

A megküldött koncepcióval kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tesszük:

Az 1.sz. főút, Szabadság utca, Gyár utca csomópont körforgalommal történő szabályozását elengedhetetlenül szükségesnek tartjuk. A Budaörs-Budakeszi összekötő út megfelelő ívű csatlakozása megítélésünk szerint a körforgalom ovális kialakításával biztosítható. Az erre vonatkozó engedélyezési terv szintű csomópont tervet tervezőjük részére a tervezési munka megkezdéskor átadtuk, levelünkhöz mellékeljük. A csomópont jelenlegi működést biztosító közterület alkalmas a nyújtott körforgalom befogadására. E fejezet szerinti csomópont változat biztosítaná a Budaörs 10339/4 hrsz-ú telek kétirányú forgalmát a körforgalommal alakított csomópontból, a budakeszi ág megfelelő sugarú ívének megtartása mellett.

Budaörs 10339/4 hrsz-ú telken kérjük a két körforgalmat összekötő út alternatív tervezését. Javasoljuk, hogy az 1. sz. főúttal párhuzamos vonalvezetés figyelembe vételét. Ismételten jelezzük, hogy e területet egyben kívánjuk hasznosítani, így az irányadó telekhatár vonal törlését kérjük.

A Budaörs 10339/4 hrsz-ú telket kérjük Gksz-3 építési övezetbe sorolni.

A Budaörs 10339/1 hrsz-ú telken kérjük a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató területhasználat fenntartását.

A közműellátás vizsgálati munkarészeiben (41. oldal) megalapozatlan és érdekeinket sértő megállapítások kerültek be az elektromos vezetékek kiváltásával kapcsolatosan. A nagyfeszültségű vezetékek kiváltását a 103339/4 hrsz-ú telekingatlanon megterveztettük, a kiváltáshoz szükséges vezetékjogi engedéllyel és a kiváltásra vonatkozó árajánlattal rendelkezünk. Semmilyen településrendezési tervnek – ide értve a szabályozási terv koncepciót is – sem feladata a gazdaságosság vizsgálata. Az elektromos vezetékek kiváltás költségeivel kapcsolatos megjegyzéseket javasoljuk az anyagból törölni, hasonlóképpen az egyéb közüzemi szolgáltatásokkal kapcsolatos megállapításokat is.

A korábbi szabályozás szerint „Közművezetékek telepítését (új vezetékek létesítésénél, a vezetékek szükséges rekonstrukciójakor) a gazdaságos területhasználat érdekében csak föld alatti elhelyezéssel szabad engedélyezni.” E rendelkezés megtartását továbbra is a szabályozás fontos elemének tartjuk, javasoljuk fenntartását.

A 10339/4 és 10339/1 hrsz-ú telekingatlanok szennyvíz, szennyvíz elvezetése tekintetében a biatorbágyi szolgáltatókat, illetve a csapadékvíz elvezetésnél a

Budaparkhoz vezető 1. sz. út alatti átereszt szükséges alternatívaként megjelölni. Ezen közművekre a közmű hozzájárulást előzetesen, részben megváltottuk.

Tárgyi szabályozással kapcsolatos egyeztetésre bármikor rendelkezésre állunk és kérjük, hogy a szabályozási terv készítés alatt álló további munkarészeit, ide értve a rendelettervezetet is szíveskedjen részünkre megküldeni.

Budaörs, 2010. január

Üdvözlettel



Kövesi György

~~Dr. Rudolf Róbert~~

~~Németh Mária~~



Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi Iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-1/  $\mathcal{L} - \mathcal{K}$  /2010

HIV. SZÁM.: XI-90-4/2009. (ügyintéző: Horváth Laura)

TÁRGY: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó szabályozási koncepció

ELŐADÓ: Feller Tibor

## Budaörs Város Önkormányzata

**Csík Edina**

főépítész

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

### Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó szabályozási koncepció kapcsán írt véleménykérő levelét megkaptuk. Tárgyi koncepció kapcsán a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (KKK) korábban M-1/000003-118/2008. iktatószámú levelében adta meg véleményét. Az abban foglalt – az országos közúthálózat elemeire vonatkozó – megállapításokat kérjük a továbbiakban is figyelembe venni.

A koncepció az állami tulajdonú országos közúthálózati elemek közül az M1 autópályát, az 1. sz. főutat, valamint a 8102. j. összekötő utat érinti. A felsorolt utak érintett szakaszain a közeljövőben egyéb közúti fejlesztés nem várható. Az anyagban foglaltakkal szemben elvi kifogást nem emelünk.

Az alábbiakban néhány kiegészítő megjegyzést szeretnénk fűzni a részünkre megküldött anyagban foglaltakhoz.

Általánosságban meg kívánjuk jegyezni, hogy 2008. december 01-től az ÚT 2-1.201:2008 Közutak Tervezése (KTSZ) utügyi műszaki előírás van érvényben, amely hatálytalanította az Önök anyagában hivatkozott ÚT 2-1.201:2004 utügyi műszaki előírást. A javasolt műszaki kialakításokat kérjük, hogy az új műszaki szabályozást alapul véve tervezzék a továbbiakban.

Egy ilyen komplex fejlesztési kérdésnél különösen fontos a rendezett és átlátható tulajdonviszonyok ismerete, amelyek megléte jelentősen megkönnyítheti a későbbiekben egy-egy beruházás, vagy pályázat megvalósítását. Az Önök anyaga alapján a KKK, mint az országos közúthálózat vagyonkezelője szempontjából több olyan kérdés is felmerül, amelyre szeretnénk a figyelmet felhívni.





Ezek:

- az anyag szerint a 10315, 10319 és 082/1 hrsz. ingatlanok a KKK vagyonkezelésében lévő utak, holott ezek nem képezik az országos közúthálózat részét,
- a 032/1 hrsz. ingatlan a nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonban van, holott ez az 1. sz. főút részeként állami tulajdonban és a KKK vagyonkezelésében kellene, hogy legyen,
- a 10312 (rét), 10314 (iparterület) és 10316 (szennyvíztisztító) állami tulajdonban és a KKK vagyonkezelésében van az anyag szerint, holott ezeknek célszerűen mások (pl. az önkormányzat) kezelésében kellene állnia.

Javasoljuk, hogy az említett ingatlanok tulajdonviszonyait vizsgálják felül, és ahol indokolt, történjen meg az ingatlanok tulajdonosi és kezelői viszonyainak rendezése (a felülvizsgálatot célszerűen ki kell terjeszteni az MK NZrt. vagyonkezelésében lévő ingatlanokra is). Ez annál is inkább fontos, mert az országos közutak építetői szerepkörét az 1988. évi I. törvény szabályozza, és az ilyen területnek minősülő ingatlanokon az önkormányzat a későbbiekben nem járhat el építetőként!

Az elővárosi vasút budakeszi ágának kiépítésével jelen koncepció csak annyiban foglalkozik, hogy a felhagyott iparvágány területét továbbra is fenntartani javasolja, amennyiben az említett vasútvonal mégis kiépülne. Ennek kapcsán azért javasoljuk azt is megvizsgálni, hogy az elővárosi vasút megvalósulása ténylegesen milyen módon befolyásolja a koncepció által érintett térség terület-felhasználását. Könnyen előfordulhat ugyanis, hogy pl. az 1. sz. főútnál esetlegesen kialakítandó külön szintű vasúti keresztezés, vagy egy állomási terület (amelyről egyébként említést tesz az anyag) helyigénye nagyobb, mint a jelenlegi iparvágány területe. Ugyancsak fontos egy esetleges vasúti pálya figyelembe vétele a közúti csomópontok kijelölésénél is a csomóponti távolságok szempontjából.

Az 1. sz. főút-8102. j. összekötő út ötágú körforgalmú csomópontjával kapcsolatban szeretnénk megjegyezni, hogy ezt csak abban az esetben tartjuk elképzelhetőnek, ha az ötödik ág valóban csak kihajtó ágként funkcionál. Ha viszont az iparvágány már úgyszólván elbontásra került, meg lehetne vizsgálni a logisztikai központ szervízútjának közvetlen kikötését a 8102. j. összekötő útra a tervezett körforgalomtól északra. Ezzel kétirányú kapcsolatot lehetne biztosítani, és az sem elhanyagolható, hogy ilyen kialakítás mellett a logisztikai központ forgalma nem zavarná az 1. sz. főút-8102. j. összekötő út forgalmi áramlatait.




A fentieket is figyelembe véve – az országos közúthálózat elemeit illetően – a tervezés és a véleményezési eljárás során továbbra is javasoljuk a Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatóságával, valamint – az M1 autópálya érintettsége miatt – az Állami Autópálya Kezelő Zrt.-vel történő egyeztetéseket is.

A tovább tervezés során a későbbi véleményezési eljárásban is részt kívánunk venni.

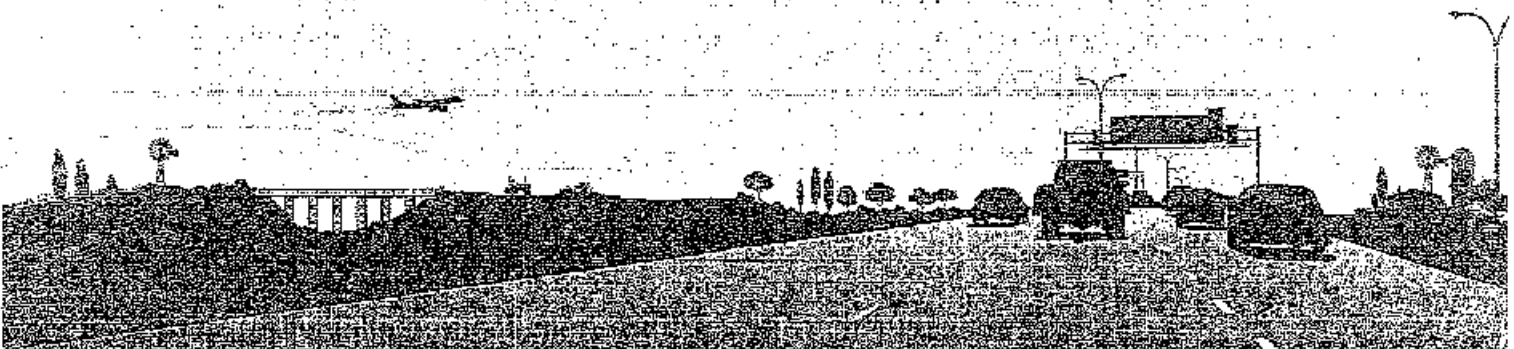
Budapest, 2010. január 8.

Üdvözlettel:

  
Kerékgyártó Attila  
főigazgató



Másolatban kapják: Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága  
Állami Autópálya Kezelő Zrt.



KÖZEP-DUNA-VOLGYI  
KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZGYŐGTÁRSZÁRSÁG



VÍZGYŐJTŐ-GAZDÁLKODÁSI ÉS INFORMATIKAI OSZTÁLY

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.

Levélcíme: 1428. Budapest, Pf.: 33.

Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9<sup>00</sup>-14<sup>00</sup>, P: 9<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>

VALASZÁS AN KÉRŐK KÖZTŐS ZÁMOLKÓ  
HIVATKOZNI SZIVSSZÁMOLKÓ  
Web: www.kdvkovizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvkovizig.hu

Tel.: (1) 477-3500 \* Fax.: (1) 477-3539

MAK: 10032000-01712010-00000000

Iktatószám: 00166-0001/2010.  
Ügyintéző: Kalocsai Annamária

Iktatószám Önöknél: XI-90-4/2009.  
Előadó Önöknél: Horváth Laura

Csik Edina részére  
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítész iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs Hídépítő telkek és az 1.  
sz. főúttól északra elhelyezkedő területre  
vonatkozó szabályozási koncepciója

Tisztelt Főépítész asszony!

Tárgyi témában érkezett, Szabályozási dokumentációt megkaptuk és áttanulmányoztuk, szakvéleményünket az alábbiak szerint adjuk meg:

- o A tervek módosítása során az alábbi jogszabályok előírásainak betartását szükségesnek tartjuk:
  - A közműves ivóvízellátásról és szennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet előírásait.
  - A közcsontrába vezetett szennyvíz minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklete „Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés esetére” előírt érvényes határértékeknek.
  - Az olaj-iszapfogó berendezésről elvezetett és a befogadóba vezetett tisztított csapadékvíz minőségére a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásai vonatkoznak.
  - A hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII Törvény előírásait.
  - A települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 213/2001. (XI. 14.) Korm. rendelet előírásait.
  - A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásait.
  - Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait.
  - A hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendeletben foglaltakat.
  - A 379/2007. (XII. 23.) Korm. rendelet, illetve a 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet előírásait.

Meg kell vizsgálni, hogy a befogadó a rákötött többletvizeket kiöntésmentesen el tudja-e vezetni.

Fenti jogszabályok figyelembevételével vízügyi szempontból kifogást nem emelünk.

Értékelési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

*tervezési dokumentációra vonatkozóan felhívjuk a figyelmet, hogy a továbbiakban a rajzi munkarészeket papírformátumban is szíveskedjenek megküldeni.*

Budapest, 2010. január 19.

Üdvözlettel



*Be*  
Szilágyi Attila  
osztályvezető  
*4*

## EMLÉKEZTETŐ

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve, szabályzatmódosítása

**Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítési Iroda

**Időpont:** 2010. február 1.

**Jelenlévők:** Ingatlan-tulajdonosok: Kövesi György  
Németh Gyula  
Főépítész Iroda Csík Edina főépítész

Tervező S. Vasi Ildikó

A 2009. októberben leszállított, majd decemberi bizottsági ülésen tárgyalt dokumentációval /a szabályozási tervkoncepcióval/ kapcsolatosan az alábbi észrevételek megállapítások hangzottak el.

- a településszerkezeti terv változásai közül törlendő a 10339/1 és 10340 helyrajzi számú telkekre szóló módosítási szándék, vagyis ipari terület helyett a hatályos szerkezeti tervben megjelölt kereskedelmi-gazdasági területi besorolások maradjanak,
- Ingatlan-tulajdonosok kérése, hogy az érintett telkek övezeti besorolása Gksz-3 legyen,
- megállapodnak, hogy azonos Gksz-3 jelű övezeti besorolást kapnak a tervezési terület 1.sz. főúttal határos telkek, azaz a Hrsz: 10339/1, a 10340 és 10339/4 helyrajzi számú telkek is,
- jelenlévő Ingatlan-tulajdonosok kéri, hogy ismét kerüljön felülvizsgálatra a kialakuló körfogalom teljes értékű 5-águsítása, illetve ne csak a körforgalomból való kihajtásra, hanem az 5-ik ág által érintett területről való kihajtásra is legyen lehetőség, melyre mind a területre tervezett üzemanyagtöltő állomás működése, mind pedig a gazdasági területek megközelíthetősége miatt nagy szükség lenne. Ennek érdekében a területükből szükségszerűen területvesztéssel is számolnak.
- Megbízót képviselő Főépítész és Tervező megállapítja, hogy az eddig folytatott egyeztetéseken, illetőleg a 3K-tól (Közlekedési Kordinációs Központ) kapott legutóbbi (2010. jan. 8. keltezésű) levélben az alábbi megállapítás szerepel:  
"Az 1. sz. főút-8102.j összekötő út ötágú körforgalmú csomópontjával kapcsolatban szeretnénk megjegyezni, hogy ezt csak abban az esetben tartjuk elképzelhetőnek, ha az ödödik ág valban csak kihajtó árként funkcionál."
- mindezek figyelembe vétele mellett Ingatlan-tulajdonosok kéri lehetőségét, hogy Ők is egyeztethessenek a csomópont esetleges más geometriájú kialakítása érdekében, hogy az érintett közútkezelő (Magyar Közút ) nem teszi-e lehetővé az általuk igényelt 5-ágú csomópont kialakítását,
- Tervező megjegyzi, hogy a szabályozási terv a csomópont kialakításához szükséges hely biztosításában kompetens, tehát amennyiben a kiszabályozott terület más kialakítású csomópont befogadására is alkalmas annak eldöntése nem a szabályozási tervben jelöltek alapján történik. Amennyiben a kívánt megoldás területigénye nagyobb a szabályozási tervben jelölt közterületnél, vagyis az "ovál alakú" körforgalmú csomóponthoz nem elegendő a közterület, akkor a szabályozási tervben most kell rendelkezni, hogy a közterület megfelelő mérettel rendelkezzen.

**EMLÉKEZTETŐ**

<b>Tárgy:</b>	Budaörs, Hídepítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő terület szabályozási terve, szabályzatmódosítása		
<b>Helyszín:</b>	Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 321-es Főépítési Iroda		
<b>Időpont:</b>	2010. február 25.		
<b>Jelenlévők:</b>	<u>Ingatlan-tulajdonos</u>	Németh Gyula	
	<u>Főépítész Iroda</u>	Csik Edina főépítész	
		Junghausz Tímea	
	<u>Városépítési Iroda</u>	Zolnai Márton	
	<u>Tervező</u>	S. Vasi Ildikó	

A 2010. február 1-i egyeztetésen elhangzottak szerint a közlekedési megoldások telektulajdonosi elgondolásainak szabályozási tervbe való beépüléséhez újabb egyeztetésekre volt szükség az igényelt csomópont-kialakítások érintettekkel való elfogadtatása érdekében. Németh Gyula tulajdonos, mint az az egyeztetések lefolytatója az alábbiakról számolt be.

Két kérdésben eredményes egyeztetést folytattak a Nemzeti Közlekedési Hatóság (Tóth György) valamint a Magyar Közút Állami Közútkezelő Zrt. (Thomka Péter) képviselőivel.

1. Az 1. sz főút és a Budakeszi felé vezető Gyár út kereszteződésében bemutattak egy olyan "ovál alakú" 5 ágú csomópontot, mely a megnövelt alapterületű oválforgalom alkalmazásával valamennyi ágba biztosítani tudja a kétirányú közlekedést. Ezt véleményeztették az érintett közúti hatóság és kezelő képviselőivel. A véleményezők a kialakítással egyetértettek. Az egyeztetésről írásos emlékeztetőt fognak készíteni. Átadja a kiszerkesztett csomópont vázrajzát, s kéri, hogy ezt figyelembe véve módosuljon a szabályozási terv. A megnövekedett közterületigényhez, a tulajdonukat képező telek területének szükség szerinti csökkentéséhez hozzájárulnak.
- 2- Az 1. sz főút METRO-csomópontjának fejlesztéseként hozzájárultak fent nevezett egyeztető partnerek, hogy a hrsz:10339/1 telek megközelíthetősége érdekében, annak területén közhasználat elől el nem zárt magánútra történő kihajtás létesüljön az 1. sz főúton külön forgalmi sáv kiépítésével. Erről készült tervi megoldás másolatát átadja a szabályozási terv készítőjének. A külön sávhoz szükséges közterületbővítéshez, mint az érintett telek tulajdonosai hozzájárulnak. Véleményezők azzal a feltétellel járultak hozzá a megoldáshoz, hogy a magánutat a 10339/7 hrsz-ú magánúthoz kell csatlakoztatni, s a 10339/1 hrsz-ú telek csak a magánutakról kaphat behajtót.

Tervező kéri, hogy az írásba foglalt egyeztetésekről szóló emlékeztetők mellett az "ovál alakú" körforgalmú csomópont digitálisan szerkesztett rajzát is kapják meg dwg, vagy dxf állományban, amely a szabályozási terv közterületalakításának alapját kell, hogy képezze.

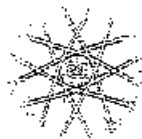
Jelenlévők megállapítják, hogy az államigazgatási egyeztetésre készülő szabályozási terv véglegesítéséhez akkor tudják figyelembe venni fenti változásokat, ha **2010. március 4-ig a Főépítési Irodára** és a Tervezőhöz megérkeznek az írásba foglalt emlékeztetők, valamint a digitális rajzú ovál-csomópont rajzi állománya.

Városépítési Iroda képviselője ismerteti, hogy a kerékpárút Budakeszi felé vezető Gyár út keleti oldalán történő nyomvonalvezetését kifogásolták a természetvédelemért felelős szervek az út engedélyezési tervének készítésekor. Ezért kéri a kerékpárút Gyár út nyugati oldalán való vezetését. Felmerült a kérdés, hogy erre rendelkezésre áll-e megfelelő terület az út telkén. Ennek Tervező általi eldöntéséhez a Gyár utca digitális állományú geodéziai felmérését, valamint a kerékpárút terveit Városépítési Iroda szolgáltatja, s azt a Tervező 2010. március 4-ig megkapja.

Főépítész Iroda képviselői és Tervező a helyi építési szabályzat-módosító rendelet-tervezet szövegét részletesen megvitatták, a szükséges változtatásokban megegyeztek.

Emlékeztetőt összeállította: S.Vasi Ildikó tervező /e-mail:proterra@proterra.hu/

**Étv. 9. § (3) bekezdés szerinti, közbenső vélemények**



NEMZETI HÍRKÖZLÉSI HATÓSÁG HIVATALA

Általános Felügyeleti Igazgatóság

Iktatószám: HB /12137-2/2010  
Tárgy: véleményezés  
Ügyintéző: Keller Zs/Dr Auer  
Telefon: 468-0693  
Fax: 468-0505  
E.levelcím: Keller.zsuzsa@nhh.hu  
Hiv.szám: XI-36-6/2010

Budaörs Város  
Polgármesteri Hivatal

Budaörs  
Szabadság út 134.

2040

T.Cím!

A Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala a továbbiakban: hatóság) a Budaörs város SZT módosítását megvizsgálta.

A hatóság megállapította, hogy a módosítás megfelelően tartalmazza a hírközlési szakági anyagot, így annak jóváhagyásához hozzájárulunk.

Fenti véleményt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 9§ (3) bekezdése alapján adta a hatóság.

Kérjük válaszlevelükben fenti számra hivatkozni szíveskedjenek.

Budapest, 2010.május 14.

Üdvözlettel:



István Károly

vezető engedélyezési munkatárs



20100514-1010-028146-1-00



1133 BUDAPEST, VISEGRÁDI U. 106. LEVÉLCÍM: 1386 BUDAPEST 62., PF. 997  
TEL.: (06-1) 468-0500 FAX: (06-1) 468-0626 WWW.NHH.HU





**Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat**  
**Közép-magyarországi Regionális Intézete**  
**Közegészségügyi Osztály**

Település- és Környezetegészségügyi Csoport

1138 Budapest, Váci út 174. 1393 Budapest, Pf. 412

Telefon: (1) 465-3866 Telefax: (1) 465-3866.

E-mail: kozeg@kmmr.antsz.hu



POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2010 MÁJ 26.	
Szám:	XI-36-8	
Előszám:	Nelvélet:	Előintéző:

Iktató szám: 6859-2/2010.

Tárgy: Budaörs, Hídepítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területekre vonatkozó

Szabályozási terv és HÉSZ készítése

Ea.: Lannertné Wator Hajnalka

Hiv. szám: XI-36-6/2010.

Hiv. ea.: Junghausz Tímea

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Főépítész Iroda**

**Csik Edina**  
főépítész

**Budaörs**  
Szabadság út 134.  
2040



20100506-1113-028840-1-00

**Tisztelt Címzett!**

Tájékoztatom, hogy tárgyi ügyben az ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézete nem rendelkezik hatáskörrel. A véleményezési eljárásban részt vevő illetékes, hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerv az ÁNTSZ Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete.

Budapest, 2010. május 05.



Tisztelettel

Dr. Gáll Ildikó

osztályvezető főorvos

IKTATÁSRA ÉRKEZETI

2010 MÁJ 25.

Erről értesül: ÁNTSZ Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete  
2030 Érd, Felső u. 39.



PEST MEGYEI  
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

EXCEKUT: 2010.05.19. 3

Megelőzési Osztály

H-1116 Budapest, Építész u. 4-6.  
Tel: 464-7013; Fax: 464-7028

Szám: 1622 / 2010

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
BUDAÖRS	
Iktatva:	2010 MAI 26.
Szám:	XI-36-9
Előszámla:	Nem került
Aláírás:	Szék

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosítása  
**Hiv. szám:** XI-36-6/2010.  
**Ügyintéző:** Petróczi Tímea tű. szds.  
**Telefon:** 464-7013 / 20913

Csik Edina  
főépítész  
Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

**Budaörs**  
Szabadság út 134.  
2040



20100519-1113-028842-1-00

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

Értesítem, hogy Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területek településszerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításához az 1999. évi LXXIV. törvény 25.§ (2) bekezdése, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése szerint az alábbi véleményt adom:

**Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.**

Budapest, 2010. május 10.

Dr. Zoltán Ferenc tű. ezredes  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató  
névében és megbízásából

*Pócsik Attila*  
Pócsik Attila tű. alezredes  
osztályvezető



IKTATÁSRA ÉRKEZETT  
2010 MAJ 25.

Készült: 2 példányban  
Egy példány: 1 lap  
Kapja: 1. Címzett  
2. Irattár

Erkezett: 2010.05.15.

## ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.

Csik Edina  
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Kling Krisztián  
üzemviteli műszaki irányító

Dél-budai régió  
1116 Budapest

Mezőkövesd u. 5-7.

Levél cím: 1393 Budapest 62. Pf. 511

Tel.: 06-1-238-4818

Fax: 06-1-238-4807

Iktatószám: 3355/2010

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

2010 MAI 26.

Stam: XI-36-10

Előszóró: 511

Csapat: J. J.

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítása, valamint Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat készítése véleményezése

Tisztelt Csik Edina!

A megküldött tárgyi dokumentációt köszönettel áttanulmányoztuk.  
Azzal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

A CD mellékleten megküldött alátámasztó részben megtalálható „Budaors\_energia\_kozmu\_2010.pdf”, elnevezésű rajz hiányos, és helyenként hibás módon tünteti fel a 20kV-os hálózat elhelyezkedését az érintett térségben. Ebből kifolyólag a Szabályozási tervben sem az aktuális hálózatkép lett átvezetve, és így valószínűsíthető, hogy a közműveink védőtávolságai sem megfelelő helyre kerültek. Mivel a térségben a Budaörs nevű 120/20kV-os alállomásunk is elhelyezkedik, fontosnak tartjuk ezen adatok korrigálását a jelenlegi helyzetnek megfelelőre, és ezért javasoljuk, hogy a tervezőjük adatpontosítás céljából keresse fel az Elmű-Émsz Hálózati Szolgáltató Kft Dél-budai régióját.

Amennyiben már konkrét energiaigényük keletkezik, kérjük azt nyújtsák be cégünkhöz a műszaki gazdasági megoldási javaslat kidolgozása végett.

Másolatot kap: Kalmár Ilona ELMŰ Hálózati kft Tervezési osztály  
Barbér Norbert ELMŰ Hálózati kft Tervezési osztály

Budapest, 2010-05-12.

Üdvözlettel,

Bartoss Attila  
Régióvezető

ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.  
Dél-budai régióközpont  
1116 Budapest, Mezőkövesd u. 5-7.  
25

Kling Krisztián  
üzemviteli műszaki irányító



20100326-1126-028843-1-00

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2010 MAI 25.

ELMŰ-ÉMÁSZ  
Hálózati Kft.

1132 Budapest  
Váci út 72-74.

Bejegyezte:  
Fővárosi Bíróság  
mint Cégbíróság

Céggjegyzékszám:  
01-09-874154

ELMŰ - ÉMÁSZ TÁRSASÁGCSOPORT

Értékt: 2010.05.19.



Nemzeti  
Közlekedési  
Hatóság

Központi Hivatal

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Csik Edina úrhölgy

Főépítész

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

Kaptva: 2010. MAJ 26.

Tárgy: XI-36-2010

Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának szakági véleményezése

Iktatószám: KH/KV/NS/A/207/3/2010  
Hív.szám: XI-36-6/2010  
Ügyintéző: Kiss István 1/8159-687



20100318-1128-028844-1-00

Építész Úrhölgy!

2010. április 29-én kelt, XI-36-6/2010 számú levelükben kérte Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosításának szakági véleményezését, amelyet a következőkben adok meg:

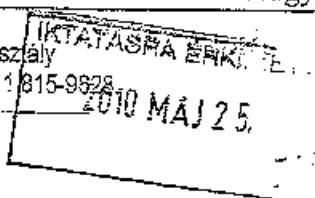
A terv közlekedési munkarészét a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építéstudományi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletének II. pontja alapján csak a Magyar Mérnöki Kamara tervezői névjegyzékében szereplő, a terület- és településrendezési tervek közlekedési munkarészére vonatkozó, tervezői jogosultsággal rendelkező tervező készítheti.

#### I. Vélemény közúti szempontból:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 3.§ (3) bekezdése szerint elkészítendő, a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó munkarészeként a közlekedési (hálózati, csomóponti és kereszts metszeti) javaslat. Ennek alapján lehet a közutak és csomópontjaik helyigényét, terület felhasználását megtervezni.

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit 2003. szeptember 01-től az ÚT 2-1.218:2003. számú útügyi műszaki előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó ÚT 2-1.201:2008. számú útügyi műszaki előírást is be kell tartani. A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V.31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése” megnevezésű, ÚT 2-1.201:2008 számú útügyi



műszaki előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszorgálandó területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi igényekkel és az akadálymentességi követelményekkel.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zóldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek az úton (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zóldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

A közúti közlekedésről szóló, többször módosított 1988. évi I. törvény 42/A§(1) szerint:

*„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges*

*a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint*

*b) belterületen - a közút mellett - ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a szabályozási tervben szereplő közlekedési, közműépítési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez.”*

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útsatlakozások tervezésekor **figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” megnevezésű, ÚT 2-1.214:2004 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszorgáló létesítmények útsatlakozása” megnevezésű, ÚT 2-1.115:2004 számú útügyi műszaki előírásban foglaltakat.**

Felhívjuk figyelmüket, hogy az országos közúthálózatot érintő fejlesztések tervezése során a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ illetve a Magyar Közút Kht. Pest Megyei Igazgatóságával egyeztetni szíveskedjenek. **Kérjük, hogy az egyeztetésekről jegyzőkönyvet készíteni és a tervdokumentációba csatolni szíveskedjenek.**

A terv készítésekor figyelembe kell venni a vasútvonalak esetében a megfelelő védőtávolságot. Közút és vasút szintben keresztezésénél az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló, többször módosított 20/1984. (XII. 21.) K/M rendeletben meghatározott rálátási háromszög területén az út és a vasút szintjétől számított 50 cm-nél magasabb építményt elhelyezni, 50 cm-nél magasabb fát, növényzetet ültetni, természeteni nem szabad. Ezt a terület-felhasználás tervezésekor, valamint a helyi építési szabályzat megalkotásánál is kérjük figyelembe venni.

Új utak tervezésénél a vasútvonalak megközelítését a 103/2003. (XII. 27.) G/M rendelet 4. sz. mellékletében megjelent Országos Vasúti Szabályzat 1.3.2.5. pontjában előírtak betartásával kell kialakítani.

## II. Vélemény vasút ügyi szempontból:

A vasútvonalat érintő, esetleges távlati fejlesztéssel kapcsolatban a MÁV Zrt. Vezérigazgatóság Fejlesztési Főosztálya (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.) véleményét kérjük figyelembe venni.

A saját célú vasúti pálya megszüntetése esetén (Hrsz. 10313; 10337; 10338; területen lévő vasúti pályák) a megszüntetéshez (bontáshoz) a kiágazás megszüntetésével együtt az NKH Kiemelt Ügyek Igazgatóságától engedélyt kell kérni.

Amennyiben a megszüntetésre nem kerül sor, be kell tartani a saját célú vasúti pálya védőtávolságára vonatkozó előírásokat.

A tervben szerepel egy vasúti megálló P+R parkolóval. A felvetés nem értelmezhető, mivel a közforgalmú vasúti pálya a vizsgált területen kívül található.

## III. További észrevételek

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdésében, valamint a rendelet 3. számú mellékletének 5. pontjában foglaltak szerint a Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala a városok szerkezeti terveinek véleményezésében vesz részt, a szabályozási terveket és a helyi építési szabályzatokat a regionális igazgatóságok véleményezik.

Kérjük, hogy a későbbiekben a településrendezési tervvel kapcsolatos véleményezési eljárásokba a közlekedési szempontból érdekelt államigazgatási szervet – a Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság Közlekedési Alágazatok Főosztályát szíveskedjenek bevonni.

Érintett államigazgatási szervként előzetes szakági véleményemet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdése, valamint a rendelet 3. számú mellékletének 5. pontja alapján, továbbá a Nemzeti Közlekedési Hatóságról szóló 263/2006. (XII. 20.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdésében biztosított hatáskörben, az úti érdekek és a közúti közlekedés biztonsági követelményeinek érvényre juttatása érdekében adtam meg.

Budapest, 2010. május 14.

Üdvözlettel:

Hídasi Sándor  
főosztályvezető



Kapja tájékoztatásul:

NKH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság Közlekedési Alágazatok Főosztálya  
(1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.)

NKH Kiemelt Ügyek Igazgatósága Vasút Hatósági Főosztály Vasúti Pálya és Híd Osztály



ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT.

Budaörs Város Önkormányzat

Főépítész

Csik Edina Úrnő részére

Kelt: 2010.05.18.

Ikt.sz.: 27746/2010-FHO-103/3

Ügyint.: Juhász Gábor

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Kiadv.: 2010 Máj 26.

Szám: XI-36-12

Luzsai J.

Tárgy: Budaörs, Hídépítő felkek és az 1.sz. főúttól északra elhelyezkedő területekre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítása és Helyi Építési Szabályzat készítése

Tisztelt Csik Edina Úrnő!

Hozzánk eljuttatott XI-36-6/2010 iktatószámú levelük mellékletét képező dokumentáció alapján kérték Társaságunk állásfoglalását a tárgyban szereplő eljárás lebonyolításához.

*Az Állami Autópálya Kezelő zrt. az 1988 évi I. sz. törvény felhatalmazása alapján, az abban foglaltaknak megfelelő mértékig vesz részt a különböző eljárásokban. Illetékessége az általa kezelt, meglévő gyorsforgalmi úthálózatok tengelytől mért 100 m-es és azok fel – lehajtó ágaitól mért 50 m-es távolságokig, valamint jóváhagyott nyomvonalal rendelkező pályaeépítés esetén az úttengelytől mért 250 m-es távolságokig terjed.*

Fentieknek megfelelően, Társaságunk csak az illetékességi körének megfelelő mértékig kíván részt venni a BHÉSZ többször módosított 42/2005 (IX.22.) ÖTK rendelet módosításában és kéri, hogy a rendelet szövegezésekor az alábbiakat figyelembe venni szíveskedjenek.

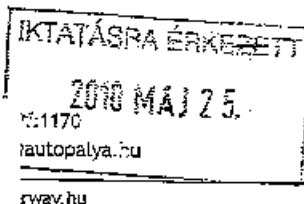
- Az érintett M1 autópálya 100 m-es védőtávolságára vonatkozó fejezetben a módosítandó rendelet megfelelő helyeire az 1988 évi I. törvény szövegezésével megegyező megfogalmazások kerüljenek.
- Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a gyorsforgalmi úthálózatok le – és felhajtó ágai közútnak minősülnek, ezért a védőtávolságuk 50 m. Kérjük a szövegbe beemelni!
- Védőtávolságra vonatkozó minden előírás a „törvény szerint” kötelezően betartandó. Kérjük a szövegben megjeleníteni!

Tervezéseknél az alábbiakat kérjük figyelembe venni:

- a. autópálya, autóút mellett, csak olyan létesítmények valósíthatók meg, melyek azok biztonságos üzemét nem zavarják, károsító hatásuk az útra és annak üzemére vonatkozóan nincs.
- b. a létesítmények közötti kapcsolatát és közmű ellátását az autópályától függetlenül kell megoldani.
- c. a Hivatalnak, illetve a területek mindenkor tulajdonosainak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az autópálya közelségéből eredő károsító hatásokat eltűrik, az autópálya forgalmából eredő esetleges környezeti ártalmak miatt semmiféle kártérítési igényrel az autópálya mindenkor kezelőjével szemben nem lépnek fel. A károsító hatások elleni védelmet, saját beruházásban kötelesek megoldani.



20100326-1132-028845-1-00



-2.-

Kérjük a BHESZ rendelet módosítását a fentiek szerint megszövegezni.  
A Budaörs Város Településszerkezeti Tervének módosításáról szóló határozattervezetben,  
foglaltakat - a fentiek fenntartása mellett - tudomásul vesszük.

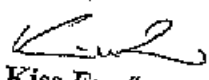
Tájékoztatjuk Önöket, hogy az Állami Autópálya Kezelő Zrt. csak az illetékességi körébe  
tartozó területek vonatkozásában kíván részt venni különböző eljárásokban.  
Az M1 autópálya érintett szakaszán a terület tulajdonosi jogokat a Közlekedésfejlesztési  
Koordinációs Központ (1024 Budapest, Lövőház u. 39. ) látja el, ezért tárgyi ügyben a  
véleményüket, szintén meg kell kéni.

Üdvözlettel,

  
**Jakli Zoltán**  
hálózatkészítési igazgató

ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT

-15-

  
**Kiss Ernő**  
forgalomszabályozási és  
hálózatkészítési osztályvezető

nia  
lya  
az  
leni







# KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL

## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA

1014 Budapest, I., Szentháromság tér 6.

1535 Budapest 1., Pf. 873.

Tel: 225-4800, Fax: 225-5253

Csik Edina

főépítész asszony részére

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tárgyi terület szabályozási terve és helyi építési szabályzata módosításának egyeztetés céljából megküldött dokumentációját köszönettel megkaptuk, ahhoz az alábbi észrevételeket fűztük:

A módosítás műemléki érdeket nem érint.

A tervdokumentáció a terület régészeti érintettségét megfelelően dokumentálja. Egyedül a településszerkezeti tervlapról hiányzik a 11932 azonosítószámú régészeti lelőhely, ezt kérjük, szíveskedjenek pótolni.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze is megfelel a 4/2003. (II.20.) sz. NKÖM rendelet előírásainak.

A tervvel szemben ugyanakkor tartalmi kifogásunk van: a 10081 azonosítószámú lelőhely területének különleges-intézményi, ill. GKSZ területbe sorolását – különös tekintettel a magas beépítési százalékokra – nem tartjuk szerencsésnek, nem is javasoljuk. Amennyiben az Önkormányzat kitart eredeti elképzelése mellett, akkor kérjük, hogy az esetlegesen előkerülő és megtartandó/bemutatandó régészeti emlékek (pl. középkori templom maradványai) védelmében a HÉSZ-be az alábbi rendelkezést szíveskedjenek beilleszteni:

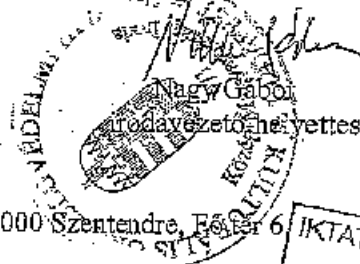
Nem helyezhető el építmény az építési helyen belül sem azokon a területeken, ahol a felzárt régészeti emlékek bemutatása csak azok eredeti helyén lehetséges.

A szabályozási tervet csak a fenti előírás HÉSZ-be történő beépítése esetén tartjuk elfogadhatónak.

Budapest, 2010. május 17.

Üdvözléssel:

az iroda vezetőjének nevében és megbízásából



Kapja: Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága, 2000 Szentendre, Fő tér 6.  
KÖH Központi Irattár



20100517-1132-028846-1-00

POLGÁRMESTER HIVATAL  
BUDAÖRS

Iktatva: 2010 MAJ 26.

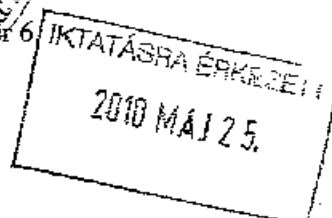
Szám: XI-36-13

Üi.sz.: 460/874/97/2010

Maillemer: [ ]

Ügyintéző: [ ]

Tárgy: településrendezési terv egyeztetése –  
Budaörs: Hídépítő telkek és az 1.sz. főúttól É-ra,  
TSZT módosítása, szabályozási terv és HÉSZ  
Hiv.sz.: XI-36-6/2010  
Ügyintéző: Sz. Mihucz Ildikó - Tamási Judit





BIATORBÁGY

VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/A • Telefon: 06 23 310-174/143 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: foepitesz@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

Iktatószám: 22-2/2010

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs

Szabadság út 134.

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Iktatva:	2010 Máj 26.	
Szám:	XI-36-13	
Rövidítés:	Melléklet:	Ügyintéző:

Tárgy: Budaörs Hídepítő telkek és az 1.számú főúttól északra elhelyezkedő területek  
Településszerkezeti terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és HÉSZ felülvizsgálata

Hivatkozási szám: XI-36-6/2010

Tisztelt Csík Edina!

A tervezett TSZ és HÉSZ módosítás Étv. 9.§ (3) szerinti egyeztetési anyagra az alábbi  
véleményt adjuk:

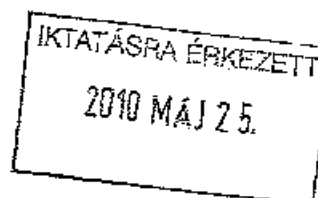
A tárgyi módosításokkal szemben kifogást nem emelünk. Ismételten felhívjuk a  
tervezők figyelmét, hogy a Településszerkezeti tervben, az M-O nyomvonal Bátorbágy közigazgatási  
határánál nem csatlakozik a Szabályozási tervünkben 2002 óta szereplő nyomvonalhoz.

Bátorbágy, 2010. május 19.

Üdvözlettel:



20100519-1132-028648-1-00





**PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL**

Földvédelmi és Földértékelési

**Osztály**

☐ 1051 Budapest, V. Sas u. 19.

E-mail: pest\_foldvedelem@takarnet.hu

☎ 269-4550 fax: 269-4564

Ügyiratszám: 10.304-4/2010.

Ügyintéző: Boros Zoltán

**Csik Edina főépítész Asszonynak**

**Budaörs Város Önkormányzata**

**Budaörs**

Komáromi utca 16.

2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

XI-36-6-10 2010 MAJ 12

Iktatva: 2010 MAJ 26.

Szám: ..... Hivatkozási szám: XI-36-6/2010.

E.ószám: ..... Melléklet: ..... Ügyintéző: *Lengyel T.*



20100526-1152-028835-1-00

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra lévő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítás, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat véleményezése

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

A tárgyi témában tett megkeresésére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy az 1. sz. főúttól északra eső területre vonatkozó terv által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítású területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Földhivatal földvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A Hídépítő telkekre (086, 083/5-6, valamint 088/1-8 hrsz-ú, 8,3 ha nagyságú területek) vonatkozólag a Pest Megyei Földhivatal korábban a 10.486/2006. számú véleményében már nyilatkozott, melyben nem emelt kifogást a fenti ingatlanok övezeti átsorolása ellen tekintettel arra, hogy az érintett termőföldterület mezőgazdasági hasznosításának realitása csekély, hiszen a terület a belterület és az iparterület közé ékelődött, továbbá indokoltá tette a terület igénybevételét a meglévő közigazdasági környezet is. Mindezek mellett a 088/2-8 hrsz-ú ingatlanokon már épület is található.

A korábbi vélemény kiadását követően az ágazati jogszabály megváltozott és 2008. január 1-én hatályba lépett a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény, mely tartalmazza a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényből kiemelt, a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

A mellékletben részletezett új jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a földvédelmi eljárásra, valamint az Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.

A földvédelmi eljárás a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart. Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek 15.000 Ft. igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

2010 MAJ 25.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi új rendelkezéseket hozta: Kültérületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon igazolnia kell. A kérelem elbírálásánál elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterület nem szomszédos a belterülettel, valamint, ha a földrészlet(ek) átlagosnál jobb minőségűek és a belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet el kell utasítani, ha az nem olyan földrészletre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.

Budapest, 2010. május 6.

Üdvözléssel:



Tájékoztatásul kapja:

Fülpöpp István Budakörményi Földhivatal Vezetője

## MELLÉKLET

# Tájékoztató a termőföldek védelméről a 2007. évi CXXIX. törvény előírásairól

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény II. fejezete tárgyalja a termőföld hasznosítására, a termőföld mennyiségi védelmére (földvédelemre) és a földminősítésre vonatkozó szabályokat. Az új törvényi szabályozás célja, hogy a termőföldek - s ezen belül is elsősorban a jó minőségű földek - termőképességének, és mennyiségének fenntartása biztosított legyen, és hogy az előírásoknak az ingatlanügyi hatóság (továbbiakban földhivatal) az eljárása során kellően érvényt tudjon szerezni.

**Termőföldnek minősül** /1994. évi LV. törvény 3.§ a) pontjában meghatározva/ a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott földrésztlet és mint ilyen a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartozik, a Tftv. 1.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével.

A korábbi szabályozás hiányosságát küszöböli ki a törvény azzal, hogy külön szabályokat állapít meg arra az esetre, amikor a földvédelem szempontjait a földhivatal nem ügydöntő hatóságként, hanem más hatóságok előtt folyó eljárásokban szakhatóságként érvényesíti. A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.

A törvény rögzíti, hogy milyen tevékenységek minősülnek a termőföld más célú hasznosításának, s hogy csak az ingatlanügyi hatóság előzetes engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani. Kimondja, hogy a földhivatal engedélyének hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól, továbbá más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat.

A termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozat hiányában más hatóságnak az eljárását fel kell függesztenie. Ezen előírást az a gyakorlatban számtalanszor előforduló eset indokolja, hogy a termőföld igénybevételevel járó engedélyköteles beruházások alkalmával a beruházók arra való hivatkozással kérik a földvédelmi eljárás lefolytatásának mellőzését, hogy más hatóság (pl. az építési hatóság) megadta számára az engedélyt, így jóhiszeműen járt el, amikor a termőföldet más célra hasznosította. Ugyanakkor földvédelmi hatáskörrel kizárólag a földhivatal rendelkezik, így más hatóság a földvédelem szempontjait nem érvényesítheti a saját engedélyezési eljárásában.

**Más célú hasznosításnak minősül:** A hasznosítási kötelezettségtől való olyan eltérés (időleges, vagy végleges), mellyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági művelésre alkalmatlanná válik, a termőföld belterületbe vonása és az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, az út, vasút és egyéb műszaki létesítményhez tartozó fásítás. /A hasznosítási kötelezettségre vonatkozóan a Tftv. 5.§ (1) bekezdése rendelkezik, melynek értelmében a földhasználó köteles - választása szerint - a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Nem illeti meg a földhasználót ez a választási lehetőség szőlő és gyümölcsös esetében, mivel a törvény kategorikusan előírja, hogy szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani./

Nem minősül más célú hasznosításnak, földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény hatálya alá tartozó, a részarány földkiadási eljárás során, továbbá az ezen eljárásban keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrésztletek megközelítésére szolgáló utak kialakítása.

A földvédelmi eljárás keretében külön szabályok kerültek megállapításra a végleges más célú hasznosítás egyik speciális esetére, a **külterületi termőföldek belterületbe vonására**.

A **belterületbe vonással** kapcsolatban felhívom a figyelmet a Tftv. 15. §-ra, mely szerint külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő**.

A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak - az érintett földrésztletek helyrajzi számain és a terület-felhasználási célt tartalmazó - képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó frásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrésztleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül felhasználni tervezi, ennek hiányában el kell utasítani a kérelmet, kivéve új község alakításának és településfejlesztés megszüntetésének eseteit.

Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatóak belterületbe.

A kérelem elutasításának oka lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterületek nem szomszédosak belterületi földrésztletekkel, vagy a kérelmezett átlagosnál jobb termőképességű területek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak a belterülettel. (szomszédos földrésztlet: az is, melyet árok, vagy csatorna választ el a belterülettől)

Termőföldet más célra igénybe venni csak kivételesen, elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételevel lehet.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás (meglévő létesítmények bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése, bányászati és más természeti kincs kitermeléséhez szükséges létesítmény telepítése) céljából lehet. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Hulladéklerakó céljára csak mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet lehet más célra hasznosítani.

**A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell:** az érintett földrészletek helyrajzi számát, a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt, annak célját, ha időleges az igénybevétel, akkor időtartamát és az igénybevevő megnevezését valamint lakcímét (székhelyét).

**A kérelemhez mellékelni kell:** az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet. Csatolni kell a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti. Kötelezettségvállaló nyilatkozat a járulékmentesítés igénybevételéhez, ha a tervezett igénybevétel 2 ha-t meg nem haladó nagyságú területen települési, vagy megyei (fővárosi) szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése, remetó létesítése, vagy bővítése céljára irányul. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy az engedély jogosultja kötelezettséget vállal arra, hogy az építményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően 15 évig rendeltetésszerűen csak az engedélyben meghatározott célra fogja hasznosítani.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat öt éves érvényességi ideje csökkentésre került négy évre. Ugyanakkor új szabályként a törvény kimondja azt is, hogy az engedély jogosultjának írásbeli lemondó nyilatkozata esetén is érvényét veszti a határozat, mely érvénytelenítésről külön határozatot kell hozni. Ennek indoka, hogy az esetek döntő többségében a beruházónak több engedélyt kell beszereznie a termőföld igénybevételével járó beruházások megvalósításához. Az egymásra épülő engedélyezési eljárások nem mindegyike eredményes a beruházó számára, így előfordul, hogy például a földhivatal engedélyezi a termőföld más célú hasznosítását, de az építési hatóság elutasítja az építési engedély iránti kérelmet, így a beruházás jogszerűen nem tud megvalósulni. Ebben az esetben lehetőséget kell adni a beruházónak arra, hogy amennyiben eláll a termőföld igénybevételével járó beruházás megvalósításának szándékától, írásban lemondjon a termőföld más célú hasznosításáról szóló engedélyben foglalt jogosultságáról. Ennek hiányában a földhivatal az engedély négy éves érvényességi idején belül nem tud más személy kérelméről dönteni, hiszen azonos földterület más célú hasznosítását nem lehet többször engedélyezni.

A határozat érvényességi idején belül azonos területre benyújtott más célú hasznosítási kérelmet érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani.

**A más célú hasznosítás engedélyezéséről hozott határozatát a földhivatal tájékoztatásul megküldi a talajvédelmi hatóságnak és az illetékes önkormányzatnak.**

Annak érdekében, hogy a földhivatal tudomást szerezzen a termőföld tényleges igénybevételéről, a törvény előírja, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen a földhivatalnak bejelenteni. Ezen előírást az indokolja, hogy a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék esedékességének időpontja - főszabály szerint - a tényleges igénybevétel megkezdéséhez függődik, másrészt a földhivatal engedélye csak korlátozott ideig, négy évig érvényes, a bejelentés elmulasztása esetén a földhivatal az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújti.

**Időleges más célú hasznosításnak minősül:** ha a lábon álló termény megsemmisül, vagy termés kiesés következik be, vagy az időszakos mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy a talajszerkezet károsodik.

Az időleges más célú hasznosításra szóló engedélyt legfeljebb 5 évre lehet megadni, melynek befejezését követően az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelésre alkalmassá tenni. (eredeti állapot helyreállítása)

**Időleges más célú hasznosításra irányuló kérelemhez mellékelni kell:** az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet, a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti és az eredeti állapot helyreállítására készített tervet, mely előírja a helyreállításához szükséges munkák elvégzését. Az eredeti állapot helyreállítását a földhivatal és a talajvédelmi hatóság közös helyszíni szemlével ellenőrzi. Ha az eredeti állapot helyreállítása elfogadásra kerül, akkor erről a földhivatal határozatot hoz, melyben kiszabja a földvédelmi járulékot, valamint ha az igénybevétel engedély nélkül történt meg, akkor a bírságot is. Ha a helyreállítás nem kerül elfogadásra, akkor a földhivatal határozatot hoz, melyben új határidőt ad meg és a helyreállítás érdekében további munkák elvégzését írja elő.

Nem engedélyköteles, de az igénybevétel 8 napon belül be kell jelenteni a földhivatalnak az alábbi esetekben: villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékgig, vízvezetési és bányászati jog olyan gyakorlása, mely a talajvédelmi előírások betartását nem teszi lehetővé, továbbá azonnali intézkedés megtételét követelő természeti csapás (havária) elhárítása során történő időleges termőföld igénybevételek.

A bejelentés elmulasztása esetén a földvédelmi járulékon felül, annak háromszoros összegét földvédelmi bírságként kell megfizetni.

**A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni,** melynek alapját az érintett termőföld aranykorona értéke és művelési ága képezi. A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni. A járulék megfizetésére az igénybevevőt, belterületbe vonásnál az önkormányzatot kell kötelezni. A járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén az igénybevétel megkezdésének napján, belterületbe vonás esetén az azt engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül, időleges más célú hasznosítás esetén az

eredeti állapot helyreállítását elfogadó határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, megfizetése elől felmentés, részletfizetési és egyéb kedvezmény nem adható. A járulék és bírság összege 10.000 forintnál nem lehet kevesebb.

**Más célú hasznosítás engedély nélkül:** Szigorú a szabályozás azokkal szemben, akik földhivatali engedély nélkül hasznosítanak termőföldet más célra, mely esetre a törvény előírja, hogy a más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani, kivéve, ha a földhivatal – földvédelmi szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul. A más célú hasznosítás folytatására irányuló kérelmet az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos első földhivatali intézkedés közlésétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni. Az igénybevevőnek a kérelemhez mellékelnie kell a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatát.

Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet. Amennyiben a fenti két eset 10 éve bekövetkezett, mellőzni kell az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás lefolytatását, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (haszonélvezőt) terheli. A földhivatal az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásról szóló határozatát tájékoztatás céljából közli a tulajdonosi hatósággal és az illetékes önkormányzattal is. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése vagy a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulása esetén a földvédelmi bírságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

Ha az azonnali intézkedés megtételét igénylő veszélyhelyzet (havaria) esetén történő termőföld-igénybevétel alapján az eredeti állapot nem állítható helyre, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás mellett az ingatlanügyi hatóság kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék kiszabásáról rendelkezik.

A földvédelmi eljárásban az első fokon kérelemre indult eljárásért, valamint a földvédelmi eljárásban igénybe vehető valamennyi jogorvoslatért 15.000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni, melyet a kérelmezőnek kell megfizetnie. A díj befizetése a kérelem benyújtásával egy időben, a földhivatal pénztárában készpénz formájában, vagy a földhivatal előirányzat-felhasználási keretszámlájára történő készpénz-átutalási megbízással, illetve átutalási megbízással van lehetőség; utóbbi esetben a kérelemhez mellékelni kell a befizetést igazoló okiratot.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a fejlesztési irányok és arányok meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző helyi adottságokra is. Az fenti törzskönyvi adatok ehhez szolgálnak kiindulási alappal, a tervezésnél ezekre mindenféleképpen tekintettel kell lenni.

A fentiekén túl kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni.” Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számaát is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.



**Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat  
Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete**

Cím: 2030. Érd, Felső u. 39. 2031. Érd, Pf. 110.  
Telefon: (23)-354-765; Telefax: (23)-354-765

E-mail: szhbatta@kmr.antsz.hu



2843-2/2010.

Budaörs, Hídépítő telkek és  
az 1. sz. főúttól északra  
elhelyezkedő területre  
vonatkozó

Tárgy: Településszerkezeti terv  
módosítása, valamint  
Szabályozási Terv és Helyi  
Építési Szabályzat  
módosítása

Előadó: Csécsiné Kompa Zsuzsanna  
Hiv. szám: XI-36-5/2010  
Ügyintéző: Junghausz Tímea

Budaörs Város Önkormányzat  
Főépítésze  
Csík Edina  
főépítész részére

Budaörs  
Szabadság út. 134  
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tárgyban benyújtott megkeresést és a csatolt államigazgatási egyeztetési tervdokumentációt, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 362/2006. (XII. 28.) Kormányrendeletben biztosított jogkörben megvizsgáltam.

A Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzatának módosítását az alábbi észrevétel figyelembe vételével támogatom:

- A tervezési területen a 10339/1 ingatlanon hulladékátrakó kialakítását nem támogatjuk.
- Az érintett területen lévő szennyvízátmenők környezetében az előírt védőtávolságokat be kell tartani, csökkentésük csak műszaki megoldásokkal (szag és zajvédelem) lehetséges.
- Tervezési területen a meglévő régi szennyvíz műtárgyakat (emésztő, szennyvíztározó, árnycsék) üzemén kívül kell helyezni és gondoskodni kell a rekultivációjukról. Szennyvíz elhelyezése kizárólag közcsatornában történhet, semmilyen közműpótló telepítést nem javasoljuk. A biatorbágyi szennyvíztisztító telepre történő szennyvízelvezetéssel érintett területen új épület használatbavételének feltétele a bővített szennyvíztisztító próbatüzemének megkezdése.

Érd, 2010. június 16.



Dr. Katona Nikó  
Kistérségi tisztifőorvos



FŐVÁROSI  
VÍZMŰVEK

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítési iroda  
Csik Edina  
főépítész részére

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

MŰSZAKI-FEJLESZTÉSI ÉS BERUHÁZÁSI IGAZGATÓSÁG

Fővárosi Vízművek Zrt.  
Mérnökszolgálati osztály  
Ügyintéző: Gulyás András  
Telefon: 465-2415  
Fax: 349-1996  
E-mail: andras.gulyas@vizmuvek.hu  
Iktatószám: FV/5210/2010/1341



**Tárgy:** Budaörs, Hődépítő telkek és az 1. sz főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és HÉSZ készítése

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozással a véleményezésre megküldött dokumentációra, a tárgyi terület vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A terület a 40. Budaörs, Törökugrató nyomáscsövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 209,03 mBf., a területen a terepszint 145 - 185 mBf. szintek közötti változik. A szabályozási terv keretén belül ipari, kereskedelmi és különleges hasznosítású telkek kialakítását tervezik.

A tervezett létesítmények távlati használati vízigénye 1500 m<sup>3</sup>/nap mértékadó oltóvíz igény közterületi tűzcsapokról 6000 l/perc, bekötésen 900 l/perc.

Az új beépítések használati és oltóvíz-igényeinek biztosításához új gerinc és elosztó hálózat kiépítése szükséges az alábbiak szerint:

- NA 300 mm-es gerinc vezeték építése a terület fogyasztási súlyvonalában a Gervay Mihály úti NA 300 mm-es vezeték és a Szabadság úti NA 300 mm-es vezeték között.
- További megfelelően méretezett NA 300/200/100 mm-es elosztó hálózat a tervezett bekötések és tűzoltósággal egyeztetett tűzcsap kiosztásokhoz igazodva.

A bekötések létesítésének a helyeit az elvi nyilatkozat kérelem tervfázisában fogjuk meghatározni. A figyelembe vehető és szükséges új tűzcsapok helyét és számát kérjük a Tűzoltósággal egyeztetni. Mind a meglévő és megmaradó, mind az újonnan létesítendő, illetve kiváltásra kerülő vezetékek számára az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti közműelhelyezést és üzemeltetést biztosító közterületet kell biztosítani. Az új beépítéseknek kérjük a vezetéksíntől a fenti szabványban előírt védőtávolság betartását. A közcsővezetékek tervezésének és kivitelezésének költségei az érintett létesítmények beruházóját terhelik.

Az építendő vízvezetékek a 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet előírásai értelmében vízjogi létesítési engedély kötelesek, melynek beszerzése a beruházó feladata.

A kiviteli tervek a közcsőhálózat vonatkozásában a Mérnökszolgálati osztály hagyja jóvá. Ezért kérjük, hogy a közös tervezési feltételek jegyzőkönyvezésére a tervezés tényleges megkezdése előtt a Mérnökszolgálati osztályt a tervezőve együtt felkeresni szíveskedjenek.

Igény esetén a FV Zrt. Projektirányítási osztálya külön szerződés alapján, közös megállapodáson alapuló díjazás ellenében a 10 Mft feletti közcsőépítések teljes lebonyolítását elvállalja.

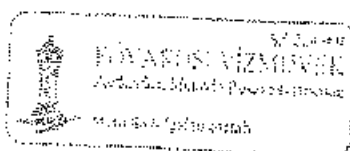
Amennyiben a vízszolgáltatási szerződést megkötő fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, ez jelenleg 360.000 Ft/m<sup>3</sup>/nap + ÁFA.

Jelen nyilatkozatunk két évig érvényes! Kérjük fentiek figyelembe vételét a Szabályozási terv elfogadásánál.

Budapesti, 2010-06-14

Tisztelettel:

Horváth Gábor  
osztályvezető



Pusztai Ádám  
csoportvezető





20100528-0915-030252-1-00



VASÚTI ÜZLETÁG  
TÉSI FŐOSZTÁLY



TELEPÜLÉSTERV  
BUDAÖRS

2010. MÁJ. 31.

Szám: XI-36-16

Előszám: Melléklet: Egyintéző:

Csik Edina  
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata  
Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

Tárgy: Hídépítő telkek szabályozási terve  
Ügyintéző: Meleg Zoltán  
E-mail: melegz@mav.hu  
Telefon: 06-1-511-43-12  
Hív.sz.: XI-36-6/2010  
Gy.104-1021/2010

Tisztelt főépítész Asszony!

Köszönettel megkaptuk Budaörs város, Hídépítő telkek, és az 1-es főúttól északra elhelyezkedő területekre vonatkozó szabályozási tervének munkaközi anyagát egyeztetésre. Vasútfejlesztési szempontok alapján a tervvel kapcsolatosan a következő állásfoglalást tesszük.

A tervezési terület mellett helyezkedik el a „PRÉKO” iparvágány. A vágányon jelenleg a forgalom szünetel. Az iparvágány megszüntetésével kapcsolatban továbbra sem tudunk újabb információval szolgálni, mivel még mindig nem született meg a végleges tulajdonosi döntés a minisztérium részéről.

A településfejlesztési koncepció további egyeztetési eljárásában Főosztályunk részt kíván venni. A terv készítése során a vasúti közlekedéssel kapcsolatban felmerülő kérdések tisztása érdekében főosztályunk készségesen áll a Tisztelt Önkormányzat rendelkezésére.

Budapest, 2010. május 21.

Üdvözlettel:

Dr. Tömpe István

igazgató



törsvíz

TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

Iev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30

Fax: 06 (23) 332-179

Tel: 06 (23) 311-836

Adószám: 13026406-2-13

Statisztikai jel: 13026406-3700-113-13

Cg.: 13-09-094476

k: 467 /2/2010. Tv.

ügyintéző: Komarek József

Budaörs Város Önkormányzat

Főépítész

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

2010. május 1.

XI-36-97

Tárgy: Budaörs, Hídepítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítása, valamint a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat készítése – véleménykérés

Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!

2010. április 29.-én kelt, XI-36-6/2010. ikt. számú megkeresésüket köszönettel kézhez kaptuk.

A csatolt dokumentációval kapcsolatosan az alábbiakat kívánjuk pontosítani:

Budaörs Város teljes területén elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, melynek üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft.

A szennyvízelvezető hálózat által összegyűjtött vizek a Budaörsi Szennyvíztisztító Telepre kerülnek. A tisztítótelep Törökbálint területén található, tulajdonosa Budaörs Város Önkormányzata és a TÖRS Kft.

Törökbálint szennyvízeinek tisztítása saját, külön tisztítótelepen történik, melynek befogadója szintén a Hosszúréti patak.

A Budaörsi Szennyvíztisztító Tisztítótelep hidraulikai kapacitása az érvényben lévő vízjogi üzemeltetési engedélyben foglaltak szerint 11.270 m<sup>3</sup>/nap, szárazidei átlagterhelése kb. 6.000 m<sup>3</sup>/nap.

A tisztítótelep üzemeltetője szintén a TÖRSVÍZ Kft.

A fejlesztések során – a műszaki és gazdaságossági szempontok vizsgálata és figyelembevétele mellett – törekedni kell a budaörsi területeken keletkező szennyvizek Budaörsi tisztítótelepre történő továbbítására.

Ezúton jelezzük Önök felé, hogy a további egyeztetési, tervezési, vagy hatósági eljárási fázisokban készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2010. május 25.

TÖRSVÍZ CSATORNAMŰ KFT.  
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.  
Adószám: 13026406-2-13  
Tel.: 06-23-311-836



20100531-0934-030280-1-00

Majör Klára  
ügyvezető ált.h.

2010 JÚN 08.



Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal

Földművelésügyi Igazgatóság

Földművelésügyi Hatósági Osztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47. ☒ Levélcím: 1389 Budapest Pf. 110.

☎ 06-1/412-3550 Fax: 06-1/317-6231

E-mail: [mgsh-pest@fkj.gov.hu](mailto:mgsh-pest@fkj.gov.hu)

POLGÁRMESTERI HIVATAL

BUDAÖRS

2010 JÚN 22.

K-36-22

Ügyszám: 22,4/826-2/2010.

Hiv. Sz: XI-36-68/2010.

Tárgy: Szakhatósági állásfoglalás

Előadó: Peres Miklós

Melléklet:

Ügyintéző Önküel:

Válaszában kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata

Polgármesteri Hivatal

Csik Edina

Főépítész

2040. Budaörs

Szabadság út 134.



20100808-0825-038083-1-00

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatalunkhoz szakhatósági állásfoglalás megadására megküldött iratanyagot- melynek tárgya Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat készítése- áttanulmányozva az alábbi szakhatósági állásfoglalást adom.

A fentiekben megjelölt területre /ipar és egyéb terület/ a Településszerkezeti Terv módosítását, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot elfogadjuk, megvalósításukhoz előzetesen és véglegesen is hozzájárulunk.

A további véleményezési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2010. 06. 02.



Velkei József  
Igazgató



PEST MEGYE KÖZGYÜLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. • 1364 BUDAPEST, Pf.: 112 • TELEFON: (06 1) 485-6801 • FAX: (06 1) 266-1266

**Csik Edina főépítész**  
**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármesteri Hivatala**

**2040 Budaörs**  
**Szabadság út 134.**

Ikt. szám: 1004-4/2010  
Hiv. szám: XI-36-6/2010  
Ügyintéző: Szabó Attila főépítész referens  
Tel: 06-1-485-6809, 06-1-485-6825  
Fax: 06-1-317-66-33

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Keltve: 2010 JÚN 22.		
Szám: XI-36-63		
Előszóró:	Melléklet:	Ügyintéző: Juhász T.

**Tárgy:** Közbenső vélemény a Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főtől északra elhelyezkedő területet érintő Településszerkezeti terv módosításával, valamint Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat készítésével kapcsolatban.

**Tisztelt Főépítész Úrhölgy!**

Budaörs Város tárgyi területet érintő Településszerkezeti terv módosításával, valamint tárgyi területre vonatkozó Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat készítésével kapcsolatos hivatkozott számú véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, és arra az Étv. 9. § (3) bekezdése alapján az alábbi véleményt adom.

Sajnálatos módon az egyeztetésre megküldött dokumentáció nem a készülő Településszerkezeti terv módosítás alátámasztó munkarészeit tartalmazza. A Szabályozási tervhez készített fejezetek között esetenként található ugyan utalás a hatályos Településszerkezeti terv változtatásának szükségességére, de ez a részletekbe menő ismertetés során ez nem követhető.

Ezen túlmenően ismételten felhívom szíves figyelmét arra, hogy a 2008. szeptember 12-től hatályos, módosított Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet 3. § (3) 6. pontja kimondja: „a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).”



20100622-0926-038067-1-00

IKTATÁSI ERKÉLY  
2010 JÚN 22.

Ennek megfelelően szükségesnek tartom egy, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének mellékletét képező Szerkezeti terven alapuló, az Országos Területrendezési Tervnek is megfelelő, pl. „Módosítási javaslatok” című tervlap elkészítését, amelyből egyértelműen kiderül, hogy a javasolt változtatások a település mely területeit érintik, és mekkora mértékben. Ezen a tervlapon lehet feltüntetni továbbá a módosítással érintett területeken a hatályos tervben szereplő meglévő és a javasolt változtatások során kialakuló területfelhasználási kategóriákat.


E tervlapon célszerű ábrázolni a BATrT szerkezeti tervében szereplő települési térségeken túlmenően a 2005. szeptember 1. előtt hatályban lévő Településszerkezeti terv alapján a BATrT 21. § (5) bekezdése értelmében figyelembe vehető további beépített és beépítésre szánt területeket is.


Szintén vizsgálni kell az érvényben lévő területrendezési tervek térségi övezeteket tartalmazó tervlapjait, és a vonatkozó jogszabályok (az Országos Területrendezési Tervről szóló módosított 2003. évi XXVI. törvény, 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről, Pest Megye Közgyűlésének 202/2006.(08.25.) sz. KGYH. határozata) figyelembe vételével e tervek tekintetében is elemezni kell a településrendezési eszközök módosító javaslatait.

A módosításokat számozással és annak megfelelő térképi jelöléssel ellátva, a területnagyságok feltüntetésével egy részletes – a későbbiek során is egyértelműen követhető – táblázatban kell összefoglalni, és ez alapján egy területi mérleget készíteni, amelyben a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak területi változásai kimutathatók, valamint a számításokon alapuló eredmények összevethetők a rendelet szerint megengedett eltérési lehetőségekkel.

Mivel tehát a véleményezésre benyújtott tervanyagból nem követhetők nyomon a szerkezeti terv változásai, a módosító javaslatok megfelelése a hatályos területrendezési terveknek, és a dokumentált terv alátámasztó anyagaiban nem szerepel az OTÉK 3. § (3) bekezdés 6. pontjában kötelezően előírt munkarész, ezért a rendelkezéseimre álló információk alapján **nem áll módomban nyilatkozni az elkészült terv megfelelőségéről. Kérem a benyújtott dokumentáció kiegészítését a Településszerkezeti terv-módosító javaslatok egyértelművé tétele és az összhang igazolása érdekében.**

Budapest, 2010. június „3.”

Üdvözléssel:  
  
Dr. Szűcs Lajos





**Törökbálint Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.

Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: hivatal@torokbalint.hu honlap: www.torokbalint.hu



Iktatószám: 987/2010

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól  
északra elhelyezkedő területek szabályozási  
terv véleményezése

Csik Edina  
főépítész

Budaörs Város Önkormányzat Főépítésze  
Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Iktatva: 2010 JÚN 22		
Szám:		
Elsőszám:	Munkat:	Ügyintéző: J. T.

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdésben foglaltak szerinti megkeresésüket köszönettel vettük. Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezendő területek szabályozási tervét Képviselő-testületünk a 2010. május 27-én tartott ülésén megtárgyalta, és észrevételeit a levélhez mellékelte 175/2010.(V.27.) sz. határozatban foglalta össze.

Kérjük véleményünk figyelembe vételét, és az egyeztetési eljárásban a továbbiakban is részt kívánunk venni.

Törökbálint, 2010. június 1.

Üdvözlettel:

Nánási Éva  
főépítész



Melléklet: 1 pld. határozat



20100922-0948-038077-1-00



Nánay Éva

Törökbálinti Város  
Polgármesteri Hivatal  
Munkácsy M. u. 79.

### K i v o n a t

amely készült a Képviselő-testület 2010. május 27-én  
megtartott üléséről készült jegyzőkönyv alapján

„Kihagyva a kihagyandókat”

### Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területek szabályozási terv véleményezése

175/2010. (V. 27.)

Törökbálint Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó fejlesztéseket feltételekkel veszi tudomásul. A szennyvíz és csapadékvíz elvezetésére, illetve a volt iparvágány további kötött pályás hasznosítására adott tervi javaslatokkal nem ért egyet.
2. A keletkező csapadékvizek elvezetésére csak a Hosszúréti patak melletti záportározó létesítése lehet a megoldás. Kéri a tervezési területen áthúzódó patakág mellett – a budaörsi Muskátli és a Kaktusz utca közötti területen záportározó létesítés lehetőségének megvizsgálását. Itt az úgynevezett Budakeszi mellékág mentén lehet biztosítani, hogy a fejlesztés a törökbálinti oldalon a jelenleginél nagyobb vízterhelést ne okozzon. A megvalósításra vonatkozóan a két önkormányzat között létrejött írásbeli megállapodásig további csapadékvizek befogadását nem támogatja.
3. A Törökbálinton lévő budaörsi szennyvíztisztítóba - annak technológiai korszerűsítése nélkül- további szennyvizek bevezetésével nem ért egyet, mert jelen technológia mellett a szükséges 500 m-es védősáv törökbálinti területek fejlődését akadályozza. A Képviselő-testület kéri a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV. 05.) Korm. rendelet betartását.
4. Az M1-es autópályát keresztező felhagyott iparvágányi nyomvonal Törökbálintot érintő szakaszain közötti közlekedési hasznosítást (út, kerékpárút) tervez Törökbálint Önkormányzata. Kéri ennek figyelembevételét a jelen szabályozási terv véglegesítése során.

Felelős: polgármester  
Határidő: azonnal

Dr. Horti István sk.  
jegyző



Turai István sk.  
polgármester

Kivonat hiteles: *Erdőfi István*

Törökbálint, 2010. május 31.



Ért: 2010. 06. 22.

Tika



Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Közép-Magyarországi Területi Főmérnökség  
Pest Megyei Igazgatósága  
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.  
■ Telefon: 06 (1) 819-8470, Fax: 06 (1) 336-8377  
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

Budaörs Város Önkormányzat

Iktatószám: PES-28-2/2010.

Polgármesteri Hivatal

Tárgy: közútkezelési állásfoglalás, Budaörs, Hidépitő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Szabályozási koncepcióval kapcsolatosan

Csik Edina  
főépítész

2040 Érd  
Szabadság út 134.

BUDAÖRS

Iktatva: 2010 JUN 29.

Ugyintéző: Pusztai Tünde

Hivatkozási szám: XI-90-4/2009

Száma: XI-36-29

Tisztelt Főépítész Asszony!

Előzetes: Melléklet: Ugyintéző:

Hivatkozási számú megkeresésére, Budaörs, Hidépitő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Szabályozási koncepcióval kapcsolatban a következő állásfoglalást adjuk.

Budaörs, Hidépitő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Szabályozási koncepció célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem teszünk.

Azonban, megjegyezzük, hogy az első rendű főutak (1. sz.) esetében, a hozzá csatlakozó közúti kapcsolatok kialakításánál figyelembe kell venni az ÚT 2-1.201:2004 számú Útügyi műszaki előírás 3.8.1. pontjában foglaltakat. Ennek alapján: I. rendű főutak esetében a csomópontok minimális távolsága 1200-900 m. Mivel a tervben (a 10307 hrsz.-ú ingatóról) ez a távolság csak 80 m, ezért a megadott helyen közúti kapcsolat nem tervezhető.

Az útcsatlakozások tekintetében, az 1. sz főút – 8102. j. út és a Kaktusz u. által határolt terület meglévő közúti kapcsolatainak megfelelősége vizsgálandó, tervezendő. Az érintett 1. sz. főút és 8102. j. út külterületi jellegét továbbra is fent kívánjuk tartani. A külterületi jellegre és a csomóponti távolságokra való tekintettel, az érintett területről a főútra, kapubeajtók közvetlenül nem nyithatók, ezért a közúti kapcsolatokat összevonva, szervíz úttal kell megoldani, annak terület igénye biztosítandó és a terveken feltüntetendő. A várható forgalomnövekedésnek megfelelően, az útcsatlakozás típusát, kialakítását és helyigényét vizsgálni és tervezni szükséges.

A 8102. j út 9+950 kmsz. jobb oldalán tervezett burkolt feltület kialakítását, ingatlanon belül, a közút érintése, csatlakozása nélkül kell megoldani. Az útcsatlakozások kialakításához nem járulunk hozzá.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2010. június 15.

Üdvözlettel

Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Közép-Magyarországi Területi Főmérnökség  
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.  
3006.

Thomka Péter  
megyei osztályvezető

Szarvas András  
megyei igazgató



Kapják:

1. Címzett
2. Nemzeti Közlekedési Hatóság

3. MFKO
4. Irattár



Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi Iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-1/2- 71 /2010

HIV. SZÁM.: XI-36-6/2010. (Ügyintéző: Jung hausz Tímea)

TÁRGY: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosítása, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése

ELŐADÓ: Feller Tibor

### Budaörs Város Önkormányzata

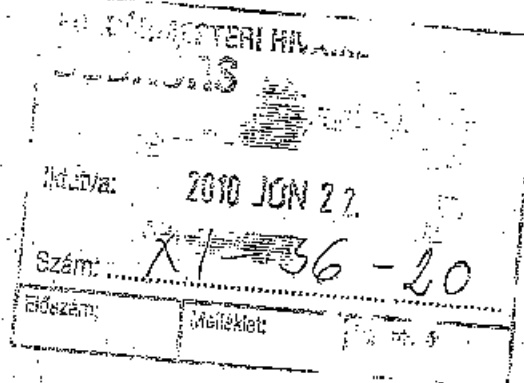
Csik Edina

főépítész

Budaörs

Szabadság út 134.

2040



### Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosítása, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése kapcsán írt véleménykérő levelét megkaptuk. Tárgyi koncepció kapcsán a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (KFKK) korábban M-1/3-118/2008., illetve M-1/2-1/2010. Iktatószámú leveleiben adta meg véleményét. Az azokban foglalt – az országos közúthálózat elemekre vonatkozó – megállapításokat kérjük a továbbiakban is figyelembe venni.

Az alábbiakban néhány kiegészítő megjegyzést szeretnénk fűzni a részünkre megküldött anyagban foglaltakhoz.

Általánosságban meg kívánjuk jegyezni, hogy 2008. december 01-től az ÚT 2-1.201:2008. Közutak Tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás van érvényben, amely hatálytalanította az Önök anyagában hivatkozott ÚT 2-1.201:2004 útügyi műszaki előírást. Korábbi levelünkben már felhívtuk erre a figyelmet, de ennek kijavítása nem történt meg. Ezért ismételten kérjük, hogy a javasolt műszaki kialakításokat az új műszaki szabályozást alapul véve tervezzék. A K.VIII. tervezési osztály a gyalogutakat jelöli, így ez vélhetően nem lehet a tervezett tehermentesítő út tervezési osztálya. Ugyanígy pl. a B.VI. tervezési osztályhoz nem tartozhat „c” hálózati funkció, így az alkalmazott B.VI.c.C jelölést is újra kell gondolni. Megfontolásra javasoljuk a bemutatott mintakeresztmetszelvevényeket is, ugyanis a nettó 6 m burkolatszélesség kevésnek tűnik, amennyiben a szükséges biztonsági sávokat is be akarjuk tartani, miközben a sáv szélességeknél nem szabadna 3 m alá menni. egy tehermentesítő funkciót ellátó út esetében.



20100604-0825-038057-1-00

2010 JUN 22

Továbbra is javasoljuk, hogy az érintett ingatlanok tulajdonviszonyait vizsgálják felül, és ahol indokolt, történjen meg az ingatlanok tulajdonosi és kezelői viszonyainak rendezése (a felülvizsgálatot célszerűen ki kell terjeszteni az MK NZrt. vagyongazdálkodásában lévő ingatlanokra is). Ebben a kérdésben keressék meg a KKK Vagyongazdálkodási Főosztályát. Ez annál is inkább fontos, mert az országos közutak építtetői szerepkörét az 1988. évi I. törvény szabályozza, és az ilyen területnek minősülő ingatlanokon az önkormányzat a későbbiekben nem járhat el építtetőként!

A csomópont távolságok miatt (ez a csatolt emlékeztetőben is így szerepel) a Gyár utca és a METRO-körforgalom között új kapcsolatot, külön forgalmi sávval sem adható meg. Ennek ellenére a csatolt helyszínrajzok között van olyan, amelyik továbbra is ezt a megoldást ábrázolja. Az anyagban szereplő vonalas ábrák is megtévesztőek ilyen szempontból, mert mindegyik úgy ábrázolja az ipartelep kapcsolatát, mint amelyik az 1. sz. főútból ágazik ki közvetlenül. Célszerűbb lenne a tervezett – a főúttal párhuzamosan futó – magánutat végig szaggatott piros vonallal feltüntetni az érintett helyszínrajzokon.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2010. május „28.”

Üdvözlettel:



Keregyártó Attila  
főigazgató





Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat  
Közép-magyarországi Regionális Intézete  
Közegészségügyi Osztály

Település- és Környezetegészségügyi Csoport

1138 Budapest, Váci út 174. 1393 Budapest, Pf. 412

Telefon: (1) 465-3866 Telefax: (1) 465-3866.

E-mail: kozeg@kmr.antsz.hu



POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

Iktatva: 2010 Máj 26.

Szám: XI-36-S

Előszám: Melléklet: Készítész: Jungk. T.

Iktató szám: 6859-2/2010.

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól  
északra elhelyezkedő területekre vonatkozó

Szabályozási terv és HÉSZ készítése

Ea.: Lannertné Wator Hajnalka

Hiv. szám: XI-36-6/2010.

Hiv. ea.: Jungk. T.

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítész Iroda

Csik Edina  
főépítész

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040



20100506-1113-028840-1-00

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy tárgyi ügyben az ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézete nem rendelkezik hatáskörrel. A véleményezési eljárásban részt vevő illetékes, hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerv az ÁNTSZ Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete.

Budapest, 2010. május 05.



Tisztelettel

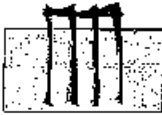
Dr. Gáll Ildikó

osztályvezető főorvos

IKTATÁSRA ÉRKEZETI

2010 Máj 25.

Erről értesül: ÁNTSZ Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete  
2030 Érd, Felső u. 39.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL  
JEGYZŐJE

ÉPÍTÉSHATÓSÁGI IRODA  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
[www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)

Tel.: 06-23/447-871 FAX: 06-23/420-929

Szám: VII.34.1393/2010

Ea: Simonfi Zsófia Moga Zsuzsanna

Iktatva: 2010 JUN 22

Szám: XI-36-21

Hd.szám:

Melléklet:

Ügyintéző:

FELJEGYZÉS

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat készítése – véleményezés  
Hiv. szám: XI-36-6-22/2010.

Főépítési Iroda

Csik Edina főépítész részére

Helyben

Tisztelt Főépítész Asszony!



20100611-0825-038059-1-00

A épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (építési törvény) 9. § (3) bekezdés és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 5. § (3) bekezdés alapján a fenti hivatkozási levélre válaszolva a Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 68/2005. (IV.15.) határozattal megállapított településszerkezeti terv módosításra tett javaslatra és a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet (továbbiakban: R) módosításra tett javaslatra a következő véleményt adom:

R 14. § (2) bekezdéssel kapcsolatban a következőt jegyzem meg:

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) szerint:

36. § (6) Az országos közút mellett nem jelölhető ki beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (3) bekezdés 8., 10. és 13. pontja szerinti területek kivételével – az út tengelyétől számított

a) gyorsforgalmi út esetében – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,

b) főút esetében 50-50 m széles területen.

24. § (3) A különleges területek lehetnek:

8. a nyersanyag kitermelés (bányászat), nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területek,

10. hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.),

13. mezőgazdasági üzemi terület.)

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alapján az autópálya mellett (Tátika utca környéke) lakóövezet van.

Budaörs, 2010. június 11.



Papp Csaba  
építéshatósági irodavezető

**BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL  
VÁROSÉPÍTÉSI IRODA**

☒ : 2040 BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT 134.

☎: 06-23/447-878

Fax: 06-23/447-891



## **Feljegyzés**

### **Csik Edina Főépítész részére**

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telek és Törökbálint, Égett-völgy helyi építési szabályzat és szabályozási terv véleményezése

Tisztelt Főépítész!

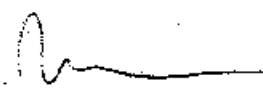
Égett-völgyel kapcsolatban a szennyvízelvezetés szakági véleményt melléktük, a többi szakág tekintetében észrevételt nem teszünk. A közlekedéssel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

- Az új beépítésekkel kapcsolatosan keletkező forgalom növekedéshez részletes forgalmi vizsgálat szükséges, mivel az M1-M7 autópályák Auchan felüljáró csomópontja már jelenleg is túlterhelt. A korábbi törökbálinti ígéreteknek megfelelően ezt kérjük elvégezni és az autópálya közúti ráhordás javítására javaslatot tenni.

Hídépítő telekkel kapcsolatban a hulladékkezeléssel és a szennyvízelvezetéssel kapcsolatban a szakági véleményeket melléktük, a többi szakág tekintetében észrevételt nem teszünk.

Kérem, tájékoztatásom szíves elfogadását!

**B u d a ö r s, 2010. június 4.**

  
Zolnai Márton  
Városépítési csoportvezető

Hídépítő telek szab terv észrevételek:

34. oldal

#### Hulladékkezelés

Javaslom az első bekezdés alábbiakra történő módosítását

- *a keletkező kommunális szilárd és ipari nem veszélyes hulladékot rendezett módon kell gyűjteni, és ártalmatlanításukról gondoskodni kell*

Továbbá javasolt a szövegbe belevenni, hogy:

- *Javasolt a terület keletkezett hulladékok szelektív gyűjtése.*

40. oldal

#### Hulladékkezeléssel kapcsolatos követelmények:

Javaslom az első bekezdés alábbiakra történő módosítását

- *a keletkező kommunális szilárd és ipari nem veszélyes hulladékot rendezett módon kell gyűjteni, és ártalmatlanításukról gondoskodni kell.*

Továbbá javasolt a szövegbe belevenni, hogy:

- *Javasolt a terület keletkezett hulladékok szelektív gyűjtése*

Hidépítő telkek TSZT módosítása  
Vízellátás, szennyvízelvezetés

46. oldal

A szennyvízhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft.

Törv. 4



Er: 2010.06.28.



**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Csik Edina**  
**Főépítész részére**

**Budaörs**  
Szabadság út 134.  
**2040**

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz főútvonaltól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat készítése (XI-36-6/2010)

A tárgyban szereplő SzT és HÉSZ érinti a TIGÁZ Zrt gázhálózatát, ezért a részletes terv kidolgozásakor a TIGÁZ DSO Kft Diósd üzemével egyeztetés szükséges.

A Településszerkezeti terv, a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálata gázellátási munkarészt is érint, a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Gödöllő, 2010-06-24

**Üdvözlettel:**

**Tigáz-DSO Kft.**  
**Hálózatfejlesztés**  
**Nyugati Fejlesztési régió Gödöllő**  
régióvezető  
(Bercsényi Tibor)

**TIGÁZ-DSO**

Földgázelosztó Kft.  
**HÁLÓZATFEJLESZTÉS NYUGATI RÉGIÓ**  
2100 Gödöllő, Kenyérgyári u. 2.

Kapják: címzett  
irattár  
Melléklet(ek): -----



nyilvános adat  
2010.06.24-2010.06.28.

Tigáz-DSO Földgázelosztó Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cg. 09-09-013493  
Cégbíróság: Hajdú-Bihar Megyei Bíróság



**Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal  
Erdészeti Igazgatóság**

1055 Budapest, Kossuth tér 11. ☎ Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02

☒ Levélcím: 1369 Budapest 5. Pf. 368.

E-mail: [erdaszolg@al.com.hu](mailto:erdaszolg@al.com.hu)

Ügyszám: 22.3/5421/1/2010.

Hív. sz.: XI-36-6/2010.

Tárgy: Budaörs, Hídepítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó TSZT módosítása, SZT és HESZ készítése

Előadó: Hunya László

Melléklet: -

Dátum: 2010 JÚN 07.

**Budaörs Város Önkormányzata**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Szám: .....

Szám: .....

Melléklet: .....

Ügyintéző: .....

A Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságához tárgyi ügyben írt megkeresésében hivatkozva az 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv) 9. § (3) bekezdésére véleményét kért az Erdészeti Igazgatóságtól. Mellékelten megküldte hozzá a Pro Terra Urbanisztikai Ügynökség Kft. által 2010. áprilisban készített „Budaörs Hídepítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek településszerkezeti terv módosítása szabályozási terve és a városi HESZ kiegészítése” elnevezésű egyeztetési dokumentációt.

Kérelmét megvizsgáltam. Ebben az ügyben 22.3/5327/1/2008. számú ügyiratomban már adtam állásfoglalást. Akkor úgy nyilatkoztam, hogy a tervezési területen található erdő; az akkori jogszabályokra, azaz az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv. 69. §-ára hivatkozva kértem, hogy az erdők más célú hasznosítását ne tervezzék, mert azt csak nagyon indokolt esetben lehet engedélyezni, de akkor is az adott községben legalább az érintett erdővel megegyező csereerdősítést meg is kell valósítani, ugyanis életbe lépett 2005. szeptember 1-től a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény, amelynek 1/1 számú melléklete tartalmazza a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó települések listáját (benne Budaörs is szerepel), ezen jogszabály 6. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy az egyes településeken lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet. Kértem továbbá, hogy az erdőterületek környékét is úgy igyekezzenek kialakítani, hogy ne kelljen kényszerből sem az erdő rovására semmilyen máshol már meg nem valósítható beruházást tervezni. Azóta jogszabályváltozás történt, életbe lépett az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (továbbiakban erdőtörvény), amely a korábbi erdőtörvényt hatályon kívül helyezte. Különös figyelemmel az erdőtörvény 78 § (1) bekezdésére az erdőben bármiféle igénybevétel engedélyezése még szigorúbb esetekben engedélyezhető csak. Tehát a korábbi álláspontomat az erdőtörvény hatálya alá tartozó részekre továbbra is fenntartom. A tervezési területen belüli erdők más célú hasznosításának engedélyezése részben megtörtént, illetve folyamatban van. Kérem, hogy amennyiben ilyen jellegű igények merülnek fel, akkor azon túl, hogy azt csak valóban kivételes esetekben tervezzék, jelöljék meg, hogy a településrendezési tervekben hol szerepel feltüntetve az annak ellentételezéseként létesítendő csereerdősítés.

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései, valamint a módosított 274/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (5) bekezdés h)-i) pontja figyelembevételével adtuk meg.

Budapest, 2010. május 28.



Klemenics András  
igazgató



20100802-1356-033927-1-00

Kapják:

Címezett

2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

Ügyfélfogadás: Budapest V. ker. Kossuth tér 11. (FVBI épülete) /sz. 53  
Előfő, szerda: 9-14 ☎ Telefon: 374-34-33

BUDAÖRS

Iktatva:

2010 JÚN 07.

XI-36-18



Mezőföld

Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzat  
FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSRENDEZÉSI IRODA

1221 Budapest Városház tér 11.

1775 Budafok 1, Pf. 109.

Tel: 229-2639, 229-2611/190, Fax: 229-2664

Budaörs Város Önkormányzat  
Csík Edina  
főépítész  
részére  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Üsz: 1154-7/2010/IX  
Üi: Szikora Szilvia

Hiv. szám: XI-36-6/2010

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó  
Településszerkezeti Terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat  
készítése



20100601-1356-033925-1-00

Tisztelt Csík Edina!

Köszönettel vettem megkeresését *Budaörs Város Településszerkezeti Tervének* módosítására és a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv* módosítására vonatkozó dokumentáció véleményezésével kapcsolatban.

A megküldött dokumentációt a Főépítési és Városrendezési Iroda áttanulmányozta, és a benne foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

Budapest, 2010. május 27.

Üdvözlettel:





T<sub>1</sub>

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF: 32556-1/2010. Tárgy: Budaörs Város  
Hidépítő telek, 1. sz főúttól  
északra elhelyezkedő területe  
Településszerkezeti Terv,  
Szabályozási Terv, Helyi Építész  
Szabályzat módosítása

Előadó: Sághy Melinda  
Mohácsi Veronika

Hiv. szám: XI-36-6/2010  
Melléklet: -

Csik Edina  
Főépítész

**Budaörs Város Önkormányzata**

Főépítész iroda

Budaörs

Szabadság út 143.

2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

**Budaörs Város Hidépítő telek, 1. sz főúttól északra elhelyezkedő területének  
Településszerkezeti Terv, Szabályozási Terv, Helyi Építész Szabályzat módosítása.**

*környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi szempontból az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdés c) pontja alapján*

**az alábbi véleményt adjuk:**

A tárgyi terület szabályozási tervének, valamint a városrendezési és építési szabályzat módosításának tartalmával, a megfogalmazott szándékokkal, szabályozásokkal Felügyelőségünk a környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint vízügyi érdekeket figyelembe véve az alábbi feltételek betartása esetén ért egyet:

A szabályozási tervhez Felügyelőségünk táj-, természetvédelmi szempontból hozzájárul az alábbiak figyelembevételével:

és mellék  
megfelelően  
A keletkező  
vízszé-  
szé

- A tervezési terület közvetlenül határos országos jelentőségű védett természeti területtel, a Budai Tájvédelmi Körzettel, európai közösségi jelentőségű területtel (Natura 2000 területtel), a Budaörsi kopárok elnevezésű HUDI 20010 jelű kiemelt közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területtel, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelölt országos ökológiai hálózat övezetével, ezért szükségesnek tartjuk, a beépítésre szánt területek esetében a táj-, természetvédelmi szempontok figyelembe vételét.
- A gazdasági és különleges funkciójú területeken fontosnak ítéljük, a tervezett zöldfelületek kialakításánál megfelelő jogosultsággal rendelkező tájépítész tervező bevonását.
- A közlekedési területek esetében, az utcasorfák tekintetében, a helyi termőhelyi adottságoknak megfelelő, és környezeti hatásokat jól tűrő őshonos fajok telepítését szorgalmazzuk.

A szabályozási tervhez Felügyelőségünk vízvédelmi szempontból hozzájárul az alábbiak figyelembevételével:

- A terület vízellátását, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését egyidőben kell megvalósítani. A vízi létesítmények vízjogi létesítési engedély kötelesek, mely engedélyezést a Felügyelőségen le kell folytatni.
- Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába csapadékvíz bevezetése tilos.
- A felszíni vizek akadálytalan levonulását biztosítani kell.
- A közcsonnába csak a befogadói nyilatkozat kikötései alapján történhet a bevezetés.
- A közüzemi hálózatra (víz és csatorna) történő rácsatlakozás kizárólag a közmű üzemeltetőjének hozzájárulásával, a fogadónyilatkozatának feltételei illetve a hatályos jogszabályi előírások szerint történhet.
- A terület csatornázásának fejlesztése során a belső csatornahálózatot elválasztott rendszerben kell kialakítani, az elválasztás a szennyezetlen tetőfelületi csapadék és a szennyeződő területeken összegyűlő csapadék különválasztására is vonatkozik.
- A burkolt felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvíz csak megfelelő tisztítást követően vezethető össze a tetőfelületi szennyezetlen csapadékvizekkel, illetve vezethető a közterületi csatornahálózatba.
- A zöldfelületek locsolásához szükséges vizet célszerű a csapadékvizek helyben tartásával (helyi tározókkal) biztosítani, és csak az annak mértékét meghaladó csapadék elvezetése indokolt.
- A létesítmények kommunális jellegű szennyvizeit közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizeit megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően szabad a szennyvízcsatorna hálózatra vezetni. A szükséges előtisztítás feltételeit a keletkezés helyén, a telken belül kell biztosítani.

#### Indoklás:

- A keletkező, a közcsonnába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004.(XII.25.) KvVM rendeletben előírt küszöbértékeket.
- Vízellátási üzemeltetése a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet alapján vízjogi üzemeltetési engedéllyel lehetséges. Az engedélyeztetési dokumentációt a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről

és mellékleteiről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendelet tartalmi követelményeinek megfelelően kell összeállítani és a Felügyelőség részére benyújtani.

A keletkező, a közcsatornába vezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004.(XII.25.) KvVM rendeletben előírt küszöbértékeket.

**A szabályozási tervhez Felügyelőségünk zajvédelmi szempontból hozzájárul az alábbi figyelembevételével:**

Módosítási javaslatot teszek a Jóváhagyandó dokumentáció Szabályozási Terv és HÉSZ módosítás 50/A.§ (7) pontjára az alábbiak szerint:

(7) A zajtól védendő területek védelme érdekében a védendő területekhez 50 m-nél közelebb kerülő zajt keltő **üzemi** vagy sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építésekor, a használatbavételt megelőzően igazolni kell a vonatkozó jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesülését.

A kívánt módosítás előkészítéseként az alábbi kérdéseket javaslom megvizsgálni:

- A tervezett Szervizút (tehermentesítő út) gerjesztette forgalom, ill. hatásának vizsgálata terjedjen ki az okozott közlekedési zajterhelés mértékére, és jogszabályban rögzített határértékek megtartására.  
A közlekedés okozta zajt a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló 25/2004.(XII. 20.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete szerint kell számolni.
- A tervezés részét képező forgalmi vizsgálat tartalmazzon adatokat a hosszútávon várható forgalom keltette zajterhelés megfelelőségére is a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet értelmében.

Tájékoztatom, hogy a Muskátli utcából- már évekkel ezelőtt- volt lakossági zajpanasz. Ezért a tervezett új úthálózati kapcsolat tervezése során fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő védendő létesítményeket érő hatások vizsgálatára, a vonatkozó határértékek betartására.

**A szabályozási tervhez Felügyelőségünk hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárul az alábbi figyelembevételével:**

- A terület fejlesztése során mindig kell figyelembe venni a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII törvény 5. §-ában megfogalmazott általános szabályokat.
- A tervezési területen hulladékot- tekintet nélkül annak veszélyességére- elhelyezni, lerakni, tárolni tilos.
- A közműépítéseknel, egyéb építési tevékenységeknél, tereprendezéseknél keletkező hulladékokat hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón kell elhelyezni, és a hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja el.
- Az építési és bontási hulladékok kezelésére az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól 45/2004. (VII.26.) BM - KvVM együttes rendeletben foglaltak az irányadók.
- A tervezett létesítményeket figyelembe véve gondoskodni kell a hatályos jogszabályoknak megfelelő hulladék gyűjtőhelyek kialakításáról, ahol biztosított a keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok szelektív, környezetszennyezést kizáró gyűjtése.
- Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal lehet végezni. A mélyépítési munkálatok során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.

- A szabályozási területen az esetlegesen előforduló illegális hulladéklerakást fel kell számolni. Az elhagyott hulladék kezelésénél a Hulladékgazdálkodási törvényben foglalt előírásokat kell betartani.

A szabályozási tervhez Felügyelőségünk levegővédelmi és felszín alatti vízvédelmi szempontból kikötés nélkül hozzájárul.

Jelen véleményünk nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyezési eljárások során megkérendő szakhatósági hozzájárulást, illetve engedélyt.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy nyomtatott példányát Felügyelőségünknek ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek!

Budapest, 2010. június 02.



*Gyapjas József*  
Gyapjas József  
igazgató

Kapják:

- 1, Címzett, Budaörs Város Önkormányzata  
(2040 Budaörs, Szabadság út 134.)
- 2, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága  
(1525 Budapest, Pf. 86.)
- 3, Irattár

tértivevénnnyel

tájékoztatásul

BUDAÖRS

Iktatva: 2010 JÚN 07.

Ami:

XI-36-18



Névként

Budaörsi Községi Önkormányzat  
FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSRENDEZÉSI IRODA

1221 Budapest Városház tér 11.

1775 Budaörs 1, Pf. 109.

Tel: 229-2639, 229-2611/190, Fax: 229-2664

Budaörs Város Önkormányzat

Csík Edina

főépítész

részére

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Üsz: 1154-7/2010/IX

Üi: Szikora Szilvia

Hív. szám: XI-36-6/2010

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítása, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat készítése



20100801-1356-033925-1-00

Tisztelt Csík Edina!

Köszönettel vettem megkeresését *Budaörs Város Településszerkezeti Tervének* módosítására és a *Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv* módosítására vonatkozó dokumentáció véleményezésével kapcsolatban.

A megküldött dokumentációt a Főépítési és Városrendezési Iroda áttanulmányozta, és a benne foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

Budapest, 2010. május 27.

Üdvözlettel:







**Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal**  
**Erdészeti Igazgatóság**

1055 Budapest, Kossuth tér 11 ☎ Telefon: 374-34-00, 374-34-01 Fax: 374-34-02

☒ Levélcím: 1369 Budapest 5. Pf.: 368.

E-mail: [acsobig@acsz.hu](mailto:acsobig@acsz.hu)

Ügyszám: 22.3/5421/1/2010.

Hiv. sz.: XI-36-6/2010

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó TSZT módosítása; SZT és HESZ készítése

Előadó: Hunya László

Melléklet:

Dátum: 2010 JÚN 07.

**Budaörs Város Önkormányzata**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Szám:

Szám:

Melléklet:

Ügyintéző:

A Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságához tárgyi ügyben írt megkeresésében hivatkozva az 1997. évi LXXVIII. tv. (Értv) 9. § (3) bekezdésére véleményt kért az Erdészeti Igazgatóságtól. Mellékelten megküldte hozzá a Pro Terra Urbanisztikai Ügynökség Kft. által 2010. áprilisban készített „Budaörs Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek településszerkezeti terv módosítása szabályozási terve és a városi HESZ kiegészítése” elnevezésű egyeztetési dokumentációt.

Kérelmét megvizsgáltam. Ebben az ügyben 22.3/5327/1/2008. számú ügyiratomban már adtam állásfoglalást. Akkor úgy nyilatkoztam, hogy a tervezési területen található erdő; az akkori jogszabályokra, azaz az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv. 69. §-ára hivatkozva kértam, hogy az erdők más célú hasznosítását ne tervezzék, mert azt csak nagyon indokolt esetben lehet engedélyezni, de akkor is az adott közösségben legalább az érintett erdővel megegyező csereerdősítést meg is kell valósítani, ugyanis életbe lépett 2005. szeptember 1-től a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény, amelynek 1/1 számú melléklete tartalmazza a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó települések listáját (benné Budaörs is szerepel), ezen jogszabály 6. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy az egyes településeken lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet. Kértem továbbá, hogy az erdőterületek környékét is úgy igyekezzenek kialakítani, hogy ne kelljen kényszerből sem az erdő rovására semmilyen máshol már meg nem valósítható beruházást tervezni. Azóta jogszabályváltozás történt, életbe lépett az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (továbbiakban erdőtörvény), amely a korábbi erdőtörvényt hatályon kívül helyezte. Különös figyelemmel az erdőtörvény 78 § (1) bekezdésére az erdőben bármiféle igénybevétel engedélyezése még szigorúbb esetekben engedélyezhető csak. Tehát a korábbi álláspontomat az erdőtörvény hatálya alá tartozó részekre továbbra is fenntartom. A tervezési területen belüli erdők más célú hasznosításának engedélyezése részben megtörtént, illetve folyamatban van. Kérem, hogy amennyiben ilyen jellegű igények merülnek fel, akkor azon túl, hogy azt csak valóban kivételes esetben tervezzék, jelöljék meg, hogy a településrendezési tervekben hol szerepel felülvizsgálva az annak ellentételezéseként létesítendő csereerdősítés.

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései, valamint a módosított 274/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 22. § (5) bekezdés h)-i) pontja figyelembevételével adtuk meg.

Budapest, 2010. május 28.



Klemenócsics András  
igazgató



20100602-1336-033827-1-00

Kapja:

1. Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

Ügyfélfogadás: Budapest V. ker. Kossuth tér 11. (FVM épülete) Isz. 58  
Hétfő, szerda: 9-14 ☎ Telefon: 374-34-33



Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Közép-Magyarországi Területi Főmérnökség  
Pest Megyei Igazgatósága  
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.  
■ Telefon: 06 (1) 819-9470, Fax: 06 (1) 336-8377  
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

107 AUG 19 2010

Budaörs Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal

Csik Edina  
főépítész

2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Iktatószám: PES-3123-2/2010

Tárgy: közútkezelői állásfoglalás, Budaörs,  
Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól  
északra elhelyezkedő területre vonat-  
kozó Településszerkezeti terv módo-  
sítása, valamint Szabályozási terve és  
Helyi Építési Szabályzata

Ügyintéző: Pusztai Tünde

Hivatkozási szám: XI-36-6/2010

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozási számú megkeresésére, Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhe-  
lyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítása, valamint Szabályozási ter-  
ve és Helyi Építési Szabályzatával kapcsolatban az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Telepti-  
lésszerkezeti terv módosítása, valamint Szabályozási terve (övezeti besorolása) és Helyi Épí-  
tési Szabályzata célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem teszünk.

PES-28-2/2010 számon megadott állásfoglalásunkban foglaltakat továbbra is fenntartjuk.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2010. augusztus 11.

Üdvözlettel Magyar Közút Nonprofit Zrt.  
Közép-Magyarországi Területi Főmérnökség  
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.  
3007.

Thomka Péter  
megyei osztályvezető

Szavvas András  
megyei igazgató

Kapják:

1. Címzett
2. Nemzeti Közlekedési Hatóság
3. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
4. MFKO
5. Irattár



Tien

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.  
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.: 2368/1/2010.**

**Ü.int.: Mike Eszter**

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz.  
főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó  
TSZT módosítás, SZT és HÉSZ

**Hiv.sz.: XI-36-6/2010.**

**Csík Edina,**  
**főépítész**

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármesteri Hivatal**

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosítással, valamint szabályozási tervvel és helyi építési szabályzattal kapcsolatban a Pro Terra Urbanisztikai Ügynökség kft. által készített egyeztetési tervdokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakat állapítottuk meg:

A tervezési terület közvetlenül határos országos jelentőségű védett természeti területtel, a Budai Tájvédelmi Körzettel, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területtel (Natura 2000 területtel), a Budaörsi kopárok elnevezésű HUDI 20010 jelű kiemelt közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területtel, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetével.

A tervezési területen belül tervezett módosításokkal, fejlesztésekkel kapcsolatban Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel. A tervezett kerékpárút, valamint a tervezett vasút a tervezési területen kívül, a fent említett természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken vezet. Tekintettel arra, hogy mind a tervezett kerékpárút, mind a tervezett vasút megvalósítása természeti érték megsemmisítésével jár (védett növény(nyúlánk sárma), illetve annak élőhelye található a Tájvédelmi Körzet 8102 út menti részein), a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai (8. § (1) bekezdés, 15. § (1) bekezdése, 31. §, 42. § (1)-(2) bekezdés), valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásait figyelembe véve a kerékpárút és a vasút védett természeti területet, Natura 2000 területet érintő kialakításával nem érintünk egyet.

Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és

igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adtuk ki.

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (8) bekezdése értelmében a jóváhagyott településrendezési terv egy példányát Igazgatóságunknak ügyiratszámunkra hivatkozva megküldeni szíveskedjenek!*

Budapest, 2010. június 9.

Üdvözlettel:

31  
Füri András  
igazgató



Kapják: Címzett (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

KDV KTVF (1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12.) – tájékoztatásul

Iráttár



Nemzeti  
Közlekedési  
Hatóság

Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága

Budaörs Város Önkormányzat  
Főépítésze

Budaörs

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítása szabályozási terve és a városi Hész kiegészítése c. tervdokumentáció véleményezése

Üi.szám: KM/KA/NS/A/4696/3/2010

Előadó: Tóth György

e-mail: [toth.gyorgy@nkh.gov.hu](mailto:toth.gyorgy@nkh.gov.hu)

**Tisztelt Főépítész Úrhölgy!**

Budaörs Város Önkormányzata megbízásából a PRO Terra Urbanisztikai Ügynökség Kft generáltervező és a MOBIL City Bt (közlekedés) ill. a KÉSZ Közmű Kft (energia közművek) szakági tervezők által a tárgy szerinti szabályozási területekre készített településszerkezeti terv - módosítás, szabályozási terv - módosítás, HESZ kiegészítés tervezetét CD adat hordozón t. Cím a XI-36-6/2010 ikt. számú levelével megküldte hatóságunk részére és kérte az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ (3) bek.- ben foglaltak alapján a településrendezési eszközök tervezetének véleményezését.

A Budaörs város Ny-i határában lévő 16. sorszámú településszerkezeti egység területén belüli ipari - gazdasági tervezési területre az alábbiak szerint megbontva adjuk meg ügyi szakmai véleményünket.

**A./ A szabályozási terület 1. sz. főúttól É-ra fekvő, a Magyar Posta telephelyei melletti terület rész településrendezési eszközei.**

- Ügyi szakmai szempontok alapján a terület rész Ny-i határának kijelölését nem tartjuk megfelelőnek mert a szabályozási terület határán kívüli de a tervezési terület tervezett útjaihoz csatlakozó úthálózati elemek (10346 hrsz, 10344 hrsz, 58/8 hrsz és 58/2 hrsz alatti útszakaszok) tervezés alá vonása ezáltal elmaradt, az mellőzhetővé vált, amelyből következik, hogy a tervezési területen belüli új magánutak közúthálózati, forgalmi, keresztmetszeti és csomóponti megoldásaira vonatkozó javaslatok összehangolatlanok, azok kevés szakmai alappal rendelkeznek, illetve nem felelnek meg a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei tartalmi követelményeiről szóló ÚT 2-1.218:2003 útgyi műszaki előírás szerinti követelményeknek.
- A Magyar Posta tulajdonában lévő 10339/7 hrsz-ú magánút és az 1. sz. főút - 8102. jelű összekötő út - jelzőlámpás forgalmi csomópontja között (továbbiakban: 1. sz. magánút) a 10339/8, a 10339/9 és a 10339/4 hrsz-ú magánterületeken, valamint a 10339/7 hrsz-ú magánút és az 1. sz. főút - METRO körforgalmi csomópontja közvetlen jobbra forduló sávja között abból kiágazóan (továbbiakban: 2. sz. magánút) a 10339/1 hrsz-ú magánterületen tervezett - önálló helyrajzi számú közlekedési és közmű funkciójú szabályozási terület kialakítása nélkül - javasolt, egymással is úthálózatot alkotó ún. „feltáró utak” mint közforgalom számára megnyitott magánutak elsődlegesen két megosztásra nem kerülő, ipari művelési ágú, földrészlet, nevezetesen a 10339/4 és a 10339/1 hrsz-ú földrészletek területének csatlakozását és több irányú közúti megközelítést hivatott szolgálni. (Megjegyzés: a két telekkel közrezárt 10339/9 hrsz-ú földrészlet alatti ELMÜ telepnek kiépített közúti kapcsolata van az 1. sz. főúttal).

Sz. H. 10339/7 HESZ

Közúthálózati, forgalmi szempontból a meglévő közúthálózaton és útterületen át is megfelelő módon biztosítható a nevezett ingatlanok közúti kiszolgálása. Amennyiben a Budaörs Város 178/2009.(VI.04.)ÖKT sz. határozatával a 10339/1 hrsz-ú földrészleten kijelölt hulladéklerakó és hulladék-átrakó állomás tervezett telepítési megoldásából, az állomás üzemeltetéséből eredő szakmai követelményekből, illetve a területen belül kialakuló forgalmi rendből következik, hogy a telephely területének közúti feltárásához az 1. számú főúti kapcsolat kialakítása is szükséges, úgy a 2. sz. magánút területének kiszabályozása ellen nem emelünk kifogást a következő útügyi követelmények érvényre juttatása mellett. A magánút csak egyirányú lehet a szabályozási terület felé, a szabályozási szélessége max. 12 m lehet, 5,5 m széles burkolattal és a magánutat méretezett jobbra kanyarodó sávból ágaztatható ki. A 2. sz. magánút szabályozási tervbe való beemeléseinek alapfeltételét képezi a Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása ÚT 2-1.115 útügyi műszaki előírás 3.3. pontja alóli felmentés megszerzése is, ugyanis az 1. számú főútból kiágazó magánút tervezett útsatlakozása nem felel meg az UME azon előírásának miszerint a főutak *lakott területén kívüli szakaszán* a csomóponti elemekkel kialakított útsatlakozások létesítése mellett 650-1200 m az alkalmazandó elméleti csomóponti távolság.

- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv., az annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) Mt rendelet utakra vonatkozó rendelkezései, a közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.)KHVM rendelet (kir.) előírásai és nem utolsó sorban az úttervezéssel kapcsolatos útügyi műszaki előírások szabályozásai a közforgalom elől el nem zárt magánutakra is vonatkoznak, ezért azokat a szabályozási terv közlekedési munkarészenek kidolgozásakor alkalmazni kell. Az 1. és 2. számú közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében - melyek a helyi közúthálózat részét képezik - a szabályozási terv közlekedési munkarészenek kidolgozását megelőzően meg kellett volna határozni a kir. rendelet. 1. sz. melléklete II. fejezetében szereplő útosztályokba sorolással azok úthálózati szerepét, melynek hiányában a magánutakra vonatkozó szabályozási javaslat szakmai alapok nélküli.
- Az előbbi fejezetben előadottakból következik, hogy a közforgalom elől el nem zárt magánút is szabályozási elemnek minősül, a szabályozási terv megállapításával szemben. A kir. rendelet szerint hálózati útosztályba sorolt magánutak útosztálya figyelembevételével azok szabályozási szélességét a szabályozási terv készítésénél alapul szolgáló, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)Korm. rendelet (OTÉK) 26.§ (2) bek. ben előírtak szerint lehet megállapítani. A szóban forgó magánutak OTÉK szerint lehetséges úthálózati kategóriája véleményünk szerint *kiszolgáló út* lehet.
- Az 1. és 2. sz. magánutak építési területét – a hálózati kapcsolódási pontok között – az OTÉK 26. § (2) bek. alatti szélességek figyelembevételével lehet megtervezni. A 2. sz. magánút építési területének tervezése azonban nem korlátozódhat annak új nyomvonalai szakaszára, azt a 10339/9 hrsz-ú, és a 10339/8 hrsz-ú út művelési ágban nyilvántartott területen vezetett nyomvonalai szakaszra, valamint a 10339/7 hrsz-ú útra vonatkoztatva is azonos szélességgel kell tervezni. Amennyiben az OTÉK - ban előírtaktól eltérő szélességű építési terület kialakítása szükséges vagy lehetséges, ez esetben a szélességet méretezéssel kell meghatározni és annak alapján a rajzi munkarészeket megfelelő mélységben kidolgozni.
- Az 1. és 2. sz. magánutak nyomvonalával és csatlakozásával közvetlenül érintett útterületek, utak így a 10339/9 hrsz, a 10339/8 hrsz, a 10339/7 hrsz, és a 058/2 hrsz - ú földrészletek tulajdonosait a V2 rajzszámú „Tulajdonvizsgálat a tulajdoni lap nyilvántartás szerint” című tervlap vagy más munkarész nem jelöli, azok a szabályozási koncepció kidolgozása során adott véleménynyilvánítások dokumentumaiban, vagy az egyeztető tárgyalásokról készült feljegyzésekben, emlékeztetőkben sem jelennek meg és más dokumentum sem tartalmaz tulajdonosi nyilatkozatot. Vélelmezzük emiatt, hogy elmaradt a véleményezési eljárásba vonásuk. Az érintett utak és útterület tulajdonosok közútkezelői véleményeinek ismerete nélkül készített 1. és 2. sz. magánutak nyomvonalára és kialakítására vonatkozó tervezői javaslatot, szabályozási elképzelést

nem tartjuk kellően megalapozott megoldásnak, a tervezői javaslat szerinti szabályozási tervrészletek jóváhagyását emiatt nem áll módunkban támogatni.

- A 2. sz. magánút K-i irányú csatlakozását az 1. sz. főút - 8102. j. Diósd-Budakeszi összekötő út által alkotott négyágú jelzőlámpás csomópontnak ötágú ovális körforgalmi csomóponttá történő átépítésével javasolja kialakítani a szabályozási terv, az elhelyezést a KÖT-2.b./I./II. rajzszerű forgalomtechnikai megoldások M=1:2500 méretarányú helyszínrajza mutatja be. A szabályozási terv forgalmi tervezést, kapacitásvizsgálatot nem tartalmaz, pusztán a közlekedési állapotok II.1. fejezetében ismerteti az érintett két közút 2007. évben mért forgalmi terhelését. Ennek szem előtt tartásával véljük, hogy a tervezett ötödik ág várható forgalmi terhelése aránytalanul kicsi lenne a jelenlegi és a tervezési idővel ( $t=10$  év) számított 1. sz. főúti és 8102. j. ö. úti együttes tervezési forgalomhoz képest, de a csomóponti ágak forgalmi terhelése külön-külön is nagyon egyenlőtlen lenne, emiatt nem preferált csomóponti típus a körforgalmi csomópont külterületen. A tervezett ötágú körforgalmi csomópont ovális kialakítását és excentrikus elhelyezését is hátrányosabb megoldásnak tartjuk mert az a főirányú forgalom idővesztését növeli, a kétsávos be és kilépések, a kétsávos körpálya rontja a meglévő jelzőlámpás csomóponti kialakításhoz képest is a forgalom biztonságát, a közforgalmú vasúti pályával való keresztezés pedig megengedhetetlen. Nem mellékes körülmény az sem, hogy a tervezett körforgalmi csomóponti megoldás az ingatlan-nyilvántartás szerinti útterületen (építési területen) nem helyezhető el, ahhoz az 1. számú főút D-i oldali METRO - féle gazdasági-kereskedelmi funkciójú területek (részbeni) igénybevételére is szükség lenne, mely idegen terület. Az emelt szintű forgalmi igények kielégítésére, továbbfejlesztésként javasolt ún. turbó körforgalmat sem tekintjük preferálható csomóponti típusnak ugyanis az érvényben lévő tervezésre vonatkozó UME előírások erre vonatkozó szabályozást jelenleg nem tartalmaznak.
- A 8102. j. ö. út törökbálinti Tó parki útig terjedő szakaszán „főúti” forgalomszabályozás van érvényben és a szakaszon, - a Tó-parki út körforgalmi csomópontját leszámítva - egységesen jelzőtáblás kanyarodó sávos csomópontok (4 db) találhatók. Az M1 autópálya külön szintű csomópontja le és felhajtó ágainak 8102 j. összekötő úttal alkotott csomópontjaiban azonban az érintett közútközelelők jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetését tervezik a közel jövőben. Az M1(M7) autópályák É-i oldalán tervezett tehermentesítő, avagy szervízút 8102. j. összekötő úthoz való csatlakozási helyénél javasolt körforgalmi csomópont az előbbiek miatt még alternatív megoldásként sem jöhet számításba és az összekötő út 1. sz. főúti csomópontjában is a jelzőlámpás csomóponti megoldás megtartása kívánatos mintsem a körforgalmi csomópont kiépítése, tekintettel az ö. úton meglévő jelzőtáblás és a tervezett jelzőlámpás forgalmi csomópontokra. A csomópontok tervezésre vonatkozó UME előírások a vegyes csomóponti típusok alkalmazását egy jól lehatárolható útszakaszon ugyanis kerülendő műszaki megoldásnak tartják.
- A szabályozási terv közlekedési javaslata szerint Budaörs Város településszerkezeti terve tartalmazza az S-Bahn rendszerű gyorsvasúti közlekedés vasúti nyomvonalát a Budapest Elővárosi Vasúthálózat fejlesztésének megvalósíthatósági tanulmánytervével összhangban. A tervezési területen a használaton kívüli iparvágány nyomvonalán húzódna az elővárosi vasútvonal és annak tervezett Budakeszi ága. Az utóbbi ág megvalósításáról a városi önkormányzat várhatóan a jövő év során dönt, a tárgyi szabályozási terv a megvalósítást ugyanakkor gazdaságtalannak tartja. A szabályozási tervkonceptió a felhagyott iparvágány nyomvonalával érintett területeket (telkeket) az előbbiek okán kötőpályás közlekedési területként kijelöli, és a Budakeszi ág alatti területek ideiglenes más célú használatát javasolja. A tervkonceptió egyeztetési eljárásában a MÁV Pályavasúti Üzletág Fejlesztési Főosztály ide vonatkozó nyilatkozatában rögzíti, hogy az iparvágány megszüntetésével kapcsolatban még nem született tulajdonosi döntés és további egyeztetés szükséges a Budaörs vasútállomás és Budakeszi között tervezett elővárosi vasút létesítése ügyében az érintett települések önkormányzatainak képviselőtestületei között. Az MK Nonprofit Zrt Pest Megyei Igazgatósága egyeztetési eljárásban adott nyilatkozata szerint a budakeszi irányú elővárosi vasútvonal megvalósítása kizárja a tervezett körforgalom csomóponti ágainak

szintbeni vasúti keresztezését, a meglévő szintbeni keresztezések fenntartását (az 1. sz. főút - 8102. j. út négyágú jelzőlámpás csomópontja 1-1 csomóponti ágát keresztezi a használaton kívül lévő ipari vasút) tekintettel az 1. sz. főút elsőrendű útbesorolására és forgalmi terhelésének volumenére. A szabályozási tervezet és az itt hivatkozott nyilatkozatok figyelembe vételével kialakított véleményünk szerint a négyágú jelzőlámpás csomópontnak ötágú ovális, vagy turbó típusú körforgalommal való fejlesztésének és a 2. sz. magánút (kiszolgáló út) 8102. j. úttal párhuzamos nyomvonal szakasza 1. sz. főúti becsatlakoztatásának műszaki megoldása azon túl, hogy az a tervezésre vonatkozó műszaki előírás(ok) szabályozásának nem felel meg, jelentősen függ az elővárosi vasút tervezett budakeszi ága döntést igénylő létesítési szándékától, illetőleg az elővárosi vasút közúti csomóponti keresztezésének műszaki megoldásától is. A szabványos és ütemezhető, a külön szintű vasúti-közúti keresztezés műszaki megoldását vázlatosan bemutató, egyébként kellően részletezett közúti csomóponti fejlesztési terv hiányában az ötágú ovális körforgalmi csomóponti tervkonceptió és szabályozás alapulvételével történő településszerkezeti terv módosításhoz, szabályozási terv és HÉSZ módosításhoz támogató véleményt nem áll módunkban adni.

- A 8102. j. út (elnevezése szerint: Gyár u.) mellett, nem a közút részeként, nagyobb részt az országos közút területén, azzal párhuzamosan tervezett kerékpárút nyomvonal szakasz kiszabályozását javasolja a szabályozási terv két féle variációban, a közút jobb ill. bal oldalán. A Budakeszi irányú kerékpárút szakasz hálózati szerepét a tervezői javaslat nem határozza meg, a kerékpárút településszerkezeti tervben kidolgozott pontos nyomvonalát, elfogadott hálózati kiinduló és végpontját nem ismerteti. A szerkezeti és a szabályozási terv leírása csak általánosságban rögzíti, hogy a kerékpárút szakasz a Budaörs és Budakeszi települések között tervezett, összeköttetést biztosító kerékpár út részét képezi melynek nyomvonala az 1. számú főút és a 8102. j. ö. út mellett húzódna. A kerékpárút szakaszt megbízói adatszolgáltatás szerint tervezték be. A kerékpárút út ill. szakasz létesítési igényét forgalmi méretezés (elemzés) nem támassza alá, a tervezett forgalmi irányok számát a szöveges részek nem ismertetik, és azt a tervezett pályaszerkezeti szélesség (2,1 m) figyelembe vételével sem lehet bizonyossággal megállapítani. Kétirányú kerékpárúti forgalom esetén ugyanis a Közutak Tervezése ÚT 2-1.201:2008 útügyi műszaki előírás 4.7.3.5. pontja alapján minimum 2,6 m, lehetőség esetén azonban 3,0 m burkolatszélesség és 3,6 ill. 4,0 m koronaszélesség figyelembe vételével kell a kerékpárútra vonatkozó a szabályozást elkészíteni. A kerékpárútnak a tervezett ovális körforgalmi csomópont területén, keresztezésekkel való átvezetésére készített helyszínrajzi megoldások (KÖT-2.a. és KÖT-2.b/1 rajzszámú tervek) a tervezett nagy forgalmú körforgalmi csomópont forgalombiztonságát csökkentenék, a kerékpárúttal keresztezett csomóponti ágakon közlekedők számára a csomóponti forgalmi viszonyok, a biztosított útirány gyors áttekintése, a konfliktus pontok mérlegelése időigényes lenne, a keresztezések lassabb forgalomáramlást eredményeznének és végül csökkenne a forgalombiztonság. Az elővárosi vasút Budakeszi ágának megvalósítása pedig kizárja a kerékpárútnak a forgalmi csomópont területén való átvezetésének lehetőségét is. Véleményünk szerint a kerékpárút nyomvonalának kijelölése és elhelyezése - nem számítva az elhelyezéshez szükséges területi igényt - a 8102. j. ö. út K-i oldalán kedvezőbb, a csomóponti átvezetést szükségtelenné teszi és kevesebb konfliktus helyzettel jár. A kerékpárútnak a 8102. j. út K-i oldalán való telepítése mellett szól ugyanis az, hogy a nyomvonal az 1. sz. főút irányába annak É-i oldalán is továbbfolytatható és az átvezethető (szükség szerint) a D-i oldalra a Kaktusz utca csatlakozása térségében. Egyetértünk a tervezői javaslat azon részével, hogy több szempontú összehasonlító tanulmány terv elkészítése szükséges a Budaörs - Budakeszi települések között tervezett kerékpárút 8102. j. ö. út és 1. sz. főút menti nyomvonalának kijelölésére, műszaki megoldásának véglegesítésére, és a kerékpárút nyomvonala és szabályozása az elfogadott tanulmányterv szabályozási tervbe illesztésével kerüljön betervezésre.

**B./ A szabályozási terület 1. sz. főút - 8102. j. összekötő út - M1 autópálya és Muskátli utca által határolt területrésze, rendezési terv szerinti elnevezése hídepítő telkek.**



- A tervezési terület új közúthálózati elemeként tünteti fel a szabályozási terv az M1-M7 autópályák É-i oldala mentén tervezett, önkormányzati tulajdonú helyi közút, hálózati szerepe szerint szervízút vagy tehermentesítő út Muskátli utca - 8102. j. ö. út közötti nyomvonal folyópálya szakaszát. Hálózati és forgalmi kapcsolata az útszakasznak a Muskátli utcánál nincs és a forgalmi kapcsolatot biztosítandó további útszakasz is kiépítetlen. A lehetséges nyomvonal elhelyezésére, az út kialakítására diszpozíciós vagy tanulmányterv nem áll rendelkezésre. Településszerkezeti terv szinten vagy más szabályozási tervben sem került a teljes nyomvonal megtervezésre és kijelölésre, illetve jóváhagyásra, a szervízút teljes nyomvonal szakaszára irányadó főbb szabályozási elemek: a nyomvonal, a szervízút csomópontjai, a jellemző keresztmetszeti kialakítások nem ismeretesek. A szervízút vagy tehermentesítő út tárgy szerinti szabályozási területre eső nyomvonal szakaszának terv szerinti szabályozása ezért nem tekinthető megalapozottnak, arra az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ (3) bek. előírása szerinti mélységű és jogértékű szakvélemény nem alakítható ki.
- A szervízútnak a szabályozási tervvel érintett szakasza lehetséges nyomvonalára vonatkozó tervezői javaslat érdemben amiatt sem véleményezhető, mert a szabályozási terv közlekedési javaslatának ide vonatkozó része csak általános, az nem felel meg a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei tartalmi követelményeiről szóló ÚT 2-1.218:03 utógépi műszaki előírás szerinti követelményeknek. Megjegyezni kívánjuk, hogy az útszakasz szabályozásával érintett Állami Autópálya Kezelő Zrt részéről a 2008. november 6-i tervezői egyeztetés során adott nyilatkozat is felhívja a tervező figyelmét a követelmények szerinti tervezésre - „a tervezett városi út teljes, az M1 autópályát érintő szakaszára vonatkozóan elkészített útépítési tanulmányterv... szükséges a közútkezelő érdemi nyilatkozatának kialakításához” - mégsem készült olyan terv mely a nyilatkozatnak ill. a követelményeknek megfelelt volna. A továbbiakban jelezni kívánjuk, hogy a tervezendő szervízút M1 autópálya területét és védelmi övezetét érintő szakasza terveinek véleményezéséhez, azok jóváhagyásához - a Magyar Állam tulajdonában lévő autópálya területek és műtárgy részek igénybevétele, ill. átalakítása miatt - az OTÉK szerinti véleményezői körön túl az ÁAK Zrt, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (továbbiakban: KKK) támogató közútkezelői, ill. vagyonkezelői, valamint az autópálya tulajdonosi jogát gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt szintén támogató tulajdonosi véleményre is szükséges.
- A 10315 hrsz-ú út, elnevezése szerint Kaktusz utca ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa a Magyar Állam, vagyonkezelője a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ. Az előbbiek figyelembe vételével a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. (Ktv.) 32. § (1) bekezdésében előírtak alapján az út országos közútnak minősül. Az Országos Közutak Adatbázisa azonban ezt nem tükrözi, a KKK nyilatkozata szerint az adatbázisnak azt nem is kell tartalmazni ugyanis az nem tartozik oda. Az ellentmondás az út ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezetlenségére vezethető vissza. A szabályozási terv megállapítja, hogy az út „aszfaltburkolata elhanyagolt, leromlott állapotú”, javasolja az út paramétereinek megváltoztatását, a burkolatszélesség növelését, az egyoldali járda kialakítását és az út hálózati szerepének és kapcsolati helyeinek megváltoztatását oly módon, hogy a Kaktusz utca nyomvonal módosítással az 1. sz. főút és a tervezett szervízút vagy tehermentesítő út között bekötő útként biztosítson hálózati kapcsolatot. A jelentősnek tekinthető útszabályozás terveinek kidolgozásához a PRO TERRA Kft közlekedési tervező előzetesen, vagy a tervezés folyamán sem törekedett a Kaktusz utca valóságos (tulajdonosi) kezelői jogát gyakorló szervezet felderítésére, ezáltal a Kaktusz u. tervezett szabályozását alátámasztandó (tulajdonosi) közútkezelői nyilatkozat sem kerülhetett a szabályozási terv egyeztetési dokumentumai közé. Ennek hiányában a Kaktusz utca szabályozása csak elméletinek tekinthető, arra megalapozott vélemény nem alakítható ki. A véleményezés további akadálya, hogy a Kaktusz u. M1 autópálya felől tervezett új hálózati kapcsolatát biztosító szervízútra vonatkozó szabályozási tervrészletre vonatkozó véleményezésnek is akadálya merült fel az előző fejezet szerint, ezért a szabályozás elfogadásához további egyeztetésre és tervezésre van szükség.

- Ismereteink szerint jogelődünk a Pest Megyei Közlekedési Felügyelet az évtized első éveiben a Kaktusz u. akkori kezelőjének az Állami Autópálya Kezelő Rt. kérelmére az út forgalmi jellegének megváltozása miatt szükségessé váló úthálózati besorolás módosítás ügyében indított hatósági eljárásban megváltoztatta a Kaktusz u. közúthálózati útosztályát mely annak tulajdonosi, vagyoni és közútkezelői joga megváltozását is szükségessé tette a közúti közlekedésről szóló 1988. évi. I. tv. 2007.évi CLXXV. tv. 14.(1) bek. ill. 15.§ (2) bekezdéseivel módosított 32.§ (1) és 33.§ (1) bek. ben előírtak alapján. A jogváltozás földhivatali - bejegyzésére vonatkozó kötelezettségnek az érintettek azonban nem tettek eleget ezért a Kaktusz utcára vonatkozó szabályozási tervrészlet jóváhagyásához támogatást jelentő ügyi hatósági véleményt csak akkor tudunk adni ha az előző és a követő fejezetben ismertetett követelmények teljesítésén túl az út ingatlan-nyilvántartási adatai is tükrözni fogják a forgalmi jelleg változása miatti valóságos tulajdonosi, vagyonkezelői, ill. közútkezelői jogviszonyokat.
- A Kaktusz u. úthálózati besorolása a szabályozási terv szerint: *bekötőút*, tervezési osztálya: B.V.c.C. A tervező által megállapított hálózati útosztályhoz a külterületi útosztályba sorolt utak tartoznak az ÚT 2-1.201.2008 Közutak tervezése UME előírás alapján. A kijelölt tervezési osztály belterületi *gyűjtő utak*ra vonatkozik. A klr. 3.§ (1) bek szerint a hálózati útosztály meghatározása országos közutak esetében a KKK, a 3.§ (7) bek. szerint helyi önkormányzati tulajdonú közutak esetében pedig a közútkezelő települési jegyző feladat és hatáskörébe tartozik. A Kaktusz u. és a szervizút vagy tehermentesítő út szabályozási tervrészletének kidolgozásához ill. véglegesítéséhez ezért beszerzendő és dokumentálandó mindkét közút hálózati útosztályba sorolásáról szóló közútkezelői döntés figyelemmel az előbbi és ezen fejezetben hivatkozott jogszabályi helyekben foglaltakra.
- A 8102. j. összekötő út szabályozási tervvel érintett szakaszának külterületi jellegét továbbra is fenn kell tartani, a főúti forgalomszabályozású útszakasz paramétereit a szabályozási terv szerinti úthálózati osztályhoz tartozó tervezési osztálynak megfelelően, az ingatlanok kiszolgálást biztosító útsatlakozások létesítése esetén viszont az ÚT 2-1.115:04 UME főutakra vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.
- Impostore Kft tulajdonában lévő 10308 hrsz-ú, 1ha 4096 m<sup>2</sup> területi mértékű földrészlet területének 1. sz. főúti csatlakozását a terület fejlesztése és az 1. sz. főút - 8102. j. ö. út körforgalmi típusú csomópontjának kiépítése esetén meg kell szüntetni és a csatlakozást a 8102. j. összekötő út felől kell kiépíteni. Célszerűen a 10305/4 hrsz-ú földrészlet (Tetrapak Kft telephely) útsatlakozásával szemben, a háromágú balra kanyarodó sávcsomópont négyágúvá történő fejlesztésével. A fejlesztés során vizsgálandó az összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponti kialakítás bevezetésének szükségessége az 1. sz. főút-M1 ap. pálya közötti szakaszon.
- Az M1 autópálya csomóponti ágai és a 8102. j. összekötő út által alkotott jelzőtáblás, kanyarodó sávcsomópontok a közeljövőben fejlesztésre kerülnek. A csomópont típus nem változik, a csomópontban jelzőlámpás forgalomirányítás kerül bevezetésre, igazodva az összekötő út tervezéssel érintett szakaszán meglévő kanyarodó sávcsomópont jelzőtáblás és jelzőlámpás forgalmi csomóponti típusokhoz. Az előbbi körülmény kizárja az 10315 hrsz-ú út vagy Kaktusz u. - 8102. j út csomópontjának és a tervezett szervizút vagy tehermentesítő út becsatlakozási csomópontjának is, körforgalmi típusú csomópontként történő kiépítésére vonatkozó tervező javaslat támogatását. Más tekintetben a tervezői javaslat a 8102. j. ö. út tervezéssel érintett, ill. a Tó úti, 1. sz. főúti csomópontjai közötti szakaszán meglévő azonos típusú forgalmi csomópontok egységének körforgalmi csomóponttal való megbontását eredményezné mely szabványtalan és közlekedésbiztonsági szempontból hátrányos megoldás lenne.
- Valós parkolási igény esetén a 8102. j. összekötő út K-i oldalán, a Köt-1 rajzszámú helyszínrajzon jelölt helyen autóbusz várakozó hely telepítését azzal a feltétellel fogadjuk el, hogy a várakozó hely az összekötő úttól elválasztott pályafelületei, megközelítése kis ívű be és kikanyarodást biztosító csatlakozásokkal kerüljön kialakításra és akkor és amennyiben az összekötő út ingatlan-nyilvántartási területén felül idegen terület is

szükséges a várakozó hely telepítéséhez (10307 hrsz) úgy azt beolvasztással az országos közút területéhez kell csatolni. Az összekötő utat a szabályozási terv Szabadság útként nevezi, ismereteink szerint csak az 1. sz. főút egy szakasza viseli a Szabadság út elnevezést, ezért a pontos terolvlasás érdekében célszerű annak javítása.

- Az 1. sz. főútnak a Kaktusz utca 1. sz. főúti csatlakozási pontjától Biatorbágy irányban kivezető szakaszán a főút külterületi jellegét hangsúlyozó elemeket megváltoztatni nem szabad, azokat továbbra is fenn kell tartani. A főút előbbi csatlakozási pontja előtti 32/1 hrsz-ú földrészleten húzódó belterületi nyomvonal szakasza átmeneti zónának minősül, mely útszakaszon annak fejlesztésénél, útügyi igazgatási ügyeinél a lakott területi utakra jellemző paraméterek (kiemelt szegélyes útpálya lehatárolás, teljes közművesítés és egybefüggő kétoldali gyalogjárda valamint korszerű közvilágítás) kialakításával kell eljárni, a fejlesztésig a főút melletti ingatlanterületek használatának meghatározása, változáskor a kapubehajtók vagy útcsatlakozások létesítése a lakott területen belüli vagy lakott területen kívüli forgalomszabályozás szerint történhet melyről egyedi mérlegeléssel kell határozni.
- A főút nyomvonalának a Budaörs 32/1 hrsz-ú földrészlet, valamint a tervezési szakaszon kívüli város központ irányú további szakasza alatti földrészletek mint útterületek hatályos ingatlan-nyilvántartási állapota szerinti tulajdonosi (közútkezelői) joga téves bejegyzésű, az Budaörs Város Önkormányzat neve alatt szerepel. Az érintett útterületi ingatlanok tulajdoni jogviszonyát mielőbb rendezni szükséges, azok tulajdoni jogát a Magyar Állam, vagyonkezelői jogát a KKK javára kell módosítani, bejegyeztetni. A rendezésig az Önkormányzat nem járhat el építtetőként a főutat érintő közúti közmű fejlesztési tevékenysége során és tulajdonosi(közútkezelői) jogkört sem gyakorolhat az adódó közigazgatási hatósági engedélyezési eljárásokban.
- Az 1. sz. főút 10321 hrsz alatti földrészleten húzódó külterületi szakasza bal oldala mentén, 8,85 m tengelytávolságra, nem a közút részeként tervezett kerékpárút keresztmetszeti kialakítására vonatkozóan az A. fejezett tizedik bekezdése alatti vélemény veendő figyelembe. A Budaörs - Budakeszi városok közötti kerékpárút hálózati útosztályát is meg kell határozni, ismereteink szerint a kerékpárút telepítési helye, funkciója, ill. regionális jellege ellenére sem válhat az országos közúthálózat részévé. A kerékpárút elhelyezéséhez is szabályozási területet kell kialakítani még akkor is ha annak területe a főút és az összekötő út ingatlan-nyilvántartási területén van. A kerékpárút építéséhez szükséges közúti területeket a Magyar Államtól, illetve az érintett ingatlan tulajdonosoktól a beruházást megelőzően meg kell szerezni, és az elkészült kerékpárút területét önálló helyrajzi számon, önkormányzati tulajdonú területként, helyi közút művelési ág feltüntetésével kell ingatlan-nyilvántartásba venni.

Ezen szakági véleményünket a bevezető szerinti kérelemre, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 182/2008.(VII.14.)Korm. rendelettel módosított 253/1997.(XII.20.)Korm. rendelet (1) és (2) bek. és 3. sz. mell. 5. pontjában előírt feladat és hatáskörünk, illetve a 263/2006.(XII.20.)Korm. rendelet 3.§ (2) bekezdésében szabályozott hatáskörünk alapján, a tárgyi településrendezési eszközök véleményezési eljárásában mint a közlekedési szakterület tekintetében érintett államigazgatási szervként alakítottuk ki.

Kérjük a fenti útügyi véleményünkben foglaltak szíves tudomásulvételét, illetve azoknak a továbbtervezés során való figyelembevételét.

Budapest 2010. augusztus 5.

Becze Szabolcs mb. igazgató nevében és helyett



Sándor János  
főosztályvezető

Kapják:

1./ Címzett 2040 Budaörs Szabadság út 134

2./ Magyar Közút Nonprofit Zrt 1024 Budapest Fényes Elek u. 7-13

3./ Előadó, Irattár



Tlv

## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

## ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☎: 1364 Budapest, Pf. 270. ☎: 485-6800 Fax.: 485-6995

Szám: 1010302  
Üi.: Kovács BeaTárgy: Étv. 9§(3)  
Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz főúttól  
északra elhelyezkedő területre vonatkozó  
Településszerkezeti Terv és  
HÉSZ, SZT módosításTel.: 485-6923  
E-mail: kovacs.beata@krrkh.huHiv. szám: XI-36-6/2010  
Melléklet: -

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Csík Edina főépítész

Budaörs Város Önkormányzat Főépítésze  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Tisztelt Főépítész Úrasszony!

Köszönettel vetnük a tárgyi tervekhez kapcsolódóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 9. § (3) bekezdés szerinti megkeresésüket. A megküldött és körültekintően összeállított, előzetes egyeztetéseket igazoló dokumentumokkal alátámasztott tervet áttanulmányozva az alábbi észrevételeket tesszük.

A leírásban szereplő számos elítést, pontatlanságot, rendezési tervbe nem illő megfogalmazást kérünk javítani, törölni.

A programjavaslatba, tervezési koncepcióba illő részeket törlendő. Kérjük, hogy a dokumentációban a konkrét vizsgálati és javaslati elemek szerepeljenek.

Leírásukból nem derül ki egyértelműen, hogy a volt zártkerti területek a hatályos településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt közlekedési területként kerültek kijelölésre. A kiskertes területekre javasolják a funkció fenntarthatóságát, az építés visszaszorítását, miközben gazdasági területfelhasználásra tesznek javaslatot, és Gksz jelű építési övezetbe sorolják a területet.

A tervjavaslat jelentős területigényű tehermentesítő utat tervez, mely út nyomvonala a szomszédos lakóterület egyes területrészeire és az autópálya területére is jelentős hatással bír. Jól látható, hogy a Településszerkezeti Terv módosítás tükrözi a tervezési terület lehatárolását. Felhívjuk a szíves figyelmüket arra, hogy a TSZT ezen közlekedési elemmel történő módosítása csak abban az esetben fogadható el, ha a TSZT módosításához rendelt tervezési terület lehatárolás – az Étv. – ben foglaltaknak megfelelően – a közvetlenül érintett területekre is kiterjed. Ebben az esetben az új közlekedési elem hatásait az érintett területekre és a hatásterületekre vonatkozóan is részletesen szükséges vizsgálni. Felhívjuk a szíves figyelmüket, hogy a tervezési terület lehatárolásának módosítása az egyeztetési eljárást is befolyásolja.

A leírás szerint a tervezett különleges területet jelentős zöldbe ágyazva kívánják megvalósítani, ennek érdekében a minimális zöldfelületi arányt 40%-ban határozzák meg. Jelezzük, hogy ezen 40% az OTÉK szerinti előírt minimum érték, a jogszabály adta kötelezés, a „jelentős zöldbe ágyazás” további követelmények előírásával biztosítható.

A tervezett új beépítésre szánt terület (Gksz a volt kertes területeken) kijelölésével járó BIA érték csökkenését a differenciált számítási móddal, és többszintű növényállományok megvalósulásának reményével kompenzálták. A BIA érték csökkenés kompenzáló kötelező -3 és 1- szintes növényállomány területileg arányos telepítésének kötelezése viszont sem a rendeletben sem a szabályozás tervben nem jelenik meg, ellentétben a leírás 4. pontjában foglaltakkal. Ebben a formában az Étv. BIA értékre vonatkozó kötelezése nem érvényesül, így a TSZT vonatkozó javasolt módosítását sem áll módunkban támogatni.

Sajnálatos, hogy a tájépítész körülmények között kimunkált megállapításait és a javaslataiban megfogalmazott célokat a jóváhagyandó munkarészek nem tükrözik.

#### Jóváhagyandó munkarészek

##### Településszerkezeti Terv

A határozati javaslatot kérjük a jogalkotás szabályai szerint szerkeszteni. A TSZT módosító tervlapot a jóváhagyandó formában is kérjük bemutatni.

##### Rendelt-tervezet

Rendelkezzenek arról, hogy jelen SZT melléklet módosítja a hatályban lévő SZT-t.

ad. 1.§ (2) g) A közforgalom számára átadásra csak polgári jogi szerződés kötelezhet. A magánutak kialakításának szabályait viszont javasoljuk rögzíteni a rendeletben.

ad. 2.§ a) b) A magasabb szintű jogszabályban meghatározottak nem szerepelhetnek rendeletükben.

ad. 7.§ ... (3) Az OTÉK 25.§ (2) bekezdésében foglalt engedmény lehetősége nem rögzítendő a szabályzatban, az országos norma erre lehetőséget ad, mely az építéshatósági eljárás során a normában foglalt követelmények teljesülése esetén figyelembe vehető. Megjegyezzük, hogy a táblázatban és a szabályozási terven (...) - ben szereplő értékek nem egyeznek meg.

ad. 7.§ ... (5) A sport és szabadidős célú vízfelületek zöldfelületbe történő 100 %-os mértékű beszámíthatóságának engedményét - ebben a formában - aggályosnak tartjuk tekintettel arra, hogy ezen vízfelületek kialakításának lehetősége széles skálán mozog.

Az árok mentén javasolt 10 m szélességű kizárólagos zöldfelületi hasznosítású és a part menti sáv fenntartására szolgáló területtel kapcsolatos előírások, szabályok, követelmények - a leíró részben meghatározottak ellenére - nem szerepelnek a rendelettervezetben. Megjegyezzük, hogy ezen kötelezések magántulajdonban lévő ingatlanokat is érintenek, így az előírásoknak a javasolt használati célt biztosítónak kell lenniük, figyelembe véve a sajátos jogintézmények lehetőségeit.

Ismételten jelezzük, hogy önkormányzati rendeletben nem szerepelhetnek magasabb szintű jogszabályban szereplő előírások.

##### Szabályozási Terv

A Szabályozási terv alternatívákat és a tervezési területen túlnyúló szabályozókat nem tartalmazhat; kérjük a kerékpárúttal kapcsolatban egy lehetőséget szerepeltetni, és a jogbizonytalan megoldásokat mellőzni.

A 14/2005. (I. 26.) sz. a 40/1999. (XI. 26.) sz. Kt. rendeletet kérjük birtokosítva megküldeni.

A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszünk.

Budapest, 2010. június 22.

Tisztelettel:



Dr. Hajnóczi Péter

Euról értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3. Irattár

Glória Kft.

4030 Debrecen, Epreskert u. 1.

Tel.: 52/413-100 Fax.: 52/533-991

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítési Iroda

Csik Edina Főépítész  
részére

Tárgy: Tájékoztatás  
Ikt.sz.: XI-90/2009

**B u d a ö r s**

Szabadság út 134.  
2040

Tisztelt Főépítész!

A Glória Kft. (Székhely: 4030 Debrecen, Epreskert u. 1., Cgk.: 09-09-000146, Képviselő: Orha János ügyvezető), mint a Budaörs 10317 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa – tekintettel a jelenleg is folyamatban lévő szabályozási terv megalkotására - tájékoztatni szeretnénk, hogy korábban az ingatlanunkon lévő erdőrészlet az erdészeti hatóság erdőnyilvántartásából törlésre került és az ingatlan művelési ág – a beerdősülést megelőző állapotnak megfelelően – telephelyként került rögzítésre.

Kérjük, ezen tényre a szabályozási terv megalkotása során figyelemmel lenni szíveskedjenek.

Jelen levelünkhöz – tájékoztatásképpen - mellékelten megküldjük a 2010. 11. 11. napján kelt E-hiteles tulajdoni lap másolati példányát.

Debrecen, 2010. november 17.

Tisztelettel:

Orha János  
Glória Kft.

**Glória Kft.**  
4030 Debrecen, Epreskert u. 1.  
Adószám: 10302992-2-08  
Cégjegyzékszám: 09-09-000146  
MKB: 10300002-36003027-00003225

lakóhelyi Földhivatal  
36. Budapest III. kerület Lajos utca 150-162.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30018/84141/2010  
2010.11.11

Oldal: 1/2

BUDAÖRS

Belterület

10317 helyrajzi szám

Szektor: 33

Széljegyző: 44530/2010 2010.05.21

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, DIVINUS INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP 4030 DEBRECEN  
Epreskert utca 1

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, DIVINUS BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT. 4030 DEBRECEN  
Epreskert utca 1.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.0

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fíll.

alosztály adatok  
ter. kat.jöv  
ha m2 k.fíll

Kivett telephely

0

3.6637

0.00

2. bejegyző határozat: 10210/2000.05.03  
művelési ág változás.

3. bejegyző határozat: 38353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44108/2010.05.19

jogcím: beolvadás

jogállás: tulajdonos

név: GLÓRIA INGATLANFEJLESZTÉSI ÉS BEFEKTETÉSI KFT.

cím: 4030 DEBRECEN Epreskert utca 1

törzsszám: 10302392

IRÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 56360/1998.12.16

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolva.

bejegyző határozat, érkezési idő: 52798/2000.08.10

Önálló szöveges bejegyzés területszámítási hiba kiigazítása a 151/2000. sz. határozat alapján.

bejegyző határozat, érkezési idő: 51655/1992.07.29

Önálló szöveges bejegyzés magassági építési korlátozás. Korlátozás magassági mértéke: 160 m.  
ogósult:

név: MAGYAR TÁVKÖZLÉSI VÁLLALAT HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁGA  
cím : 1000 BUDAPEST Horváth Mihály tér 16-19

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30018/84141/2010

2010.11.11

BUDAÖRS

Szektor: 33

Belterület

10317 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44715/2001.05.22

Önálló szöveges bejegyzés az E- 46/2001.sz. alatt záradékolt megosztási vázrajz alapján a 10306, 10308, 10315, 10317 és 10321 hrsz-ú ingatlanok összevonása és újracstása történt.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 45441/2006.06.30

Elutasítás

Vezetéskjog bejegyzés iránti kérelme.

jogosult:

név: TIGÁZ ZRT

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 44815/2009.08.05

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés az E 27/2009 vázrajz alapján.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 48940/2009.09.29

Elutasítás

tulajdonjog fenntartás.

jogosult:

név: DIVINUS INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP törzsszám: 13522397

cím : 4030 DEBRECEN Epréskert utca 1

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 10440/2010.06.01

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás átvezetése a 10.440-2/2010 számú határozatban foglalt rendelkezések értelmében.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 55979/2010.03.23

Önálló szöveges bejegyzés az átminősítés a Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti igazgatóságának 22.3/8233/2/2010. számú hatósági bizonyítvány, és a 22.3/6254/1/2010. számú határozata alapján történt.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE



## EGYEZTETÉS KÖZLEKEDÉSI KÉRDÉSKÖRBE

Helyszín: Budaörs Város Önkormányzat PH  
2040 Budaörs, Szabadság út 134. III. em. 307. tárgyaló

Időpont: 2011. február 24. 9.00-12.00 között

Résztvevők: mellékelt jelenléti ív szerint

Tárgy: Budaörs Város TSZT és BHÉSZ felülvizsgálat, valamint  
Budaörs Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területek SZT módosítás  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI PROBLÉMÁK témakörét érintő tárgyalás

Budaörs Város TSZT és BHÉSZ felülvizsgálathoz meghívottak:

településtervező: Paksi Szilvia (VÁTI Kft)  
Molnár Csilla  
közlekedéstervező: Kliment Mihály (VIAMED-2008 Kft)

Budaörs Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területek SZT módosításhoz meghívottak:

településtervező: S Vasi Ildikó (PRO-TERRA Kft)  
Verebély-Pap Tibor  
közlekedéstervező: Macsinka Klára (MOBIL CITY Bt.)  
tulajdonos: Disznós Zoltán

Csik Edina főépítész megnyitja az egyeztetést.

A megbeszélés a közlekedésben, közlekedésfejlesztésben felelős szervek, a tervezők és az önkormányzat képviselői, valamint a HÍDÉPÍTŐ terület beruházói között jött létre a TSZT koncepcióra és a HÍDÉPÍTŐ SZT-re érkezett vélemények egyeztetésére, a felmerülő közlekedési konfliktusok feloldására.

A meghívás ellenére a tárgyaláson nem vett részt a MAGYAR KÖZÚT NONPROFIT Zrt. Pest megyei Igazgatóság, a KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KOORDINÁCIÓS KÖZPONT, valamint a MÁV Zrt.

Az MK előre jelezte, hogy a tárgyaláson nem tud részt venni, és kéri az emlékeztető utólagos megküldését. Az egyeztetésen nem sikerült minden kérdéskörben teljes egészében, ezért a KKK-MÁV-NIF részvételével egy újabb tárgyalás összehívására kerül sor az érintettek TSZT koncepcióval kapcsolatos észrevételeinek tisztázására (2011. március 29. időpontban).

A tárgyaláson először a TSZT koncepcióra érkezett észrevételek kerültek megtárgyalásra a tervező, VÁTI Kft., Paksi Szilvia vezető településtervező által összeállított, mellékelt vázlat alapján.

## BUDAÖRS VÁROS TSZT és BHÉSZ FELÜLVIZSGÁLAT

A továbbiakban a TSZT-vel kapcsolatos problémák/javaslatok/kérdések a mellékelt tervezői vázlat szerint részletezettek, melyekre a résztvevők által adott válaszokat tartalmazza az emlékeztető.

### 1. 1. sz. főút

Gerber László NKH UVHH: A szerepkörrel kapcsolatban a PmKH Közlekedési Fő. és a Magyar Közút Kht. jogosult nyilatkozni. Az M0 nyugati szektor át fogja rendezni a fővárosi és a csatlakozó elővárosi főúthálózati szerepköröket. Ha az is kerül megállapításra, hogy az átmenő forgalom csökkent, még mindig nagyon fontos kérdés a csatlakozás és az elhagyás pontja. Nincs direkt rálátásuk, érdemben nyilatkozni csak a megyei felügyelőség tud.

Tóth György PmKH KözlAlapFőo.: A szerepkörrel kapcsolatban neki sincs jogosultsága véleményalkotásra, felsőbb szintű döntés szükséges, a KKK jogköre a hálózathoz tartozik, egyeztetve a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-vel, mert az tulajdonosi jogköröket is érint(het). Az AggloTrT besorolás a lényeges a szerint kell elkészíteni a tervet, azt kell először módosítani ha szükséges, mert a településrendezési tervek mindig a hatályos TrT-knek kell megfelelni. Elviekben egyetért a hálózati szerep módosulásával a kijelöléshez képest, de a módosításhoz megfelelő szerepkörű/színvonalú párhuzamos úttal kell rendelkezni. A szervizút megfelelhet, de annak megfelelő szintűnek/rangúnak kell lennie, a mellette lévő terület-felhasználásoknál is figyelemmel kell lenni a kiváltott útról áttérő forgalom elvezetésének biztosítására.

Paksi Szilvia tervező: A hatályos TrT-knek a javaslat nem felel meg, azok előzetes módosítása szükséges területrendezési hatósági eljárás lefolytatásával.

### 2. Szervizút

Tóth György PmKH KözlAlapFőo.: Megjegyzi, hogy lehet egyidejűleg szervizútként és főútként tervezni, de a KKK-val kell az alapvető paramétereket tisztázni. Most szervizútként tervezendő, mert nincs realitása a főútnak.

Feuerabend István ÁApKez Zrt. A szervizút kiépítését (a tervezővel, a VIAMED-del már egyeztettek) támogatják. Az ingatlan és kerítéshatár sok helyen különbözik, Őket elsősorban a kerítés vonala érdekli. Most lett felmérve az autópálya, digitális geodéziai állományt kérésre biztosítani tudnak. A szervizút autópálya területének rovására történő területbiztosítást elképzelhetőnek tartja.

Gerber László NKH UVHH: Megjegyzik, hogy az autópálya szabályozását érintő kérdések tulajdonosi érdekeket is érintenek így azokat nem(csak) a kezelővel – ÁApKez Zrt-vel – hanem a KKK-val és a tulajdonos képviselőjével a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt-vel is egyeztetni szükséges.

Tóth György PmKH KözlAlapFőo.: De nem csak a tulajdonosi, hanem a műszaki paraméterek betartása is lényeges a tényleges létesítmény által elfoglalt terület figyelembevételével. A szervizút tervezésnél elsősorban az autópályánál a meglévő állapotot kellene figyelembe venni, ha elkerülhetetlen autó-pályaterület igénybevétele, akkor azt tulajdonosi szempontból is egyeztetni/rendezni szükséges.

### 3. Vasúti megálló

Érdemi észrevétel nem érkezett.

### 4. Iparvágányok

Érdemi észrevétel nem érkezett.

### 5. Vasúthálózati fejlesztések

Érdemi észrevétel nem érkezett.

### 6. METRÓ

Kiss István NKH UVHH: Nem tudják támogatni az autópálya kéregalatti METRÓ vezetését, az autópálya forgalmi terhelésére és a szükséges megvalósítás idejének forgalomterelésére/korlátozására tekintettel.

Feuerabend István ÁApKez Zrt.: Fentiekkel egyetértve nem tudja támogatni.

Klíment Mihály tervező: A szakaszos megépítés technológiai javaslatot ismertet, melyet a következő tervanyag alátámasztó munkarészeiben részletezni fognak.

Kiss István NKH UVHH: Nem ismerve a részleteket nem tudják támogatni, szervezettel alátámasztott kivitelezési javaslat alapján lehet a javaslatról a továbbiakban tárgyalni. Mi a kapcsolat az elővárosi vasútfejlesztéssel?

Paksi Szilvia tervező: Az előző 5 pont szerint tartalmaz a terv javaslatot, melyet a tárgyaláson meg nem je-

lent illetékesekkel kellett volna meg tárgyalni. Az elkészült tanulmányok az elővárosi vasút és a METRÓ beruházást egymástól független, egymásnak nem alternatívát jelentő beruházásként kezelték. A METRÓ mélyvezetéses kialakítása költségvonzata miatt nem jöhet számításba.

Kiss István NKH UVHH: Véleménye szerint az elővárosi-vasút fejlesztés erős alternatívája a METRÓ-nak, így annak elhagyásával fel sem merül a METRÓ építés probléma köre.

#### 7. MO

Érdemi észrevétel nem érkezett.

#### 8. Kerékpárút

Érdemi észrevétel nem érkezett.

#### 9. TSZT koncepció egyeztetési anyagára adott szakhatósági vélemények áttekintése

Gerber László NKH UVHH: A szervizútnál csak pontosítani kívánták a fogalmakat.

Kiss István NKH UVHH: Nem zárkoznak el egyik megoldástól sem, csak tájékoztatást adtak arról, hogy melyik esetben mi az eljárásrend. Az iparvasút védőtávolsága: 4 m épületre, más esetben a fővonatra, nagyvasútra vonatkozó előírás.

Klíment Mihály tervező: Kiegészítésként elmondja, hogy kiegészítésként a szervizút több csomópontjára és egyes kritikus szakaszainak hossz-szelvényű kialakítására részletes tervek készülnek, melyeket a végleges anyagban dokumentálni fognak.

Gerber László NKH UVHH: Kiegészítésként elmondja, hogy tervezett az autópályák közös szakaszának és az M1 autópályának 1-1 plusz sávval történő bővítése, mely a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálatakor figyelembe veendő.

#### 10. HÍDÉPÍTŐ SZT-re adott általános érvényű szakhatósági vélemények áttekintése

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: A magánutakra vonatkozó előírásokat nem a hatóság, hanem az előírások szabályozzák. A magánút nem közterület, de ha közforgalom számára megnyitják, akkor arra is uaz. az előírás fog vonatkozni.

S Vasi Ildikó tervező: A vélemény az Ő tervükre vonatkozik, ott úgy értelmezték hogy kötelező/nem kötelező elemként kellett figyelembe venni, tervükben javaslatként szerepel, kötelező elemként a szélességet jelölik.

A jogalkotó 2007-ben a törvényt úgy módosította, hogy ingatlanon belül bármely nem csak az ingatlan tulajdonosa által használt utat a közforgalom számára megnyitott magánútként kell kezelni közlekedés hatóságilag.

Nem kizárólagos az OTÉK szerinti paraméter, igények/adottságok figyelembevételével az útügyi előírások szerint méretezeten kell tervezni.

Disznós Zoltán: A terület érintett tulajdonosainak véleménynyilvánítási jogáról beszélt.

Csik Edina főépítész: Elmondja, hogy a HÍDÉPÍTŐ telkek SZT készítése során az érintett tulajdonosokat – mint mostani jelenlétük is bizonyítja – bevonja a város a tervezésbe, de a város teljes közigazgatási területére készülő terveknél a minden egyes tulajdonossal történő egyeztetés nem várható el egy tervről/tervezőtől sem.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: A közlekedési területeknél a tulajdonviszonyok rendezése természetesen nem lehet településtervező feladata, de az ellentmondásokat fel kell tártani, ismertetni kell, és javaslatot kell adni azok rendezésére, és a véleményezési eljárásba be kell vonni, véleményüket ki kell kérni. A tervben a POSTA környéki ingatlanokra vonatkozó véleményük.

## Budaörs HÍDÉPÍTŐ telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területek SZT módosítás

A továbbiakban az SZT-vel kapcsolatos problémák/ajavaslato/kérdések a közbenső (Étv. 9. § (3) bek. szerinti véleményezés során adott) vélemények feldolgozásával készített, meghívóval megküldött tervezői vázlat szerint részletezettek, melyekre röviden utalva a résztvevők által adott válaszokat részletezve tartalmazza az emlékeztető.

**S Vasi Ildikó tervező:** Ismerteti az előzményeket, a többször, folyamatosan változó egyes ingatlanokat érintő tulajdonosi/megrendelői koncepciókat, az iparvágánnyal kapcsolatos elképzeléseket.

**Csik Edina főépítész:** A vasút terület-felhasználásban, övezetben maradjon meg, hogy milyen fejlesztés esetén ne kelljen épületet elbontani.

**S Vasi Ildikó tervező:** A vasút újjáéledésével párhuzamosan az 1. sz. főút külön szintű keresztezésének szükségessége/gondolata merül fel, iparvágánnyal történő hasznosítása más igényeket generál. Akkut problémák:

- 1. sz. főút – Gyár u. csomópont;
- 1. sz. főút – METRO áruház csomópont kihajtó;
- iparvágány;
- szervízút nyomvonal, csomópont kialakítás;
- autópálya érintettsége;
- telkek kiszolgálása, közútsatlakozások;
- Kaktusz utca nyomvonala, szerepköre, csomópontja.

**Macsinka Klára tervező:** Iparvasút nyomvonalán Törökbálint kerékpárút építését tervezi, melynek nyomvonala Budaörs közigazgatási területéhez csatlakozik, azt is érinti.

A Város településrendezési terveiben az iparvágány vasúterületként történő, helybiztosító megtartásával egyetért.

**Csik Edina főépítész:** Igen, a terveket megkaptuk, ismerjük.

**Macsinka Klára tervező, Csik Edina főépítész:** A METRO tervezett nyomvonalvezetése a területet nem érinti.

**Macsinka Klára tervező:** A szervízút kérdéskörét részletesen vizsgálni kell. A tervezési területet érintő, illetve ahhoz csatlakozó szakasz a legkritikusabb. A terveket az UNITEF 83 Zrt készítette, több nyomvonalváltozat készült, a tanulmány az autópálya lehajtó csomópont 4. ágaként történő kialakítást elsősorban a vasúti keresztezés helye miatt nem a legjobb, legmegfelelőbb nyomvonalnak tartotta, ezért is került az SZT-be a Kaktusz utca meglévő csomópontjának helyén tervezésre a szervízúti csomópont. Ez a TSZT felülvizsgálat koncepcióban jelzett csomóponttól jelentősen eltér, tisztázni szükséges.

A szervízút Bazsalikom utca utáni szakasza csak a szélső lakótelek-sor jelentős igénybevételével valósítható meg. Tekintettel a meglévő és megmaradó lakóterületi beépítésekre, tapasztalatai alapján nehezen tudja elképzelni, hogy ezen a szakaszon tehermentesítő útként tudna üzemelni. A tervezés során kb. 2008-ban egyeztetett az autópálya-felügyelőséggel, ahol az autópálya melletti, azt érintő szervízút kialakítással kapcsolatos fejlesztésekről érdemben csak részletesebb tervek ismeretében szerettek/tudtak volna nyilatkozni.

Az 1. sz. főút – Gyár utca szintbeli keresztezésének csomópont a különböző szakhatóságoknál és kezelőknél különböző véleményeket kapott, volt aki nem támogatta. A tervezés szakasza településrendezési tervezés, melynek a megfelelő helybiztosítás a feladata, ezért az érintett tulajdonosokkal egyeztetve a legnagyobb terület-igényű csomópont kialakításra készült a szabályozás, mely bármely típusú keresztezés helyigényét biztosítani tudja, ezzel szerepét megfelelően ellátja.

Bkeszi-Börs kerékpárút keleti oldalán lenne forgalomtechnikailag legmegfelelőbb a nyomvonalvezetés, de ez a természetvédelmi terület érintettsége okán nem lehetséges, így a kerékpárútnak a Gyár utca nyugati oldalán biztosít helyet a terv, a szomszédos ingatlanokat érintő szabályozással.

**Csik Edina főépítész:** A nyugati oldali nyomvonal a kisajátításon túl jelentős átépítéseket is maga után vonz, a csak jelentős többletköltséggel és környezetterheléssel megvalósítható beruházás önmagában sem lehet környezet kímélő. A keleti oldalon a természetvédelmi terület érintettségét, az útról lefolyó felszíni vizek, az út menti területek karbantartása miatti károsítások figyelembevételével is vizsgálni szükséges, ezért kéri tervezőket, hogy

az egyeztető tárgyaláson ennek figyelembe vételével a kerékpárút kialakítás kérdésköre kerüljön ismét felvetésre.

Macsinka Klára tervező: A magánutak kialakításánál az 1. sz. főút – Gyár utca csomópont -ból vezető, az északi területre vezető feltárási magánút kialakítására tettek javaslatot, mely a körforgalmú csomópont 5. ágaként kerülhetne kialakításra.

Az 1. sz. főút METRO csomópont előtti kiválásából induló, egyirányú magánút, mely a POSTA előtti, kialakított magánútba csatlakozik kialakítása sem esett egységes megítélés alá a szakhatóságoknál.

Csik Edina főépítész: A szervízút nyugati indítási pontja a HÍDÉPÍTŐ SzT-ben javasoltak szerinti kell legyen, a TSZT-n át kell venni a Kaktusz utcai csomópont átépítésének megoldását.

Kliment Mihály tervező: Ismerik a szervízút tanulmánytervét, éppen abból kiindulva tették meg javaslatukat. A Kaktusz utcai csomópont kialakítás forgalomtechnikailag kedvezőlenebb. Látszik, hogy a meglévő tulajdonviszonyok ellehetetlenítik annak kialakítását, ezért elfogadhatónak tartja a Kaktusz utcai csomóponti kialakítást.

Disznós Zoltán: A tervezés több éve (kb. 7 éve) folyik, nem merült fel ez a javaslat. Tulajdonosként a tervezett megoldással nem tud egyetérteni.

Macsinka Klára tervező: A szervízút véleménye szerint sohasem fog tudni az 1. sz főút tehermentesítő újaként funkcionálni.

A 8102 jelű út és a Kaktusz utca (szervízút) csomópont kialakításra korábban készült körforgalmú kialakítási javaslat is, melyet a közútközelítővel történt egyeztetést követően elvetettek, azt csak a műleírás említi, tervjavaslatként nem került dokumentálásra.

Csik Edina főépítész: Fontos, hogy most ne mondjuk ezt így ki, hagyjuk meg annak a lehetőségét, hogy a későbbiekben, amennyiben a feltételei megteremthetők, úgy a szervízút tehermentesítő funkciót is elláthasson.

Kliment Mihály tervező: Felhívja a figyelmet, hogy javaslatuk elkészítésénél arra is figyelemmel voltak, hogy a ma 8102 jelű út ezen (1. sz. főút – autópálya csomópont közötti) szakaszára javasolják az 1. sz. főút (átmenő) forgalmát terelni, ekkor már nem négy számjegyű útként kell a távlatban erre a szakaszra gondolni. Az 1-es út Gyár utcától keletre elhelyezkedő szakasza országos mellékúttá válna (négy számjegyű).

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: Elméletileg elképzelhető, de korlátozottnak látja, mert az M1-8102 csomópontnál más megoldás nem lehetséges. De csak elméletileg beszélhetünk róla, mert alátámasztó, részletezett tervek nem készültek. Már a szervízút teljes szakaszára szükséges lenne egy tanulmányterv elkészítése, mely igazolja az alkalmazott megoldások megfelelőségét. Nem elég a településrendezési eszközökhöz előírt, szükséges mélységű közúti tervezés.

S Vasi Ildikó tervező: Tervezési tapasztalata alapján új, párhuzamos útnyomvonal kiépítése/kijelölése szükséges az 1-es út kiváltásához legalább havária esetére. Ez ebben az esetben maga az 1-es út lenne/lehetne.

Gerber László NKH UVHH: Az útszámozásért nem a hatóság, hanem a KKK a felelős. A hatóság az előírások és a fejlesztési igények helybiztosítását vizsgálja. Ezért kell az érdemi döntéshez megfelelő mélységű terv. Ki-forrott megoldásokra tudnak érdemi véleményt adni.

Véleménye szerint az M1-8102 csomópont fejlesztés az 1. sz. főút fejlesztéséhez csatlakozva kell vizsgálni, szükség esetén annak a beruházásnak kell részévé tenni, nem terhelheti az autópálya fejlesztést.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: Elhangzottak egyes csomóponti részletekre kiterjedő tervezések, de ezeket a teljes nyomvonallal, egységében kellene elkészíteni, dokumentálni, csak így adható vélemény. Egyetértenek az autópálya menti szervízút kialakítással az Auchan csomópont kihagyásával.

Tulajdonos: Az 1. sz. főút-8102 út keresztezése tervezett körforgalmú csomópontnál a hatóság mondja meg, hogy a tervezett megoldás nem valósítható meg a hatályos előírások szerint, vagy milyen előírásoknak kell megfelelni. A tervi részletezettség lehet az oka az eltérő tartalmú közlekedési véleményeknek. Kéri, hogy a hatóság álláspontját vizsgálja felül, és mondja meg, hogy a javasolt megoldások engedélyezése lehetséges-e, ha nem kéri a hatályos terv szerinti szabályozás fenntartását. Sem a KKK, sem a Magyar Közút Zrt. mint kezelők nem zárkoztak el a körforgalmú kialakítástól, feltételekkel elképzelhetőnek tartják annak megvalósítását.

Magánút kérdéskörében a hatóságnak is igaza van, de a településtervező nem tudja kötelező elemként jelölni. Úgy gondolja a tulajdonviszony nem része a közlekedési véleményezésnek ebben a szakaszban, de Ő a tulajdonos, a megoldás egyeztetésre került vele.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: A csomópontra adott vélemény kiadásakor nem volt érvényes útügyi szabvány, ezért sem volt támogatható az ovális körforgalom. Tavaly nyáron megjelent a szabvány, ennek szellemében áttevethető, de kell egy vázlatszintű csomópont terv. Ha a vasút is érinti a csomópontot akkor az eleve kizárja a körforgalmat. Ha nem felel meg akkor SzT szinten kell jogszabályalkotótól felmentést kérni az alkalmazott megoldásra. Azért fontos már SzT szinten részletesen tervezni, hogy az majd engedélyezhető legyen, ehhez vázlatszintű tervezés szükséges, és a kezelők véleményét is csatolni szükséges.

Macsinka Klára tervező: Az ovális csomópont megfelel/megfelelt a hatályos előírásoknak. Fenti véleményét a turbó csomópontokra írta, melyet csak megemlíti a terv, de egyébként éppen a jogszabályi háttér hiánya miatt nem került alkalmazásra. Véleményében az ovális körforgalom kialakítását hátrányosabbnak tartja, mert rontja a főirány kapacitását a jelzőlámpás kialakításhoz képest.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: Főúti útszakasz eleje/vége, közben van több csomópont. A csomópontoknak egységesnek kell lennie, ha itt körforgalom lesz, akkor máshol is körforgalom lehet (Kaktusz utca, lehajtó ágak), hálózati tervezés szükséges, ahol a döntést a KKK és a közútkezelő adja.

S Vasi Ildikó tervező: Az alátámasztó munkarészek azt igazolják, hogy az alkalmazott szabályozás megfelelő, elégséges. A jóváhagyandó munkarészek a közúti csomópontok kialakítására vonatkozó kötelező előírásokat nem tartalmazznak. Az SzT olyan szabályozást tartalmaz mely a legnagyobb területigényű csomópont kialakítást lehetővé teszi, az engedélyezés szakaszában elhelyezhető olyan mely a teljes szabályozást nem veszi igénybe.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: Hiába lesz kiszabályozva körforgalom számára terület, ha a hatályos előírások, szabványok annak kialakítását nem engedélyezi. Az SzT-re nem lehet hivatkozni, hogy abban körforgalom szerepel.

Csik Edina főépítész: Most egy településrendezési eszköz készült, melynek tartalmi előírásait jogszabály(ok) előírják. Ez alapján készülnek a részletesebb, engedélyezési szintű tervek, melyek engedélyezésénél az érintettek a meghatározott jogorvoslat(ok) keretében érvényesíthetik törvény adta jogukat. A településrendezési eszköz véleményezésénél nem járható út engedélyezési szintű tervek készítése, nagyon elhúzza a terv jóváhagyását, és többletköltséget róna megrendelőre.

A MÁV-val további egyeztetést folytatunk, sok kérdés maradt nyitva, az iparvágány kérdéskörében is szükséges egyeztetni.

S Vasi Ildikó tervező: Ha a vasút feléled, a terv külön szintű csomópont kialakítását tartja elengedhetetlennek, de az egy megváltozott környezet, a pontos igények ismeretében részletes tervezést, igény szerint településrendezési terv módosítást igényel. A déli területre a vasúti terület-felhasználás, övezet a vasút fejlesztéshez szükséges területet biztosítja, az esetlegesen szükségessé váló ivkorrrekciók helyének biztosításával a fejlesztés nem lehetetlenül el.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: A körforgalmú csomóponttal kapcsolatban véleményét fenntartja. A vasúti keresztezésről a MÁV-nak is kell nyilatkoznia, ha megengedik a körforgalomban történő gondolkodást vissza lehet térni annak engedélyezésére.

Jelenlévők a magánutak szabályozási tervi jelölésével kapcsolatban megállapodtak, hogy a magán út szélessége kötelező, a rendeltben keresztmetszeti jellemzőkkel kiegészíthető, a helye nem rögzül a rajzon, az a mozgástér.

Tóth György PmkH KözlAlágFőo.: A 16 m-es szabályozási szélesség 12 m-re csökkentését az egyirányú közlekedés biztosítására szeretne volna előírni, de ha a rendelet egyéb eszközökkel biztosítja, hogy nem alakulhat ki vissza irány az 1. sz. főút felé azt is el tudja fogadni.

S Vasi Ildikó tervező: A kialakult, meglévő hálózathoz csatlakozáshoz való illeszkedés miatt, illetve a környező gazdasági tevékenységű területek nehézgépjármű forgalmának fordulás sugaraira is tekintettel a nagyobb szabályozási szélesség alkalmazását szakmailag jónak, elfogadhatónak tartják.

– k. m. f. –

Emlékeztetőt készítette:

Korodi Zsolt  
településrendezési előadó

# JELLENLÉTI ÍV

A Budaörs Város TSZT és BHÉSZ felülvizsgálat, valamint a  
HIDÉPÍTŐ terület (Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek) SZT módosítás  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI PROBLÉMÁK témakörét érintő tárgyalás

ideje: 2011. február 24., csütörtök 9.00-12.00  
helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tárgyaló

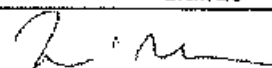
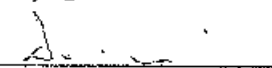
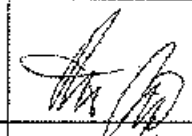
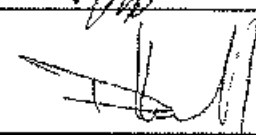

Jelen vannak:		
szervezet/név	elérhetőség	aláírás
BÖRC ÖNK. FŐÉP. IR. CSEK EDINA FŐÉP.		
BÖRS. ÖNK. FŐÉP. IR. KORÓDI ZOLTÁN		Koródi Zoltán
Nemzeti Közlekedési Hatóság UVHH KISS ISTVÁN	kiss.istvan2@nkh.gov.hu	Kiss István
NKH UVHH GERBER LÁSZLÓ	gerber.laszlo@nkh.gov.hu	Gerber László
Állami Autópálya Kezelő Zrt. Feuerabend István	Feuerabend.istvan@autopalya.hu	Feuerabend István
MOBIL CITY Bt. MACSIKA KLARA	mobilcity1@gmail.com	Macsika Klara
PRO-TERRA Kft. G. VASI ILDIKÓ	protterra@protterra.hu pro-te	G. Vasi Ildikó
PRO-TERRA Kft. VEREBÉLY-PAPP TIBOR	protterra@protterra.hu	Verebely-Papp Tibor
PAKSI SALVIA VATK. VÁROSÉPÍTÉSI Kft.	salvia.paksi@vatikft.hu	Paksi Salvia
VATK. VÁROSÉPÍTÉSI Kft. MOMMÁR GINNA	gimmarr@vatikft.hu	Mommár Ginna
Peri Környezetvédelmi Intézet Közlekedési Osztály Főosztály Tóth György	toth.gyorgy@ksh.gov.hu	Tóth György
VIA MED 2002 Kft. Külmert Miklós	via-med2002@t-online.hu	Külmert Miklós

# JELENLÉTI ÍV

A Budaörs Város TSZT és BHÉSz felülvizsgálat, valamint a  
HÍDÉPÍTŐ terület (Hídépítő felkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek) SZT módosítás  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI PROBLÉMÁK témakörét érintő tárgyalás

ideje: 2011. február 24., csütörtök 9.00-12.00

helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tárgyaló

Jelen vannak:		
szervezet/név	elérhetőség	aláírás
Budaörsi Polg. H. V. Zolnai Márton Domaházi Emma	06 22 447 885 06 23 447 878	 
KÖVESI György	06 205 705 692	
DISZNÓ ZOLTÁN HÍDÉPÍTŐ FELKEK TULAJDONOSA	disznosz@divinus.hu	
Csikódi Zoltán V. Önk.	foepiter@budors.hu	



## EGYEZTETÉS KÖZLEKEDÉSI KÉRDÉSKÖRBE

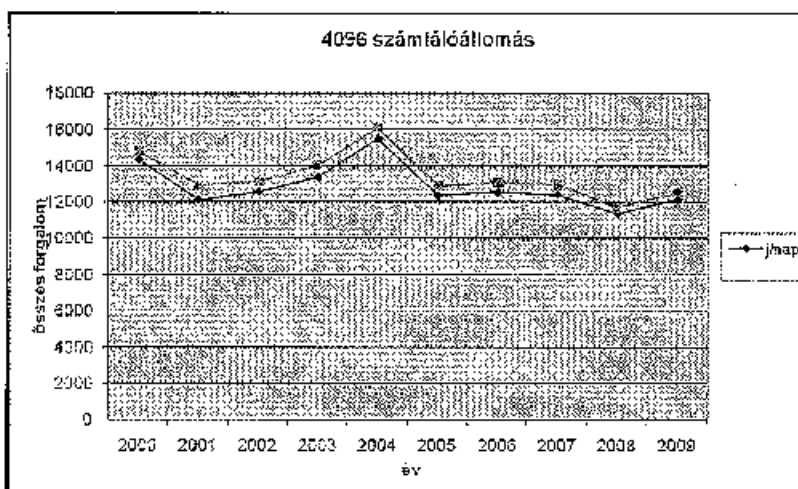
Helyszín: Budaörs, Szabadság út 134.  
 Időpont: 2011. február 24. 9,00  
 Résztevők: jelenléti ív szerint  
 Tárgy: Budaörs Város egyeztetésre bocsájtott TSZT Konceptiója kapcsán közlekedési tárgykörben beérkezett szakhatósági észrevételek megbeszélése

### 1. / 1. SZ. FŐÚT

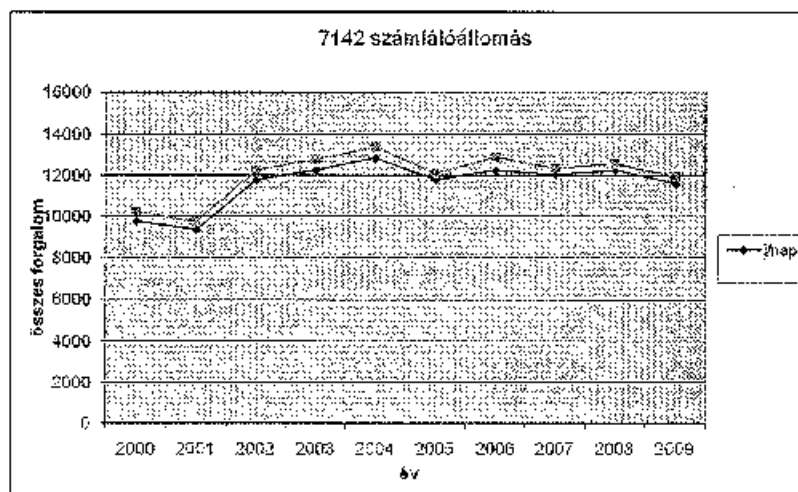
#### - Szerepkör tisztázása

> Az átmenő forgalmat már ma is az M1-M7 autópálya vezeti le. [Forgalomszámlálás igazolja, hogy az elmúlt 10 évben az 1. sz. főút forgalma csökkenő, stagnáló tendenciát mutat, miközben az autópálya kivezető szakaszán folyamatosan növekszik a forgalom. - Lásd mellékelt grafikonok!]

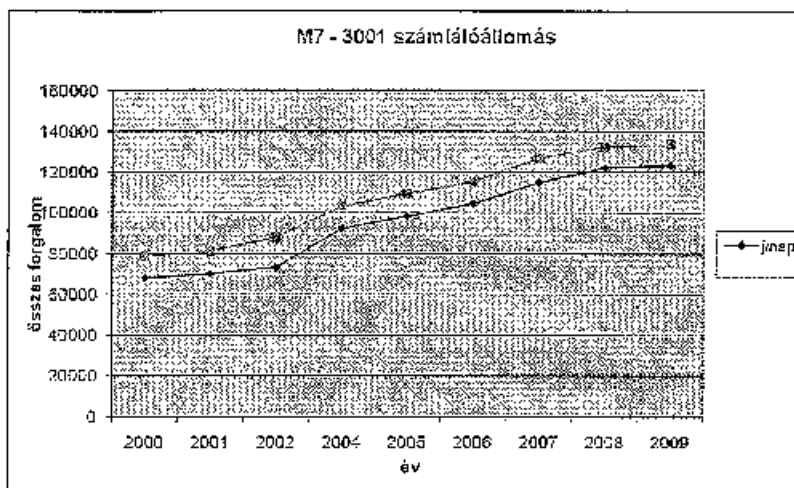
#### 1. SZ. FŐÚT KÁROLY KIRÁLY ÚTI KERESZTEZŐDÉS ELŐTT



#### 1. SZ. FŐÚT KÁROLY KIRÁLY ÚTI KERESZTEZŐDÉS UTÁN



## M1-M7 AUTÓPÁLYA KÖZÖS SZAKASZA



- > A autópálya szakasz nagy távon nem fizetős szakaszként történő megmaradását figyelembe vehetjük, az M0 gyűrű tervezett teherlevezető szerepű kiépítése miatt.
- > Az 1. sz. főút belső szakasza elveszítette a klasszikus értelmű elsőrendű főút szerepkörét. [Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ véleménye!] Előtérbe került a városon belüli elosztás, feltárás szerepköre.
- > A Budapesti út – Szabadság út forgalmi terhelését az elosztó szerepű Baross utca már ma is csökkenti, a szervízút teljes kiépítése pedig tovább fogja csökkenteni.

### - Tervezői javaslat

- > Az 1. sz. főút nem a XI. kerület adott pontjától, hanem az M1 autópálya-lehajtó 8102. j úti csomópontjától kezdődjön.
- > A jelenlegi településen átvezető, ún. átkelési szakasza alacsonyabb útosztályba kerülne átsorolásra. Javaslataink szerint országos mellékúttá (négy számjegyűvé) minősülne át.

### - Vélemények kikérése

- > Egyetértenek-e az 1. sz. főút szerepkörének megfogalmazásával?
- > Támogatnák-e az 1. sz. főút indítási pontjának módosítását?
- > Az 1. sz. főút átkelési szakaszának országos úthálózati elemként való megtartását szükségesnek tartják-e?
- > Az M0 nyugati szektorának megépülését előfeltételnek tartják-e egy ilyen módosításhoz? Vagy a szerepkör vesztes már ma is megvalósult a párhuzamos autópálya szakaszok megléte miatt? Esetleg az M0 körbezárása hozza magával az elsőrendű főutak M0 körgyűrűn belüli szakaszainak szerepkör-vesztését?

## 2. / SZERVIZÚT

### - Megállapítások

- > A szervízút működő szakaszai elosztó, feltáró funkciót töltenek be.
- > A szervízút útosztálya „belterületi mellékút”-ként, azon belül „gyűjtőút”-ként határozható meg.
- > Funkciója kettős: egyrészt a városi átkelési szakasz további tehermentesítése, másrészt terelőúti lehetőség biztosítása.
- > Kiépítése Városi érdek.

- A szervízút 1. sz. főút kiváltására történő felhasználása ellen szóló érvek

- > Nem városi kompetencia egy országos közúthálózati elem tervezése és megvalósítása.
- > Újonnan kiépülő elsőrendű országos főúttal szemben szigorú műszaki paraméterek állnak fenn.

- Tervezői javaslat

- > A szervízút az M1-M7 autópálya-lehajtó Egérúti csomópontjától a M1 autópálya-lehajtó 8102. j úti csomópontjáig tartana. 2 oldali kikötését tartjuk hálózatos szempontból teljes értékű megoldásnak.
- > Kiszabályozásánál gyűjtőúti szerepkörre méretezett paramétereket veszünk figyelembe. 2x1 forgalmi sávot feltételezünk.
- > Az M1-M7 autópálya-lehajtó Egérúti csomópontjának körforgalmi átépítését megvalósíthatónak tartjuk. Direkt kisíves kanyarodósávokkal a négyágú csomópont kialakítás belső körének forgalma egyenleteessé tehető.
- > Az M1 autópálya-lehajtó 8102. j. úti csomópontja négyágúvá válhatna. A tulajdonosi érdekek ugyanakkor a Kaktusz utcai meglévő csomópontba történő érkezést preferálják, így ennek szerepeltetésére kerül sor.
- > Az Auchannál a szervízút meglévő körforgalmi csomópontokon történő áthaladását tartanánk költségkihatását tekintve reálisnak. Forgalmi viszonyait tekintve azonban nem jelentene teljes értékű megoldást. Éppen ezért vizsgálatra került a szervízút közvetlen mélyvezetetéses átkötése. Ez a megoldás a Sport utcai felüljáró jelentős átépítését vonja maga után, paraméterét tekintve azonban megvalósítható.
- > A szervízút közvetlenül az autópálya mellé lenne kiszabályozva, kivéve ahol a meglévő kiépített burkolat (Arany János utca és Felleg utca között) ettől eltérő helyen halad. Több helyen az autópálya ingatlanhatára nem esik egybe a helyszínen látott kerítés határával (pl. Bazsalikom utcánál a rézsű már az autópálya része). Amennyiben mind az autópálya kezelője, mind a vagyon kezelője, mind a fejlesztéseket koordináló hatóság egyetért a javaslattal, a kerítés vonalától indítjuk a szervízút kiszabályozását összhangban az Önkormányzat elvárásaival. Az autópálya ingatlanának egy része ezzel a szervízút részévé válna, amely terület egyben Törökbálint közigazgatási területéhez is tartozik. Éppen ezért mind az állami Autópálya Kezelő Zrt-vel, mind az állami vagyon kezelőjével, mind Törökbálinttal megállapodásra kell jutni ennek megvalósításához. Látni kell továbbá, hogy az autópálya sávszélesítéssel járó fejlesztésére van-e akár távlatos elképzelés.
- > A szervízút magas töltésen vezetve jutna le az Ürgés dűlőről a Kaktusz utca vonalához.
- > A szervízút a Kaktusz utcán keresztül a 10315 hrsz-ú út folytatásában meglévő csomópontba kikötve érne el a 8102. j. utat, keresztezve közben a megtartásra kerülő iparvágányt.

- Vélemények kikérése

- > Egyetértenek-e a szervízút szerepkörével?
- > Egyetértenek-e a szervízút nyomvonal-kijelölésével?
- > A Sport utcai felüljáró térségében – körforgalmakon való – szervízút átvezetést támogatják-e?
- > A lehajtóág átépítésével járó direkt átvezetést támogatnának-e?
- > Autópálya kerítésvonalának és jogi határának eltérése miből ered?

**3. / VASÚTI MEGÁLLÓ**

- Megállapítások

- > A Szilvás területére tervezett új vasúti megálló a meglévő vasútállomáshoz kb. 1,5 km-es távolságban, a tervezett Tóparki intermodális csomópontához kötődő vasútállomás-kiépítéshez kb. 3,8 km-es távolságban valósulna meg.
- > A meglévő vasútállomás megtartása a teherforgalom lebonyolítása miatt is szükségszerű, így egyazon település két vasúti létesítmény fenntartásával is terhelt lenne.
- > A Szilvás területére tervezett új vasúti megálló a lakótelepektől kb. 1 km-re, a városközponttól kb. 1,5 km-re valósulna meg, így buszos ráhordó hálózat kiépítését igényelné. Gyaloglási távolságon (500 m) belül az Auchan és az Ikea áruházak érhetők el az új vasúti megállótól.
- > A buszok számára kiépítendő megálló átvehetné a lakótelepen meglévő buszforduló szerepét, ezzel egyfajta intermodalitás létrejöhetne Szilvás területén, amely természetesen nem kívánja Tópark Intermodális csomóponti fejlesztését megkérdőjelezni.

**- Tervezői javaslat**

- > Tervezett vasúti megálló forgalmi viszonyainak meghatározása.
- > Meglévő állomás fejlesztése.

**- Vélemények kikérése**

- > Új vasúti megálló kiépítését támogatják-e?
- > Üzemeltetés technológiailag megállhatnak-e a személyvonatok mindkét állomáson?
- > Megosztható-e a személy- és a teherforgalom?

#### **4./ IPARVÁGÁNYOK**

**- Megállapítások**

- > Önálló helyrajzi számon vannak nyilvántartva.
- > Részben használaton kívüli vágányhálózatról van szó.

**- Tervezői javaslat**

- > Iparvágányok kötelező elemként történő rögzítése, ezzel hosszú távú megmaradásuk biztosítása. [Budaörs Város Önkormányzatának kérése.]

**- Vélemények kikérése**

- > Iparvágányok védősávját mekkorának kell tekinteni? Tekintsük-e azonosnak a közforgalmú vasút védősávjával? Hol van ennek a jogszabályi elérhetőségi helye? [NKH Központi Hivatal: „Be kell tartani a saját célú vasúti pálya védőtávolságára vonatkozó előírásokat.”]
- > Út és iparvágány kereszteződésében teljes rálátási háromszöget, vagy csökkentett rálátási háromszöget kell figyelembe venni?

#### **5./ VASÚTHÁLÓZATI FEJLESZTÉSEK**

**- Megállapítások**

- > Nagysebességű vasút vágánykiépítésével számolunk.

**- Vélemények kikérése**

- > Vasúti területen a nagysebességű vágányok kiépítésén túl további fejlesztésre áll-e rendelkezésre terület?
- > Számolnak-e elővárosi vasúthoz kötődő vágányfejlesztéssel/-kiépítéssel?
- > Metró felszíni nyomvonalvezetése feltételezhető-e vasútüzemi területen? [„A 4-es metró meghosszabbításának kérdésében Törökbálint önkormányzata a budapesti városhatártól az 1. sz. vasúti fővonal melletti felszíni nyomvonalat tartja reálisan megvalósíthatónak, ezért kedvezőbb alternatívának.”]

## **6./ METRÓ**

### **- Megállapítások**

- > Hosszú távon reális közlekedésfejlesztési alternatíva. [Főmterv Zrt. S-bahn koncepcióban rögzített megállapítása.]
- > Feltétele, hogy Budapest a TSZT-ben rögzített változatok közül a Virágpiacig tervezett kiépítés mellett döntsön.
- > Mélyvezetéses megvalósítása gazdasági tekintetben irreális.
- > Autópályától északra vezetett felszíni nyomvonala a letérő sávok keresztezési igényét vonná maga után, valamint a meglévő beépítésre szánt területek egy részének kiszabályozását. Megvalósítása tehát mélyvezetéses szakaszok kiépítését igényelné.
- > Felszíni nyomvonala kötődhetne a vasútterülethez is, ám a Virágpiactól történő indítása miatt mélyvezetéses szakaszok kiépítését igényelné.

### **- Tervezői javaslat**

- > Kéregvasútként történő kiépítése az M1-M7 autópálya sávja alatt. A javaslat kivitelezési költségeit tekintve az egyedül reális alternatíva.
- > A kivitelezés ütemezése a forgalmi torlódásokat elkerülhetővé tenné.
- > Távlati elemként javasoljuk feltüntetni, szabályozási vonzatainak rögzítése nélkül.

### **- Vélemények kikérése**

- > A Metró Tópark fejlesztési területig történő kivezetésével kapcsolatos álláspontjuk?
- > Az autópálya alatti kéregvasútként történő megépítésével kapcsolatos véleményük?
- > A Metró kivezetése hogyan befolyásolja az elővárosi vasút fejlesztési helyzetét?

## **7./ M0**

### **- Megállapítások**

- > Az M0 nem rendelkezik engedélyezett nyomvonallal.
- > Budaörs számára az alagutas vezetés a kívánatos.
- > A nyomvonal kijelölése nem tartozik a Város kompetenciájába.

### **- Tervezői javaslat**

- > A tervezővel egyeztetett nyomvonalat szerepeltetjük a településszerkezeti tervlapon.
- > Szabályozási szinten – tekintettel a nyomvonal bizonytalan voltára – a nyomvonal tengelyétől 250-250 m-re kijelölt területet, mint kártalanítási igény kizárásával beépíthető útsávot rögzítjük.

## **8./ KERÉKPÁRÚT**

### **- Megállapítások**

- > Az OTTrT tartalmaz az 1. sz. főút mentén jelölt, országos kerékpárút törzshálózati elemet. [7. Délnyugat-magyarországi kerékpárút, 7.A: Budapest – Bátorbágy – Etyek...]
- > Térségi kerékpárút hálózati elem – a BATrT alapján – nem érinti Budaörsöt.
- > Kistérségi szintű kerékpárút hálózat tervezés alatt áll.

### **- Tervezői javaslat**

- > 1. sz. főút mentén jelölni az országos kerékpárutat.

- > Kistérségi szintű kerékpárút hálózat tervei beépítésre kerülnek.
- > A további kerékpárút városi jelentőséggel bíró elem, ennek megfelelően nyomvonalal.

## **9./ TSZT KONCEPCIÓ EGYEZTETÉSI ANYAGÁRA ADOTT SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNYEK**

### **ÁTTEKINTÉSE**

#### **- Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala**

#### **- NKH Kiemelt Ügyek Igazgatóság Közúti Hatósági Főosztály Engedélyezési és Forgalm szabályozási Osztály**

- > A szervízútnak az M1-M7 autópálya gyűjtő-elosztó pályájaként való felfogása téves, így az ezzel kapcsolatos észrevételek nem relevánsak.
- > Megállapításuk, miszerint: „Az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasza alá tervezett kéregvasút-építés jelentős mértékben megnehezíti a folyamatos közúti közlekedést a kivitelezés ideje alatt. A közlekedés biztonsága, annak folyamatos fenntartása érdekében nem támogatjuk a metró kiépítésének ezt a technológiáját.” a kivitelezés ütemezett megvalósítása esetén kezelhető.

[A Metró nyomvonalvezetésének M1-M7 autópálya alatti vezethetőségével kapcsolatban az ÁAK rendelkezik döntési hatáskörrel.]

#### **- NKH KH Vasútügyi szempontú véleménye**

- > Megállapításuk, miszerint: „A területen lévő saját célú vasúti pályához (volt „Preko” és Posta iparvágányhoz) vezető összekötő vágány hosszú idő óta használaton kívül van, egy részét ellopták. A kiágazás, az összekötő vágány és a rajta lévő vasúti átgátló bontása indokolt” ellentmond egyrészt a MÁV Hídépítő településrendezési tervére adott állásfoglalásának [„Az iparvágány megszüntetésével kapcsolatban továbbra sem tudunk újabb információval szolgálni, mivel még mindig nem született meg a végleges tulajdonosi döntés a minisztérium részéről”], másrészt a Budaörs Város Önkormányzat elhatározásának.

#### **- Állami Autópálya Kezelő Zrt.**

- > Megállapításukat, miszerint „A szervízút építésénél új csomópont nem létesíthető az autópálya le-, illetve felhajtó ágainál.” a terv betartja.
- > Megállapításuk, miszerint: „A metró építésével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy az M1-M7 autópálya a legforgalmasabb gyorsforgalmi úthálózat, így huzamosabb ideig tartó kapacitáscsökkenés erre a szakaszra nem lehetséges.” üdvözlendő, hiszen a metróépítés ezen technológiáját alapjaiban nem utasítja vissza.

#### **- Magyar Közút**

- > Jogszabályokra hivatkozó általános megállapításait a terv figyelembe vette.

#### **- Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ**

- > Szervízút szerepkörének, 1. sz. főút kiváltására való alkalmasságának kérdéskörét a korábbiakban már átbeszéltük.
- > Az ingatlanviszonyok tisztázásának fontosságára hívta fel a Tervezők figyelmét. Ezzel kapcsolatban az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján az önkormányzati vagyonkataszter áll a rendelkezésünkre, így ennek felhasználásával tudunk érdemi döntéseket hozni.

#### **- Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal**

- > Álláspontjuk: „Budapest közigazgatási határán belül az Alsó határúttól az Egérútig történő, jelen terv szerinti kiépítését és az Egérúton körforgalmú csomópont létesítését – többek között forgalomtechnikai okok miatt – nem

támogatjuk." Tervezők a forgalomtechnikai okokat elutasítják. A kiépítés szükségességét fontosnak tartják.

**9./ HÍDÉPÍTŐ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI TERVÉNEK EGYEZTETÉSI ANYAGÁRA ADOTT SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNYEK ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ÁTTEKINTÉSE:**

**- Nemzeti közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága**

› Megállapításuk, miszerint: „a közforgalom elől el nem zárt magánutak a helyi közúthálózat részét képezik.” hibás, hiszen a magánút nem tekinthető közterületnek, azaz közútnak sem.

Megállapításuk, miszerint: „magánutak nyomvonalával és csatlakozásával érintett földrészletek tulajdonosai” részéről tulajdonosi nyilatkozatot kellene mellékelni szabályozási terv készítésekor, alapvetően hibás.

Kerékpárutak tervezésénél érvényesítendő szabályozási szélességekről az OTÉK rendelkezik, így ennek figyelembevétele várható el a Tervezőtől.

Álláspontjukat, miszerint „egy szabályozási terv jóváhagyásához támogatást jelentő ügyi hatósági véleményüket csak akkor tudják megadni, amennyiben az „út ingatlan-nyilvántartási adatai is tükrözni fogják a forgalmi jelleg változása miatt valóságos tulajdonosi, vagyonkezelői, ill. közútkezelői jogviszonyokat” alapvetően hibás. Tervező részéről nem elvárható, a Földhivatal hatáskörébe tartozó feladat elvégzését követeli.

**- Állami Autópálya Kezelő Zrt.**

› Megállapításuk, miszerint: „A Hivatalnak, illetve a területek mindenkori tulajdonosainak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az autópálya közelségéből eredő károsító hatásokat eltűrik, az autópálya forgalmából eredő esetleges környezeti ártalmak miatt semmiféle kártalanítási igényrel az autópálya mindenkori kezelőjével szemben nem lépnek fel. A károsító hatások elleni védelmet, saját beruházásban kötelesek megoldani.” alapvetően hibás.



**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő terület szabályozási tervének módosítása  
Közlekedési munkarész

**Időpont:** 2010. március 23.

**Hely:** Magyar Közút Kht. hivatali helyisége

**Résztvevők:** Thomka Péter Magyar Közút Kht.  
Macsinka Klára Mobil City Bt.

- Tervező bemutatja az 1.sz. főút és a 8102. j. összekötő út keresztezésében tervezett csomóponti kialakítást.  
A nagyforgalmú és öt ágúvá fejleszteni kívánt csomópont korszerűsítési lehetőségét olyan módon javasolja Tervező, mely esetben a középszíget nem köralakú lesz, hanem a két félkörív közé egyenes szakaszok beiktatásával ovális alakúvá válik. Az  $R_0=22$  m sugarú középszígethez  $l=10$  m hosszú egyenes szakaszt tervezve megfelelő geometriájú csomópont alakítható ki.
- Az érintett tulajdonosok nyilatkozatára alapozva a csomóponthoz közvetlenül -ötödik ágként- csatlakozó magánterületet olyan mértékben lehet igénybevenni a csomópont közterületen való kialakításhoz, hogy a későbbi tervfázisok során ha másfajta körforgalmi geometriai kialakítás (pl. holland típusú turbó-körforgalom) tervezésére lesz igény, a kiszabályozott közterület elegendő lesz annak befogadására is.

Magyar Közút Kht. képviselője a bemutatott megoldással egyetért, azzal szemben kifogást nem emel.

**A feljegyzést összeállította:**

Macsinka Klára



Fwd: Re: Budaörs, 1-es út menti volt Hídépítő telkek

**Subject:** Fwd: Re: Budaörs, 1-es út menti volt Hídépítő telkek  
**From:** "Kész Tervező Kft." <kozmu@kcsztervezo.hu>  
**Date:** Fri, 01 Jul 2011 09:51:59 +0200  
**To:** "Pro Terra Kft." <proterra@proterra.hu>

Kedves Ildikó!

Továbbítom a TÖRSVÍZ választ.

Az Antenna Hungária rész a magassági vonalvezetésről még folyamatban van. A kapcsolattartónk továbbküldte a kérdésünket a megfelelő osztályra, mert ezt nem tudta megválaszolni egyedül.

Két személy válaszolhat az AH részéről a kérdésünkre idővel:

Rozsnyai, aki a 464 2236-os telefonszámon érhető el, vagy Rohánszkiné a 70/332-4830-as telefonszámról.

Üdv: Bálint

---

Tisztelt Szolóczi Bálint úr!

Köszönettel megkaptam a szennyvizes anyagot.

Elméletileg megfelelő az elképzelt elvezetési mód, természetesen felül kell majd vizsgálni a meglévő befogadó rendszer (átemelő, nyomóvezeték, gravitációs hálózat) kapacitását a konkrét szennyvízmennyiségek ismeretében.

Amennyiben esélyessé válik az autópályával párhuzamos tehermentesítő útszakasz kiépítése, megvizsgálendő a mélyponti átemelő nyomóvezetékének

az új út nyomvonalán történő közvetlen bevezetése a Bazsarózsa u.-i csatornába.

Ez a megoldás kisebb mértékben terhelné a Virág u.-i átemelőt, nyomóvezetékét, illetve az Orgona u.-i, Rézvirág u.-i és

Bazsarózsa u.-i meglévő, érintett gravitációs rendszert.

Engedjen meg még egy észrevételt:

- a Virág utcai csatornára közvetlenül bekötő csatornaszakasz feletti felíratot kérem javítani: Budaörs Szennyvíztisztító Telep felé

Üdvözlettel:

Komarek József  
TÖRSVÍZ Kft.  
tel: 06 (30) 625-6710  
fax: 06 (23) 332-179

BUDAÖRS HÍDÉPÍTŐ TELKEK ÉS  
AZ 1. SZÁMÚ FŐÚTTÓL ÉSZAKRA ELHELYEZKEDŐ TERÜLETEK  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA SZABÁLYOZÁSI TERVE ÉS A  
BHÉSZ KIEGÉSZÍTÉSE

**TERVEZŐI VÁLASZOK**

az államigazgatási szervektől beérkező véleményekre

az Étv. 9.§ (4) szerinti egyeztető tárgyalásra

A tervezői válaszokat összeállították.

Bíró Attila

Hanczár Zsoltné

Jaczenkó Judit

Macsinka Klára

S.Vasi Ildikó

Budaörs Város Főépítési Iroda részéről: Kórodi Zsolt

(a véleményezők sorszámozása megegyezik az egyeztetési anyagban  
megküldött, az előzetes véleményekre érkezett válaszok  
Budaörs Város Főépítési Iroda által készített táblázatos összeállításnak)

**BUDAÖRS – HÍDEPÍTŐ TELKEK ÉS AZ 1. SZ FŐÚTTÓL ÉSZAKRA ELHELYEZKEDŐ TERÜLETEK  
TSZT ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS VALAMINT SZT KÉSZÍTÉSRE TETT ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉSZREVÉTELEK**

Sor- szám	VÉLEMÉNYEZŐK	Egyeztető tárgyalást igényel-e a véleménye?	Egyeztető tárgyaláson véleménye, állásfoglalása szükséges az alábbi kérdésekben
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Építészeti Hivatalának Állami főépítésze	IGEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A tervezési terület lehatárolásának elfogadása.</li> <li>- A közlekedési elemek miatti TSZT-módosítást támogatása</li> <li>- A javított jóváhagyandó munkarészekkel szemben "nem él kifogással" válasza várt.</li> </ul>
2.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	NEM	
3.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Központja	NEM	
4.	Nemzeti Közlekedési Hatóság - Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága  Pest megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége	IGEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tervezési terület határának tudomásul vétele,</li> <li>- tervezői válaszok értelmezése, elfogadása,</li> <li>- az utak új szabvány szerinti kategóriába sorolása megtörtént,</li> <li>- a mintakeresztszelvényeket javítása, kiegészítése megtörtént,</li> <li>- a magánutak szélessége a szabályozási terven kötelező elemként jelölt, a helye irányadóként,</li> <li>- kötőtpályás közlekedés program hiányában nem tervezhető,</li> <li>- a szervizut helybiztosítása megoldott a tervezési területen belül,</li> <li>- több féltreértés tisztázása remélhető, melynek egy része a 2011. márc. 24- egyeztetésen már megtörtént.</li> </ul>
5.	Közlekedési Főfelügyelet Közúti, Vasúti és Hajózási Főosztály	-	A szabályozási terveket, helyi építési szabályzatokat a regionális igazgatóságok véleményezik.
6.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Magyarországi Iroda	NEM	- Kérése TSZT-SZT és HÉSZ-kiegészítéssel teljesült.
7.	Pest megyei Kormányhivatal Földhivatala	NEM	
8.	Pest megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága	NEM	- Ha az érintettek állítása szerinti az erdőcsere kérdésében megegyezés született, ennek figyelembe vételével a tervet támogatja.
9.	Földművelésügyi Igazgatóság	-	Kikerült a véleményezők köréből

BUDAÖRS Hídeplítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek  
TSZT - módosítás, HÉSZ - módosítás, Szabályozási Terv készítés **2011. március**

	Földművelésügyi Hatósági Osztály		
10.	Pest megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Ig.	NEM	
11.	Honvéd Vezérkar	NEM	
12.	Budaörsi Rendőrkapitányság	-	Nem érintett
13.	Pest megyei Munkaügyi Központ	-	Kikerült a véleményezők köréből
14.	Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztály	NEM	
15.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala	NEM	
16.	Katonai Légügyi Hivatal	-	Megszűnt
17.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	NEM	Ha a tervjavaslatokkal egyetért.
18.	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	IGEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- a szabvány szerinti út-kategóriák új-besorolása megtörtént,</li> <li>- mintakeresztszelvények felülvizsgálata, kiegészítése megtörtént</li> <li>- METRO-körforgalom közeli külön forgalmi sávok kihajtást Felügyelőség nem kifogásolja, de más véleményezővel "összehangolást" igényel" véleménye.</li> </ul>
19.	Állami Autópálya Kezelő Zrt.	NEM	Írásban adott véleményében kifogással nem él.
20.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága.	IGEN	<p>Megjegyzései több kérdésben más véleményezővel "összehangolást" igényel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A 10307 hrsz-ú telek közúti kapcsolata miatt</li> <li>- Az 1.sz főút megjelölt kapubejáratjának megtartása miatt</li> <li>- A 8102. j. út menti buszparkolók kérdésében.</li> </ul>
21.	MÁV Zrt. Vasúti Infrastruktúrafejlesztési Osztály	IGEN	PRÉKO - Iparvágnány megszüntetésének kérdésében ha döntése megszületett.
22.	Fővárosi Vízművek Zrt.	NEM	Ha a tervjavaslatokkal egyetért.
23.	TIGÁZ-DSO Kft.	NEM	Ha a tervjavaslatokkal egyetért.

BUDAÖRS Hídepítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek  
TSZT-módosítás, HÉSZ-módosítás, Szabályozási Terv készítés **2011. március**

24.	Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.	NEM	Ha a tervjavaslatokkal egyetért
25.	ELMŰ-EMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.	NEM	Ha a tervjavaslatokkal egyetért
26.	Pest Megye Közgyűlésének elnöke.	NEM	Ha tudomásul veszi a tervezői válaszokban megfogalmazottakat a terv tartalmával összefüggésben.
27.	Budakeszi Város Főépítésze	-	Nem nyilatkozott
28.	Biatorbágy Város Főépítésze	NEM	
29.	Törökbálint Nagyközség Polgármesteri Hivatala	IGEN	A 2010. 05. 27-i Képviselőtestületi határozatában foglaltakra lásd Tervezői válaszok 23. old. 29.1 pontot. Az Önkormányzatok közötti egyeztetési igényű témák, a TSZT-módosítás során, vagy az SZT-ben a HÉSZ-ben nem megoldhatók.
30.	Budapest Főváros XI. kerület	NEM	
31.	Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat	NEM	
32.	Budafok-Tétény XXII. kerületi Önkormányzat	NEM	
33.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület.	NEM	
34.	ÁNTSZ Közép-magyarországi Reg. Int. Közegészségügyi Osztály	-	Nem rendelkezik hatáskörrel
35.	ÁNTSZ Budaörsi Kistérségi Intézete	NEM	
36.	ÁNTSZ Budaörsi és Pilisvörösvári Városi Intézete	NEM	
37.	Közép-Duna-Völgyi Körny.védelmi, Term.védelmi és Vízügyi Felügy.	NEM	Ha elfogadja a zájsszámítást, mely a dokumentációba bekerült. A BHÉSZ-t javaslata szerint javítva.
38.	Duna-Ipoly NP Igazgatóság	NEM	Kérése teljesült a tervben

Megbízó: **Budaörs Város Önkormányzata**

Tervező: **PRO TERRA Kft. - MOBIL City Bt. - KÉSZ Kft. - TÁJOLÓTERV Kft.**

## TERVEZŐI VÁLASZOK

az államigazgatási szervektől beérkező véleményekre

### 1. Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész

/Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami főépítésze/

1010302-számú, 2010. június 22. keltezésű közbenső véleménye:

A leírásban szereplő számos elírást, pontatlanságot, rendezési tervbe nem illő megfogalmazást kérünk javítani, törölni.

A programjavaslatba, tervezési koncepcióba illő részeket törölnétek. Kérjük, hogy a dokumentációban a konkrét vizsgálati és javaslati elemek szerepeljenek.

- 1.1/ Az alátámasztó munkarészben szereplő elírásokat, "elütéseket" javítottuk, azon megfogalmazásokat, melyek a programváltozásra utalnak, s a végleges program értelmezését megzavarják átszerkesztettük, de a folyamat felidézése érdekében szükségesnek tartottuk a dokumentációban szerepeltetni az előzményeket.

Leírásukból nem derül ki egyértelműen, hogy a volt zártkerti területek a hatályos településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt közlekedési területként kerültek kijelölésre. A kiskertes területekre javasolják a funkció fenntarthatóságát, az építés visszaszorítását, miközben gazdasági területfelhasználásra tesznek javaslatot, és Gksz jelű építési övezetbe sorolják a területet.

- 1.2/ A volt zártkerti terület hatályos tervi besorolásának megváltoztatásától Megbízónk visszalépett. A terület továbbra is közlekedési (KÖu-jelű) terület marad. A szabályozási terven a terület olyan övezeti megkülönböztetést kap, amely a hatályos építési szabályzatban (Budaörs Építési Szabályzata 42/2005. (IX. 22.) Kt. sz. rendelet -a továbbiakban BHÉSZ) már szerepel. Az alkalmazott övezet jele "KÖu-Beep", az övezet neve: közterületnek nem minősülő közlekedési és közműterületek.

A tervjavaslat jelentős területigényű tehermentesítő utat tervez, mely út nyomvonala a szomszédos lakóterület egyes területrészeire és az autópálya területére is jelentős hatással bír. Jól látható, hogy a Településszerkezeti Terv módosítás túlmutat a tervezési terület lehatárolásán. Felhívjuk a szíves figyelmüket arra, hogy a TSZT ezen közlekedési elemmel történő módosítása csak abban az esetben fogadható el, ha a TSZT módosításához rendelt tervezési terület lehatárolás – az Étv. – ben foglaltaknak megfelelően – a közvetlenül érintett területekre is kiterjed. Ebben az esetben az új közlekedési elem hatásait az érintett területekre és a hatásterületre vonatkozóan is részletesen szükséges vizsgálni. Felhívjuk a szíves figyelmüket, hogy a tervezési terület lehatárolásának módosítása az egyeztetési eljárást is befolyásolja.

- 1.3/ Az út létesítésének az elgondolása nem a jelen tervjavaslatban keletkezett. A hatályos településszerkezeti terv az út és az autópálya között új vasúti nyomvonal létesítési szándékát is jelzi. Megbízói döntés alapján a vasútfejlesztéssel már nem számol a most készülő TSZT tervmódosítás. A szabályozási terv a tervezési területen belül ábrázolt szervizutat, olyan módon érinteti a tervezési területtől keleti irányba az autópálya mentén, hogy az a korábban tervezett vasút helyére kerül. Ez által a lakóterületek érintettsége csökken a korábbiakhoz képest. A jelentős területigényű és a meglévő lakóterületet terhelő kifogásolt tehermentesítő út - összhangban a felülvizsgálat alatt lévő Településszerkezeti tervvel-funkciójában megváltozott. Az út szerepe a továbbiakban "szervizút". Hálózati besorolását a városi szintű TSZT fogja meghatározni. A tervezési területen belül a "gyűjtő út" kategóriának is megfelelő kialakítású.

Így a szervizút tervezési területen kívül eső (véleményünk szerint a korábbiakhoz képest kedvezőbb) hatásait, vagyis a közút nyomvonalának az autópálya és a lakóterület közötti

helyzetét a VÁTI Kft. készítésében lévő átfogó városi terv-felülvizsgálat fogja kezelni. Mindezekre tekintettel a jelen TSZT-módosításhoz -a tervezési folyamat megindításakor- rendelt terület a Megbízóval egyetértésben elégségesnek bizonyul.

A leírás szerint a tervezett különleges területet jelentős zöldbe ágyazva kívánják megvalósítani, ennek érdekében a minimális zöldfelületi arányt 40%-ban határozzák meg. Jelezzük, hogy ezen 40% az OTÉK szerinti előírt minimum érték, a jogszabály adta kötelezés, a „jelentős zöldbe ágyazás” további követelmények előírásával biztosítható.

- 1.4/ Megbízói kérés volt, hogy a kérdéses területen az építési övezet paramétereinek meghatározásában az OTÉK adta lehetőség maximálisan legyen figyelembe véve. Ennek elsődleges oka, hogy a terület a városi önkormányzat tulajdonában van. A lehetőségekhez mérten előírásokat tettünk a területen belüli funkciók "zöldbe-ágyazására".

A magas ökológiai és esztétikai értékű zöldfelület kialakításának igénye a hatályos BHÉSZ-ben már szerepel, ahol a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, az OTÉK előírásaihoz képest további követelményeket megfogalmazó általános előírások ezt biztosítják. Ilyen: az aktív zöldfelület (BHÉSZ 2.§ a) pont) ténylegesen háromszintű növényzettel borított terület mértékének meghatározása, vagy az új beépítés esetén kertészeti terv készítésének kötelezettsége /BHÉSZ 6. § (3) c)/.

A tervezett új beépítésre szánt terület (Gksz a volt kertés területeken) kijelölésével járó BIA érték csökkenést a differenciált számítási móddal, és többszintű növényállományok megvalósulásának *reményével* kompenzálták. A BIA érték csökkenés kompenzáló kötelező -3 és 1- szintes növényállomány területileg arányos telepítésének kötelezése viszont sem a rendeletben sem a szabályozás tervben nem jelenik meg, ellentétben a leírás 4. pontjában foglaltakkal. Ebben a formában az Érv. BIA értékre vonatkozó kötelezése nem érvényesül, így a TSZT vonatkozó javasolt módosítását sem áll módunkban támogatni.

- 1.5/ A tervben már nincs új beépítésre szánt terület (lásd 2. pontban leírtakat). Az egyeztetési anyagban szereplő, a volt zártkerti területek gazdasági területkénti hasznosítása elvetve, azok továbbra is közlekedési területekre szántak.

#### Jóváhagyandó munkarészek

##### Településszerkezeti Terv

A határozati javaslatot kérjük a jogalkotás szabályai szerint szerkeszteni. A TSZT módosító tervlapot a jóváhagyandó formában is kérjük bemutatni.

- 1.6/ A határozat-tervezet szövegezését átalakítottuk, a TSZT térképi kivágataival kiegészítettük.

#### Rendelt-tervezet

Rendelkezzenek arról, hogy jelen SZT melléklet módosítja a hatályban lévő SZT-t.

- 1.7/ A hatályban lévő Budaörs egyes területeire vonatkozó Szabályozási Terv (a továbbiakban BSZT) a tervezési területet világos krém-színnel jelöli, mely kifestésre vonatkozóan a terv jelmagyarázatában az alábbi megszövegezés szerepel: "A rendelet hatálya alá nem tartozó terület"

Ennek alapján a jelen tervezési területre sem vonatkozik a BHÉSZ, ezért azt nem módosítja jelen SZT, hanem kiegészíti azt. A kiegészítésről, pedig az R-módosítás 11.§-a rendelkezik.

ad.1.§ (2) g) A közforgalom számára átadása csak polgárjogi szerződés kötelezhet. A magánutak kialakításának szabályait viszont javasoljuk rögzíteni a rendeletben.

- 1.8/ A véleményben hivatkozott (1 § (2) bek g) pont) javaslata megszűnt, s helyére lépett a javaslat f) pontja.

A hatályos BHÉSZ több helyen rendelkezik a magánutak kérdéséről:

- a 4.§ (1) bekezdése felsorolja a szabályozási terv kötelező érvényű szabályozási elemeit, s ezek között az i) pontban szerepel a "közhatalatra átadandó terület lehatárolása" megnevezés, melynek megfeleltethető a közhatalati igényű magánut is,
- a 13. § szabályozza a magánutak kialakításának módját.

ad.2.§ a) b) A magasabb szintű jogszabályban meghatározottak nem szerepelhetnek rendeletükben.

- 1.9/ A kifogásolt rendelkezést töröltük, mely a Magyar Közútkezelő Zrt. kérésére került be a szabályzatba.

ad. 7.§ ... (3) Az OTÉK 25.§ (2) bekezdésében foglalt engedmény lehetősége nem rögzítendő a szabályzatban, az országos norma erre lehetőséget ad, mely az építéshatósági eljárás során a normában foglalt követelmények teljesülése esetén figyelembe vehető. Megjegyezzük, hogy a táblázatban és a szabályozási terven (...) – ben szereplő értékek nem egyeznek meg.

- 1.10/ Az OTÉK-ban megfogalmazott engedményt töröltük a rendelet-módosításból, s a szabályozási terv jelmagyarázatából.

ad. 7.§ ... (5) A sport és szabadidős célú vízfelületek zöldfelületbe történő 100 %-os mértékű beszámíthatóságának engedményét - ebben a formában - aggályosnak tartjuk tekintettel arra, hogy ezen vízfelületek kialakításának lehetősége széles skálán mozog.

- 1.11/ BHÉSZ a vízfelület beszámíthatóságát az előírt minimális zöldfelület mértékébe 150 % mértékben határozza meg, ehhez képest tartottuk szükségesnek a „Különleges – intézményi, rekreációs és idegenforgalmi területen” a beszámíthatóság csökkentését. Továbbá a meghatároztuk a beszámítható vízfelület átlagos vízmélységének 1,0 m-es minimumát. A rendelettervezet 8. §-a, mely létre hozza a BHÉSZ 50/A §-át, s annak (5) bekezdése rendelkezik fentiekről.

Az árok mentén javasolt 10 m szélességű kizárólagos zöldfelületi hasznosítású és a part menti sáv fenntartására szolgáló területtel kapcsolatos előírások, szabályok, követelmények – a leíró részben meghatározottak ellenére - nem szerepelnek a rendelettervezetben. Megjegyezzük, hogy ezen kötelezések magántulajdonban lévő ingatlanokat is érintenek, így az előírásoknak a javasolt használati célt biztosítónak kell lenniük, figyelembe véve a sajátos jogintézmények lehetőségeit.

- 1.12/ A Budakeszi-árok mentén kijelölt kizárólagos zöldfelületi hasznosítású terület a Szabályozási terven feltüntetésre került. A rendelettervezet 2. § (1) bekezdése a BHÉSZ 4.§ (1) bekezdésében felsorolt kötelező szabályozási elemek közé sorolja a "kizárólagos zöldfelületi hasznosítású területeket" továbbá a "kötelező fásítást".

A parti sáv kialakítására és hasznosítására vonatkozó szabályokat, pedig a magasabb szintű jogszabály -21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet- tartalmazza. A jelen terv a kormányrendeletben foglaltak mellett a jelölt területre vonatkozóan a kizárólagosan zöldfelületként való hasznosítást is elrendeli. Egyéb további szöveges rendelkezést nem kívántunk tenni erre a sávra vonatkozóan.

A magánterületre eső szakaszokon nem haladja meg a zöldfelületi sáv az építési övezetre előírt kötelező zöldfelületi mértéket, csak annak egy részére vonatkozó helyhez kötöttségét adja meg.

#### *Szabályozási Terv*

A Szabályozási terv alternatívákat és a tervezési területen túlnyúló szabályozókat nem tartalmazhat; kérjük a kerékpárúttal kapcsolatban egy lehetőséget szerepeltetni, és a jogbizonytalan megoldásokat mellőzni.



- 1.13/ A Szabályozási Tervben az "alternatív kerékpárút-nyomvonal" szerepeltetése az egyeztetési szakaszban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága meggyőzésének reményében készült. Mivel felsorolt indokaink ellenére ez sikertelen volt, a továbbiakban csak a Gyár utca nyugati oldalán jelölt kerékpárút marad a tervben. A tervezési terület határán túl mutató szabályozási elemeket nem tartalmaz a terv.

A 14/2005. (I. 26.) sz. a 40/1999. (XI. 26.) sz. Kt. rendeletet kérjük hitelesítve megküldeni.

- 1.14/ Az Önkormányzat a kért, hitelesített rendeletet megküldi.

## **2. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**

1622/2010. számon, 2010. május 10-i dátummal

**Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.**

## **3. Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatal**

/Nemzeti Közlekedési Hatóság Központja/

KH/KV/NS/A/207/3/2010 számon, **2010. május 14-i** keltezéssel:

A vélemény I. részében közúti szempontból ad általános tájékoztatást a tervekészítés előírásáról.

A vélemény II. részében vasúti ügyi szempontból ad tájékoztatást.

A saját célú vasúti pálya megszüntetése esetén (Hrsz. 10313; 10337; 10338; területen lévő vasúti pályák) a megszüntetéshez (bontáshoz) a kiágazás megszüntetésével együtt az NKH Kiemelt Ügyek Igazgatóságától engedélyt kell kérni.

Amennyiben a megszüntetésre nem kerül sor, be kell tartani a saját célú vasúti pálya védőtávolságára vonatkozó előírásokat.

- 3.1/ Mivel a vasúti pálya megszüntetése nem aktuális, egyrészt a MÁV döntésének hiánya következtében, másrészt az önkormányzat sem mondott le a távlati kötőpályás hasznosítás lehetőségéről, ezért a tervben továbbra is szerepel vasúti terület megjelölése. A szabályozási terven a vasúti pálya tengelyéhez mérten 10-10m-es védőtávolságot jelöltünk, mely csak kis mértékben, és szakaszosan lépett ki a meglévő MÁV-telek területéből.

A tervben szerepel egy vasúti megálló P+R parkolóval. A felvetés nem értelmezhető, mivel a közforgalmú vasúti pálya a vizsgált területen kívül található.

- 3.2/ A terv koncepcionális szakaszában létezett a vasúti megálló és a hozzá kapcsolódó P+R. A véleményezésre megküldött anyagban már nem szerepel a vasútfejlesztési elképzelés, ezzel összefüggően vasúti megálló.  
A vélemény III. részében felhívja a figyelmet, hogy a Hivatal a városok szerkezeti terveinek véleményezésében vesz részt, a szabályozási terveket a Regionális Igazgatóság véleményezi.

#### **4. Nemzeti Közlekedési Hatóság - Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága**

/Pest megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége/

KM/KA/NS/4696/3/2010 üi. számon, érkezett 2010. aug. 5. keltezéssel.

##### **4.A./ A tervezési terület északi részéről:**

- Ütügyi szakmai szempontok alapján a területrész Ny-i határának kijelölését nem tartjuk megfelelőnek mert a szabályozási terület határán kívüli de a tervezési terület tervezett útjaihoz csatlakozó úthálózati elemek (10346 hrsz, 10344 hrsz, 58/8 hrsz és 58/2 hrsz alatti útszakaszok) tervezés alá vonása ezáltal elmaradt, az mellőzhetővé vált, amelyből következik, hogy a tervezési területen belüli új magánutak közúthálózati, forgalmi, keresztmetszeti és csomóponti megoldásaira vonatkozó javaslatok összehangolatlanok, azok kevés szakmai alappal rendelkeznek, illetve nem felelnek meg a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei tartalmi követelményeiről szóló ÚT 2-1.218:2003 útügyi műszaki előírás szerinti követelményeknek.

4.A/1. A tervezési terület kijelölése a hatályos szabályozási tervvel rendelkező terület határához csatlakozóan történt. A 38/2006 (VIII. 11.) ÖKT rendelettel jóváhagyott szabályozási terv rendelkezik a csatlakozó területekről, melyet tervezés során figyelembe vettük. A csatlakozó területekre is kiterjedő vizsgálatot folytattunk, hálózati szemlélettel terveztünk, az összes vonatkozó előírást betartottuk és egyeztetünk minden érintettel. Így a közlekedési munkarészben alkalmazott megoldások szakmailag alátámasztottak és megfelelőek. Ebből fakadóan az alátámasztó munkarész "megalapozatlanságára, összehangolatlanságára, meg nem felelőségére" vonatkozó véleménynel nem értünk egyet, indokolatlannak érezzük. Az egyeztetésekről szóló dokumentumok a véleményezés anyaghoz csatolva voltak. A tervezés során betartottuk az ÚT 2-1.201:2008 ("Közutak tervezése"), valamint az idevágó egyéb Útügyi Műszaki Előírások (ÚT 2-1218:2003, ÚT 2-1.214:2004, ÚT 2-1.203:2010) rendelkezéseit, mind a magánutakra, mind a közutakra vonatkozóan.

A Magyar Posta tulajdonában lévő 10339/7 hrsz-ú magánút és az 1. sz. főút - 8102. jelű összekötő út - jelzőlámpás forgalmi csomópontja között (továbbiakban: 1. sz. magánút) a 10339/8, a 10339/9 és a 10339/4 hrsz-ú magánterületeken, valamint a 10339/7 hrsz-ú magánút és az 1. sz. főút - METRO körforgalmi csomópontja közvetlen jobbra forduló sávja között abból kiágazóan (továbbiakban: 2. sz. magánút) a 10339/1 hrsz-ú magánterületen tervezett - önálló helyrajzi számú közlekedési és közmű funkciójú szabályozási terület kialakítása nélkül - javasolt, egymással is úthálózatot alkotó ún. „feltáró utak” mint közforgalom számára megnyitott magánutak elsődlegesen két megosztásra nem kerülő, ipari művelési ágú, földrészlet, nevezetesen a 10339/4 és a 10339/1 hrsz-ú földrészletek területének csatlakozását és több irányú közúti megközelítést hivatott szolgálni. (Megjegyzés: a két telekkel közrezárt 10339/9 hrsz-ú földrészlet alatti ELMŰ telepnek kiépített közúti kapcsolata van az 1. sz. főúttal).

Közúthálózati, forgalmi szempontból a meglévő közúthálózaton és úterületen át is megfelelő módon biztosítható a nevezett ingatlanok közúti kiszolgálása. Amennyiben a Budaörs Város 178/2009.(VI.04.)ÖKT sz. határozatával a 10339/1 hrsz-ú földrészleten kijelölt hulladéklerakó és hulladék-átrakó állomás tervezett telepítési megoldásából, az állomás üzemeltetéséből eredő szakmai követelményekből, illetve a területen belül kialakuló forgalmi rendből következik, hogy a telephely területének közúti feltáráshoz az 1. számú főúti kapcsolat kialakítása is szükséges, úgy a 2. sz. magánút területének kiszabályozása ellen nem emelünk kifogást a következő utági követelmények érvényre juttatása mellett. A magánút csak egyirányú lehet a szabályozási terület felé, a szabályozási szélessége max. 12 m lehet, 5,5 m széles burkolattal és a magánutat méretezeit jobbra kanyarodó sávból ágaztatható ki. A 2. sz. magánút szabályozási tervbe való beemeléseinek alapfeltételét képezi a Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása ÚT 2-1.115 utági műszaki előírás 3.3. pontja alóli felmentés megszerzése is, ugyanis az 1. számú főútból kiágazó magánút tervezett útsatlakozása nem felel meg az UME azon előírásának miszerint a főutak *lakott területén kívüli szakaszán* a csomóponti elemekkel kialakított útsatlakozások létesítése mellett 650-1200 m az alkalmazandó elméleti csomóponti távolság.

4.A/2. Az 1. sz. főútból kiágazó magánút létesítésének szükségességét és tervezési paramétereit felülvizsgáltuk. A szabályozási terv, sem az alátámasztó munkarész a megváltozott önkormányzati program következtében nem tartalmaz hulladékátrakó létesítésére vonatkozó megállapítást, ennek ellenére az érintett magánút igénye továbbra is fennáll.

A már meglévő magánutak szabályozási szélességét követik az új útszakaszok szabályozási szélességei. A forgalomtechnikai megoldásokról (egy, vagy több irányú-e az út, milyen a burkolati szélesség, stb.) nem rendelkezhet/nem tud rendelkezni a szabályozási terv, alátámasztó munkarészek ezekre javaslatot tesznek.

Az utak szélességek megállapításánál -különösen a nagytelkes gazdasági területek esetében- szempont az úthálózati szerepükön kívül.

- a meglévő hálózati paraméterek,
- az útmenti fasorok létesítésére való helybiztosítás,
- a megfelelő csapadékvíz-elvezetés kiépítésének lehetősége (jellegéből fakadóan vélhetően nyíltárkos),
- a közhasználatú együttjáró közvilágítás számára történő helybiztosítás,
- a vélhető nagytengelytávú gépjárműforgalom nagyobb fordulási sugara,
- az esetlegesen bebocsátásra várakozó gépjárművek párhuzamos parkolásának biztosítása is. Fentiekből következően a tervben jelölt szabályozási szélességet nem kívánjuk csökkenteni.

- A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv., az annak végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) Mt rendelet utakra vonatkozó rendelkezései, a közutak igazgatásáról szóló 19/1994.(V.31.)KHVM rendelet (kír.) előírásai és nem utolsósorban az úttervezéssel kapcsolatos utági műszaki előírások szabályozásai a közforgalom elől el nem zárt magánutakra is vonatkoznak, ezért azokat a szabályozási terv közlekedési munkarésznél kidolgozásakor alkalmazni kell. Az 1. és 2. számú közforgalom elől el nem zárt magánutak esetében - melyek a helyi közúthálózat részét képezik - a szabályozási terv közlekedési munkarésznél kidolgozását megelőzően meg kellett volna határozni a kír. rendelet. 1. sz. melléklete II. fejezetében szereplő útszáltyokba sorolással azok úthálózati szerepét, melynek hiányában a magánutakra vonatkozó szabályozási javaslat szakmai alapok nélküli.

4.A/3. A tervezett magánutak kategóriáit megállapítottuk, azok a szöveges munkarészben megjelentek. Külön mintakeresetszelvényt készítettünk a magánutak szabályozásának alátámasztására.

Az előbbi fejezetben előadottakból következik, hogy a közforgalom elől el nem zárt magánút is szabályozási elemnek minősül, a szabályozási terv megállapításával szemben. A kir. rendelet szerint hálózati útosztályba sorolt magánutak útosztályra figyelembevételével azok szabályozási szélességét a szabályozási terv készítésénél alapul szolgáló, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.)Korm. rendelet (OTÉK) 26.§ (2) bek. ben előírtak szerint lehet megállapítani. A szóban forgó magánutak OTÉK szerint lehetséges úthálózati kategóriája véleményünk szerint *kiszolgáló út* lehet.

4.A/4. A 2011. febr. 24-i egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a magánutak helyét irányadó elemként jelöli a szabályozási terv, míg a magánutak szélességét kötelező elemként.

A magánutak, -mint ahogy a véleményező is jelzi- kiszolgáló útként tervezettek, a szöveges munkarészben erre utaltunk, de az útkategória megjelölését elmulasztottuk a szakági terven feltüntetni, ezt a dokumentációban pótoltuk.

Az 1. és 2. sz. magánutak építési területét – a hálózati kapcsolódási pontok között - az OTÉK 26. § (2) bek. alatti szélességek figyelembevételével lehet megtervezni. A 2. sz. magánút építési területének tervezése azonban nem korlátozódhat annak új nyomvonalai szakaszára, azt a 10339/9 hrsz-ú, és a 10339/8 hrsz-ú út művelési ágban nyilvántartott területen vezetett nyomvonalai szakaszra, valamint a 10339/7 hrsz-ú útra vonatkoztatva is azonos szélességgel kell tervezni. Amennyiben az OTÉK - ban előírtaktól eltérő szélességű építési terület kialakítása szükséges vagy lehetséges, ez esetben a szélességet méretezéssel kell meghatározni és annak alapján a rajzi munkarészeket megfelelő mélységben kidolgozni.

4.A/5. Az OTÉK hivatkozott bekezdése a minimális szabályozási szélességet határozza meg jelen esetben a kiszolgáló útra (12 m). A már meglévő magánút-telkek 16 m-esek. Ennek megfelelően a hozzájuk csatlakozó további kiszolgáló útszakaszokat is ugyanilyen szélességgel terveztük. Az OTÉK-ban szereplő telekméretektől való eltérés akkor igényel méretezett alátámasztó munkarészt, ha kisebb a helybiztosítás, s annak igazolására készül a mintakeresetszelvény, hogy a csökkentett paraméteren belül is elférnek a szükséges elemek. Jelen esetben nem ez az eset áll fenn, de a mintakeresetszelvényt elkészítettünk.

Az 1. és 2. sz. magánutak nyomvonalával és csatlakozásával közvetlenül érintett útterületek, utak így a 10339/9 hrsz, a 10339/8 hrsz, a 10339/7 hrsz, és a 058/2 hrsz - ú földrészletek tulajdonosait a V2 rajzszámú „Tulajdonvizsgálat a tulajdoni lap nyilvántartás szerint” című tervlap vagy más munkarész nem jelöli, azok a szabályozási koncepció kidolgozása során adott véleménynyilvánítások dokumentumaiban, vagy az egyeztető tárgyalásokról készült feljegyzésekben, emlékeztetőkben sem jelennek meg és más dokumentum sem tartalmaz tulajdonosi nyilatkozatot. Vélelmezzük emiatt, hogy elmaradt a véleményezési eljárásba vonásuk. Az érintett utak és útterület tulajdonosok közütközeli véleményének ismerete nélkül készített 1. és 2. sz. magánutak nyomvonalára és kialakítására vonatkozó tervezői javaslatot, szabályozási elképzelést

nem tartjuk kellően megalapozott megoldásnak, a tervezői javaslat szerinti szabályozási tervrészletek jóváhagyását emiatt nem áll módunkban támogatni.

4.A/6. Az érintett utak, útterületek tulajdonosai részt vettek a véleményezési eljárásban. Kellő megalapozottsággal, többszöri a Megbízóval és tulajdonosokkal közös egyeztetéseket követően határoztuk meg a szabályozási elgondolásokat. A tervezői javaslatok kellően megalapozottaknak minősíthetők. A magánutak szabályozási szélességét méreteztük a mintakeresztelvényeken az útkategóriájuknak megfelelően.

- A 2. sz. magánút K-i irányú csatlakozását az 1. sz. főút - 8102. j. Diósd-Budakeszi összekötő út által alkotott négyágú jelzőlámpás csomópontnak ötágú ovális körforgalmi csomóponttá történő átépítésével javasolja kialakítani a szabályozási terv, az elhelyezést a KÖT-2.b/I./II rajzszámú forgalomtechnikai megoldások M=1:2500 méretarányú helyszínrajza mutatja be. A szabályozási terv forgalmi tervezést, kapacitásvizsgálatot nem tartalmaz, pusztán a közlekedési állapotok II.1. fejezetben ismerteti az érintett két között 2007. évben mért forgalmi terhelését. Ennek szem előtt tartásával véljük, hogy a tervezett ötödik ág várható forgalmi terhelése aránytalanul kicsi lenne a jelenlegi és a tervezési idővel ( $t=10$  év) számított 1. sz. főúti és 8102. j. ö. úti együttes tervezési forgalomhoz képest, de a csomóponti ágak forgalmi terhelése külön-külön is nagyon egyenlőtlen lenne, emiatt nem preferált csomóponti típus a körforgalmi csomópont külterületen. A tervezett ötágú körforgalmi csomópont ovális kialakítását és excentrikus elhelyezését is hátrányosabb megoldásnak tartjuk mert az a főirányú forgalom idővesztését növeli, a kétsávos be és kilépések, a kétsávos körpálya rontja a meglévő jelzőlámpás csomóponti kialakításhoz képest is a forgalom biztonságát, a közforgalmú vasúti pályával való keresztezés pedig megengedhetetlen. Nem mellékes körülmény az sem, hogy a tervezett körforgalmi csomóponti megoldás az ingatlan-nyilvántartás szerinti útterületen (építési területen) nem helyezhető el, ahhoz az 1. számú főút D-i oldali METRO - féle gazdasági-kereskedelmi funkciójú területek (részbeni) igénybevételére is szükség lenne, mely idegen terület. Az emelt szintű forgalmi igények kielégítésére, továbbfejlesztésként javasolt ún. turbó körforgalmat sem tekintjük preferálható csomóponti típusnak ugyanis az érvényben lévő tervezésre vonatkozó UME előírások erre vonatkozó szabályozást jelenleg nem tartalmaznak.

4.A/7. Az 1. sz. főút és a 8102. j. összekötőút csomópontjának tervezett kialakításakor a megvalósítható csomópont maximális helyigényének meghatározására törekedtünk, ezért tüntettük fel a nagyméretű körforgalmi csomópontot, amely a geometriai megfelelőséget igazolta. A csomópont elhelyezésénél - kivéve azon tulajdonost, aki a rendelkezésre állásáról nyilatkozott - más idegen területek igénybevételére nincs szükség. A csomópont vázolt kialakításával a keresztező közutak kezelője (Magyar Közút Nonprofit Zrt. Területi Igazgatósága) egyetértett. A kötőtpályás hasznosítás nem része a tervjavaslatnak. Tervi ábrázolása MÁV-döntésének hiányában, továbbá az Önkormányzat azon kívánságára született, hogy hosszútávon ne lehetetlenüljön el a kötőtpályás közlekedés létesítése. A METRO-tömb telkét a közterület alakítása nem érinti.

- A 8102. j. ö. út törökbálinti Tó parki útig terjedő szakaszán „főúti” forgalomszabályozás van érvényben és a szakaszon, - a Tó-parki út körforgalmi csomópontját leszámítva - egységesen jelzőtáblás kanyarodó sávos csomópontok (4 db) találhatóak. Az M1 autópálya külön szintű csomópontja le és felhajtó ágainak 8102 j. összekötő úttal alkotott csomópontjaiban azonban az érintett közútkezelők jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetését tervezik a közel jövőben. Az M1(M7) autópályák É-i oldalán tervezett tehermentesítő, avagy szervizút 8102. j. összekötő úthoz való csatlakozási helyénél javasolt körforgalmi csomópont az előbbieket miatt még alternatív megoldásként sem jöhet számításba és az összekötő út 1. sz. főúti csomópontjában is a jelzőlámpás csomóponti megoldás megtartása kívánatos mintsem a körforgalmi csomópont kiépítése, tekintettel az ö. úton megévő jelzőtáblás és a tervezett jelzőlámpás forgalmi csomópontokra. A csomópontok tervezésre vonatkozó UME előírások a vegyes csomóponti típusok alkalmazását egy jól lehatárolható útszakaszon ugyanis kerülendő műszaki megoldásnak tartják.

4.A/8. Sem a 8102. j. országos összekötő út kezelőjétől, sem az M1 autópálya kezelőjétől nem kaptunk tájékoztatást a 8102. j. út csomópontjaiban tervezett forgalomtechnikai változtatásokról, így ezt nem vehettük figyelembe a terv elkészítésénél. Egyetértünk azzal a megállapítással, hogy a jelzőlámpás és körforgalmi csomópontok egymás utáni elhelyezése kerülendő, de fenntartjuk a 1. sz. főúton tervezett körforgalom helyigényének biztosítását a tervben. A véleményben említett (szervizút és 8102 j. összekötő út) más csomópontban körforgalom alternatívaként sem tervezett.

- A szabályozási terv közlekedési javaslata szerint Budaörs Város településszerkezeti terve tartalmazza az S-Bahn rendszerű gyorsvasúti közlekedés vasúti nyomvonalát a Budapest Elővárosi Vasúthálózat fejlesztésének megvalósíthatósági tanulmánytervével összhangban. A tervezési területen a használaton kívüli iparvágány nyomvonalán húzódna az elővárosi vasútvonal és annak tervezett Budakeszi ága. Az utóbbi ág megvalósításáról a városi önkormányzat várhatóan a jövő év során dönt, a tárgyi szabályozási terv a megvalósítást ugyanakkor gazdaságtalannak tartja. A szabályozási tervkonceptió a felhagyott iparvágány nyomvonalával érintett területeket (telkeket) az előbbieket okán kötöttpályás közlekedési területként kijelöli, és a Budakeszi ág alatti területek ideiglenes más célú használatát javasolja. A tervkonceptió egyeztetési eljárásában a MÁV Pályavasúti Üzletág Fejlesztési Főosztály ide vonatkozó nyilatkozatában rögzíti, hogy az iparvágány megszüntetésével kapcsolatban még nem született tulajdonosi döntés és további egyeztetés szükséges a Budaörs vasútállomás és Budakeszi között tervezett elővárosi vasút létesítése ügyében az érintett települések önkormányzatainak képviselőtestületei között. Az MK Nonprofit Zrt Pest Megyei Igazgatósága egyeztetési eljárásban adott nyilatkozata szerint a budakeszi irányú elővárosi vasútvonal megvalósítása kizárja a tervezett körforgalom csomóponti ágainak

szintbeni vasúti keresztezését, a meglévő szintbeni keresztezések fenntartását (az 1. sz. főút - 8102. j. út négyágú jelzőlámpás csomópontja 1-1 csomóponti ágát keresztezi a használaton kívül lévő ipari vasút) tekintettel az 1. sz. főút elsőrendű útbesorolására és forgalmi terhelésének volumenére. A szabályozási tervezet és az itt hivatkozott nyilatkozatok figyelembe vételével kialakított véleményünk szerint a négyágú jelzőlámpás csomópontnak ötágú ovális, vagy turbó típusú körforgalommal való fejlesztésének és a 2. sz. magánút (kiszolgáló út) 8102. j. úttal párhuzamos nyomvonal szakasza 1. sz. főúti becsatlakoztatásának műszaki megoldása azon túl, hogy az a tervezésre vonatkozó műszaki előírás(ok) szabályozásának nem felel meg, jelentősen függ az elővárosi vasút tervezett budakeszi ága döntést igénylő létesítési szándékától, illetőleg az elővárosi vasút közötti csomóponti keresztezésének műszaki megoldásától is. A szabványos és ütemezhető, a külön szintű vasúti-közüti keresztezés műszaki megoldását vázlatosan bemutató, egyébként kellően részletezett közúti csomóponti fejlesztési terv hiányában az ötágú ovális körforgalmi csomóponti tervkoncepció és szabályozás alapulvételével történő településszerkezeti terv módosításhoz, szabályozási terv és HÉSZ módosításhoz támogató véleményt nem áll módunkban adni.

4.A/9. A jelenleg felhagyott iparvágány területeinek kezdeti hasznosítási elképzelése a tervezés első fázisában (a terv megbírói programjának megfelelően) valóban a kötőtpályás közlekedésű hasznosítást volt, s ennek megfelelően terveztük meg azt, de Megbízónk ettől a szándéktól elállt. Képviselőtestületi határozatában rendelkezett is erről. (A gyorsvasút gazdaságtalanságát nem tárgyi terv állapította meg.)

A kötőtpályás közlekedés jelen terv időtávját meghaladó, hosszútávú lehetőségként jöhet csak számításba, de csak az 1. sz. főút és a kötőtpálya szintbeni keresztezésének kizárása mellett. Mivel a külön szintű kereszteződéssel kialakítható kötőtpályás közlekedés csak nagytávú elgondolás lehet, annak jelen időben készülő vázlatos tervei sem lennének reálisak. Fentieknek figyelembevételével, illetve azoknak megfelelően alakítottuk a tervi közlekedési koncepciókat.

Mivel, mint előző pontban ismertettük a tervben sem regionális, sem egyéb vasúti fejlesztés nem szerepel, ezért erre vonatkozóan támogató vélemény nem szükséges.

- A 8102. j. út (elnevezése szerint: Gyár u.) mellett, nem a közút részeként, nagyobb részt az országos közút területén, azzal párhuzamosan tervezett kerékpárút nyomvonal szakasz kiszabályozását javasolja a szabályozási terv két féle variációban, a közút jobb ill. bal oldalán. A Budakeszi irányú kerékpárút szakasz hálózati szerepét a tervezői javaslat nem határozza meg, a kerékpárút településszerkezeti tervben kidolgozott pontos nyomvonalát, elfogadott hálózati kiinduló és végpontját nem ismerteti. A szerkezeti és a szabályozási terv leírása csak általánosságban rögzíti, hogy a kerékpárút szakasz a Budaörs és Budakeszi települések között tervezett, összeköttetést biztosító kerékpár út részét képezi melynek nyomvonala az 1. számú főút és a 8102. j. ö. út mellett húzódna. A kerékpárút szakaszt megbízói adatszolgáltatás szerint tervezték be. A kerékpárút út ill. szakasz létesítési igényét forgalmi méretezés (elemzés) nem támassza alá, a tervezett forgalmi irányok számát a szöveges részek nem ismertetik, és azt a tervezett pályaszerkezeti szélesség (2,1 m) figyelembe vételével sem lehet bizonyossággal megállapítani. Kétirányú kerékpárúti forgalom esetén ugyanis a Közutak Tervezése ÚT 2-1.201:2008 útügyi műszaki előírás 4.7.3.5. pontja alapján minimum 2,6 m, lehetőség esetén azonban 3,0 m burkolatszélesség és 3,6 ill. 4,0 m koronaszélesség figyelembe vételével kell a kerékpárútra vonatkozó a szabályozást elkészíteni. A kerékpárútnak a tervezett ovális körforgalmi csomópont területén, keresztezésekkel való átvezetésére készített helyszínrajzi megoldások (KÖT-2.a. és KÖT-2.b/1 rajzszámú tervek) a tervezett nagy forgalmú körforgalmi csomópont forgalombiztonságát csökkentenék, a kerékpárúttal keresztezett csomóponti ágakon közlekedők számára a csomóponti forgalmi viszonyok, a biztosított útirány gyors áttekintése, a konfliktus pontok mérlegelése időigényes lenne, a keresztezések lassabb forgalomáramlást eredményeznének és végül csökkenne a forgalombiztonság. Az elővárosi vasút Budakeszi ágának megvalósítása pedig kizárná a kerékpárútnak a forgalmi csomópont területén való átvezetésének lehetőségét is. Véleményünk szerint a kerékpárút nyomvonalának kijelölése és elhelyezése - nem számítva az elhelyezéshez szükséges területi igényt - a 8102. j. ö. út K-i oldalán kedvezőbb, a csomóponti átvezetést szükségtelenné teszi és kevesebb konfliktus helyzettel jár. A kerékpárútnak a 8102. j. út K-i oldalán való telepítése mellett szól ugyanis az, hogy a nyomvonal az 1. sz. főút irányába annak É-i oldalán is továbbfolytatható és az átvezethető (szükség szerint) a D-i oldalra a Kaktusz utca csatlakozása térségében. Egyetértünk a tervezői javaslat azon részével, hogy több szempontú összehasonlító tanulmány terv elkészítése szükséges a Budaörs - Budakeszi települések között tervezett kerékpárút 8102. j. ö. út és 1. sz. főút menti nyomvonalának kijelölésére, műszaki megoldásának véglegesítésére, és a kerékpárút nyomvonala és szabályozása az elfogadott tanulmányterv szabályozási tervbe illesztésével kerüljön betervezésre.

4.A/10. Az országos kerékpárút-hálózat települést érintő, s a tervezési területen áthaladó elemét a műleírásban részleteztük. A tervezési területen megjelenő kerékpárutak hálózati szerepét meghatároztuk.

Egyetértünk azzal a véleménnyel, hogy a Gyár utca mellett vezetett kerékpárutat mind a forgalombiztonság szempontjából, mind műszakilag jobb lenne az út keleti oldalán vezetni. Erre a nyomvonalra már kidolgozott engedélyezési terv áll rendelkezésre, amelyben 3 m széles kerékpáros burkolat szerepel. Sajnos a területen működő Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága (továbbiakban DINPI) törvényi hivatkozással nem járult hozzá, hogy a természetvédelem alá tartozó terület csökkenését eredményező kerékpárút kerüljön be a tervbe. A kerékpárút DINPI által nem kifogásolt kialakításának lehetőségét, szabályozási paramétereit felülvizsgáltuk, a szabályozási tervet ennek megfelelően alakítottuk. Mintakeresztszelvényt készítettünk.



#### 4.B./ 1. sz. főúttól délre eső területek:

A tervezési terület új közúthálózati elemeként tünteti fel a szabályozási terv az M1-M7 autópályák É-i oldala mentén tervezett, önkormányzati tulajdonú helyi közút, hálózati szerepe szerint szervízút vagy tehermentesítő út Muskátli utca - 8102. j. ö. út közötti nyomvonalon folyópálya szakaszát. Hálózati és forgalmi kapcsolata az útszakasznak a Muskátli utcánál nincs és a forgalmi kapcsolatot biztosítandó további útszakasz is kiépítetlen. A lehetséges nyomvonal elhelyezésére, az út kialakítására diszpozíciós vagy tanulmányterv nem áll rendelkezésre. Településszerkezeti terv szinten vagy más szabályozási tervben sem került a teljes nyomvonal megtervezésre és kijelölésre, illetve jóváhagyásra, a szervízút teljes nyomvonal szakaszára irányadó főbb szabályozási elemek: a nyomvonal, a szervízút csomópontjai, a jellemző keresztmetszeti kialakítások nem ismeretesek. A szervízút vagy tehermentesítő út tárgy szerinti szabályozási területre eső nyomvonal szakaszának terv szerinti szabályozása ezért nem tekinthető megalapozottnak, arra az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ (3) bek. előírása szerinti mélységű és jogértékű szakvélemény nem alakítható ki.

4.B.1/ A város hatályos településszerkezeti tervében szerepel az új út nyomvonala, melyet a tervezési területen belül a 8102 j. útra érkeztetés tekintetében módosítottunk.

Az M1 autópálya mentén létesítendő szervízút teljes hosszon végzendő komplex vizsgálatának szükségével egyetértünk, ezt a szakági munkarészben le is írtuk. Az említett diszpozíciós, vagy tanulmányterv rendelkezésre állása a szervízút további szakaszának szabályozási szintű tervezésekor lesz elengedhetetlen.

A jelen tervezési területen belül a szervízút és az autópálya találkozásánál olyan felületű közterületet biztosítottunk, mely a szervízút többféle nyomvonal kialakítására ad lehetőséget. Ennél fogva kellően megalapozottnak tekinthető a terv szerinti szabályozás.

A tervezési terület nem érinti az autópálya telkét. Az autópálya területe Törökbálint közigazgatási területén halad. A szabályozási terv biztosítja a helyet az autópálya területének igénybe vétele nélküli szervízút létesítésére is, ugyanakkor lehetővé teszi a lakóterületek érintése nélküli szervízút kialakíthatóságát is. Az utóbbi esetben az autópálya telkének részleges igénybevételére lenne szükség. Mindkét esetben a tervezési területen kívüli területre eső mérlegelésre és döntésekre van szükség, amely meghozatalakor a jelen tervezési területen szabályozott közterület fogadni képes a változatokat. A szervízút autópálya telkét érintő változatának kérdésében csak Budaörs és Törökbálint közös terveztetésében készülő szabályozási terv tud rendelkezni, mivel ebben az esetben a közigazgatási határt átlépve lehet megoldani a közlekedési területek kialakítását.

A szervízút tárgy szerinti szabályozási területre eső nyomvonal szakaszának szabályozása a hivatkozott véleményezési eljárásra alkalmas, a tárgyi területre eső szakaszáról szakvélemény kialakítható.

- A szervizútnak a szabályozási tervvel érintett szakasza lehetséges nyomvonalára vonatkozó tervezői javaslat érdemben amiatt sem véleményezhető, mert a szabályozási terv közlekedési javaslatának ide vonatkozó része csak általános, az nem felel meg a településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei tartalmi követelményeiről szóló ÚT 2-1.218:03 útügyi műszaki előírás szerinti követelményeknek. Megjegyezni kívánjuk, hogy az útszakasz szabályozásával érintett Állami Autópálya Kezelő Zrt részéről a 2008. november 6-i tervezői egyeztetés során adott nyilatkozat is felhívja a tervező figyelmét a követelmények szerinti tervezésre - „a tervezett városi út teljes, az M1 autópályát érintő szakaszára vonatkozóan elkészített útépitési tanulmányterv... szükséges a közútkezelő érdemi nyilatkozatának kialakításához” - mégsem készült olyan terv mely a nyilatkozatnak ill. a követelményeknek megfelelt volna. A továbbiakban jelezni kívánjuk, hogy a tervezendő szervizút M1 autópálya területét és védelmi övezetét érintő szakasza terveinek véleményezéséhez, azok jóváhagyásához - a Magyar Állam tulajdonában lévő autópálya területek és műtárgy részek igénybevétele, ill. átalakítása miatt - az OTÉK szerinti véleményezői körön túl az ÁAK Zrt, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (továbbiakban: KKK) támogató közútkezelői, ill. vagyonkezelői, valamint az autópálya tulajdonosi jogát gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt szintén támogató tulajdonosi véleményre is szükséges.

4.B.2/ A jelenleg készítés alatt álló, teljes városra vonatkozó Szerkezeti és Szabályozási Terv felülvizsgálat ismereteink szerint többszempontú vizsgálatot végez a szervizútra vonatkozóan. Jelen tervezési munka nem terjedhetett ki a teljes szervizútra, de a tervezési területtől keletre eső szakaszának lehetséges magassági vonalvezetését és keresztmetszeti paramétereit is megvizsgáltuk és ennek megfelelően terveztük meg a területünkre vonatkozó szakaszát. A 2011. febr. 24-i egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően a TSZT felülvizsgálata során VÁTI Kft. a szervizút keleti irányú városi szakaszát vizsgálva határozza meg annak paramétereit.

- A 10315 hrsz-ú út, elnevezése szerint Kaktusz utca ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa a Magyar Állam, vagyonkezelője a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ. Az előbbiek figyelembe vételével a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. (Ktv.) 32. § (1) bekezdésében előírtak alapján az út országos közútnak minősül. Az Országos Közutak Adatbázisa azonban ezt nem tükrözi, a KKK nyilatkozata szerint az adatbázisnak azt nem is kell tartalmazni ugyanis az nem tartozik oda. Az ellentmondás az út ingatlan-nyilvántartási állapotának rendezetlenségére vezethető vissza. A szabályozási terv megállapítja, hogy az út „aszfaltburkolata elhanyagolt, leromlott állapotú”, javasolja az út paramétereinek megváltoztatását, a burkolatszélesség növelését, az egyoldali járda kialakítását és az út hálózati szerepének és kapcsolati helyeinek megváltoztatását oly módon, hogy a Kaktusz utca nyomvonal módosítással az 1. sz. főút és a tervezett szervizút vagy tehermentesítő út között *bekötő útként* biztosítson hálózati kapcsolatot. A jelentősnek tekinthető útszabályozás terveinek kidolgozásához a PRO TERRA Kft közlekedési tervező előzetesen, vagy a tervezés folyamán sem törekedett a Kaktusz utca valóságos (tulajdonosi) kezelői jogát gyakorló szervezet felderítésére, ezáltal a Kaktusz u. tervezett szabályozását alátámasztandó (tulajdonosi) közútkezelői nyilatkozat sem kerülhetett a szabályozási terv egyeztetési dokumentumai közé. Ennek hiányában a Kaktusz utca szabályozása csak elméletinek tekinthető, arra megalapozott vélemény nem alakítható ki. A véleményezés további akadálya, hogy a Kaktusz u. M1 autópálya felől tervezett új hálózati kapcsolatát biztosító szervizútra vonatkozó szabályozási tervrészletre vonatkozó véleményezésnek is akadálya merült fel az előző fejezet szerint, ezért a szabályozás elfogadásához további egyeztetésre és tervezésre van szükség.

Ismereteink szerint jogelődünk a Pest Megyei Közlekedési Felügyelet az évtized első éveiben a Kaktusz u. akkori kezelőjének az Állami Autópálya Kezelő Rt. kérelmére az út forgalmi jellegének megváltozása miatt szükségessé váló úthálózati besorolás módosítás ügyében indított hatósági eljárásban megváltoztatta a Kaktusz u. közúthálózati útosztályát mely annak tulajdonosi, vagyoni és közútkezelői joga megváltozását is szükségessé tette a közúti közlekedésről szóló 1988. évi. I. tv. 2007.évi CLXXV. tv. 14.(1) bek. ill. 15.§ (2) bekezdéseivel módosított 32.§ (1) és 33.§ (1) bek. ben előírtak alapján. A jogváltozás földhivatali - bejegyzésre vonatkozó kötelezettségnek az érintettek azonban nem tettek eleget ezért a Kaktusz utcára vonatkozó szabályozási tervrészlet jóváhagyásához támogatást jelentő ügyi hatósági véleményt csak akkor tudunk adni ha az előző és a követő fejezetben ismertetett követelmények teljesítésén túl az út ingatlan-nyilvántartási adatai is tükrözni fogják a forgalmi jelleg változása miatti valóságos tulajdonosi, vagyonkezelői, ill. közútkezelői jogviszonyokat.

4.B.3/ A Kaktusz utca menti területeken tervezett fejlesztési elképzelések megváltoztatják az útszakasz feladatát, és szükségessé teszik tulajdonosi és kezelői helyzetének rendezését. Ezzel az elképzeléssel Megbízónk is egyetért. A 2011. febr. 34-i egyeztetésen elhangzottak szerint a tulajdoni rendezés folyamatban van. A 2005 óta hatályos TSZT javaslata, hogy a Kaktusz utca állami tulajdonból kerüljön ki, ennél fogva helyi közútként kategorizálja. Ebben jelen terv változást nem idéz elő. Az utca tulajdonlapon szereplő nyilvántartási helyességét tervező nem kérdőjelezheti meg, a tulajdoni viszony rendezésében a tervező semmilyen tekintetben nem jogosult eljárni. A településrendező a tervben a tulajdoni viszonyoktól függetlenül kell, hogy érvényesítse a városrendezési szempontokat.

- A Kaktusz u. úthálózati besorolása a szabályozási terv szerint: *bekötőút*, tervezési osztálya: *B.V.c.C.* A tervező által megállapított hálózati útosztályhoz a külterületi útosztályba sorolt utak tartoznak az ÚT 2-1.201.2008 Közutak tervezése UME előírás alapján. A kijelölt tervezési osztály belterületi *gyűjtő* utakra vonatkozik. A kir. 3.§ (1) bek szerint a hálózati útosztály meghatározása országos közutak esetében a KKK, a 3.§ (7) bek. szerint helyi önkormányzati tulajdonú közutak esetében pedig a közútkezelő települési jegyző feladat és hatáskörébe tartozik. A Kaktusz u. és a szervízút vagy tehermentesítő út szabályozási tervrészletének kidolgozásához ill. véglegesítéséhez ezért beszerzendő és dokumentálandó mindkét közút hálózati útosztályba sorolásáról szóló közútkezelői döntés figyelemmel az előbbi és ezen fejezetben hivatkozott jogszabályi helyekben foglaltakra.

4.B.4/ Tervezői javaslatunk megfelel a város joghatályos szerkezeti tervében szereplő útkategóriának, azaz a Kaktusz utcát, tervezett belterületi gyűjtőútként soroltuk be, ezért a javaslatban az ehhez az osztályhoz tartozó kategóriát adtuk meg. A 2011. február 24-én tartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint a szerkezeti terv jelenleg folyó felülvizsgálata ezen nem változtat. Az egyeztetésnek megfelelően az autópályával párhuzamosan haladó szervízutat szintén mint gyűjtőutat kategorizáljuk.

- A 8102. j. összekötő út szabályozási tervvel érintett szakaszának külterületi jellegét továbbra is fenn kell tartani, a főúti forgalomszabályozású útszakasz paramétereit a szabályozási terv szerinti úthálózati osztályhoz tartozó tervezési osztálynak megfelelően, az ingatlanok kiszolgálást biztosító útsatlakozások létesítése esetén viszont az ÚT 2-1.115:04 UME főutakra vonatkozó előírásai szerint kell eljárni.

4.B.5/ Mind az 1. sz. főút, mind a 8102. j. összekötő út külterületi jellegének fennmaradását támogatja a terv, új csomópontokat nem terveztünk.

- Impostore Kft tulajdonában lévő 10308 hrsz-ú, 1ha 4096 m<sup>2</sup> területi mértékű földrészlet területének 1. sz. főúti csatlakozását a terület fejlesztése és az 1. sz. főút - 8102. j. ö. út körforgalmi típusú csomópontjának kiépítése esetén meg kell szüntetni és a csatlakozást a 8102. j. összekötő út felől kell kiépíteni. Célszerűen a 10305/4 hrsz-ú földrészlet (Tetrapak Kft telephely) útsatlakozásával szemben, a háromágú balra kanyarodó sávcsomópont négyágúvá történő fejlesztésével. A fejlesztés során vizsgálandó az összehangolt jelzőlámpás forgalomirányítású csomóponti kialakítás bevezetésének szükségessége az 1. sz. főút-M1 ap. pálya közötti szakaszon.

4.B.6/ A kifogásolt telkek megközelítési lehetőségét a tervjavaslat is a leírtak szerint ábrázolja, vagyis a Tetrapak Kft. bejáratával szemben.

- Az M1 autópálya csomóponti ágai és a 8102. j. összekötő út által alkotott jelzőtáblás, kanyarodó sávcsomópontok a közeljövőben fejlesztésre kerülnek. A csomópont típus nem változik, a csomópontban jelzőlámpás forgalomirányítás kerül bevezetésre, igazodva az összekötő út tervezéssel érintett szakaszán meglévő kanyarodó sávcsomópont jelzőtáblás és jelzőlámpás forgalmi csomóponti típusokhoz. Az előbbi körülmény kizárja az 10315 hrsz-ú út vagy Kaktusz u. - 8102. j. út csomópontjának és a tervezett szervízút vagy tehermentesítő út becsatlakozási csomópontjának is, körforgalmi típusú csomópontként történő kiépítésére vonatkozó tervező javaslat támogatását. Más tekintetben a tervezői javaslat a 8102. j. ö. út tervezéssel érintett, ill. a Tó úti, 1. sz. főúti csomópontjai közötti szakaszán meglévő azonos típusú forgalmi csomópontok egységének körforgalmi csomóponttal való megközelítését eredményezné mely szabványtalan és közlekedésbiztonsági szempontból hátrányos megoldás lenne.

4.B.7/ A tervkészítése, s annak egyeztetési szakaszában sem kaptunk a jelzett fejlesztési szándékról értesítést. Ha a fejlesztés nem lehetetleníti el az esetlegesen nagyobb távra szóló tervi javaslatot, akkor nincsen e kérdésben kifogásolható a szabályozási tervvel kapcsolatosan. Körforgalmú csomópont a szervízút és a 8102. j. út csatlakozásában nem tervezett. Az nem létező tervezői javaslat.

- Valós parkolási igény esetén a 8102. j. összekötő út K-i oldalán, a Köt-1 rajzszámú helyszínrajzon jelölt helyen autóbussz várakozó hely telepítését azzal a feltétellel fogadjuk el, hogy a várakozó hely az összekötő úttól elválasztott pályafelülettel, megközelítése kis ívű be és kikanyarodást biztosító csatlakozásokkal kerüljön kialakítására és akkor és amennyiben az összekötő út ingatlan-nyilvántartási területén felül idegen terület is szükséges a várakozó hely telepítéséhez (10307 hrsz) úgy azt beolvasztással az országos közút területéhez kell csatolni. Az összekötő utat a szabályozási terv Szabadság útként nevezi, ismereteink szerint csak az 1. sz. főút egy szakasza viseli a Szabadság út elnevezést, ezért a pontos tervolvasás érdekében célszerű annak javítása.

4.B.8/ A várakozó hely kialakítása nem igényel idegen területet. Kialakítása a fentiekben leírtak szerint javasolt a tervben is. A 102. j. összekötő út Szabadság útkénti elnevezése a hivatalos digitális alaptérképen szerepel, ezért volt használatos a tervben is.

- Az 1. sz. főútnak a Kaktusz utca 1. sz. főúti csatlakozási pontjától Biatorbágy irányban kivezető szakaszán a főút külterületi jellegét hangsúlyozó elemeket megváltoztatni nem szabad, azokat továbbra is fenn kell tartani. A főút előbbi csatlakozási pontja előtti 32/1 hrsz-ú földrészleten húzódó belterületi nyomvonal szakasza átmeneti zónának minősül, mely útszakaszon annak fejlesztésénél, ügyi igazgatási ügyeinél a lakott területi utakra jellemző paraméterek (kiemelt szegélyes útpálya lehatárolás, teljes közművesítés és egybefüggő kétoldali gyalogjárda valamint korszerű közvilágítás) kialakításával kell eljárni, a fejlesztésig a főút melletti ingatlanterületek használatának meghatározása, változáskor a kapubeajtók vagy útsatlakozások létesítése a lakott területen belüli vagy lakott területen kívüli forgalomszabályozás szerint történhet melyről egyedi mérlegeléssel kell határozni.

4.B.9/ A megállapítással egyetértünk, az átmeneti zónában változtatást nem terveztünk az Önkormányzat által átadott kerékpárút-nomvonal behelyezésén kívül.

- A főút nyomvonalának a Budaörs 32/1 hrsz-ú földrészlet, valamint a tervezési szakaszon kívüli város központ irányú további szakasza alatti földrészletek mint útterületek hatályos ingatlan-nyilvántartási állapota szerinti tulajdonosi (közútkezelői) joga téves bejegyzésű, az Budaörs Város Önkormányzat neve alatt szerepel. Az érintett útterületi ingatlanok tulajdoni jogviszonyát mielőbb rendezni szükséges, azok tulajdoni jogát a Magyar Állam, vagyonkezelői jogát a KKK javára kell módosítani, bejegyeztetni. A rendezésig az Önkormányzat nem járhat el építettként a főutat érintő közúti közmű fejlesztési tevékenysége során és tulajdonosi(közútkezelői) jogkört sem gyakorolhat az adódó közigazgatási hatósági engedélyezési eljárásokban.

4.B.10/ Fenti kérdésben tervező nem jogosult nyilatkozni.

- Az 1. sz. főút 10321 hrsz alatti földrészleten húzódó külterületi szakasza bal oldala mentén, 8,85 m tengelytávolságra, nem a közút részeként tervezett kerékpárút keresztmetszeti kialakítására vonatkozóan az A. fejezett tizedik bekezdése alatti vélemény veendő figyelembe. A Budaörs - Budakeszi városok közötti kerékpárút hálózati útsztyát is meg kell határozni, ismereteink szerint a kerékpárút telepítési helye, funkciója, ill. regionális jellege ellenére sem válhat az országos közúthálózat részévé. A kerékpárút elhelyezéséhez is szabályozási területet kell kialakítani még akkor is ha annak területe a főút és az összekötő út ingatlan-nyilvántartási területén van. A kerékpárút építéséhez szükséges közúti területeket a Magyar Államtól, illetve az érintett ingatlan tulajdonosoktól a beruházást megelőzően meg kell szerezni, és az elkészült kerékpárút területét önálló helyrajzi számon, önkormányzati tulajdonú területként, helyi közút művelési ág feltüntetésével kell ingatlan-nyilvántartásba venni.

4.B.11/ A kerékpárút kategóriáját meghatároztuk, a szöveges munkarészben és az alátámasztó tervlapokon ezt feltüntettük. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint az állami főút és a vele párhuzamosan haladó kerékpárút kezelése kérdésében az országos közutak kezelője és az önkormányzat egyeztetés keretében állapodik meg.

## **6. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-Magyarországi Iroda**

460/874/9/2010 számon 2010. május 17-i keltezéssel:

A tervdokumentáció a terület régészeti érintettségét megfelelően dokumentálja. Egyedül a településszerkezeti tervlapról hiányzik a 11932 azonosítószámú régészeti lelőhely, ezt kérjük, szíveskedjenek pótolni.

Az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze is megfelel a 4/2003. (II.20.) sz. NKÖM rendelet előírásainak.

6.1/ A TSZT-en és az SZT-en a hiányolt lelőhely feltüntetése megtörtént.

A tervvel szemben ugyanakkor tartalmi kifogásunk van: a 10081 azonosítószámú lelőhely területének különleges-intézményi, ill. GKSZ területbe sorolását – különös tekintettel a magas beépítési százalékokra – nem tartjuk szerencsésnek, nem is javasoljuk. Amennyiben az Önkormányzat kitart eredeti elképzelése mellett, akkor kérjük, hogy az esetlegesen előkerülő és megtartandó/bemutatandó régészeti emlékek (pl. középkori templom maradványai) védelmében a HÉSZ-be az alábbi rendelkezést szíveskedjenek beilleszteni:

Nem helyezhető el építmény az építési helyen belül sem azokon a területeken, ahol a felzárt régészeti emlékek bemutatása csak azok eredeti helyén lehetséges.

6.2/ Az Önkormányzat kérésének megfelelően történt a területre vonatkozó határértékek megjelölése. A BHÉSZ 70.§-át fentieknek megfelelően a rendelettervezetben kiegészítettük.

## **7. Pest Megyei Földhivatal Földvédelmi és Földértékelési Osztály**

/ Pest megyei Kormányhivatal Földhivatala/

10.304-4/2010 számon, 2010. május 6-i keltezéssel:

A Hídépítő telkekre (086, 083/5-6, valamint 088/1-8 hrsz-ú, 8,3 ha nagyságú területek) vonatkozólag a Pest Megyei Földhivatal korábban a 10.486/2006. számú véleményében már nyilatkozott, melyben nem emelt kifogást a fenti ingatlanok övezeti átsorolása ellen tekintettel arra, hogy az érintett termőföldterület mezőgazdasági hasznosításának realitása csekély, hiszen a terület a belterület és az iparterület közé ékelődött, továbbá indokoltá tette a terület igénybe vételét a meglévő mezőgazdasági környezet is. Mindezek mellett a 088/2-8 hrsz-ú ingatlanokon már épület is található.

A Szabályozási tervvel kapcsolatban földvédelmi szempontból kifogást nem emel. Köszönettel vettük tájékoztatását a 2008. január 1-én hatályba lépett új jogszabály, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. előírásaira, azon belül is a földvédelmi eljárásra, valamint az önkormányzatokra vonatkozó előírásokra.

## **8. Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság**

/ Pest megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága/

22.3/5421/1/2010 számon, 2010. május 28-i keltezéssel:

Kérelmét megvizsgáltam. Ebben az ügyben 22.3/5327/1/2008. számú ügyiratomban már adtam állásfoglalást. Akkor úgy nyilatkoztam, hogy a tervezési területen található erdő; az akkori jogszabályokra, azaz az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv. 69. §-ára hivatkozva kértem, hogy az erdők más célú hasznosítását ne tervezzék, mert azt csak nagyon indokolt esetben lehet engedélyezni, de akkor is az adott községben legalább az érintett erdővel megegyező csereerdősítést meg is kell valósítani, ugyanis életbe lépett 2005. szeptember 1-től a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény, amelynek 1/1 számú melléklete tartalmazza a Budapesti Agglomeráció területéhez tartozó települések listáját (benn Budaörs is szerepel), ezen jogszabály 6. § (2) bekezdése pedig kimondja, hogy az egyes településeken lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet. Kértem továbbá, hogy az erdőterületek környékét is úgy igyekezzenek kialakítani, hogy ne kelljen kényszerből sem az erdő rovására semmilyen máshol már meg nem valósítható beruházást tervezni. Azóta jogszabályváltozás történt, életbe lépett az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (továbbiakban erdőtörvény), amely a korábbi erdőtörvényt hatályon kívül helyezte. Különös figyelemmel az erdőtörvény 78 § (1) bekezdésére az erdőben bármiféle igénybevétel engedélyezése még szigorúbb esetekben engedélyezhető csak. Tehát a korábbi álláspontomat az erdőtörvény hatálya alá tartozó részekre továbbra is fenntartom. A tervezési területen belüli erdők más célú hasznosításának engedélyezése részben megtörtént, illetve folyamatban van. Kérem, hogy amennyiben ilyen jellegű igények merülnek fel, akkor azon túl, hogy azt csak valóban kivételes esetekben tervezzék, jelöljék meg, hogy a településrendezési tervekben hol szerepel feltüntetve az annak ellentételezéseként létesítendő csereerdősítés.

Jelen szabályozási terv tárgyi területre vonatkozóan Budaörs hatályos településszerkezeti tervével összhangban került kidolgozásra, területfelhasználás-változás nem történt a területen. Az Igazgatóság ismételten felhívja a figyelmet a korábbi véleményében foglaltakra, mely szerint a tervezési területen üzemtervezett erdő (erdőtervi jele: Budaörs 202) található, melynek más célú hasznosítását nem támogatja. Az érintett terület a földhivatali nyilvántartás szerint művelésből kivett terület, melyen erdő jellegű faállomány a természetben sem található. A terület Budaörs hatályos településszerkezeti terve szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolású, a területre vonatkozó korábbi (1999-ben elfogadott) szabályozási terv is már gazdasági területként szabályozta a területet. A vélemény további részében az Igazgatóság is megállapítja, hogy a tervezési területen belüli erdők más célú hasznosításának engedélyezése részben már megtörtént, illetve folyamatban van. A tervkészítés időszakában az erdőpótlás megtörtént.

#### **9. Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal** **Földművelésügyi Igazgatóság Földművelésügyi Hatósági Osztály**

22.4/826-2/2010 számon, 2010. június 02. keltezéssel:

A fentiekben megjelölt területre /ipar és egyéb terület/ a Településszerkezeti Terv módosítását, a Szabályozási Tervet és a Helyi Építési Szabályzatot elfogadjuk, megvalósításukhoz előzetesen és véglegesen is hozzájárunk.

Időközben magasabb rendű jogszabályi változás következtében (OTÉK) kikerült a véleményezők köréből.

#### **10. Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal** **Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság**

/ Pest megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Ig./

Ikt.sz: 22.2/6607/1-TO/08

2008. 07. 23. keltezésű előzetes véleményében: **Nem kívánt részt venni az eljárásban.**

#### **11. HM Hadművelési és Kiképzési Főosztály / Honvéd Vezérkar/**

Nyt.sz: SZAKHAT/3642-1/2008, 2008. 07.22. keltezésű előzetes véleményében lemondott az eljárásban való további részvételről.



#### **14. Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztály**

BBK/3251/2/2008, 2008. 08. 13. keltezéssel közölte:  
nem kíván részt venni a további eljárásban.

#### **17. Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala**

/Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság/  
HB/12137-2/2010 számon, 2010. május 14. keltezéssel:

A hatóság megállapította, hogy a módosítás megfelelően tartalmazza a hírközlési szakági anyagot, így annak jóváhagyásához hozzájárulunk.

#### **18. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ**

M-1/2-71/2010, 2010. 05.28. keltezéssel:

Általánosságban meg kívánjuk jegyezni, hogy 2008. december 01-től az ÚT 2-1.201:2008 Közutak Tervezése (KTSZ) útügyi műszaki előírás van érvényben, amely hatálytalanította az Önök anyagában hivatkozott ÚT 2-1.201:2004 útügyi műszaki előírást. Korábbi levelünkben már felhívtuk erre a figyelmet, de ennek kijavítása nem történt meg. Ezért ismételten kérjük, hogy a javasolt műszaki kialakításokat az új műszaki szabályozást alapul véve tervezzék. A K.VIII. tervezési osztály a gyalogutakat jelöli, így ez vélhetően nem lehet a tervezett tehermentesítő út tervezési osztálya. Ugyanígy pl. a B.VI. tervezési osztályhoz nem tartozhat „c” hálózati funkció, így az alkalmazott B.VI.c.C jelölést is újra kell gondolni. Megfontolásra javasoljuk a bemutatott mintakeresztmetszelvevényeket is, ugyanis a nettó 6 m burkolatszélesség kevésnek tűnik, amennyiben a szükséges biztonsági sávokat is be akarjuk tartani, miközben a sáv szélességeknél nem szabadna 3 m alá menni, egy tehermentesítő funkciót ellátó út esetében.

18.1/ A közutak kategóriájának megállapítása: A szabályozási terv közlekedés szakági alátámasztó munkarészenek első változata a jogszabályi változást megelőzően készült, ezért kerültek bele a már nem hatályos Útügyi Műszaki Előírásban megállapított kategóriák. Az észrevételt köszönjük, az alátámasztó munkarészt a hatályos Útügyi Műszaki Előírásnak megfelelően javítottuk.

Az alátámasztó munkarészben megállapítottuk, hogy a tervezett szervízút a tervezési területen nem tud tehermentesítő funkcióval működni, így az egyeztető tárgyaláson megbeszélteknek megfelelően a szervízutat gyűjtőút kategóriába soroltuk, 6 m széles útburkolattal. Ennél magasabb útkategóriát sem a terepadottságok, sem a környező beépítés nem enged meg.

Továbbra is javasoljuk, hogy az érintett ingatlanok tulajdonviszonyait vizsgálják felül, és ahol indokolt, történjen meg az ingatlanok tulajdonosi és kezelői viszonyainak rendezése (a felülvizsgálatot célszerűen ki kell terjeszteni az MK NZrt. vagyongazdálkodásában lévő ingatlanokra is). Ebben a kérdésben keressék meg a KKK Vagyongazdálkodási Főosztályát. Ez annál is inkább fontos, mert az országos közutak építetői szerepkörét az 1988. évi I. törvény szabályozza, és az ilyen területnek minősülő ingatlanokon az önkormányzat a későbbiekben nem járhat el építettként!

18.2/ Fenti kérdésben tervező nem jogosult nyilatkozni.



A csomópont távolságok miatt (ez a csatolt emlékeztetőben is így szerepel) a Gyár utca és a METRO-körforgalom között új kapcsolat, külön forgalmi sávval sem adható meg. Ennek ellenére a csatolt helyszínrajzok között van olyan, amelyik továbbra is ezt a megoldást ábrázolja. Az anyagban szereplő vonalas ábrák is megtévesztőek ilyen szempontból, mert mindegyik úgy ábrázolja az ipartelep kapcsolatát, mint amelyik az 1. sz. főútból ágazik ki közvetlenül. Célszerűbb lenne a tervezett – a főúttal párhuzamosan futó – magánutat végig szaggatott piros vonallal feltüntetni az érintett helyszínrajzokon.

18.3/ A Gyár utca és a METRO csomópont között tervezett útkapcsolatot egyirányú kapcsolatként terveztük, sáv bővítéssel, az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően. A NKH - Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága véleményében, valamint az egyeztető tárgyaláson elhangzottak figyelembe vételével elfogadta, az egyirányúsítás biztosítása mellett a javaslatot.

### **19. Állami Autópálya Kezelő Zrt.**

27746/2010-FHO-103/3 számon 2010. május 18. keltezéssel:

- Az érintett M1 autópálya 100 m-es védőtávolságára vonatkozó fejezetben a módosítandó rendelet megfelelő helyeire az 1988 évi I. törvény szövegezésével megegyező megfogalmazások kerüljenek.
- Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a gyorsforgalmi úthálózatok le- és felhajtó ágai közútnak minősülnek, ezért a védőtávolságuk 50 m. Kérjük a szövegbe beemelni!
- Védőtávolságra vonatkozó minden előírás a „törvény szerint” kötelezően betartandó. Kérjük a szövegben megjeleníteni!

19.1/ Az országos közutak előírásoknak megfelelő védőtávolságát az alátámasztó munkarészek tervlapjai tartalmazzák. A szabályozási terven ennek megfelelően történtek a védőtávolságok jelölései.

#### **Tervezéseknél az alábbiakat kérjük figyelembe venni:**

- a. autópálya, autópálya mellett, csak olyan létesítmények valósíthatók meg, melyek azok biztonságos üzemét nem zavarják, károsító hatásuk az útra és annak üzemére vonatkozóan nincs.
- b. a létesítmények közötti kapcsolatát és közmű ellátását az autópályától függetlenül kell megoldani.
- c. a Hivatalnak, illetve a területek mindenkorai tulajdonosainak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az autópálya közelségéből eredő károsító hatásokat eltűrik, az autópálya forgalmából eredő esetleges környezeti ártalmak miatt semmiféle kártérítési igényrel az autópálya mindenkorai kezelőjével szemben nem lépnek fel. A károsító hatások elleni védelmet, saját beruházásban kötelesek megoldani.

IKTATÁSI SZÁMA: 27746/2010-FHO-103/3

19.2/ ad a. és b. A tervezés során a fenti elveket figyelembe vettük és alkalmaztuk, a BHÉSZ 14.§ (2) bekezdését kiegészítettük a fent leírtakkal.

ad c. A helyi építési szabályzatot, az önkormányzati rendeletet nem befolyásoló megállapítás. Az autópályamenti új Gksz-jelű területhasználat már nem tervezett, melyre vonatkozhatott a megállapítás.

## **20. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága**

PES-28-2/2010, 2010. 06.15. keltezéssel:

Budaörs, Hídépitő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Szabályozási koncepció célkitűzéseivel szemben elvi kifogást **nem teszünk**.

Azonban, megjegyezzük, hogy az első rendű főutak (1 sz.) esetében, a hozzá csatlakozó közúti kapcsolatok kialakításánál figyelembe kell venni az ÚT 2-1.201:2004 számú Útügyi műszaki előírás 3.8.1. pontjában foglaltakat. Ennek alapján: I. rendű főutak esetében a csomópontok minimális távolsága 1200-900 m. Mivel a tervben (a 10307 hrsz.-ú ingatóról) ez a távolság csak 80 m, ezért a megadott helyen közúti kapcsolat nem tervezhető.

Az útcsatlakozások tekintetében, az 1. sz főút – 8102. j. út és a Kaktusz u. által határolt terület meglévő közúti kapcsolatainak megfelelősége vizsgálandó, tervezendő. Az érintett 1. sz. főút és 8102. j. út külterületi jellegét továbbra is fent kívánjuk tartani. A külterületi jellegre és a csomóponti távolságokra való tekintettel, az érintett területről a főútra, kapubehajtók közvetlenül nem nyithatók, ezért a közúti kapcsolatokat összevonva, szerviz úttal kell megoldani, annak terület igénye biztosítandó és a terveken feltüntetendő. A várható forgalomnövekedésnek megfelelően, az útcsatlakozás típusát, kialakítását és helyigényét vizsgálni és tervezni szükséges.

20.1 A 10307 hrsz.-ú ingatlan közúti kapcsolatát a közlekedési javaslat szerint egy létező csomópont negyedik ágaként, a Tetrapak behajtójával szemben javasoltuk megadni. Az ingatlan korábbi útkapcsolatát, mely az 1.sz főútról volt, ezzel tudjuk megszüntetni.

Az 1. sz. főút -a 8102. j. út és Kaktusz u. által határolt- szakaszán új kapubehajtót nem nyitottunk, sőt min. 1-nek a megszüntetését javasoljuk. A meglévő kapubehajtók megtartása szükséges, mely jelenleg kettő telek kiszolgálását jelenti. A főúttal párhuzamos szervizút létesítésére sem a terepadottságok nem adnak esélyt (mivel a főút a déli oldalon határos telkekhez képest jelentős bevágásban halad), sem a szervizút csomópontjának kialakítása. A szervizútról a ki és behajtás is csak az 1. sz főútról lenne megoldható, mely szintén két alkalommal érintené a főutat. A tömb átjárhatósága nem megoldható az 1. sz. főút érintése nélkül.

A 8102. j út 9+950 kmsz. jobb oldalán tervezett burkolt felület kialakítását, ingatlanon belül, a közút érintése, csatlakozása nélkül kell megoldani. Az útcsatlakozások kialakításához nem járunk hozzá.

20.2 A Közlekedési Hatóság és a Közút Kezelője között egyeztetés szükséges, mivel egymásnak ellentmondó véleményt adtak fenti témában! (lásd 4b-nél B.8 választ). A Közút Kezelő a 2011. febr. 24-i tárgyaláson nem jelent meg, melyen az ellentmondás tisztázható lett volna. Az útfelületen, mely korábban is a közlekedési övezetbe tartozott, s ennek megfelelően a 8102. j út telek részévé vált, csak buszparkolót javasoltunk kialakítani. A NKH véleményében elfogadta a buszparkoló elhelyezését. A parkoló a rendezésre álló területen, korlátozott közúti kapcsolatokkal tervezett. A használhatóság módját a vélemény alapján felülvizsgáltuk. Tudomásul vesszük a véleményt, hiszen a terület tényleges forgalomtechnikai igénybevétele nem a szabályozási terv rendelkezésétől függ.

## **21. MÁV Zrt. Vasúti Infrastruktúrafejlesztési Osztály**

104-1021/2010 számon, 2010. május 21-i keltezéssel:

A tervezési terület mellett helyezkedik el a „PRÉKO” iparvágány. A vágányon jelenleg a forgalom szünetel. Az iparvágány megszüntetésével kapcsolatban továbbra sem tudunk újabb információval szolgálni, mivel még mindig nem született meg a végleges tulajdonosi döntés a minisztérium részéről.

Ezen megállapítás miatt tartotta meg a terv az iparvágány kötöttpályás közúti besorolását, a tervezési területen belüli teljes szakaszán. Az iparvágány védőterületét is feltüntetve a szabályozási terven, mely csak ott látható, ahol a vasúti telekterületből kilép. Lehatárol továbbá a szabályozási terv egy esetleges ívkorrekcióhoz szükséges területsávot, azt be nem építhető területként megjelölve.

## **22. Fővárosi Vízművek Zrt. Mérnökszolgálati Osztály**

FV/5210/2010/1340 számon, 2010. június 14-i keltezéssel:

Alapadatokat ad meg, továbbá megemlíti, hogy új gerinc és elosztó hálózat kiépítése szükséges az új beépítések használati és oltóvíz igényeinek biztosításához.

## **23. TIGÁZ-DSO Kft. TIGÁZ-DSO Kft.**

129/47-42231/12010 számon, 2010. június 24-i keltezéssel:

Az adatbeszerzés a TIGÁZ-DSO Kft.-től történt. Az észrevételben szereplő „részletes terv kidolgozásakor egyeztetést kér”, ez csak a továbbtervezésre értendő.

## **24. Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft**

467/2/2010 számon, 2010. május 25-i keltezéssel:

Budaörs Város teljes területén elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemel, melynek üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft.

A szennyvízelvezető hálózat által összegyűjtött vizek a Budaörsi Szennyvíztisztító Telepre kerülnek. A tisztítótelep Törökbálint területén található, tulajdonosa Budaörs Város Önkormányzata és a TÖRS Kft.

Törökbálint szennyvízeinek tisztítása saját, külön tisztítótelepen történik, melynek befogadója szintén a Hosszúréti patak.

A Budaörsi Szennyvíztisztító Tisztítótelep hidraulikai kapacitása az érvényben lévő vízjogi üzemeltetési engedélyben foglaltak szerint 11.270 m<sup>3</sup>/nap, szárazidei átlagterhelése kb. 6.000 m<sup>3</sup>/nap.

A tisztítótelep üzemeltetője szintén a TÖRSVÍZ Kft.

A fejlesztések során – a műszaki és gazdaságossági szempontok vizsgálata és figyelembevétele mellett – törekedni kell a budaörsi területeken keletkező szennyvizek Budaörsi tisztítótelepre történő továbbítására.

A tájékoztatás megegyezik az alátámasztó munkarészben leírtakkal.

## **25. ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél-Budai Régióközpont**

3377/2010 számon, 2010. május 12-i keltezéssel:

A CD mellékleten megküldött alátámasztó részben megtalálható „Budaors\_energia\_kozmu\_2010.pdf”, elnevezésű rajz hiányos, és helyenként hibás módon tünteti fel a 20kV-os hálózat elhelyezkedését az érintett térségben. Ebből kifolyólag a Szabályozási tervben sem az aktuális hálózatkép lett átvezetve, és így valószínűsíthető, hogy a közműveink védőtávolságai sem megfelelő helyre kerültek. Mivel a térségben a Budaörs nevű 120/20kV-os állomásunk is elhelyezkedik, fontosnak tartjuk ezen adatok korrigálását a jelenlegi helyzetnek megfelelőre, és ezért javasoljuk, hogy a tervezőjük adatpontosítás céljából keresse fel az Elmű-Émász Hálózati Szolgáltató Kft Dél-budai régióját.

A tervlap hiányosságát érintő észrevételek egyeztetése elsőként a szolgáltató közműnyilvántartási csoportjával történt, ahonnan 2008-ban, -a vizsgálatok készítésének idejében- az adatok beszerzése történt. A vizsgált, tervezési területen belül a nyilvántartásban szereplő hálózat és a szakági tervlap megegyezett. Eltérést, hiányosságot csak a tervezési területen kívül, az, azóta beruházott új transzformátor állomás és annak betáplálása jelenti. Ezzel a tervlapot kiegészítettük.

Ezt követően egyeztettünk a Dél-Budai Régióközponttal is, amelynél felvett jegyzőkönyvet a dokumentációhoz csatoljuk. A szakági alátámasztó munkarész tervlapjain is a kiegészítés megtörtént.

## 26. Pest Megye Közgyűlésének elnöke

Ikt.sz.: 10054-4/2010, 2010.06.3. keltezéssel

Sajnálatos módon az egyeztetésre megküldött dokumentáció nem a készülő Településszerkezeti terv módosítás alátámasztó munkarészeit tartalmazza. A Szabályozási tervhez készített fejezetek között esetenként található ugyan utalás a hatályos Településszerkezeti terv változtatásának szükségességére, de ez a részletekbe menő ismertetés során ez nem követhető.

Ezen túlmenően ismételten felhívom szíves figyelmét arra, hogy a 2008. szeptember 12-től hatályos, módosított Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet 3. § (3) 6. pontja kimondja: „**a településszerkezeti terv kötelező alátámasztó szakági munkarésze a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás).**”

A Településszerkezeti terv módosítását (a tervezési terület programváltozása következtében) kizárólagosan csak a közlekedési hálózatok tekintetében jelentkeznek. A tervi változás követését segítően, az összehasonlításhoz szükséges hatályos és módosított településszerkezeti terv részleteket a határozati szövegtervezetben szerepeltetjük.

A közlekedési elemek helyének változásával együtt mozdulnak különböző területhasználatok, ott egységesülnek, ahol közlekedési célra már nem áll fenn az igény. Az autópálya mentén a hatályos településszerkezeti tervben közlekedési területre szánt területrészt az Önkormányzat döntése következtében továbbra is közlekedési terület marad, tehát elvetette a terv javaslatát, vagyis a gazdasági területté alakítását.

A módosításokat számozással és annak megfelelő térképi jelöléssel ellátva, a területnagyságok feltüntetésével egy részletes – a későbbiek során is egyértelműen követhető – táblázatban kell összefoglalni, és ez alapján egy területi mérleget készíteni, amelyben a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak területi változásai kimutathatók, valamint a számításokon alapuló eredmények összevethetők a rendelet szerint megengedett eltérési lehetőségekkel.

Mivel tehát a véleményezésre benyújtott tervanyagból nem követhetők nyomon a szerkezeti terv változásai, a módosító javaslatok megfelelése a hatályos területrendezési terveknek, és a dokumentált terv alátámasztó anyagaiban nem szerepel az OTÉK 3. § (3) bekezdés 6. pontjában kötelezően előírt munkarész, ezért a rendelkezésemre álló információk alapján **nem áll módomban nyilatkozni az elkészült terv megfelelőségéről. Kérem a benyújtott dokumentáció kiegészítését a Településszerkezeti terv-módosító javaslatok egyértelművé tétele és az összhang igazolása érdekében.**

A módosítási szándék megszűnését követően nincsen szükség a sorszámozásra és annak térképi jelölésére. Ennél fogva a módosításokkal összefüggésben a tervi megfelelőségről nincsen mit nyilatkozni.

Megjegyezzük jelen tervezési folyamat, vagyis az Étv 9. § (2) előzetes véleménykérés indítása 2008. 07. 09-én kezdődött, míg az idézett kormányrendelet módosítása, vagyis az OTÉK 3. § (3) bek. 6. pontja csak 2008. 11. 12-től hatályos. Ebből következően az OTÉK idézett rendelkezése jelen eljárásban készülő rendezési tervre nem is vonatkozik.

**27. Budakeszi Város Főépítésze** Nem adott véleményt.

**28. Biatorbágy Város Főépítésze**

22-2/2010 számon, 2010. május 19. keltezéssel.

A tárgyi módosításokkal szemben kifogást nem emelünk. Ismételten felhívjuk a tervezők figyelmét, hogy a Településszerkezeti tervben, az M-O nyomvonal Biatorbágy közigazgatási határánál nem csatlakozik a Szabályozási tervünkben 2002-óta szereplő nyomvonalhoz.

Tervezési területen kívül eső problémát vet fel.

**29. Törökbálint Nagyközség Polgármesteri Hivatala**

1. Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó fejlesztéseket feltételekkel veszi tudomásul. A szennyvíz és csapadékvíz elvezetésére, illetve a volt iparvágány további kötött pályás hasznosítására adott tervi javaslatokkal nem ért egyet.
  2. A keletkező csapadékvizek elvezetésére csak a Hosszúréti patak melletti záportározó létesítése lehet a megoldás. Kéri a tervezési területen áthúzódó patakág mellett – a budaörsi Muskáti és a Kaktusz utca közötti területen záportározó létesítés lehetőségének megvizsgálását. Itt az úgynnevezett Budakeszi mellékág mentén lehet biztosítani, hogy a fejlesztés a törökbálinti oldalon a jelenleginél nagyobb vízterhelést ne okozzon. A megvalósításra vonatkozóan a két önkormányzat között létrejött írásbeli megállapodásig további csapadékvizek befogadását nem támogatja.
  3. A Törökbálinton lévő budaörsi szennyvíztisztítóba - annak technológiai korszerűsítése nélkül- további szennyvizek bevezetésével nem ért egyet, mert jelen technológia mellett a szükséges 500 m-es védősáv törökbálinti területek fejlődését akadályozza. A Képviselő-testület kéri a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995. (IV. 05.) Korm. rendelet betartását.
  4. Az M1-es autópályát keresztező felhagyott iparvágányi nyomvonal Törökbálintot érintő szakaszain közötti közlekedési hasznosítást (út, kerékpárút) tervez Törökbálint Önkormányzata. Kéri ennek figyelembevételét a jelen szabályozási terv véglegesítése során.
- lős: polgármester  
ridő: 2010.06.01.

Ikt.sz: 987/2010, 2010. 06.01.

- 29.1. A Szennyvízelvezetéssel a csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatosan a műleírásban javításokat, kiegészítéseket tettünk. Az iparvágány hasznosításával kapcsolatos véleményt lásd 4b.-nél A.9 pont.
2. Záportározó létesítését nem tartalmazza a tervezési terület programja, a nevezett terület hasznosítási szándéka, továbbá régészeti lelőhely volta nem teszi lehetővé a javasolt záportározó létesítését.
3. Szennyvíztisztító: A hatályos TSZT terület-felhasználásához képest a beépítésre szánt és nem szánt terület-felhasználásokban területi változásra nem tesz javaslatot a terv, a

terület-felhasználási kategóriák és intenzitások (szintterület sűrűség) változása sem tervezett, az építési övezetekben sincs jelentős beépítés intenzitás növelési javaslat – valamint zöldfelület csökkentési sem, tehát a burkolt felületekből adódó lefolyási intenzitás növekedése sem várható (előző ponthoz) – tehát jelentős többlet szennyvíz- és felszíni-vízvezetési igény nem keletkezik.

4. A közlekedési javaslatokban már nem szerepel az Iparvágány területének kötöttpályás felhasználása. Az iparvágány területének hasznosítását MÁV-döntés függvényében lehet véglegesíteni.

Megbízónk tájékoztatása szerint Budaörs és Törökbálint között az autópálya alatt átvezető (jelenleg iparvágány nyomvonala) kapcsolatról nem történt egyeztetés. Budaörs elfogadja a kerékpárúti nyomvonalként való felhasználást, de a közúti kapcsolat lehetőségét – a kialakult és tervezett forgalmi rend, csomópont kialakítások miatt – elveti.

### **30. Budapest Főváros XI. kerület**

2008. 08. 28-i előzetes véleményében jelezte, hogy a további eljárásban nem kíván részt venni.

### **31. Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat**

2008. 08. 11-i előzetes véleményében jelezte, hogy a további eljárásban nem kíván részt venni.

### **32. Budafok-Tétény XXII. kerületi Önkormányzat**

1154-7/2010/IX számon, 2010. május 27-i keltezéssel:

A megküldött dokumentációt a Főépítési és Városrendezési Iroda áttanulmányozta, és a benne foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

### **35. ÁNTSZ Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete**

2845-2/2010 számon kelt 2010. június 16.-án

Az alábbiak figyelembe vételével támogatja:

- A tervezési területen a 10339/1 ingatlanon hulladékátrakó kialakítását nem támogatjuk.
- Az érintett területen lévő szennyvízáttemelők környezetében az előírt védőtávolságokat be kell tartani, csökkentésük csak műszaki megoldásokkal (szag és zajvédelem) lehetséges.
- Tervezési területen a meglévő régi szennyvíz műtárgyakat (emésztő, szennyvíztározó, árnycsók) üzemen kívül kell helyezni és gondoskodni kell a rekultivációjukról. Szennyvíz elhelyezése kizárólag közcsatornában történhet, semmilyen közműpótló telepítést nem javasoljuk. A biatorbágyi szennyvíztisztító telepre történő szennyvízelvezetéssel érintett területen új épület használatbavételének feltétele a bővített szennyvíztisztító próbatüzemének megkezdése.

Hulladékátrakó kialakítása már nem része a tervnek.

A szennyvízáttemelők védőtávolságát a terv feltünteti.

### **37. Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség**

KTVF: 32556-1/2010 számon, 2010. június 2-i keltezéssel.

A táj- és természetvédelmi szempontú észrevételekre:

- A tervezési terület közvetlenül határos országos jelentőségű védett természeti területtel, a Budai Tájvédelmi Körzettel, európai közösségi jelentőségű területtel (Natura 2000 területtel), a Budaörsi kopárok elnevezésű HUDI 20010 jelű kiemelt közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területtel, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent országos ökológiai hálózat övezetével, ezért szükségesnek tartjuk, a beépítésre szánt területek esetében a táj-, természetvédelmi szempontok figyelembe vételét.

A terv felhívja a figyelmet a szomszédos területeket érintő természetvédelmi lehatárolásokra, a szabályozási terv a táj- és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével készült.

- A gazdasági és különleges funkciójú területeken fontosnak ítéljük, a tervezett zöldfelületek kialakításánál megfelelő jogosultsággal rendelkező tájépítész tervező bevonását.

Budaörs hatályos helyi építési szabályzata (BHÉSZ) előírása szerint a gazdasági területeken és a különleges területeken új beépítés esetén az építési engedélyezési tervdokumentáció részeként kertészeti tervet kell készíteni, ez biztosítja a tervezett zöldfelületek szakszerű kialakítását.

- A közlekedési területek esetében, az utcásorfák tekintetében, a helyi termőhelyi adottságoknak megfelelő, és környezeti hatásokat jól tűró őshonos fajok telepítését szorgalmazzuk.

A terv a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos növényfajok alkalmazását szorgalmazza. Az alkalmazásra javasolt fa- és cserjefajok jegyzékét Budaörs hatályos helyi építési szabályzata (BHÉSZ) 6. sz. függeléke tartalmazza.

A vízvédelmi szempontú észrevételekre:



- A terület vízellátását, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését egyidőben kell megvalósítani. A vízi létesítmények vízjogi létesítési engedély kötelesek, mely engedélyezést a Felügyelőségen le kell folytatni.
- Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornákba csapadékvíz bevezetése tilos.
- A felszíni vizek akadálytalan levezetését biztosítani kell.
- A közcsatornába csak a befogadói nyilatkozat kikötései alapján történhet a bevezetés.
- A közüemi hálózatra (víz és csatorna) történő rácsatlakozás kizárólag a közmű üzemeltetőjének hozzájárulásával, a fogadónyilatkozatának feltételei illetve a hatályos jogszabályi előírások szerint történhet.
- A terület csatornázásának fejlesztése során a belső csatornahálózatot elválasztott rendszerben kell kialakítani, az elválasztás a szennyezetlen tetőfelületi csapadék és a szennyeződő területeken összegyűlt csapadék különválasztására is vonatkozik.
- A burkolt felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvíz csak megfelelő tisztítást követően vezethető össze a tetőfelületi szennyezetlen csapadékvizekkel, illetve vezethető a közterületi csatornahálózatba.
- A zöldfelületek locsolásához szükséges vizet célszerű a csapadékvizek helyben tartásával (helyi tározókkal) biztosítani, és csak az annak mértékét meghaladó csapadék elvezetése indokolt.
- A létesítmények kommunális jellegű szennyvizeit közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizeit megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően szabad a szennyvízcsatorna hálózatra vezetni. A szükséges előtisztítás feltételeit a keletkezés helyén, a telken belül kell biztosítani.

A Felügyelőség felhívja a figyelmet a vizek védelmét szolgáló jogszabályi kötelezettségekre, melyeket a terv környezetalakítási és közművesítési javaslata is tartalmaz.

A zajvédelmi szempontú észrevételekre:

**Módosítási javaslatot** tesznek a Jóváhagyandó dokumentáció Szabályozási Terv és HESZ módosítás 50/A.§ (7) pontjára az alábbiak szerint:

(7) A zajtól védendő területek védelme érdekében a védendő területekhez 50 m-nél közelebb kerülő zajt keltő üzemi vagy sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadtéri sportpályák építéskor, a használatbavételt megelőzően igazolni kell a vonatkozó jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesülését.

A BHESZ-tervezet 50/A. § (7) bekezdésében foglalt növénytelepítési kötelezettség a szomszédos lakóterületnek a sportolásból eredő zajhatások elleni védelmét, a lakóterületet esetlegesen zavaró sporttevékenységek funkcionális elválasztását kívánja elősegíteni. A szövegjavaslatot a BHESZ-be beépítettük, megtartva a növénytelepítési kötelezettséget is. Általánosságban a zajvédelmi követelmények, zajterhelési határértékek betartásáról a hatályos BHESZ 72. § (17) bekezdése („Környezetvédelmi követelmények” c. fejezet) rendelkezik.

A kívánt módosítás előkészítéseként az alábbi kérdéseket javaslom megvizsgálni:

- A tervezett Szervizút (tehermentesítő út) gerjesztette forgalom, ill. hatásának vizsgálata terjedjen ki az okozott közlekedési zajterhelés mértékére, és jogszabályban rögzített határértékek megtartására.  
A közlekedés okozta zajt a stratégiai zajtérképek, valamint az intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló 25/2004.(XII. 20.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete szerint kell számolni.

A tervezett szervizúton keletkező közlekedési zajterhelés és a zajterhelési határértékek betartásának vizsgálatát a környezetalakítási alátámasztó munkarész „Környezeti zaj elleni védelem” c. munkarésze tartalmazza.

A hivatkozott 25/2004. (XII. 20.) KvVM rendelet 2. sz. melléklete szerinti számítást a stratégiai zajtérképek készítése esetén kell alkalmazni. Mivel a stratégiai zajtérképek számításánál alkalmazott megítélési idő eltér attól, amire a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendeletben meghatározott határértékek vonatkoznak, így a hivatkozott rendelet 2. sz. melléklete szerinti számítás szerinti eredmények nem vehetők össze a vonatkozó határértékekkel. A településrendezési terv készítésénél új út tervezése, illetve a területfelhasználás megváltozása esetén a jogszabályban előírt zajterhelési határértékeknek való megfelelést kell vizsgálni, ezért a várható környezeti zajszinteket az ÚT 2-1.302:2000 Útügyi műszaki előírásban szereplő számítási módszert alkalmazva számítottuk ki.

- A tervezés részét képező forgalmi vizsgálat tartalmazzon adatokat a hosszútávon várható forgalom keltette zajterhelés megfelelőségére is a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet értelmében.

Az észrevétel alapján a munkarészt a távlati becsült forgalmi adatokra vonatkozó számításokkal kiegészítjük.

Közüti közlekedéstől származó környezeti zajszintek (dB)

útszakaszok	nappal (6 <sup>00</sup> -22 <sup>00</sup> )		éjjel (22 <sup>00</sup> -6 <sup>00</sup> )	
	L <sub>Aeq(7,5)</sub>	L <sub>Aeq(d,h)</sub>	L <sub>Aeq(7,5)</sub>	L <sub>Aeq(d,h)</sub>
<b>MEGLÉVŐ UTAK</b>				
<b>Jelenleg</b>				
M1 autópálya	78	62	71	55
1. sz. főút	72,5	56	65,5	49
8102 j. út (Budakeszi út)	71	59	64	52
<b>Távlatban (2025. év)</b>				
M1 autópálya	80	64	73	57
1. sz. főút	74,5	58	67,5	51
8102 j. út (Budakeszi út)	72,5	60,5	65,5	53,5
<b>TERVEZETT ÚT</b>				
Kaktusz u. és tervezett tehermentesítő út	62,5	-	55,5	-

L<sub>Aeq(7,5)</sub> : egyenértékű A-hangnyomásszint az úttengelytől 7,5m-re

L<sub>Aeq(d,h)</sub> : egyenértékű A-hangnyomásszint a védőtávolság szélénél

(az autópálya és a főút tengelyétől 100 m-re, az országos mellékút tengelyétől 50 m-re)

A hulladékgazdálkodásra vonatkozó észrevételekre:

- A terület fejlesztése során mindig kell figyelembe venni a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII törvény 5. §-ában megfogalmazott általános szabályokat.
- A tervezési területen hulladékot- tekintet nélkül annak veszélyességére- elhelyezni, lerakni, tárolni tilos.
- A közműépítéseknel, egyéb építési tevékenységeknel, tereprendezéseknel keletkező hulladékokat hulladékkezelési engedéllyel rendelkező hulladéklerakón kell elhelyezni, és a hulladékokat csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezet szállíthatja el.
- Az építési és bontási hulladékok kezelésére az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól 45/2004. (VII.26.) BM - KvVM együttes rendeletben foglaltak az irányadók.
- A tervezett létesítményeket figyelembe véve gondoskodni kell a hatályos jogszabályoknak megfelelő hulladék gyűjtőhelyek kialakításáról, ahol biztosított a keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok szelektív, környezetszennyezést kizáró gyűjtése.
- Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal lehet végezni. A mélyépítési munkálatok során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.
- A szabályozási területen az esetlegesen előforduló illegális hulladéklerakást fel kell számolni. Az elhagyott hulladék kezelésénél a Hulladékgazdálkodási törvényben foglalt előírásokat kell betartani.

A Felügyelőség felhívja a figyelmet a hulladékkezeléssel kapcsolatos főbb jogszabályok, kötelezettségek betartására, melyeket a terv környezetalakítási alátámasztó munkarésze is tartalmaz.

A szabályozási tervhez Felügyelőségünk levegővédelmi és felszín alatti vízvédelmi szempontból kikötés nélkül hozzájárul.

### **38. Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2368/1/2010. számú 2010. június 9. keltezésű

A tervezési területen belül tervezett módosításokkal, fejlesztésekkel kapcsolatban Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel. A tervezett kerékpárút, valamint a tervezett vasút a tervezési területen kívül, a fent említett természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területeken vezet. Tekintettel arra, hogy mind a tervezett kerékpárút, mind a tervezett vasút megvalósítása természeti érték megsemmisítésével jár (védett növény(nyúlánk sárma), illetve annak élőhelye található a Tájvédelmi Körzet 8102 út menti részein), a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai (8. § (1) bekezdés, 15. § (1) bekezdése, 31. §, 42. § (1)-(2) bekezdés), valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet előírásait figyelembe véve a kerékpárút és a vasút védett természeti területet, Natura 2000 területet érintő kialakításával nem értünk egyet.

A tervezett kerékpárutat a Gyár utca nyugati oldalán ábrázolja a szabályozási terv.

### **Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Jegyzője** **Építésügyi Iroda**

VIII-1393/2010, 2010. 06. 11. keltezéssel:

R 14. § (2) bekezdéssel kapcsolatban a következőt jegyzem meg:

Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet (OTÉK) szerint:

36. § (6) Az országos közút mellett nem jelölhető ki beépítésre szánt terület – a gazdasági területek és a 24. § (3) bekezdés 8., 10. és 13. pontja szerinti területek kivételével – az út tengelyétől számított

a) gyorsforgalmi út esetében – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250 m széles területen,

b) főút esetében 50-50 m széles területen.

24. § (3) A különleges területek lehetnek:

8. a nyersanyag kitermelés (bányászat), nyersanyag előfeldolgozás céljára szolgáló területek,

10. hulladékkezelők, -lerakók területei (települési szilárd és folyékony, egyéb veszélyes, radioaktív stb.),

13. mezőgazdasági üzemi terület,

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat alapján az autópálya mellett (Tátika utca környéke) lakóövezet van.

Az idézett OTÉK 36.§ (6) bekezdésében a városi TSZT készítésekor (2005-ben) az alábbi rendelkezés szerepelt:

**(6) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.**

A véleményben szereplő OTÉK-hivatkozás sokkal később ("Gyorsító törvénnyel") került az OTÉK által megjelölt feltételek sorába, mint, ahogy a Településszerkezeti terv kijelölte az autópálya közelében lévő különleges területet, vagy rögzítette a meglévő lakóterületeket.

#### **Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda**

2010. június 4.

A Hulladékkezelés témájában tesz javaslatot a műleírás szövegének pontosítására, melyet a műleírásba beépítettünk.

# J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület  
TSZT módosítás, BSZT és a BHÉSZ kiegészítés  
Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás

Helye: Budaörs Város Önkormányzat,  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
307-es (III. emeleti) tárgyaló

Idője: 2011. március 29-én, kedden 9.00 óra

Jelen vannak:

(mellékelt jelenléti ív szerint)

Megrendelő képviselőjében:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. Csik Edina     | főépítész                                |
| 2. Korodi Zsolt   | településrendezési előadó                |
| 3. Domahidi Emma  | Városépítési Irodavezető                 |
| 4. Zolnai Márton  | Városépítési Iroda, csoportvezető        |
| 5. Török Zsuzsa   | városüzemeltetési víz-csatorna ügyintéző |
| 6. Simonfi Zsófia | építéshatósági ügyintéző                 |

A terv készítői képviselőjében:

- |                     |                   |                                    |
|---------------------|-------------------|------------------------------------|
| 7. S. Vasi Ildikó   | PRO-TERRA Kft.    | vezető településrendezési tervező  |
| 8. Macsinka Klára   | MOBILCYTI Kft.    | közlekedés tervező                 |
| 9. Jaczenkó Judit   | TÁJOLÓTERV Kft.   | táj és környezetvédelmi szakmérnök |
| 10. Hanczár Zsoltné | KÉSZ Tervező Kft. | közmű tervező                      |

Az államigazgatási eljárásban érdekelt szerv képviselőjében:

- |   |           |
|---|-----------|
| 11. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítésze |           |
| dr. Hajnóczi Péter  | főépítész |
| Kovács Beáta  |           |
| (a tárgyaláson átadott írásos véleménye jegyzőkönyvhöz mellékelve)      |           |
| 12. Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége                |           |
| Tóth György   | előadó    |
| 13. Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.                   |           |
| Komarek József  | előadó    |
| (a tárgyalás után írt véleménye jegyzőkönyvhöz mellékelve)              |           |
| 14. Törökbálint Város Polgármesteri Hivatal Főépítész                   |           |
| Csenger Z. Annamária  | főépítész |
| 15. Budaörs Óvárosért Egyesület   |           |
| Molnár Mária  | vezető    |

Egyéb jelenlévők:

- |                        |                      |            |
|------------------------|----------------------|------------|
| 16. Török Czene István | képviselő            |            |
| 17. Káhn János         | képviselő            |            |
| 18. Disznós Zoltán     | DIVINUS              | tulajdonos |
| 19. Kiss Zoltán        | GEOPLAN Bt.          | tulajdonos |
| 20. Balázs Péter       | Glória Ingatlan Kft. | tulajdonos |

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Budaörs, Hidépítő telkek és környéke terület TSZT módosítás, BSZT és a BHP SZ. kiegészítés  
Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás

### Távolmaradását jelezte, a jóváhagyást ellenző véleményét nem tesz:

(leveleik jegyzőkönyvhöz mellékelve)

1. Pest Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve  
Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézet
2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
3. Nemzeti Közlekedési Hatóság Központ
4. Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság
5. Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala
6. Honvéd Vezérkar
7. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
8. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
9. Állami Autópálya Kezelő Zrt.
10. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság  
(Megjegyezzük, hogy a 2011-04-07-én e-mailen érkezett, 2011-04-04 keltezésű, egyeztető tárgyalás után kelt levelében késedelmes kézbesítésre hivatkozik. A 2011-03-29-re szóló tértivevénnyel megküldött meghívást Önök 2011-03-23-án vették át, így a késedelem oka nem igazolt.)
11. Pest Megye Közgyűlésének elnöke
12. Budakeszi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész  
(észrevételére adott választ lásd a főépítész nyitóbeszédében)
13. Budapest, Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Főépítész
14. Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, Budaörsi Rendőrkapitányság

### Távolmaradását nem jelezte, a tárgyaláson nem jelent meg:

1. Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
2. BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
3. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
4. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
5. Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda- Budapesti Környéki Iroda
6. Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
7. Budapesti Bányakapitányság
8. Budapest Főváros Kormányhivatala Munkügyi Központja
9. MÁV Zrt. Pályavasúti Üzletág, Fejlesztési Osztály
10. Fővárosi Vízművek
11. TIGÁZ-DSO Kft.
12. ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél-Budai Régióközpont
13. Budapest Főváros Önkormányzata Városépítési Főosztály
14. Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Főépítész
15. Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzata Főépítész
16. Budafok-Tétény XXII. kerületi Önkormányzat Főépítész
17. Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület
18. Városi és Elővárosi Közlekedési Egyesület

A jegyzőkönyv készítés időszakában a terv jóváhagyásával kapcsolatos további észrevétel nem érkezett.

Csik Edina üdvözlí a megjelenteket és megnyitja az egyeztetést. Elmondja, hogy a tervet érintően sok és néha egymásnak ellentmondó közlekedéssel kapcsolatos észrevétel érkezett a tervre, ezért 2 héttel ezelőtt már volt egy a közlekedéssel kapcsolatos egyeztetés, melyen sajnos több hatóság nem vett részt, így az észrevételek ütköztetése nem történhetett meg. Sajnálattal veszi tudomásul, hogy a mai egyeztetésre a múltkor is hiányolt MÁV Zrt. és KKK részéről ismét nem jelent meg senki.

Felsorolja a távolmaradását előre jelző, a terv jóváhagyása ellen kifogást nem emelő államigazgatási szerveket.

Budakeszi Város Főépítésze levelében jelzett elővárosi vasútfejlesztéssel kapcsolatban előadta, hogy az SZT készítésénél és a TSZT felülvizsgálatnál az iparvasúti területek kötőtpályás közlekedési területben tartása Budaörs város elhatárolása. Az SZT-ben az ívkorrekciók helyét nem beépíthető területként jelölik. Fenti elhatárolások biztosítják annak lehetőségét, hogy a későbbiekben a vasút területén vasútfejlesztésekre a lehetőség megmaradjon.

S. Vasi Ildikó a részletes tervezői válaszokat előzetesen mindenki megkapta. Tekintettel azok részletességére és terjedelmére azokon részleteiben általában nem akar végigmenni, de amennyiben bármely szakhatóság azt igényli, természetesen részleteiben is ismertetésre/megvitatásra kerül.

Kiemeli a fontosabb, egyeztetési igényű elemeket, melyekben egyetértés szükséges, ez a meghívóval együtt megküldött Tervezői válaszok elején található táblázat anyaga.

Káhn János BOE nevében elmondja, hogy a helyi lakosoknak az alábbi gondokat okozta a szabályozás tervezet:

Az útszabályozásoknál az 1. sz. főút tervezett kiváltását figyelembe vették-e?

A beépítésekkel kapcsolatosan a Gksz-3 és -5 jelű övezetknél túl nagy a szintterületi mutató és a beépítés mértéke, ezzel szemben a zöldfelületi borítottság mértéke alacsony.

Hogyan kívánja megoldani a terv a jelentős mértékű parkolást.

A Kaktusz utca hogyan kapcsolódik az úthálózathoz, a csomópontok körforgalmú kialakítását javasolja.

S. Vasi Ildikó az írásban tett észrevételeket átgondolták, megválaszolták. Tiszteletben tartják a civilek által elmondottakat is, bár azok nem kerültek írásosan megfogalmazásra. Nem lenne szerencsés az írásos vélemények előtt részleteiben válaszolni a kérdésekre, mert több kérdés más véleményezőknél is felmerült, részükre már írásos választ adtak.

Káhn János ezzel a szakhatóságok figyelmét szeretnék volna felhívni.

S. Vasi Ildikó az előző egyeztetésen körvonalazódott, hogy az autópályával párhuzamosan tervezett szervizút paraméterei miatt nem lehet az 1-es út kiváltója/tehermentesítője, új gyűjtőút lehet, nyomvonalát a TSZT-ben kell egészében megvalósítani. Az SZT-ben a lehetséges nyomvonalak figyelembevételével alkották meg a szabályozást.

Az elővárosi vasútfejlesztés ma nincs napirenden.

A beépítési paraméterek a területre előzőleg hatályos település-rendezési tervekben meghatározottakhoz képest intenzitásnövelést nem tartalmaznak.

A Kaktusz utca – tervezett Szervizút csomópontja háromágú, nem indokolt körforgalom kialakítása.

Csik Edina természetesen a Szervizútnak van/lenne 1-es utat tehermentesítő hatása is, de mivel a szomszédos ingatlanok kiszolgáltatását is kell biztosítani, a telek struktúra miatt nem lehet a gyűjtőútnál magasabb kategóriájú út, így a Szervizút nem lehet a főút egy az egy arányú kiváltója.

A beépítési paraméterek az előzőleg hatályos tervi paraméterek továbbéltetésével kerültek meghatározásra, azok bármilyen szigorítása kártérítést vonhat maga után.

A Szervizút szabályozása éppen a Törökugrató alatti lakótelkek minél kisebb mértékű szabályozása miatt alakul a tervben jelöltek szerint.

Káhn János a nagyfeszültségű légvezetékek és a beépítés viszonya milyen?

S. Vasi Ildikó a tervezésnél figyelembe vették, vagy ki kell váltani, vagy a beépítést korlátozza, ezt jelzi a terv.

Kovács Bea a Tervezői válaszokra adott véleményüket írásba foglalták, melyet átadtak. Kérik az azokban szereplő jogtechnikai kérdések figyelembe vételét, a szerint kell a jóváhagyandó munkarészeket véglegesíteni. Alátámasztó-ra nincs további észrevétel.

Mennyire tudatos a zárvánnyá váló mezőgazdasági terület Köu-beép övezetbe sorolása, mert az a kialakult/meglévő állapottal ellentmondó. Ha erre válaszi kap fentiekkel a terv elfogadása ellen kifogást nem emel.

S. Vasi Ildikó volt zártkerti telekcsoporth zárványa, az autópálya és a tervezett Szervizút között. TSZT szerint Köu javasolt. Lehetne G, de ez a BAÉ növekmény közigazgatási területen belüli ellentételezésének hiányában nem támogatható. A közlekedéssel kapcsolatos felhasználásra válik alkalmassá, ennek megfelelően kell átalakulnia a területnek a tulajdonosi/önkormányzati akaratnak megfelelően. Valóban a mai/kialakult állapot ennek nem felel meg.

Csik Edina az övezet választást elsősorban a BAÉ számítás indokolta, valamint az BpAggloTrT közigazgatási határtól számított 200 m-es új beépítésre szánt terület kialakításával szemben támasztott követelményrendszere.

Kovács Bea a jelenleg mezőgazdasági területként nyilvántartott ingatlanokból valamilyen üfjejegyzéssel alakítható ki a javasolt övezet.

S. Vasi Ildikó az SZT lapon közterületi kialakítás szerepel.

Kovács Bea ez az önkormányzatra nézve kötelezettségekkel is együtt jár.

Csik Edina a BHÉSZ szerint nem kell közterületnek lennie, ezért az SZT lapot javítani szükséges.

Csenger Z. Annamária a felszínivíz elvezetéssel kapcsolatos véleményét fenntartja a Hosszúréti-patak Budakeszi ágán szükséges egy záportározó kialakítása. A pistáyréti tározó kialakításáig további terhelés nem megengedhető. Budaörsnek saját területén kell megoldania a felszínivíz elvezetéssel kapcsolatos problémát.

S. Vasi Ildikó a rendelet-tervezet szerint a G területeken saját telken belül kell megoldani a felszínivíz problémát. (Lásd BHÉSZ 77. § (7) bekezdés). A K övezetben tervezett záportározó létesítése régészeti érdekekkel is ütközhet, valamint teljesen ellehetetleníti a különleges-intézményterület (sport, szabadidő, alapfokú intézmény) fejlesztési lehetőségeket.

Csik Edina más témákban is egyeztetés lesz szükséges. Időközben kaptunk Törökbálinttól megkeresést a vasúti autópálya keresztezésének regionális kerékpárútként való hasznosítására. Budaörs a térség kötőtpályás közlekedésének ellehetetlenülését nem akarja, ezért annak megtartására tesz javaslatot terveiben, ezért a tervezett kerékpárút nyomvonallal nem tud egyet érteni. A nyomvonalat a hatályos tervek a 8102 jelű út – autópályák különbszintű keresztezésénél javasolják kialakítani, erre a meglévő műtárgy átalakításával a hely biztosítható.

Csenger Z. Annamária nem ragaszkodik a kerékpárút vasúti aluljárón történő átvezetéséhez, erről a későbbiekben további egyeztetés lehetséges. A záportározó kérdéskörében kéri, hogy Budaörs adjon javaslatot annak kialakítására.

Csik Edina a napi gyakorlat szerint a felszíni vizek gyűjtése/tárolás/késleltetése telken belül kell, hogy megoldódjon, nem tartja jó elképzelésnek, hogy más/idegen területen kerüljön megoldásra a felszínivíz visszatartás problémája.

Csenger Z. Annamária a patak problémája természetesen komplexebb, ezért is kezdeményezték az összes érintett részvételével egy egyeztetést.

Domahidi Emma napi gyakorlat az önkormányzati beruházásoknál, hogy minden esetben a felszínivíz kezeléssel foglalkozni kell.

Káhn János van olyan önkormányzati döntés, hogy a Polgármester Úrnak egyeztetnie szükséges érintettekkel a Hosszúréti-patak ügyében, a Hivatalnak ennek megfelelően kell intézkednie.

S. Vasi Ildikó a véleményezés/egyeztetés során véglegesített tervi elemek ismertetését folytatja a Tervezői válszok összesítése táblázatban foglaltak szerint.

Csik Edina felvetődött a DIVINUS telek megközelítésének problémaköre, mely kapcsán körforgalmú csomóponti kialakítás esetén a meglévő közterület nem elégséges, ez szabályozási kérdéseket is felvet. Ennek tisztázása jelenleg nem megoldható. Tulajdonosokkal az 2011. április 4-én kerül leegyeztetésre, a megállapodás szerint kerül véglegesítésre a szabályozás. *(A megegyezés dokumentumai a jegyzőkönyv mellékletét képezik.)*

S. Vasi Ildikó a terület domborzati viszonyai miatt fenti csomópont közelében szennyvízátemelő építése szükséges, helyigényét figyelembe kell venni.

A DIVINUS telek útsatlakozása a tervezett 500 P-szám miatt csomópontként kerülhet engedélyezésre. A csomópont ma 3 ágú, DIVINUS telek megközelítésével válna 4 ágúvá, de ez csak addig áll fenn, ameddig a Szervizút megépülésével a Kaktusz utca elhajló ága meg nem szűnik, és csak nem közterület igénybevételel valósítható meg. Amennyiben nem ezen a helyen alakítanak ki behajtót, úgy a Kaktusz utca elhajló ágán, a mai behajtó térségében szeretne kialakítani megközelítést a tulajdonos, ez a későbbiek során, az előbb említett útmegszűnés idején a jelenlegi, fent vázolt problémákat veti fel ismét.



Tóth György Pest megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség Ütügyi Osztálytól, pár napja történt a változás. Minden véleménye nem kötelezően hangzik el, mert az OTÉK szerint a településrendezési eszközök véleményezésében az NKH Központ az illetékes. Véleményezésének alapja, hogy néhány út engedélyezésénél Ők fognak eljárni, így az engedélyezés sikerességének érdekében tett észrevételeikkel a megvalósulás elősegítése lehet a cél. A korábbi tárgyaláson kompetens hatóságok nem vettek részt, így nem tudták elmondani az őket érintő jogszabályváltozást, mely megváltoztathatja a tervezést.

A felvetett problémák Tervezői válasz szerinti tematikája szerint adja meg válaszait

4.A/1. Elfogadja a választ azzal, hogy a körforgalomra és az útsatlakozásokra vonatkozó útügyi előírásokra való pontos hivatkozás kimaradt. A tervezési terület lehatárolás abban kétséges számukra, hogy minden érintett magánút tulajdonossal sikerült-e leegyeztetni a tervet.

S. Vasi Ildikó a felvetett csatlakozó magánút tervezési területen kívüli. A meglévő magánutat a tervezett fejlesztés legfeljebb csak forgalomnövekedésben érinti. Ez esetben a tulajdonosának mire lehet joga? Kérdéses ingatlan közterület.

Tóth György nincs vétő joga, csak megismerni/rögzíteni szükséges állásfoglalását, amennyiben önkormányzat mint tulajdonos nem tesz kifogást, akkor a hatóság ezt üdvözli. Közúti törvény 12. §-a alapján közutat (közterületi és magánutat is) csak hálózatában lehet fejleszteni.

4.A/2. A tervezői választ elfogadja a kiegészítéssel, hogy a csatlakozás megvalósításához továbbra is szükségesnek tartja a véleményében jelzett felmentés beszerzését. Ehhez kapcsolódnak a fellevezetőben elmondottak, ezévből változott az országos közutakon folytatható tevékenységekre vonatkozó építési szabály (lásd: 1988. évi I. tv. 29. §) így kérdéses, hogy beruházó megépítheti-e azt, nincs kialakult eljárásrend.

Csik Edina az SzT tervindításának egyik célja kb. három éve éppen a kihajtó kialakítás/építés volt, melyet az önkö-  
kel történt előzetes egyeztetést követően építettek a tervbe.

Tóth György tavaly ez még elképzelhető volt, de változott a törvényi háttér a közbelső véleményezés óta (lásd fenti jogszabályhely (1) és (11) bekezdései) melyek csomópont építési jogosultságot nem adnak.

Csik Edina az SzT építési jogokat/lehetőségeket biztosít, azok műszaki paramétereit határozza meg, nem lehet tiszte a megvalósulás személyi környezetével foglalkozni, ezért kéri, hogy az építési engedélyhez tartozó problémakörök, melyeket településrendezési szinten nem lehet és kell kezelni ne akadályozzák a terv jóváhagyását.

Tóth György csak föl szeretné hívni bizonyos dolgokra a figyelmet, nem akarja, hogy későbbiekben a szabályozási tervben szereplő megoldásra való hivatkozással kérjék az engedélyezést. Az előzetes felmentés azért szükséges, mert az nem lehet automatizmus, nem biztos, hogy később megkapja, de ha van előzetesen vmi., akkor az egy vmilyen ígérvény tud lenni a továbbiakra.

Még egyszer felhívja a figyelmet a jogszabályváltozásnak arra a tényére, hogy egyre inkább kiszorulnak az országos közutak építési köréből az önkormányzatok és magánbefektetők.

Csik Edina a jelenlegi/kialakult önkormányzati gyakorlat Budaörsön is ennek megfelelő, ezt tükrözi.

Tóth György a jogszabályalkotó célja a különböző területek, településrészek, települések közötti forgalmat lebonyolító utak elsődleges szerepkörének az átmenő forgalom levezetésének megtartása, a belterületív válás megakadályozása.

A magánszemély által finanszírozott országos közúthálózati elem fejlesztés lehetőségeit az 5/2010.(II.16.) KHEM rendelet szabályozza (útpénztári befizetés bevezetése). Érinti a tervezetést is.

S. Vasi Ildikó az elmondottak kiegészítik, de nem lehetetlenítik el az SzT elhatározásait, a tervezett szabályozási vonal az önkormányzatra nézve jelent kötelezettséget a kisajátítás miatt.

Tóth György országos főutaknál más az eljárási rend. Országos főútról megveszi a NIF és az állam tulajdonába adja.

Kovács Bea a HÉSZ jogszabály, műszaki dokumentum. Az alátámasztó munkarészei (ilyen a közlekedési alátámasztó munkarész is) nem kerül jóváhagyásra, mert a megvalósítás tárháza számos. Az Étv. kimondja, hogy a HÉSZ, mint jogszabály fejlesztési és polgárjogi kérdéseket nem tartalmazhat, azok megvalósíthatóságának jogi feltételeit kell benne megfogalmazni, és majd a megvalósulásnál a jogi kereteken belüli megfelelőséget kell igazol-

ni, hatósági eljárásban vizsgálni.

Magánúttal kapcsolatban is a HÉSZ csak műszaki paramétereket, feltételeket határozhat meg.

Tóth György nem fogadja el, mert az ügyi előírás meghatározza, hogy közlekedési szempontból mit kell tartalmaznia, minek kell megfelelnie egy SZT-nek.

Kovács Bea de csak az alátámasztó munkarészekben.

Tóth György ez nem önmagában működik, figyelembe kell venni az összes hatályos ügyi előírást. Az SZT és a hatósági engedélyezési eljárás közelítését javasolja, a korrekt településrendezéshez, amennyiben az jelentős közlekedés fejlesztést is tartalmaz, ugyanúgy vizsgálni szükséges, és részletesen javaslatot kell adni a problémák megoldására, az összes hatályos közlekedéssel kapcsolatos jogszabályi környezet figyelembevételével.

Kovács Bea a jóváhagyandó munkarészek, a kötelező elemek vonatkozásában felmerül-e olyan ellen vélemény amely a terv továbbtervezését nem teszi lehetővé?

S. Vasi Ildikó tudomásul veszi az elhangzottakat azzal, hogy a szabályozási vonal nem kifogásolt.

Tóth György a jóváhagyandó munkarészek, a kötelező elemek vonatkozásában nem tesz véleményt azzal, hogy az engedélyezésnél további részletek tisztázása fog szükségessé válni.

4.A/3. pont szerinti, a magánutakkal kapcsolatban tett észrevételeket elfogadja.

4.A/4-5 Megjegyzi, hogy minden útra egységesen vonatkozik az ügyi tv. szerint a hatályos rendelkezés, műszaki előírás, ennek szellemében meg kell határozni annak kategóriáját.

Kovács Bea éppen ezért kell a műszaki paramétereket megfelelően rögzíteni, hogy a későbbiekben a közhasználatú utak engedélyezhetők legyenek, ne alakulhasson ki olyan eset, amikor az eredeti cél, a közhasználat nem biztosítható műszaki problémák miatt. Szakvéleményezőnek éppen ebben van a felelősségük, hogy a szabályzatba csak olyan, a közlekedési hálózatba illeszkedő, megfelelő, normatív paraméterek szerepeltetését engedjék, melyek alapján majd a hatósági engedélyezés megfelelően lefolytatható.

Tóth György ahhoz, hogy ezt így tudják véleményezni, ahhoz alaposabb tervezés lett volna szükséges. Ehhez hiányolja a teleken belüli fejlesztésekből adódó forgalmi méretezést. Ehhez az SZT-ben szereplő alátámasztó munkarészeknél sokkal részletesebb tervek elkészítése szükséges.

Csik Edina ez a fő konfliktus tárgya, SZT-hez nem lehet magasabb szintű, hatósági engedélyezés tervek elkészítését/meglétét számon kérni. A most látható legnagyobb terhelésnek megfelelő közúterheléshez tartozó méretezést tartalmazza a terv.

Tóth György a 4.A/7. megjegyzi, hogy az országos főutak csomópontját csak a NIF Zrt. jogosult átépíteni. Külterületen nem lehet 5 ágú körforgalmú csomópontot 2 sávós formában építeni (lásd: ÚT 2-1.206 körforgalmak tervezésére vonatkozó ügyi műszaki előírást). Az előírás alapján a főutak keresztezése csak spirális, vagy turbó körforgalommal valószínűsíthető meg, esetleg jelzőlámpás vezérlés kiegészítés is szükségessé válhat. 4-nél több ág csak belterületen, lakóterületen helyezhető el. A magánút forgalma valószínűsíthetőleg elhanyagolható a másik 4 ághoz képest ezért sem támogatható az 5. ág. Áttervezés a KKK és NIF ZRt-vel további egyeztetés szükséges.

Csik Edina a véleményezés során észlelt észrevételt nem adtak, jelen egyeztetésen nem jelentek meg, az Étv. 9. § (5) bek. alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők/tekintendők.

A kijelölt hely bármely változat is kerül megvalósulásra a szabályozott terület megfelelő?

Tóth György csak terv alapján tud véleményt adni.

Macsinka Klára két héttel ezelőtt nem hangzott el ez a véleménye. A tervben szereplő megoldásokat a tervezés során 2008-ban egyeztetették a közútkezelővel. Az áttervezés pénz és időigényes. Valószínűleg a hely a körforgalom számára elegendő, de az 5. ág problémája súlyosabbnak látszik.

S. Vasi Ildikó felmentéssel kialakítható az 5. ág?

Tóth György a közútkezelővel történt egyeztetés óta lépett hatályba a körforgalmakra vonatkozó ügyi előírás. A felmentést az 5. ágra kétségesnek/kockázatosnak látja. Biztos nem fog felmentést kapni, túl közel van a tervezett kiágazás, ehhez képest kis területet, kevés ingatlant szolgál. A kettő együtt nem kaphat minisztériumi felmentést.

A javasolt szabályozási terület maradhat, de a megvalósulásnál esetlegesen jelentkező többletterület igény csak az SZT módosításával alakítható közterületté.

4.A/8. Elfogadja a választ.

Megjegyzi, hogy az 1-es út kategóriáját SZT szinten megváltoztatni nem lehet, a tervekben a jelenlegi helyzetnek megfelelően kell kezelni. A KHVM rendelet módosítása szükséges az országos főút, 1-es út kategóriájának megváltoztatásához úgy, hogy az az önkormányzati tulajdonú úttá alakulna.

Csik Edina a hatóságnak pont azt kell vizsgálnia a terveinkben jelzett javaslatoknál, hogy azok megvalósíthatóak legyenek. Helybiztosítás megfelelőségét kell vizsgálni.

Tóth György 4.A/9. a választ elfogadja, nincs hatásköre, de megjegyzi, hogy körforgalmon belül szintbeli vasúti keresztezés nem lehet.

4.A/10. észrevételt nem tett.

4.B/1. részben elfogadja, a meglévő Szervízút nyomvonal nem, de a tervezett részét vitatottak/vitatathatók. Csak egy részmegoldás látható/dokumentált, ezért az út egésze nem látható/véleményezhető. A Szervízút szabályozásának részben autópályát érintő kialakítását, a magyar államtól az autópálya szabályozási szélességének csökkentésével járó történő tulajdonszerzést nem látja megvalósíthatónak, véleménye szerint az új gyűjtőút a utópálya felőli határeként az ingatlan-nyilvántartás szerinti jogi határ vehető csak figyelembe. Tudomásul veszi, hogy ez készül, de mivel nincs kész így erre a szabályozásra sem tud jó szívvvel áldást adni.

Csik Edina a TSZT, BSZT felülvizsgálata folyamatban van, a hatóságokkal/kezelőkkel folyamatos egyeztetés történik, ezzel alakul véglegessé a tervezett gyűjtőút hálózat javaslata, és véglegesítődik azokban a tervekben. Éppen ezeket ismerve/végiggondolva került egy nagyobb szabályozás javaslata jelen SZT-be.

Tóth György a továbbiakkal kapcsolatban érdemi észrevételt nem tesz.

A Kaktusz utcai DIVINUS telek behajtó tervezett, engedélyezésre benyújtott körforgalmú kialakítása csak a szomszédos ingatlanok területének igénybevételeivel megvalósítható, szakmai igényeknek nem felel meg.

Csik Edina ez ügyben már adott a Város véleményét, melyben a megvalósítást nem támogatja.

Tóth György a balra kanyarodó sávcsomópont kialakítását elképzelhetőnek tartja. A Kaktusz utca íves szakaszán a kedvezőtlen beláthatóság miatt nem támogatja útsatlakozás kialakítását. Az út állapotára tekintettel valószínűnek tartja, hogy hosszabb szakaszon szükséges lesz az útburkolat felújítása, ezt tulajdonosnak/kezelőnek van joga előírni feltételként.

Csik Edina a DIVINUS telek kapcsolatainak ügyében további egyeztetéssel véglegesíthetők a felmerült problémák, ezek a terv jóváhagyandó munkarészekre még visszahathatnak. (Lásd mellékelt emlékeztetőt – DIVINUS telkek szabályozásával kapcsolatos egyeztetésekről.)

Kéri, hogy a csomópontot érintő szennyvíz-műtárgy ügyében is essék pár szó.

S. Vasi Ildikó itt van a terület legmélyebb pontja, a környező csatormázatlan területekről gravitációs csatornán ide vezetendő szennyvizeket az ide építendő átemelőből a Virág utcai átemelőbe tervezett nyomott vezetéken a DIVINUS ingatlan tervezett behajtás környékén kell biztosítani.

Tóth György az ingatlanbehajtást ennek a közmű-műtárgynak a helyigénye is befolyásolja.

Hanczár Zsoltné itt van a terület mélypontja, az átemelőt itt kell megépíteni, közcsatorna elemként, tehát ingatlanon belül nem megvalósítható. Körforgalom közepén is elhelyezhető.

Tóth György és Komarek József bármekkora körforgalmon belül forgalomtechnikailag nem megközelíthető, így elhelyezése nem lehetséges.

Hanczár Zsoltné a Muskátli utca felé nem lehet vezetni a szennyvizet, mert a patak a szennyvízgyűjtő terület határa, a patakot gravitációs vezetékekkel nem akarták keresztezni.

Dél felé történő csatornaépítés hosszabb csatornaszakasz kiépítésével jár együtt. A jóváhagyandó munkarészek nem rögzítik kötelezően a tervezett közművesítés nyomvonalát, az a rendelkezésre álló közterület szakaszokon építhető ki, akár a javaslattól eltérően. Egyeztetés során a Virág utcai átemelőt kapták csatlakozási pontként.

Komarek József azért adták meg csatlakozási pontként a Virág utcai átemelőt, mert akkor még nem merült fel a Szervizút nyomvonala. Természetesen azon is kiépíthető lenne.

S. Vasi Ildikó a Szervizút ezen szakaszának tervezett keresztmetszete miatt, az út töltésén történő kiépítése (a Szervizútnak és a Muskáti utcának éppen a jelentős szintkülönbség miatt nem tervezett az összekötése) a rézsú magasság/szélesség/állékonyság miatt olyan csatornavezetés ami a meglévő Muskáti utcai csatornába köt kedvezőtlen.

Hanczár Zsolt egyeztetés során a Virág utcai átemelőt kapták csatlakozási pontként.

Az SZT-t a szennyvízátemelők mint műtárgyak érintik, megvalósításuk nem kötelező, csak szükség/igény esetére helybiztosításként jelenítik meg a terven.

Az átemelőknél két védőtávolságot jelenítettek meg, mert az az alkalmazotti technológia függvénye.

Komarek József az 1-es úti meglévő nyomott vezetékre szolgáltató nem enged új rácsatlakozást, csak az átemelőbe köthető be. A 10316 hrsz ingatlanon több helyen szennyvíztisztító szerepel, szolgáltató nem tud ezen a területen semmilyen szennyvíztisztítással kapcsolatos tevékenységről.

A POSTA-hoz az 1-es út alatt nem épült meg a csatorna, az a terület Biatorbágy felé vezeti el szennyvizet.

Hanczár Zsolt több helyen próbáltak ennek utánanézni, de konkrét adatot sehonnan sem tudtak kapni, feltételezhetően milyen szikkasztó műtárgy lehetett.

Tóth György az 1-es út mellett tervezett kerékpárútra tett tervezői válasza reagálva elmondja, hogy el kell határozni, hogy az országos főút mellett országos vagy helyi kerékpárútként valósul meg, mert csak akkor lehet közös szabályozási területen, ha azonos rangú, de ha az országos mellett helyiként kialakítandó, akkor annak önálló ingatlan szükséges.

S. Vasi Ildikó a kerékpár útnak nincs önálló övezete, tehát az helyi útnak minősül. Megvizsgálták a legszűkebb, 24 m-es kereszt-metszetben, szabályozásban elfér a főút és a kerékpárút egymás mellett, de ha önálló telek kialakítása szükséges úgy a főút szabályozási szélessége 20 m-re csökken.

Tóth György ebben a közútkezelő jogosult nyilatkozni. Igazán országos kerékpárút nincs, tehát itt is nagy valószínűséggel önkormányzati beruházként fog megvalósulni. Ezt az MK-val kell leegyeztetni.

S. Vasi Ildikó a mai egyeztetésen MK nem jelent meg, a kerékpár úttal kapcsolatban érdemi észrevételt nem tett tehát a szabályozási javaslatot elfogadta, annak módosítása nem szükséges.

Csik Edina kéri a hatóság véleményét a DIVINUS telek tervezett útsatlakozásával kapcsolatban.

Tóth György a Kaktusz utca a főirány, ezért a körforgalmat keleti irányba kell kimozdítani, így az a szomszédos K övezetű ingatlant szabályozással kell, hogy érintse.

A körforgalom 1 sáv, ezért 4-nél több ág is kialakítható.

A tervezésnél a szennyvízátemelőnek is kell a közterületen helyet biztosítani a telekcsatlakozás közelében.

A Kaktusz utcán új kapubeajtó (csak a tulajdonos forgalmát szolgálja) kialakítása a körforgalmon kívül nem lesz gond, de új útsatlakozás/kiépített útsatlakozás nem lesz létesíthető.

A Szervizút mentén a K övezetű terület feltárását sem tudja támogatni, mert a későbbiekben annak minél magasabb funkcióját kellene biztosítani.

Dísznös Zoltán a DIVINUS telek útsatlakozásának körforgalmú kialakítását elvetik.

Csik Edina lezárja a tárgyalást. A DIVINUS telek szabályozásával kapcsolatban további egyeztetések szükségesek, az azokról szóló dokumentumok jelen jegyzőkönyvhöz csatoltak, a terv véglegesítése az abban foglaltaknak megfelelően történik.

Az egyeztetés alapján a jóváhagyandó munkarészekben az alábbi módosítások szükségesek:

TSZT módosítási javaslat

- = A szöveges leírás törlendő, helyébe a leírás „5.4 Vasúti közlekedés” pont „Elővárosi vasúti közlekedés” alpont első bekezdése, és második bekezdés első mondata helyébe az alábbi előírás építendő:  
„Az elővárosi vasút tervezett fejlesztése a meglévő, Budapest – Hegyeshalom vasúterületen, azzal párhuzamosan tervezett, a meglévő vasútállomás és a Sport utcai felüljáró közelében tervezett új vasúti megálló kiépítésével. A megálló közelében a lakossági átszállás elősegítése érdekében helyi autóbuszjárat megálló/végállomás kialakítása, valamint P+R és B+R kiépítése szükséges.”

Helyi Építési Szabályzat Rendelet-tervezete (R)

- = Az R 3. § törlendő.
- = Az R 4. § törlendő.
- = Az R 9. § az 50/A § (2) bek. f) pontban módosul, a legnagyobb elhelyezhető lakásszámmal (2 lakás) kiegészítendő.
- = Az R 9. § az 50/A § (7) bek. első mondata törlendő, a második mondat módosítandó, a „védendő terület” és a védett terület fogalmának, valamint a védelem módjának pontosításával (vagy elhagyandó).
- = Az R 2. § kiegészítendő, „iparvasúti telek” fogalommagyarázatával helyett a BHÉSZ 56. § (3) bekezdésében új előírásként a beépítést kell megültani a tervezési területen.
- = Az R 11. §-a törlendő.
- = Az R-ben az alábbiak szerint intézkedni szükséges a kizárólagos zöldfelületi hasznosítású területekről:  
„... § Az R. 17. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:  
(3) A kizárólagos zöldfelületi hasznosítású területként jelölt parti sávon épület és három szintes zöldfelület nem helyezhető el.”

Szabályozási Terv

- = A volt zártkerti ingatlanok új övezete a KÖu-beép a jelölttel ellentétben nem jelentenek közterület kialakítást, ezért a tervlapot ez irányba módosítani szükséges.
- = A Szervízút – Muskátli utca keresztezés közterületéről a kizárólagos zöldfelületi hasznosítású terület jelölés törlendő.
- = A Kaktusz utcai tervezett szennyvízáttemelőt és védőtávolságát – a DIVINUS ingatlan tulajdonosának saját szennyvizeinek saját telken történő kezelését vállaló nyilatkozatát is figyelembe véve – szolgálta-  
tóval történt egyeztetés alapján kell véglegesíteni a terven.
- = A 10311 hrsz ingatlanon meglévő helikopter állomás és a budakeszi repülőtér akadálykorlátozási síkjával, valamint a mikrohullámú sáv magasságkorlátozási síkjával a tervlap kiegészítendő, mint más jogszabályon alapuló elem.

Budaörs, 2011. április 5.

Készítette:

Korodi Zsolt  
településrendezési ügyintéző

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület TSZT módosítás, BSZT és a BHÉSZ kiegészítés  
Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás

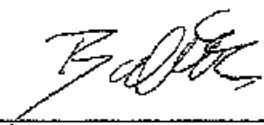

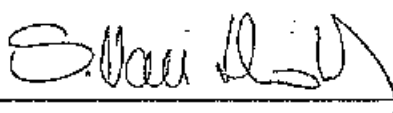


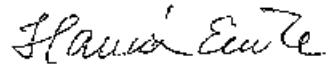
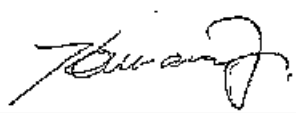
### Mellékletek:

1. Jelenléti ív
2. Pest Megyei Kh. Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézet levele
3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság levele
4. Nemzeti Közlekedési Hatóság Központ levele
5. Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság levele
6. Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala levele
7. Honvéd Vezérkar levele
8. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság levele
9. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ levele
10. Állami Autópálya Kezelő Zrt. levele
11. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság levele
12. Pest Megye Közgyűlésének elnöke levele
13. Budakeszi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész levele
14. Budapest, Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Főépítész levele
15. Pest Megyei Rendőr-főkapitányság, Budaörsi Rendőrkapitányság levele
16. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítész véleménye
17. Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft. véleménye
18. Feljegyzés – DIVINUS telkek szabályozásával kapcsolatos egyeztetésekről

# JELENLÉTI ÍV

A Budaörs HÍDÉPÍTŐ terület (Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek) SZT módosítás  
Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás

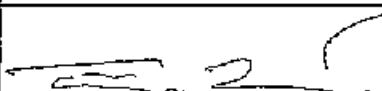
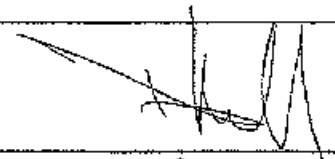
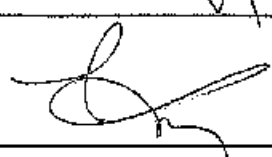
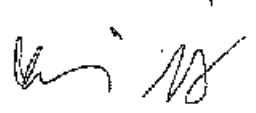
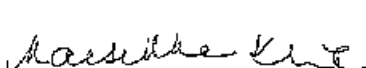
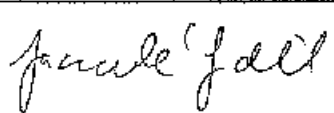
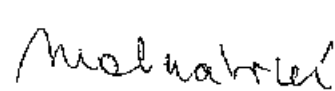
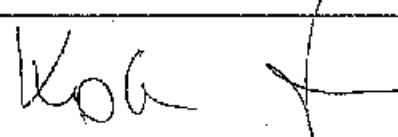


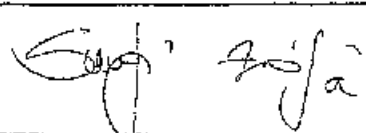
ideje: 2011. március 29. kedd 9.00-tól  
helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tárgyaló

Jelen vannak:		
szervezet/név	elérhetőség	aláírás
Balázs Péter Globi Kft.	balazs.peter@ gloriaingatlan.hu 30 914 95 99	
Pest Megyei Községi Kormányhivatal Közfürdői Felügyelősége Utcai Önk. Tör. Gyűjt.	toth.gyorgy@ukh.bmr.hu	
S. VASI ILDIKÓ PRO-TERRA Kft.	06/01-237-00-59 06/30-222-18-06 proterra@proterra.hu	
PMKH AF HAYNÓCZI	haynoczy.peter@pmkh.hu	
PMKH AF Kovács Béla	kovacs.bela@pmkh.hu — @ pmkh.hu	
HANCSAR ZSOLTNÉ KÉSZTERVEZŐ KFT	kozmu@kesztervezo.hu 06/309-99-27-96	
Komarek József TÖROVIR Kft.	komarekj@t-online.hu 06(30) 625-6710	

# JELENLÉTI ÍV

A Budaörs HÍDÉPÍTŐ terület  
(Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek) SZT módosítás  
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI PROBLÉMÁK témakörét érintő tárgyalás 2

ideje: 2011. március 29 kedd 8.30 - 9.00  
helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tárgyaló

Jelen vannak:		
szervezet/név	elérhetőség	aláírás
Török István	2019 417-874	
Disznócs Zoltán	disznosce@divinus.hu	
Kiss Zoltán	geoplanbt@chello.hu	
Körm Zoltán		
MACSIKKA KLAARA	mobility1@gmail.com 06-30-416-4300	
JACZENKÓ JUDIT	tyolotew.kft@upcomat.hu (1) 786-0690	
MOLNÁR MÁRA	06 20 417 2580 varos@t-online.hu	
KÁHN FÁNDOS	Képviseelő	
CSENGER Z. KÖRÖKZÁRÓK TÖRÖKZÁRÓK	0630-9663.102	
S Domolád Emma	06-20-53 66 79 9	
SIMONFI ZOLTÁN JÓZS PA ÉPÍTŐ		





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ÉRDI, BUDAÖRSI KISTÉRSÉGI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI INTÉZET

Ügyiratszám: 1681-2/2011.  
Ügyintéző: Csécsiné Kompa Zsuzsanna

Telefon: 06-23-354-765  
E-mail: kompa.zsuzsanna@kmr.antsz.hu

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. számú  
főúttól északra elhelyezkedő területek  
Településszerkezeti Terv módosítása,  
Szabályozási Terve és BSZT és a BHÉSZ  
kiegészítése  
Melléklet: -  
Hiv. szám: XI-86-2/2011

Budaörs Város Önkormányzat

Főépítésze

Csik Edina

részére

Budaörs

Szabadság út. 134.

2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

Megkeresésükre tájékoztatom, hogy a 2011. 03. 29-án 9 órára meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem tudunk részt venni. Tárgyban korábban benyújtott **PRO-TERRA Kft. által készített tervdokumentáció alapján a 2845-2/2010.** számú közegészségügyi szakvéleményt a hulladékatrakóra vonatkozó kivételével továbbra is fenntartjuk (a hulladékatrakóra vonatkozó kikötésnél figyelembe vettem a tervezői választ) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 1.§ (1) bekezdése alapján.

Érd, 2011.március 23.



Dr. Katona Ildikó

Kistérségi tisztiorvos



Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Észtergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: [dinpi@dinpi.hu](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dinpi.hu](http://www.dinpi.hu)

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 1612/1/2011.

Ü.iat.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület TSZT mód., BSZT és BHÉSZ

Hiv.sz.: XI-86-2/2011.

Csik Edina

főépítész

Budaörs Város Önkormányzat

Főépítész Iroda

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

A tervezési terület közvetlenül határos országos jelentőségű Budai Tájvédelmi Körzettel, amely egyben, része – a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet értelmében – a HUDI20010 jelölésű Budaörsi kopárok kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek (Natura2000), illetve az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló LXIV. tv. (BATrT) által megállapított országos ökológiai hálózathoz.

A benyújtott tájékoztató szerint a tervezett kerékpárút nyomvonala a 2368/2/2010. sz. állásfoglalásunknak megfelelően módosításra került és így a Gyár u. nyugati oldalán kerül elvezetésre. Ez a változat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadható.

A többi tervezett fejlesztéssel kapcsolatban Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A fentiek alapján Igazgatóságunk a meghirdetett egyeztetésen nem kíván részt venni.

Állásfoglalásunkat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdése, valamint a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 347/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 37. § e) pontja alapján adjuk meg.

Budapest, 2011. március 24.

Üdvözléssel:



Kapják: Címzett (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

KDV KTVF (1072 Budapest, Nagydíófa utca 10-12.) – tájékoztatásul

Irattár

892: 2011. 04. 15.



Nemzeti  
Közlekedési  
Hatóság

Központ

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítési Iroda  
Csík Edina úrhölgy  
főépítész

Budaörs  
Szabadsági út 134.  
2040

Tárgy: Meghívó egyeztető  
tárgyalásra  
Iktatószám: KU/KF/219/4/2011  
Hív.szám: XI-86-2/2011  
Ügyintéző: Kiss István  
Telefon: 1/8159-687

Tisztelt Főépítész Úrhölgy!

A XI-86-2/2011 számú Budaörs város, Hídépítő telkek és környéke terület szerkezeti tervének, szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalásra szóló meghívójára az alábbi választ adom.

A Nemzeti Közlekedési Hatóság a területrendezési, településrendezési eljárásokban az 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ (2) bekezdés b) pont és a 9.§ (3) bekezdés alapján a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) és (3) bekezdés és a 3. sz. melléklet 5. pontja figyelembevételével a Nemzeti Közlekedési Hatóságról szóló 263/2006. (XII.20.) Korm. rendelet szerint hatáskörébe tartozó meglevő, illetve tervezett közlekedési létesítmények - gyorsforgalmi utak, közúti határátkelőhelyek, vasúti hálózat, vízi utak - érintettsége esetén működik közre.

A 2011. február 24-én a közlekedésfejlesztési problémák témakörben tartott egyeztető tárgyaláson részünkről fenti témában elhangzott véleményünket változatlan tartalommal fenn tartjuk.

Felhívom a T. Cím figyelmét, hogy a tárgyi területen a helyi és országos közutak vonatkozásában a Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel. Az eljárás során az általuk kiadott szakvéleményben foglaltakat be kell tartani.

Budapest, 2011. március 29.

Urbán György elnök nevében és megbízásából:

Dr. Illés László  
főosztályvezető

Tájékoztatásul kapja:

Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.)



Zolt



**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ERDÉSZETI IGAZGATÓSÁGA**

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület TSZT  
módosítása, BSZT és BHÉSZ készítése.

Melléklet -

Hivatkozási szám: XI-86-2/2011.

Az eljárás megindulásának napja:

Ügyiratszám: 5471/1/2011.

Előzményi ügyiratszám:

22.3/5421/1/2010.

Ügyintéző: Hunya László

☎: 1/3-743-418

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

**Budaörs Város Önkormányzata**

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, amelyben jelezte, hogy 2011. március 29-én egyeztető tárgyalást tart és egyben meghívta az erdészeti hatóságot is, valamint visszaigazolást kért. Mellékelten megküldte hozzá a Pro Terra Kft. által 2011. márciusban szám nélkül készített „Budaörs Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek szerkezeti terv-módosítása szabályozási terve és a városi HÉSZ készítése” elnevezésű egyeztető tárgyalásra javított részdokumentációt, egy szám nélküli rendelettervezetet és egy térképet az érintett területről, valamint CD adathordozón a szintén a Pro Terra Kft. által 2011. márciusban szám nélkül készített „Budaörs Hídépítő telkek és az 1. számú főúttól északra elhelyezkedő területek településszerkezeti terv módosítása szabályozási terve és a BHÉSZ kiegészítése” elnevezésű anyagot.

A megadott időpontban halaszthatatlan más irányú elfoglaltságok miatt képviseletemet biztosítani nem tudtam. Előzetesen véleményeztem már a megküldött anyagot 22.3/5421/1/2010. számú ügyiratomban. Akkor úgy nyilatkoztam, hogy a tervezési területen belüli erdők más célú hasznosításának engedélyezése részben megtörtént, illetve folyamatban van. Azóta valamennyi jelen esetben érintett (a most megküldött tervezési területként jelölt részen belüli) erdő igénybevételét engedélyeztem, az ezzel kapcsolatos előírások eddig teljesültek, ezért a jelenleg megküldött anyagban foglaltak ellen kifogást nem emelek.

Budapest, 2011. április 13.



Klemenčícs András  
Igazgató

Kapják:

- ① Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár



20110418-1106-026015-1-00



**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**FÖLDHIVATALA**  
 Földügyi Osztály

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra lévő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosítás, valamint Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat véleményezése  
 Melléklet:-  
 Hivatkozási szám: XI-86-2/2011.

Ügyiratszám: 10.318/2011.  
 Előzményi ügyiratszám: 10.304/2010.  
 Ügyintéző: Pülöpp Éva  
 ☎: 2171-es mellék

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Csik Edina főépítész Asszonynak  
 Budaörs Város Önkormányzata  
 Budaörs  
 Komáromi utca 16.  
 2040

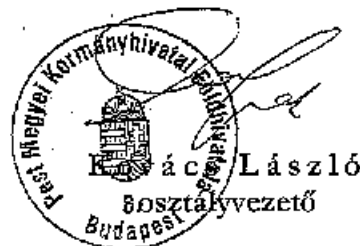
**Tisztelt Főépítész Asszony!**

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala megkereséssel élt a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala felé, melyben meghívta a Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra lévő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv módosításával, valamint Szabályozási Tervével és Helyi Építési Szabályzatával kapcsolatos egyeztető tárgyalására.

Tárgyi témával kapcsolatban a Pest Megyei Földhivatal – mint a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatalának jogelődje - 10.486/2006. és 10.304-4/2010. számú véleményeiben már nyilatkozott, amelyben nem emelt kifogást az érintett területre vonatkozó elképzelések megvalósításával szemben tekintettel arra, hogy érintett 088/2-8 hrsz-ú termőföldterület mezőgazdasági hasznosításának realizálása csekély, hiszen a terület a belterület és az iparterület közé ékelődött. A tárgyi terv egyeztetési eljárása során kiadott véleményeket a továbbiakban is maracéktalanul fenntartom.

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolati példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.  
 Budapest, 2011. március 29.

Üdvözlettel:



Tájékoztatásul kapja:

Lengyel Mónika Budakörnyéki Földhivatal Földügyi Osztályának Vezetője

**HONVÉD VEZÉRKAR**  
**HADMŰVELETI CSOPORTFŐNÖKSÉG**  
1885 Budapest, Pf. 25.

1. számú példány

Nyt. szám: HDMCSF/843-1/2011/szakhat.  
Hiv. szám: XI-86-2/2011

**Budaörs Város Polgármesteri Hivatala**

**2040 Budaörs**  
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és környéke területre vonatkozó  
településszerkezeti terv módosítása, szabályozási terve és helyi  
építési szabályzata kiegészítése

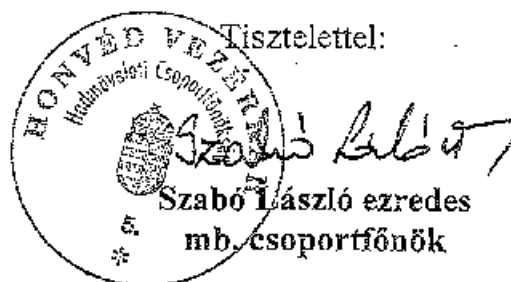
**Tisztelt Cím!**

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2011. március 29-i egyeztető tárgyaláson  
más irányú elfoglaltság miatt nem áll módunkban részt venni.

A tárgyi településszerkezeti terv módosítással, valamint a szabályozási terv és  
helyi építési szabályzat kiegészítésével kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Budapest, 2011. március 22.

Tisztelettel:



20110329-1024-021082-1-00

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Tölgyesi József alezredes (tel: 474-1225; fax: 474-1447)

Kapják: 1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár

2011 APR 04

Mobil szolgáltatás- felügyeleti osztály

Iktatószám: FO/9661-2/2011

Tárgy: Budaörs TSZT mód.

Ügyintéző: Keller Zs/Dr Auer

Telefon: 468-0693

Fax: 468-0505

Melléklet:

Hív.sz: XI.-86-2/2011

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítési IrodaBudaörs  
Szabadság út 134.

2040

T.Cím!

A mellékeltten megküldött Budaörs HÉSZ módosítás, illetve kiegészítés a hírközlés kérdését nem érinti, így az eljárásban nem kívánunk részt venni.

Kérjük válaszlevelükben fenti számra hivatkozni szíveskedjenek.

Budapest, 2011. március 27.

Üdvözlettel

dr Orosz Brigitta  
osztályvezető

20110404-1124-022408-1-00



KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI  
KOORDINÁCIÓS  
KÖZPONT

Elk: 2011.04.05.

Zolt

1024 Budapest, Lövőház utca 39. • telefon: +36 (1) 336-8100 • fax: +36 (1) 336-1522 • e-mail: kkk@kkk.gov.hu

Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-1/2- *31* /2011

HIV. SZÁM.: XI-86-2/2011. (Ügyintéző: Korodi Zsolt)

TÁRGY: Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosítása, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése

ELŐADÓ: Feller Tibor

### Budaörs Város Önkormányzata

**Csík Edina**  
főépítész

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

### Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz. főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó településszerkezeti terv módosítása, valamint szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése tárgyában tartandó egyeztető tárgyalásra szóló meghívóját megkaptuk.

A Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ az elmúlt időszakban több budaörsi tárgyú szabályozási tervet, sőt magát a településszerkezeti terv felülvizsgálatát is véleményezte. Az ezekben foglaltakat kérjük továbbra is figyelembe venni, újabb észrevételt nem kívánunk tenni.

A levelükhöz csatolt tervezői válaszokat elfogadjuk. A Gyár utca és a METRO csomópont között sávbővítéssel kialakítandó egyirányú útkapcsolattal szemben – a Nemzeti Közlekedési Hatóság és a Magyar Közút NZrt. Pest Megyei Igazgatóságának egyetértése mellett – elvi kifogást nem emelünk.

Az egyeztető tárgyaláson egyéb elfoglaltság miatt nem tudtunk részt venni, de amennyiben az országos közúthálózatot illetően esetleg további kérdések merülnének fel, úgy kérjük, hogy azokat a tárgyalásról készült jegyzőkönyvvel együtt a részünkre juttassák el.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2011. március „*30*”

Üdvözlettel



*Korodi Zsolt*  
főigazgató





ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT.

Zolt

Budaörs Város Önkormányzat  
Főépítészeti Iroda  
Csík Edina Úrnő részére

Kelt.: 2011.03.29.

Ikt.sz.: 16368/2011-FHO-290/2

Ügyint.: Juhász Gábor

**Budaörs**

Szabadság út 134.

2040



20110331-1103-021838-1-00

**Tárgy:** Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület TSZT módosítása, BSZT és a BHÉSZ kiegészítése.

Tisztelt Csík Edina Úrnól!

Hozzánk eljuttatott XI-86-2/2011 iktatószámú levelük mellékletét képező dokumentáció és CD alapján kérték Társaságunk részvételét, illetve állásfoglalását a tárgyban szereplő eljárás lebonyolításához valamint a tovább tervezéshez.

A 2011.03.29. (kedd) 9 órára meghirdetett egyeztetésen más irányú elfoglaltságaink miatt részt venni nem tudtunk.

Az Állami Autópálya kezelő zrt. a csatolt dokumentációban foglaltakat és tervezői válaszokat tudomásul veszi, a továbbtervezéssel kapcsolatban további észrevételeket nem tesz.

Üdvözlettel,

**Horváth Róbert**  
üzemeltetési igazgató

ÁLLAMI AUTÓPÁLYA KEZELŐ ZRT.  
-15-

**Kiss Ernő**  
forgalomszabályozási és  
hálózatkezelési osztályvezető



1134 Budapest, Váci út 45. B. épület • Levelezési cím: 1380 Bp., Pf:1170  
Központ: 436-8200 • Fax: 436-8210 • www.autopalya.hu • e-mail: ugyf@autopalya.hu

STATE MOTORWAY MANAGEMENT CO. LTD. BY SHARES • www.motorway.hu





Magyar Közút Nonprofit  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Pest Megyei Igazgatóság  
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.  
☎ Telefon: 06 (1) 819-9470, Fax: 06 (1) 335-8377  
☎ Web: www.kozut.hu, Email: info@pest.kozut.hu

177

Budaörs Város Önkormányzat  
Főépítész Iroda  
Csík Edina  
főépítész

2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Iktatószám: PES-1981-2/2011.

Tárgy: Közútkezelői állásfoglalás, Budaörs,  
Hídépítő telkek és környéke területére  
TSZT módosítása, BSZT és a BHÉSZ  
kiegészítése - egyeztető tárgyalásához

Hivatkozási szám: XI-86-2/2011

Ügyintéző: Pusztai Tünde

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozási számú megkeresésére, Budaörs, Hídépítő telkek és környéke területére TSZT módosítása, BSZT és a BHÉSZ kiegészítése egyeztetésével kapcsolatban a következő tájékoztatást adjuk.

A 2011. március 29.-ei egyeztető tárgyalásra küldött meghívásukat megkaptuk, azonban késve érkezett. Állásfoglalásunkat korábban PES-28-2/2010 és PES-7112-2/2010 számon megadtuk, amelyben foglaltakat továbbra is fenntartjuk.

Kérjük, a tárgyalásról készült jegyzőkönyvet vagy emlékeztetőt igazgatóságunk részére tájékoztatás céljából megküldeni szíveskedjenek.

Budapest, 2011. április 4.

Üdvözlettel


Magyar Közút Nonprofit Zrt.

Pest Megyei Igazgatóság

1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.

3007.

  
Millián Anna  
megyei osztályvezető

  
Pásztor Zoltán  
megyei igazgató

Kapják:

1. Címzett
2. Pest Megyei Kormányhivatal Közeledési Felügyelőség
3. Irattár



## PEST MEGYE KÖZGYÜLÉSÉNEK ELNÖKE

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. • 1364 BUDAPEST, PF.: 112 • TELEFON: [06 1] 485-5801 • FAX: [06 1] 266-1266

**Csik Edina**  
főépítész részére

**Budaörs Város Önkormányzat**  
Főépítészeti Iroda

**2040 Budaörs**  
Szabadság út 134.

Ikt. szám: 2109/2011  
Hív. szám: XI-86-2/2011

Ügyintéző: Szabó Attila főépítész referens  
Tel: 06-1-317-68-70, 06-1-485-68-09  
Fax: 317-66-33

Email: szaboat@pestmegye.hu

**Tárgy:** Budaörs; Hidépítő telkek és környéke terület Településszerkezeti tervének módosítása, továbbá a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv kiegészítése ügyével kapcsolatos közbenső állásfoglalás

**Tisztelt Főépítész Úrhölgy!**

Budaörs, Hidépítő telkek és környéke terület vonatkozásában a Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításáról szóló, hivatkozott számú, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 9. § (4) bekezdésben előírt eljárás szerinti, az eltérő vélemények tisztázása érdekében összehívott egyeztető tárgyalásra invitáló levelét köszönettel megkaptam.

Egyéb elfoglaltságom miatt a tárgyaláson részt venni nem tudtam, de tekintettel arra, hogy a 1004-4/2010 iktatószámú, hiánypótlásra felkérő levelünkben megfogalmazottakra a meghívó mellékletét képező tervezői válaszokban leírt indoklást elfogadom, ezért a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 11. § (1) bekezdés h) pontjának megfelelően ezúton az alábbi közbenső véleményt adom.

Mivel a Településszerkezeti terv jelenleg tervezett módosításai megfelelnek az Országos Területrendezési Tervről (OTrT) szóló 2003. évi XXVI. törvény, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásainak, ezért az Étv. 10. § (3) bekezdés alapján a **tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyásával szemben kifogást nem emelek.**

Budapest, 2011. április „42-”.



Szűcs Lajos



BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERI HIVATALA  
FŐÉPÍTÉSZ IRODA

☒ 2092 Budakeszi, Fő utca 179.

IDEIGLENES TELEPHELY: 2011.01. - 2011.09.: Budakeszi, Szőlőskert u. 21.

☎ 06-23-535-710/9/182

☎ 06-23-535-715

✉ foepitesz@budakeszi.hu

Tárgy: Hídépítő telkek és környéke TSZT módosításával  
kapcsolatos egyeztető tárgyalás

Hivatkozási szám: XI-86-2/2011  
Iktatószám: 1584/2011

Budaörs Város Önkormányzat  
Főépítész Iroda

Csik Edina  
főépítész

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tisztelt Főépítész Asszony!

2011. március 18 - án kelt szabályozási terv módosításával kapcsolatos egyeztető tárgyalásra szóló meghívójukat köszönettel megkaptuk.

***Az Eltérő Vélemények Egyeztető Tárgyalásán egyéb elfoglaltságunk miatt sajnálatos módon nem tudtunk részt venni.***

Megjegyeznénk, – mint azt korábban már többször jeleztük – szomorúan vesszük tudomásul Budakeszi délről történő kötőpályás vasúti megközelítési lehetőségének megszűntetését. Érdeklődnék, hogy a jövőben (elővárosi vasúti fejlesztések esetén) hogyan gondolják az ilyen módon történő megközelítési lehetőséget megoldani.

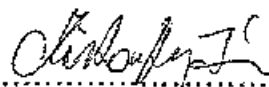
**A tervezett módosítás érinti Budakeszit, ezért az államigazgatási eljárási véleményezésben, a továbbiakban is részt kívánunk venni.**

Kérem, az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv megküldését.

Budakeszi, 2011. március 28.

Dr. Csutoráné dr. Győri Ottília  
Polgármester megbízásából eljárva

Tisztelettel:

  
Mártonffy István  
Budakeszi főépítész





Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata  
Polgármesteri Hivatal  
FŐÉPÍTÉS  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.  
Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640

Előadó: Bódis Csaba  
Tel: 06 1 37-24-559  
e-mail: bodus.csaba@ujbuda.hu

Érk. szám: 39762/11

Budaörs Város Önkormányzata  
Főépítési Iroda  
Csík Edina főépítész  
Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és környéke TSZT módosítása, BSZT és BHÉSZ kiegészítése

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Budaörs, Hídépítő telkek és környéke TSZT módosítása, BSZT és BHÉSZ kiegészítése ügyében tartandó egyeztetésre vonatkozó meghívót és a tervdokumentációt köszönettel vetnük. Tájékoztatjuk, hogy az egyeztetésen nem kívánunk részt venni, a tervdokumentációval kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Budapest, 2011. március 28.

Tisztelettel:





Takács Viktor  
mb. főépítész

Er: 2011.04.06.

2011.04.06.

*Gulyás*

	<p><b>PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG</b> <b>BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG</b> <b>KÖZLEKEDÉSRENDESZETI OSZTÁLY</b></p> <p>Levélcím: 2040, Budaörs Szabadság u. 160. Telefon: 06-23/505-400 BM: 03-30/94-01 Fax: 06-23/505-400</p>	
---	---	---

Ügyszám: 13010-0/4593/2010 ált.

Hivatkozási szám: XI-86-2/2011

## **BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT** **FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

### BUDAÖRS

Az Önök által részünkre megküldött Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület TSZT módosításával, valamint a BSZT és a BHÉSZ kiegészítésével kapcsolatos tájékoztatását megkaptam, melyet megvizsgáltam.

A módosítással és a kiegészítéssel kapcsolatban a szakhatósági engedélyt megadom, ellene kifogást nem emelek.

Budaörs, 2011. március 29.



Gulyás Katalin r. alezr.  
2. Osztályvezető



20110406-1254-023215-1-00



**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALA**  
**Állami Főépítész**

Tárgy: Étv. 9. § (4)

**Budaörs, Hídépítő telkek és az 1. sz főúttól északra elhelyezkedő területre vonatkozó Településszerkezeti Terv HÉSZ módosítás és SZT**

Melléklet: -

Hivatkozási szám: XI-86-2/2011

Ügyiratszám: 1130136

Előzményi ügyiratszám: 1010302/2010

Ügyintéző: Kovács Bea

☎: 485-6923, Fax: 485-6995

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Csik Edina főépítész**

*Budaörs Város Önkormányzat Főépítésze*

*2040 Budaörs*

*Szabadság út 134.*

Tisztelt Főépítész Úrasszony!

Köszönettel vettük tárgyi tervek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalására szóló meghívóját, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében az alábbiakat kérjük rögzíteni.

**I. A megküldött tervezői válaszokra az alábbiakban reagálunk, a véleményünket kérjük a jegyzőkönyvben maradéktalanul rögzíteni és a tervezet véglegesítésénél figyelembe venni.**

A 1010302 számon kiadott véleményeinkre adott válaszokat köszönettel vettük, a válaszok többségét és a kapcsolódó módosításokat elfogadjuk, az alábbi megjegyzések és kivételek figyelembe vétele mellett.

Megjegyezzük, hogy az Étv. 9. § (3) és (4) bekezdés szerinti véleményezés és egyeztetés a polgármester feladat és hatásköre, ennek megfelelően az érintett államigazgatási szervek véleményeire adott válaszokat a polgármester kell, hogy jegyezze a „tervezői válaszok” a polgármester által jegyzett válasz megfogalmazásakor használhatók fel.

Válasz és módosult tervezet

**ad.1.1. A választ elfogadjuk.**

**ad.1.2. A gazdasági területfelhasználás visszavonását tudomásul vesszük.** A volt zártkerti területek esetében átgondolásra javasoljuk viszont a Kő-Beép közlekedési övezet meghatározását, tekintettel arra, hogy a javaslatban ezen kiskertes területekre továbbra is kialakult funkciók fenntarthatóságát rögzítik. A szabályozás, a közlekedési övezet meghatározása nem tükrözi sem kialakult állapotot, sem az egyértelmű tervezési koncepciót, a félreérthetetlen tervezési célt. (A jelzett közlekedési övezetben 5 %-os beépítettséggel kereskedelmi szolgáltató vendéglátó épület, szálláshely – szolgáltató épület, igazgatási, és gazdasági célú épületek helyezhetők el. Az idézett szabályok nem egyeztethetők össze sem a kialakult állapottal, sem a tervjavaslatban szereplő kiskertes felhasználással, sem a jelenlegi gyümölcsös művelési ággal, sem a közlekedési területekkel szemben támasztott általános követelményekkel). A megállapított övezet újragondolását javasoljuk, a szóban forgó ingatlanok jelenlegi ingatlanjogi helyzetének, és a terület tervezett felhasználásának függvényében.

*ad.1.3.* A TSZT módosító javaslatban a tervezési területen törlésre kerül a hatályos TSZT-n jelölt tervezett vasúti nyomvonal. Megjegyezzük, hogy a javasolt módosítás elfogadásával a TSZT-n szereplő tervezett vasútnyomvonal egy szakasza értelmelhetetlenné válik.

Az autópályával párhuzamosan futó, és a tervezési területre keleti irányból érkező tervezett út szerepe a leírás szerint igen zavaros: „Az út szerepe a továbbiakban „szervízút”. Hálózati besorolását a városi szintű TSZT fogja meghatározni. A tervezési területen belül a „gyűjtő út” kategóriának is megfelelő kialakítású.”

A tervezett út hálózati szerepe szerint a hatályos és a módosuló szerkezeti terv szerint is gyűjtő út, a szabályozási tervben kiszabályozott szélesség 16,0 méter, mely az OTÉK – ban meghatározott 22,0 méteres követelményt nem teljesíti. A Köu-2 jelű övezet a HÉSZ 55.§ (2) bekezdése szerint „...a helyi gyűjtő utakat foglalja magába.” Tehát, a szóban forgó újonnan szabályozott közlekedési terület, a tervezett TSZT a HÉSZ és SZT alapján egyaránt gyűjtő út.

Kérjük, hogy a készülő tervekre történő hivatkozásoktól a későbbiekben eltekinteni szíveskedjenek, tekintettel arra, hogy fent jelzett közlekedéshálózati elemet a készülő szabályozási terv is tartalmazza, mely terv a megállapítást követően jogszabály, és a hatósági munka alapját képezi.

Megjegyezzük, hogy mivel tervező - leírása szerint - nem vizsgálja a szóban forgó tervezett közlekedési elem hatásait, nem nyilatkozhat korábbihoz képest kedvező hatásáról sem.

*ad.1.4.* A hivatkozott BHÉSZ 2.§ a) pont eleve nem egyeztethető össze az OTÉK zöldfelületre vonatkozó előírásaival. Az építési övezetekhez meghatározott paramétertáblában a legkisebb zöldfelületi mérték követelmény került meghatározásra, nem a minimálisan kialakítandó aktív zöldfelület mértéke.

*ad.1.5.* A választ elfogadjuk.

*ad.1.6.* A TSZT jóváhagyandó határozatban nem szükséges írásban jegyezni a módosult rajzi elemeket. A TSZT leíró rész módosításának szükségessége vizsgálandó.

*ad. 1.7.* R. 11.§-a nem a kiegészítésről rendelkezik. Mivel a hatályos szabályozási terv jelkulcsa alapján „kifestett krém szín” a szabályozási terv kötelező eleme, így jelen szabályozási tervnek az alap SZT – t módosítani kell (lásd még Étv. 13.§ (4) bekezdés ahol a kiegészítés nevezetten is módosítás).

*ad.1.8.* Az f) pontra hivatkozás nem értelmezhető, a megküldött módosult rendelet f) pontot nem tartalmaz.

A hivatkozott 4. § (1) bekezdés i) pont vonatkozásában megjegyezzük, hogy HÉSZ kötelezően nem írhat elő közhasználatra történő átadást. A 13.§ valóban foglalkozik a magánút szabályozási kérdéseivel, kérdés, hogy ezen általános előírások elegendő, és elégséges szabályozók-e jelen tervezési területre is.

*ad. 1.9. - 10.* A válaszokat elfogadjuk.

*ad. 1.11.* Véleményünket fenntartjuk.

*ad.1.12.* Köszönjük a részletes válaszokat, de felvetésünk nem a válaszokban foglalt kérdéskörökre vonatkozott, a hatályos jogi környezetet ismerjük. Véleményünkben arra hívtuk fel a figyelmet, hogy a zöldfelületi hasznosítás követelményeit nem tartalmazza a tervezet (pl. 3 szintes növényállomány nem telepíthető mert az, az árok gondozását ellehetetleníti stb.).

## II. További észrevételek a jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban

### Helyi Építési Szabályzat

*ad. 3.§* Az R. 6.§ (2) bekezdés a) pont: Helyi építési szabályzatban sem az eredeti előírásban foglaltak nem írhatók elő, sem a kiegészítéssel tett kivételek.

*ad. 4.§* Az R. 14. § (2) bekezdésére tett kiegészítő javaslatok nem értelmezhetők, törlendők. Lásd.: OTÉK 38. § (2) (5) és (7) bekezdésben foglalt követelmények.

*ad. 9. §* A K-Int építési övezetben a telken belül elhelyezhető maximális (szolgálati) lakásszám meghatározandó.

*ad. 50/A.§ (7)* Az első mondat törlendő. A „védendő terület” – tel kapcsolatos szabályok újragondolását kérjük.

*ad.10.§* Az „iparvasúti telek” összefüggés fogalommagyarázatban magyarázandó.

*ad.11.§* Magasabb szintű jogszabályi háttérrel, hatósági eljárásban szabályozandó kérdés, a bekezdés törlendő.

## III. A tervezetek véleményeztetésével egyeztetésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk.

Az Étv. előírja, hogy „az egyeztető tárgyalástól jegyzőkönyvet kell készíteni, amelynek tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indokolásával együtt.” Kérjük ennek maradéktalan figyelembevételét!

A véleményeztetés eredményének megfelelően esetlegesen átdolgozott szabályzatot, illetve tervet az Étv. 9. § (6) bekezdése szerint legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tenni.



A szakmai vélemény megkéréséhez mellékelni kell:

- a véglegesített terveket és szabályzatot, a vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel papír alapú hordozón,
- az érintett államigazgatási szervek véleményeit másolatban és
- az egyeztetés jegyzőkönyvét, melyben külön indokolni kell az el nem fogadott véleményeket.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az Étv. 9. § (7) bekezdése szerint a településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek legkorábban az elfogadásuktól számított 30. napon léptethetők hatályba.

Az Étv. 9. § (8) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot valamint a beérkezett véleményeket és a figyelembe nem vétel indoklását a polgármesternek az elfogadást követő 10 munkanapon belül közzé kell tennie, és egyben meg kell küldenie a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek. Hivatkozva az Étv. 59. §-ában az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségére, a hitelesített papír formátum mellett a digitálisan készült munkarészek digitális formátumban történő megküldése is szükséges.

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

Budapest, 2011. március 28.

Tisztelettel:



Erről értesül:

1. Címzett
2. Pest Megyei Kormányhivatal Törvényességi Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály
3. Irattár



TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30

Fax: 06 (23) 332-179

Tel: 06 (23) 311-836

Adószám: 13026406-2-13

Statisztikai jel: 13026406-3700-113-13

Cg.: 13-09-094476

k: 315/2/2010. Tv.

ügyintéző: Komarek József

Budaörs Város Önkormányzat

Főépítésze

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tárgy: Budaörs, Hídépítő telkek és környéke terület Településszerkezeti terv módosítása, valamint a Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat kiegészítése ügyében tartott egyeztetés.

*Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!*

A 2011. március 29.-én megtartott egyeztető tárgyalással, valamint az előzetesen megküldött tervezői anyaggal kapcsolatosan az alábbiakat nyilatkozunk:

A közműtervező által bemutatott elvi szennyvízelvezetési megoldást – gravitációs hálózat és a tervezési terület mélypontján megépítendő szennyvízátemelő – elfogadhatónak tartjuk.

Az átemelő helyének kitűzése során kérjük figyelembe venni, hogy az üzemeltetés, karbantartási igények alapján meghatározott alapterületű ingatlan közterületen helyezkedjen el és közterületről akadálymentesen legyen megközelíthető.

Az átemelő területének meghatározása a szükséges kapacitás és a műtárgyak méretének, elhelyezésének függvényében történhet meg.

Átemelő körforgalom közepébe történő helyezéséhez nem járulunk hozzá.

A tárgyi dokumentációban az új átemelő szennyvizeinek lehetséges befogadója a Virág utcai közcsatorna hálózat.

Ebben az esetben szükségessé válik a Virág utcai automata átemelő és nyomóvezeték, valamint a befogadó hálózat kapacitásának felülvizsgálata.

Az új átemelő nyomóvezetékét nem lehet közvetlenül a Virág utcai átemelő nyomócsövére kötni.

A további, konkrét tervezési fázisokban más szennyvízelvezetési lehetőségek vizsgálatát is szükségesnek tartjuk.

Az alátámasztó munkarészben leírtakat az alábbiak szerint pontosítjuk:

A Budaörsi Szennyvíztisztító Telep tulajdonosa Budaörs Város Önkormányzata és a TÖRS Kft., nem pedig a TÖRSVÍZ Kft.

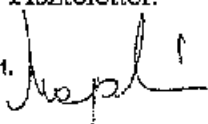


További egyeztetési, tervezési, vagy hatósági eljárási fázisokban készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2011. március 31.

Tisztelettel:

**TÖRSVÍZ KFT.**  
2048 Törökbálint, Raktárvárosi u. 1.  
Adószám: 13026406-2-13  
Tel.: 06-23-511-836

  
Major Klára  
ügyvezető áh.h.

# EMLÉKEZTETŐ

## DIVINUS telkek szabályozása tárgyában tartott egyeztetésről

**Helyszín:** Budaörs Város Önkormányzat PH Főépítési Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

**Időpont:** 2011. április 4-én 14.00 órától

**Résztvevők:**

Csik Edina főépítész	Budaörs Város Önk.
Korodi Zsolt előadó	Budaörs Város Önk., Főépítési Iroda
Zolnai Márton csoportvez.	Budaörs Város Önk., Városerőltési Iroda
Török Zsuzsanna	Budaörs Város Önk., Városerőltési Iroda
Disznós Zoltán	DIVINUS Ingatlanfejlesztési Alapkezelő ZRt.
Kiss Zoltán	GEOPLAN Bt.
Balázs Péter	Glória Ingatlan Kft.

A tárgyalást megelőzően történtek összefoglalása, a tárgyalás összehívásának alapjai:

A Budaörs HÍDÉPÍTŐ telkek és környéke terület TSZT módosítás, BSZT és BHÉSZ kiegészítés Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalásra Budaörs Város Önkormányzat hivatalos helyiségében 2011. március 29-én került sor.

A tárgyaláson a hivatal képviselői, a szabályozási terv készítői, az államigazgatási eljárásban érdekelt szervek képviselői, valamint a (10317, 10318, 10308 hrsz) telkek tulajdonosi képviseletében az alapkezelő megbízottja és tervezők vettek részt.

A tárgyalásokon a 10318 és 10308 hrsz ingatlanokat érintő fejlesztési elképzelések és a készülő szabályozási tervi javaslatok között egymást ellehetetlenítő elhatározásokra nem derült fény, ezért azokat érintően a szabályozási terv javaslatainak módosítási, kiegészítési igénye nem merült fel.

A 10317 hrsz ingatlanon tulajdonosnak konkrét fejlesztési, építési szándéka van mely paramétereiben megfelel a szabályozási tervi elhatározásoknak, de a kapcsolatok tervezett kialakításai több helyen a szabályozási tervi javaslatoktól eltérőek, a szabályozási területigényük nem ismert.

A Divinus Ingatlan Befektetési Alap észrevételei:

1. A Divinus Ingatlan Befektetési Alapnak, a jelenlegi, működését szabályozó jogszabályok alapján nem áll módjában térítésmentesen átadni vagy nem piaci érték szerint eladni a tulajdonát képező ingatlant, ingatlan területrészt vagy produktumot (műtárgyat).
2. A fent leírtak alapján, a Budaörs város készülő TSZT módosításban, készülő BSZT-ben és BHÉSZ kiegészítésben is megemlítt, szennyvízátelő helyével és felmerülő megvalósításával kapcsolatban sajnálattal szögezzük le, hogy a Divinus Ingatlanbefektetési Alapnak nem áll módjában sem tulajdonában lévő ingatlanon, sem közterületen közcélú szennyvízátelőt építeni és azt térítésmentesen átadni, illetve nem piaci értéken eladni.
3. A Divinus Ingatlanbefektetési Alapnak nem áll módjában a közcélú szennyvízátelő megvalósításához, a tulajdonában lévő ingatlan területén helyet biztosítani. Alapunk természetesen meg fogja oldani a saját területén keletkező szennyvíz elvezetését vagy átelővel vagy anélkül.
4. Továbbá, a részünkre bemutatott terveken sajnálattal és megdöbbenéssel láttuk a tervezett szennyvízátelő rajzi jelölését, ami tartalmaz egy 20m-es, illetve 150m-es szaggatott körvonalat, melyek körülvesszék a szennyvízátelőt. Tájékoztatás szerint ez az ún. búzzár és búzzár nélkül biztosítandó védőtávolság a kérdéses műtárgy körül. A tárgyaláson és most írásban is tiltakozunk az ellen, hogy a készülő tervek megengedjenek búzzár nélküli, 150m-es védőtávolságot igénylő szennyvízátelőt. Ez igen hátrányosan érintené a tervezett létesítményünket, ezzel nagy kárt okozva a Divinus Ingatlanbefektetési Alapnak, hiszen ebben az esetben nem hozhatóak létre bizonyos funkciók, mely funkciókat szándékunkban áll elhelyezni. Kérjük, hogy a végleges tervek ne engedjék búzzár nélküli szennyvízátelő megvalósítását!

A megbeszélésen a szabályozási tervet érintő kérdésekben az alábbiakban egyeztek meg jelenlévők:

- a) A 10317 hrsz ingatlan megközelítését szolgáló közútcsatlakozás körforgalmú kialakítását elvetik, az engedélyeztetését megszakították.

A szabályozási terv szerinti javasolt közterületen a nem körforgalmú útcsatlakozás kialakítható, az SzT módosítása nem szükséges.

- b) A Kaktusz utcai tervezett szennyvízátemelő telepítésének szükségességét, körülményeit a szolgáltatóval egyeztetetten kell az SzT-n véglegesíteni.

Fentiek alapján a készülő SzT Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti tárgyaláson bemutatott tervlapján csak a fenti b) pont szerint a Kaktusz utcai tervezett szennyvízátemelővel kapcsolatos változtatás vált szükségessé.

Budapest, 2011. április 19.

Az emlékeztetőt készítette:



Korödi Zsolt  
településrendezési előadó

