

ELŐTERJESZTÉSE

A Képviselő-testület 2011. október 26-i, és
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság október 18-i ülésére

Ügyiratszám: XI-122-3/2011

Tárgy: Budaörs Som utca menti üdülőterület átminősítése 02

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

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigeti Csúcs Balázs és Tremmel Nóra ingatlan-tulajdonosok a 2040 Budaörs Som utca 48. szám, 11.357 hrsz alatti, belterületi üdülő építési övezetbe sorolt ingatlanuk lakóterületi átminősítésének szerepeltetését kérik a folyamatban lévő településrendezési eszközeinkben.

Hivatal a kérelemben foglaltakat megvizsgálva egy egységes, azonos infrastruktúra feltételnek megfelelő terület módosítását terjesztette a TFVB május 10-i ülésére elő, a javaslatot a Bizottság 81/2011.(V.10.) sz. TFVB határozatával nem támogatta.

A hivatal által átminősítésre javasolt terület ingatlantulajdonosainak egy része, a Som utca – Szüret utca közötti tömbrészt (a terület keleti oldala) összes ingatlantulajdonosának aláírásával október 6-án kérelmüket ismételt benyújtották.

A kérelemben foglaltak indoklására előadottakat újból megvizsgálva az előző szakmai véleményünket megerősítjük:

A Som utca mentén Üh terület-felhasználásba 68 db nem út céljára használt ingatlan található, melyek összes területe kb. 6,6723 ha.

A terület-felhasználás változással és övezetát sorolással érintett terület belterület, beépítésre szánt terület mely továbbra is belterületi beépítésre szánt terület-felhasználásban maradna.

A hatályos TSZT és BSZT szerint lakóterületi besorolásban a Fügefá utca menti ingatlanok vannak, melyek hátsó telekhatárának vonalán halad az üdülő- (ÜH-3/O) és a lakóterületeket (Lke-4/O) elválasztó övezethatár. A fenti övezethatár meghosszabbításával a Som utca és a Szüret utca mentén néhány ingatlan szintén lakóterületi besorolást kapott. Az üdülőterületet egyébként beépítésre nem szánt terület-felhasználások, keletről, a Szüret utca és túloldalán mezőgazdasági, kertes terület-felhasználás, északról és nyugatról véderdő területek határolják, melyek részben a tájvédelmi körzet részét is képezik.

A folyamatban lévő TSZT és BSZT felülvizsgálat során nem merült fel a terület üdülőterületből lakóterületbe történő átsorolásának szükségessége, ezért a TSZT felülvizsgálat koncepció a hatályos terveknek megfelelően a Som utca menti ingatlanokat kisebb részben, az utca déli oldalán Lke jelű, kertvárosias lakóterület terület-felhasználásban tartja 0,4 épület m²/telek m² szintterület-sűrűséggel, míg az utca felső kb 2/3-ad része Üh jelű, hétvégiházias üdülőterület terület-felhasználásba sorolt 0,2 épület m²/telek m² szintterület-sűrűséggel.

Hasonló településszerkezeti helyzetben van az Odvas-hegy déli lejtőjén a Hegyalja út feletti terület mely szintén hétvégiházias üdülőterület terület-felhasználásba sorolt 0,2 épület m²/telek m² szintterület-sűrűséggel, de a TSZT felülvizsgálat javaslatot tesz annak kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolására azzal, hogy az intenzitás szinten tartása érdekében megtartja a szintterület-sűrűség értékét, és a szabályozás során olyan övezetképzést alkalmaz, mely a jelenlegi beépítés intenzitás sűrűségét megtartja. A hivatal szakmai véleményével egyetértve, és tekintettel a határoló területek természetvédelmi oltalmára a környezetvédelmi hatóságok – az intenzitás növekedés nélküli – átsorolást támogatják.

A lakóterületek szennyvíz csatornázása régóta megoldott, a Fügefá utca csatornázott. A Fügefá utcára merőleges Som és Szüret utcákban a csatornahálózat részben önkormányzati, részben az utca menti ingatlanok tulajdonosaiból alakult víziközmű társulás általi kivitelezésben megépült.

A Szüret utcában csak 8175/2 hrsz ingatlanig kiépített a csatorna, de az a feletti ingatlanok a Som és a Szüret utca közötti átmenő telkek, melyek a Som utca felől rendelkeznek házibekötéssel.

Kérelmezők hivatkozása jogos, szakmailag elfogadható, hisz fentiekből látható, hogy a meglévő lakóterület és a Som és Szüret utca északi részén, az üdülőterületek is teljes közművel ellátottak.

Kivételek:

Az üdülőterület nagy része belterület, az északi részén található 8120 hrsz alatti ingatlan kivételével. A hatályos településrendezési terveink a 8120 hrsz ingatlan belterületbe vonásának javaslatát tartalmazzák. Az ingatlan a tájvédelmi körzet fokozottan védett területének is része, a TSZT felülvizsgálat javaslatot tesz annak védelem alóli feloldására, de az ingatlan lakóterületi átsorolása a természetvédelem feloldásáig és a belterületbe vonásig nem támogatható.

A szennyvízcsatorna a Szüret utcában a 11366 hrsz ingatlanig, a Som utcában a 11354 hrsz ingatlanig kiépített, tehát az azon túl elhelyezkedő ingatlancsoport szennyvízelvezetése nem megoldott, ezért ezen ingatlanok lakóterületi átsorolását sem javasoljuk.

Az üdülőterületi besorolás önmagában nem jelent korlátozást, a terület felhasználása jelenleg nem lakó, hanem üdülés célú, azaz nem állandó, inkább ideiglenes jellegű tartózkodásra szánt terület.

Az üdülő és lakó területek közötti különbséget a használatból eredő intenzitás különbség jellemzi, egy igazi üdülőterületen az időben megszakadó használat miatt alacsonyabbak a terhelések, mint egy ugyanolyan lakóterületen, ahol az állandóságból adódóan a terhelés folyamatos.

Éppen a nem állandó terhelés miatt kell megemlíteni, hogy mind az érintett lakó, mind az üdülő területek csúszásveszélyes területen helyezkednek el, ezért a szennyvízcsatorna kiépítettsége nem elhanyagolható szempont, hisz bármilyen intenzitásnövekedéssel járó döntés a környezetre jutó terhelések növekedését is jelenti.

Fentiek alapján az 5. sz melléklet szerinti tervlapon ábrázolt terület, a

11300, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11309, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11321, 11322, 11323, 11324, 11325, 11326, 11327, 11328, 11330, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11339, 11340, 11341, 11355, 11357, 11358, 11359, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376

hrsz-ú ingatlanok övezetmódosítására teszünk javaslatot.

A Bizottságnak és a Képviselő-testületnek a határozati javaslat alapján a Som utca menti szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozás lehetőségével rendelkező Üh jelű, hétvégiházás üdülőterület terület-felhasználásba sorolt ingatlanok lakóterületi (a környező kertvárosias lakóterületi) terület-felhasználásba sorolásáról kell döntenie.

Amennyiben a terület-felhasználás módosításával egyetértenek a Főépítési Iroda munkatársai felkérjük a TSZT, BHÉSZ és BSZT felülvizsgálat készítőit, hogy a döntésnek megfelelően a készülő TSZT felülvizsgálatban a Som és Szüret utca menti Üh jelű, hétvégiházás üdülőterület terület-felhasználásba sorolt ingatlanokat kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolják át, és a hatályos BSZT szerinti Üh-3/O jelű hétvégiházás üdülőterület beépítés-intenzitás paramétereinek megfelelően a BSZT-ben adjanak javaslatot az új lakóterület építési övezeti besorolásra.

Mellékletek:

1. Földhivatali térképmásolat
2. Hatályos TSZT kivonat
3. Hatályos BSZT kivonat
4. Szennyvíz-csatorna hálózat
5. Lakóterületi átsorolásra javasolt terület
6. Kérelem 02

HATÁROZATI JAVASLATOK:

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság a Budaörs Som és Szüret utca menti, az előterjesztés 5. sz. mellékletén ábrázolt Üh jelű, hétvégiházás üdülőterület terület-felhasználásba sorolt ingatlanok Lke jelű, kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolását javasolja a Képviselő-testületnek, a jelenleg hatályos Üh-3/O övezet beépítés-intenzitás mutatóinak változatlanul tartásával.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján *minősített többséggel*, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján *nyílt szavazással* történik.

Képviselő-testület részére:

1. A Képviselő-testület a Budaörs Som és Szüret utca menti, az előterjesztés 5. sz. mellékletén ábrázolt Üh jelű, hétvégiházás üdülőterület terület-felhasználásba sorolt ingatlanok Lke jelű, kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolását támogatja, a jelenleg hatályos Üh-3/O övezet beépítés-intenzitás mutatóinak változatlanul tartásával.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a Budaörs Som és Szüret utca menti, az előterjesztés 5. sz. mellékletén ábrázolt hétvégiházás üdülőterület terület-felhasználású ingatlanok kertvárosias lakóterület terület-felhasználásba sorolása a készülő TSZT és BHÉSZ felülvizsgálatba történő beépítéséről.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

Az előterjesztést készítette:

Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítész iroda

Csik Edina főépítész

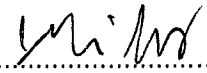
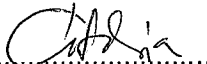
Látta:


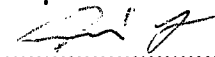
Városépítési iroda: Domahidi Emma:

Törvényességi ellenőr:

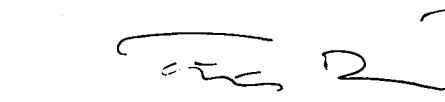
Dr. Bócsi István, jegyző:

Budaörs, 2011. október 10.


.....

.....


.....

.....


.....

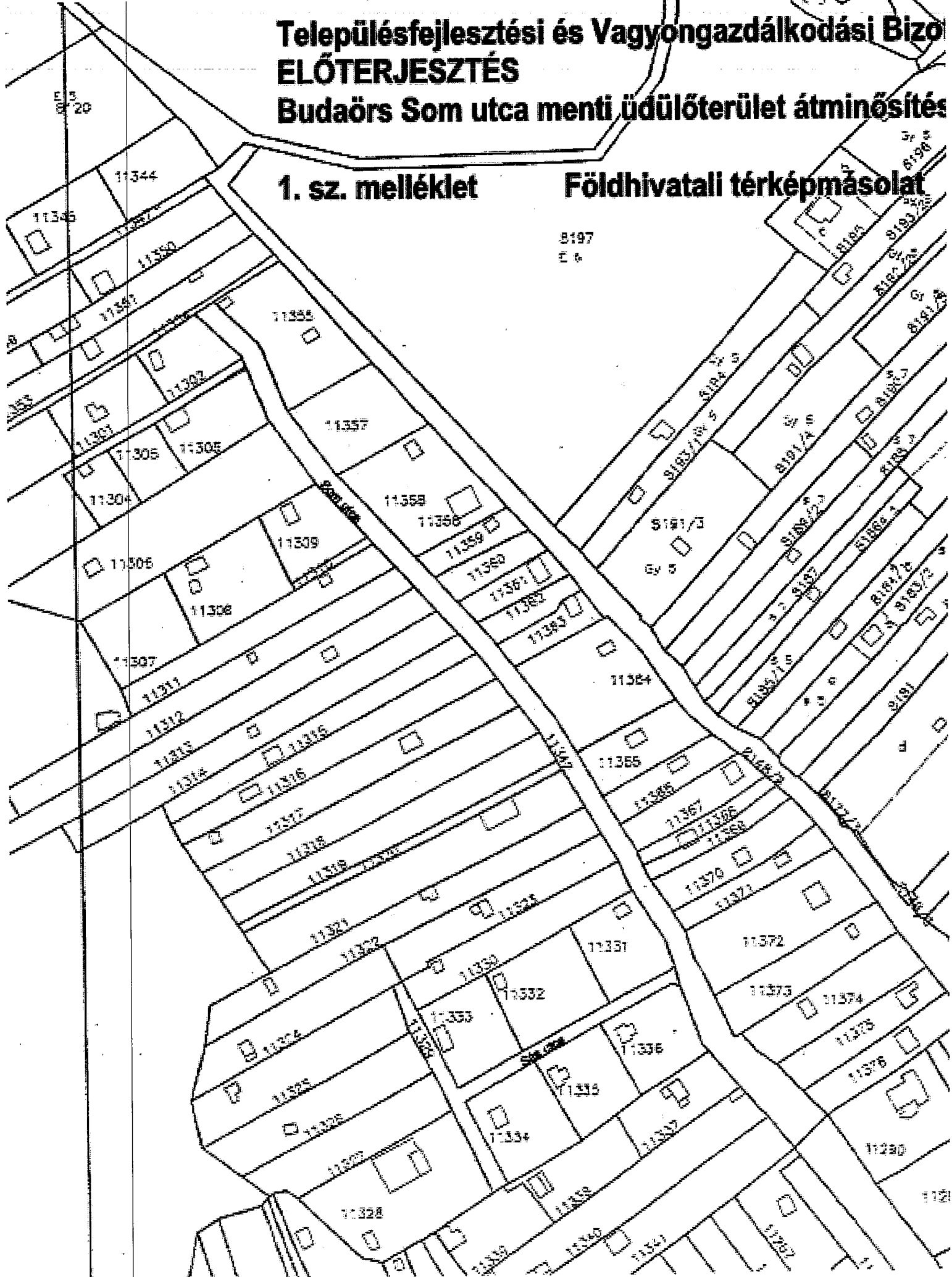

.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság ELŐTERJESZTÉS Budaörs Som utca menti üdülőterület átminősítéséről

1. sz. melléklet

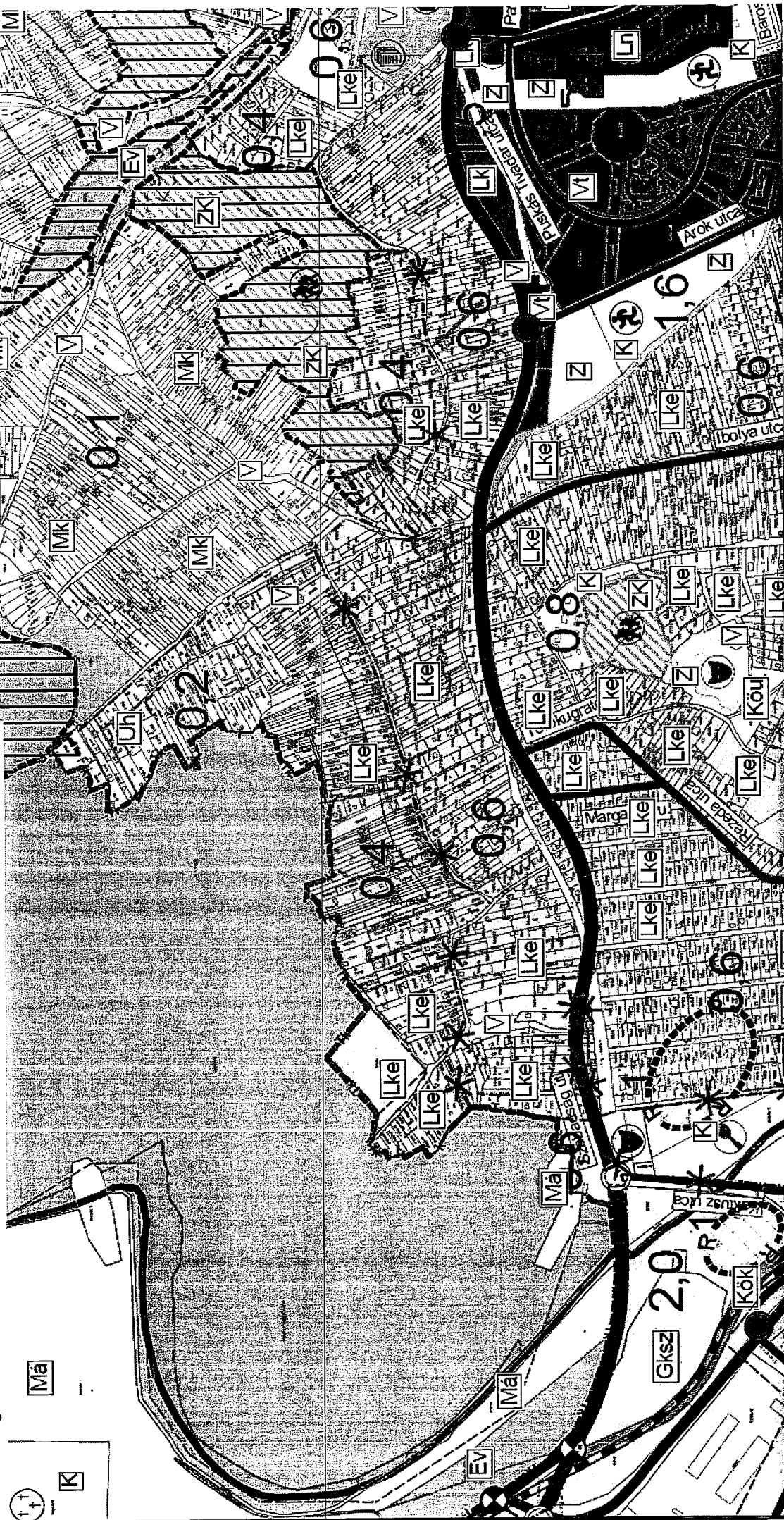
Földhivatali térképmásolat

8197
E &



Budaörs Som utca menti üdülőterület átminősítése

Hatályos TSZT kivonat



Budaörs Som utca menti üdülőterület átminősítése

Hatályos BSZT kivonat



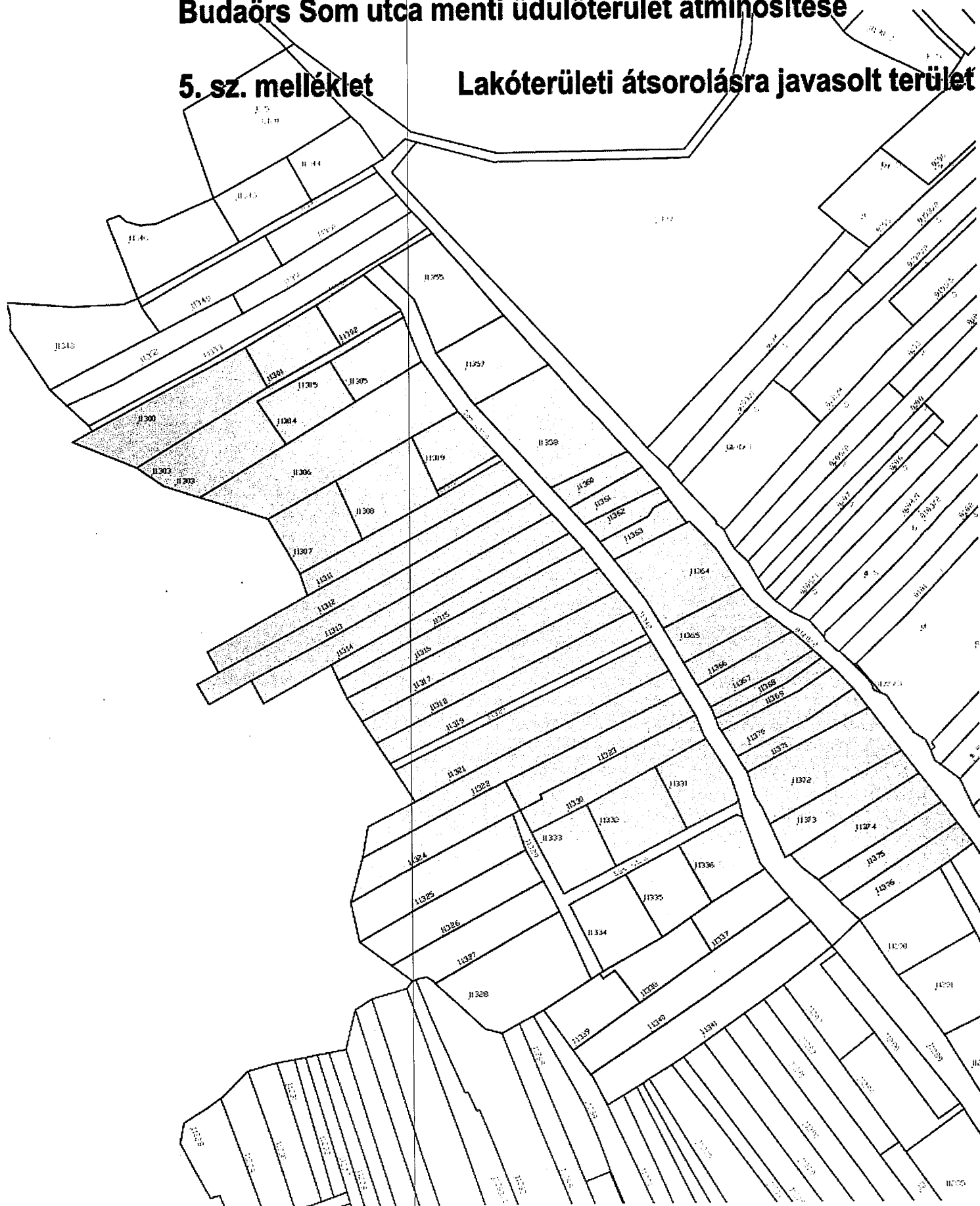
**Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
ELŐTERJESZTÉS
Budaörs Som utca menti üdülőterület átminősítése**

4. sz. melléklet Szennyvíz-csatorna hálózat

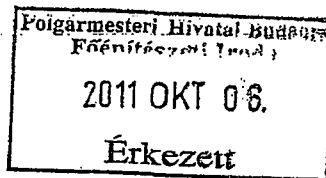


Budaörs Som utca menti üdülőterület átminősítése

Lakóterületi átsorolásra javasolt terület



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



Címzett:

Csik Edina
Korodi Zsolt

Főépítész asszony részére
Településrendezési ügyintéző úr részére

és

Másolatban:

Szabó Károly

Képviselő úr részére

Tárgy: CSOPORTOS igény bejelentése, lakóövezeti átminősítési iránti kérelem: a 2040 Budaörs, Som utca jelenleg üdülőövezeti (Üh-3/0) besorolás alatt álló részének, azon belül is az utca keleti véderdő, illetve tájvédelmi rész által nem érintett oldalán (Hrsz: 11355, 11357 – 11376) elhelyezkedő mindösszesen 21 ingatlan vonatkozásában a folyamatban lévő szabályozási terv módosítása során.

Előzmény: Budaörs Város Önkormányzat Főépítész iroda XI-122-1/2011 ügyiratszámú előterjesztése.

Tisztelt Cím!

Jelen csoportos kérelem elválaszthatatlan részét képező mellékelt íven szereplő 2040 Budaörs, Som utcai ingatlanok (Hrsz: 11355, 11357 – 11376) tulajdonosai - *a Főépítész iroda előzményi iratban foglalt támogatását is élvezve* - tárgyi kéréssel fordulnak Önökhöz!

Indoklásul alábbiakat adjuk elő:

Az ingatlannal érintett terület lakóövezettel határos, sőt egyazon utca – Som u. - alsó traktusával azonos, azaz teljes közművesítettségi és infrastrukturális háttérrel rendelkezik, ennek ellenére jelenleg nem lakóövezeti, hanem Üh-3/0 üdülőövezeti besorolásban van a szabályozási tervben. Minden bizonnyal ezen besorolás, illetve a besorolás fenntartása korábban indokolt volt mindaddig, amíg az utca nem rendelkezett a megfelelő lakóövezeti besorolást feltételező alapkövetelményekkel. Azonban mindezen feltételek ma már adottak, az utca többek mellett teljes nyomvonalon aszfalt burkolatot is kapott. A fentebb megfogalmazott indokok mentén kérjük a tárgyban megjelölt ingatlancsoport átminősítését lakóövezeti ingatlanokká, s az érintett utcaszakasz keleti oldalán lévő ingatlanok tulajdonosainak méltánytalan, hátrányos megkülönböztetését megszüntetni szíveskedjenek a folyamatban lévő szabályozási terv módosítása során.

Szíves eljárásukat előre is megköszönve!

Kelt, Budapest, 2011. augusztus 31.

Tisztelettel a kérelmezők képviselőjében eljárva:



Szigeti Csúcs Balázs / Tremmel Nóra

2040 Budaörs, Som utca, 11357. hrsz. számú ingatlan tulajdonosai

Értesítési cím:

Szigeti Csúcs Balázs

Email: balazs.szigeticuscs@gmail.com Lakcím: Budapest 1118, Homonna utca 20/A

Tel: 06-30-9820-544

CSOPORTOS igény-bejelentése, átminősítési iránti kérelem a 2040. Budaörs, Som. utca. üdülőövezeti részének, azon belül is az utca keleti véderdő, illetve tájvédelmi rész által nem érintett oldalán (Hrsz:11355,11357-11376) elhelyezkedő mindösszesen 21 ingatlan-lakóövezeti átminősítése kapcsán

Sorszám	HRSZ.	Tulajdonos neve	Tulajdonos aláírása
1.	11357 11362, 11363	SZIGETI CSÚCS BALÁZS és TREMME NÓRA	
2.	11363	SZABÓ ÖDÖN	
3.	11374	VADÁK TÁMÁS	
3	11374	VADÁK TÁMÁS	
4.	11369	AGEREGY TIBOR	
5	11367	SEMESEI KÁROLY	
6	11.366	SEMESEI DÁNIEL	
7	(8141) 11376	HARASZTÓTI JÁNOS	
8	11375	NÉMETH GÉZÁNÉ	
9	11361	CSERFVENI ÖDÖNNÉ	
9	11361	CSERFVENI ÖDÖN	
10	11373	TÓTH LÁSZLÓ	
11	11371	JAHODA ANDREA	
11.	11.371.	GÖTTÖSS ISTVÁN	
12	11365	KOMLÓSI JÓZSEF	
13	11372	SZABÓ GYULA	
14	11370	DEÁK ERNŐ	
14	11370	DEÁK ERNŐNÉ	
15	11360	FELEGYHÁZY B. MONIKA	
16	11368 11369	KISS JÓZSEF Vadászi Bertalan	
17	11358	BÓSA GYÖRGY Székely Géza Bence	
18	11355	NOVÁK ZSUZSANNA IVANCSUK ALEXANDER	

Kelt: 2011-08-31

Kérelmezők képviselőjében eljáró személy: Szigeti Csúcs Balázs

2/3

CSOPORTOS igény bejelentése, átminősítési iránti kérelem a 2040 Budaörs, Som utca üdülőövezeti részének, azon belül is az utca keleti véderdő, illetve tájvédelmi rész által nem érintett oldalán (Hrsz:11355,11357-11376) elhelyezkedő mindösszesen 21 ingatlan-lakóövezeti átminősítése kapcsán

