

## ELŐTERJESZTÉSE

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

Ügyiratszám: XI-1-15/2011

**Tárgy:** BHÉSZ korrekció – koncepció ismertetése

*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!**

### ELŐZMÉNYEK

A hatályos BHÉSZ-t a Város Képviselő-testülete 2005-ben hagyta jóvá, ezzel váltotta fel az akkor már elavultnak mondható, OÉSZ-on alapuló Általános Rendezési Tervet (ÁRT-t). A szabályozókat akkor új alapokra helyeztük az ÁRT által örökölt városi szövetre, épületállományra, beépítési típusokra vonatkozó építési jogok legkisebb mértékű változtatásával. 2009-ben kezdtük el a Településszerkezeti Terv (TSZT) és szabályozási terv, helyi építési szabályzat (BSZT és BHÉSZ) felülvizsgálatát, melynek véleményeztetése során – a sokszor egymásnak is ellentmondó – szakhatósági észrevételek egyeztetése a város érdekeinek szem-előtt tartásával sajnos a TSZT tervezésének elhúzódását eredményezte. A tervek hierarchiájában bár a TSZT kell megalapozza a részletesebb szabályozók kidolgozását (lsd. melléklet) a szabályzat néhány pontjának felülvizsgálata nem várhat tovább, mert:

- = Mind az építetőkkel, tervezőkkel való egyeztetések, mind a Tervtanács elé kerülő tervek alapján elmondható, hogy a telekértékek növekedése folytán, a befektetői, és tulajdonosi érdek is a környezetébe nem illeszkedő, túlzó programokat próbál megvalósítani a város történeti belső részén (Kőhegy, főutca).
- = A szabályozási terv 2005. évi jóváhagyása óta több településrendezést meghatározó, érintő országos szintű jogszabály is változott, úgymint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) és az építésügyi hatósági eljárásokról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet. Így a rendelet magasabb rendű jogszabályokhoz való harmonizálása is időszerű.

A kialakult probléma kezelésére a Főépítési Iroda a hatályos rendelet, BHÉSZ előírásainak – a rajzi munkarészek (BSZT), valamint a TSZT érintetlenül hagyásával – intenzitásnövekedést nem okozó módosításának tervezetét szeretné elkészíteni, és annak Étv. 9/A § szerinti, egyszerűsített véleményeztetési eljárással történő egyeztetését lefolytatni a Képviselő-testület döntésétől függően.

A Képviselő-testületi döntés birtokában a véleményeztetés relatív rövid időn belül végrehajtható, és a rendelet-tervezet a Képviselő-testület elé a jövő év első negyedévében jóváhagyásra előterjeszthető lenne, ezzel a folyamatban lévő TSZT és BHÉSZ/BSZT felülvizsgálat elfogadásáig is már egy mindenki által egyformán értelmezett, korrigált helyi építési rendelet állna rendelkezésre.

A korrekció, csak a többször módosított BHÉSZ-BSZT területi hatályára terjedne ki, a sok hatályos, egyedi szabályozási terv rendelkezéseit nem tudja módosítani.

A korrekció előkészítése érdekében a Főépítési Iroda a Hivatal műszaki irodáival konzultált, a Városépítési Iroda hatályos tervvel kapcsolatos véleményét mellékeljük.

A Főépítési Iroda a társirodák véleménye és Tervtanács tapasztalataiként az egyedi ügyekben megismert problémák ismeretében a korrekció koncepcióját a készülő BHÉSZ felülvizsgálathoz is igazítva készítette elő. Abban a BHÉSZ módosítás rendelet-tervezetében elsősorban a fogalom-magyarázatok pontosítására, az építési övezetekben a beépítés intenzitásának csökkenését eredményező (telekméret, lakás/egyéb rendeltetési egység szám, épületszám) paraméter-módosításokra szeretnénk javaslatot adni, valamint természetesen javíthatók az esetleges elírások is.

A folyamatban lévő BHÉSZ és BSZT teljes körű felülvizsgálatának indításakor (17/2009.(II.03.) TFVB sz. határozat) megfogalmazott problémák közül a korrekcióval a hatályos rendelkezés alkalmazása során felmerült egyes definíciós problémák, a megváltozott országos jogszabályi előírásokhoz történő alkalmazkodás kezelhetők.

A korrekció célja a beépítésre vonatkozó szabályok szigorítása a szintterületi mutatóval történő szabályozás helyett a beépíthető alapterület, szintszám, kubatúra maximálásával a lakásszámmal szemben. További szigorításként – a telekstruktúra megőrzése érdekében – meg kell határozni a telkek maximális méretét, oszthatóságának irányát. Továbbá még konkrétabban és szigorúbban szükséges meghatározni a védett Kőhegy környékének – mint védendő telekstruktúra, és épületállománynak – ingatlanai esetében az építhető épülettípus jellemzőit.

Tekintettel az egyes módosítások fajsúlyára, és a Hivatal azon szándékára, hogy a döntéshozók minél alaposabban megismerhessék a problémákat, és azok megoldását, a BHÉSZ korrekciójának koncepcióját témakörönként csoportosítva, egyenként ismertetjük.

Továbbá ezúton hívjuk fel döntéshozók figyelmét, hogy az **Etv. 30. §-ának rendelkezése értelmében az ingatlan tulajdonosát vagy haszonélvezőjét kártalanítás illeti meg az építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül a jogok megváltoztatása, vagy megszüntetése esetén. Tekintettel a BHÉSZ 2005. október 1-i hatálybalépésére annak bármely új korlátozó elem kártalanítás hatálya alá esik.**

A BHÉSZ korrekció elemei vagy a hatályos előírások szigorítását, vagy megváltoztatását eredményezik, tehát a korrekció elemei is a fentiek szerinti kártalanítás hatálya alá esnek.

## 1. FOGALOMMAGYARÁZAT (2. §)

### 1.1. HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD (f pont)

A jogalkotás során, a jogalkotást előkészítő által a fogalomhoz rendelt magyarázat és a hatóság jogalkalmazás során tanúsított jogértelmezése egymástól eltér, ezért a fogalom előkészítő és alkalmazó közös jogértelmezésének megfelelő átfogalmazása vált szükségessé. Az eredeti elképzelés szerint a kialakult kisvárosias – oldalhatáron állókból zárt sorúvá átépülő épületekből álló - beépítési struktúrára adott megoldást az új építési mód definíciója, mert az OTÉK által használtak közül ezen esetre nem felelt meg a zárt sorú definíciója. Az OTÉK ebben a tekintetben is változott azóta, így ehhez kapcsolódóan a kialakult építészeti megformálásoknak megfelelően további kiegészítések, pontosítások szükségesek a BHÉSZ építményekre vonatkozó általános előírásairól szóló pontjában a 15. § (10) pontjának pontosításával/kiegészítésével.

### 1.2. HOMLOKZATMAGASSÁG (g pont)

A jogalkotás során, a jogalkotást előkészítő által a fogalomhoz rendelt magyarázat és a hatóság jogalkalmazás során tanúsított jogértelmezése egymástól eltér, ezért a fogalom előkészítő és alkalmazó közös jogértelmezésének megfelelő átfogalmazása vált szükségessé.

Az OTÉK használja az „egy homlokzat magassága” fogalmat, számítási módot is meghatároz hozzá, mely nem olyan szigorú, hogy a hegyvidéki telkek völgy felőli homlokzataira megfelelné, így ebben az esetben az eredeti célt valamely más definícióval kell elérnünk.

### 1.3. KORSZERŰ CSATORNA KÖZMŰPÓTLÓ (j pont)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve a megváltozott jogszabályi környezethez igazodva az előírás törlése, helyette az új fogalmakkal a fogalommagyarázat kiegészítése vált szükségessé.

### 1.4. TEREPSZINT ALATTI BEÉPÍTÉS (p pont)

A jogalkotás során, a jogalkotást előkészítő által a fogalomhoz rendelt magyarázat és a hatóság jogalkalmazás során tanúsított jogértelmezése egymástól eltér, ezért a fogalom előkészítő és alkalmazó közös jogértelmezésének megfelelő átfogalmazása vált szükségessé. A pinceszint és a terepszint alatti építmények összes területének definiálására van szükség.

Ehhez kapcsolódóan az építési övezetek paramétereit tartalmazó táblázat átszerkesztésével az egyes övezetek terepszint alatti beépítés mértékének felülvizsgálatával.

## 2. ÉPÍTÉSJOGI KÖVETELMÉNYEK (6. §)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javasoljuk a módosítás beépítését. A mindennapi gyakorlatban gondot okoz a közterületek menti támfalak, termőföldet megtámasztó zárt kerítéslábazatok állékonyága, mely a közterületen balesetveszélyt okoz, ezért a kertépítészeti engedélyezés körében a probléma kezelésére javaslat kidolgozása szükséges.

**Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 6. § (3) pontja szerinti kertészeti tervkészítési kötelezettség kiterjesztését javasoljuk az előkertben vagy a közterületi telekhatáron elhelyezendő termőföld megtámasztását is szolgáló építményekre.**

## 3. ÉPÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK (15.-16. §)

### 3.1. HÉZAGOSAN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS (15. § 10, új bek)

A jogalkotás során, a jogalkotást előkészítő által a fogalomhoz rendelt magyarázat és a hatóság jogalkalmazás során tanúsított jogértelmezése egymástól eltér, ezért a kialakult építészeti megformálásoknak megfelelően további kiegészítések, pontosítások (pld. a tűzfalas kialakítások törlésével) rendeletbe építése vált szükségessé.

A pontosítást elsősorban az OTÉK 2008. évi módosítása teszi szükségessé: megszünteti a kötelező tűztávolságot, így már nem kell építészeti elem kikötése a rendeletben, egyedileg a tűzvédelmi szakhatóság állapítja meg az épület kialakítását.

Ehhez kapcsolódóan a fogalommagyarázat pontosítása is szükségessé vált (1.1 pont).

### 3.2. SZEMÉLYGÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS (15. § új bek)

A telken belüli felszíni gépjármű kialakítása sok esetben a lakódomináns területeken konfliktusokat eredményez. A kis- és a kertvárosias lakóterületek esetében sem szerencsés a lakásokhoz tartozó személygépjárművek felszíni parkoló kialakítása, a szomszédos ingatlanok használatának zavarásán túl, mert azok a burkolt felületek növelésével a zöldfelületeket csökkentik, és mivel jellemzően kis számú gépjármű elhelyezésére szolgálnak nem megoldott a csapadékvíz megfelelő gyűjtése és előtisztítása és elvezetése ezért potenciális talajszennyezést jelent.

Az OTÉK 2010. évi módosítása alapján 2013. január 1-től hatályba lépő módosítása a szükséges gépjárműtárolók elhelyezést elsősorban épületben, terepszint alatti építményben javasolja elhelyezni, azzal a kiegészítéssel, hogy a 6 lakásnál több létesítése esetén a parkolókat épületben kell elhelyezni.

A környezetvédelmi szempontoknak megfelelően, már a később hatályba lépő jogszabályhoz is igazodóan javasoljuk a személygépjárművek épületben, terepszint alatti építményben történő elhelyezésének szabályozását.

### 3.3. KERÍTÉSEK (16. § 4)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javasoljuk a pont kiegészítését. A mindennapi gyakorlatban gondot okoz az egyes ingatlanokon kialakítható gépkocsibehajtó szélesség, ezért annak 5 m-ben történő maximalizálásával a probléma megfelelően kezelhetővé válna.

### 3.4. TEREPRENDEZÉS

A hivatal napi gyakorlatában gondot jelent az OTÉK 2008 évi módosítása során, a tereprendezésre vonatkozó előírások módosítása, mely az addigi országos előírások helyébe egy a helyi adottságokat figyelembe vevő, a helyi építési rendeletben szabályozható tereprendezést tesz lehetővé.

Tekintettel arra, hogy a módosítás a **BHÉSZ** hatálya alatt adott új lehetőséget a szabályozásra, **a hatósági munka tapasztalatai alapján a tereprendezéssel kapcsolatos helyi, általános problémák kezelésére adott javaslatokkal szükséges kiegészíteni azt.**

## 4. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

Az eddigi egyes problémák tárgyalása helyett a beépítésre szánt területeken a településfejlesztési koncepció módosításának 326/2004.(XII.01.) sz. ÖKT határozat szerinti beépítés intenzitást csökkentő előírásának megfelelő javaslatokat átfogóan, témakörökre összpontosítva ismertetjük a korrekcióra érdemes elemekkel. Javaslat elkészítéséhez felhasználtuk a folyamatban lévő TSZT felülvizsgálat koncepciója munkaközi anyagában tervező, a VÁTI Kft által javasolt beépítés intenzitást csökkentő módosítási javaslatokat.

### 4.1. KERESKEDELMI FUNKCIÓ

A kert- és kisvárosias lakóterületeken, valamint a településközponti vegyes területek lakódomináns és rehabilitációs területein jelent problémát, hogy koncentráltabb, nagyobb alapterületű nem lakó egységek kialakítására van igény. Az övezetekben kialakítható nem lakó és lakófunkciók közötti legnagyobb konfliktust a nagyobb alapterületű kereskedelmi-szolgáltató tevékenységre vonatkozó építési szándék okoz, elsősorban a környezettől idegen forgalmi terhelésével és az épület tömegével (a személygépjármű forgalom gyors forgásával a nap jelentős részében, valamint a csúcsidőn kívüli, pihenőidőben történő áruforgalmával).

A belváros szabályozási terveinek készítése során ezen felmerült probléma kezelésére egy olyan előírás készült, mely a kereskedelmi-szolgáltató funkció egy különálló rendeltetési egységének alapterületét 200 m<sup>2</sup>-ben maximalálja, az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.

A lakóterületekhez hasonlóan az üdülőterületeken sem célszerű a korlátlanul nagy kereskedelmi-szolgáltató funkciójú épületek beékelődése, ezért fenti javaslatot az üdülőterületekre is érdemes kiterjeszteni.

A személygépjárművek elhelyezéséről szóló rendelet-tervezet készítése során is a belvárosi vegyes és a kert- és kisvárosias lakóterületeken fenti 200 m<sup>2</sup>-es korlátozásnak megfelelő szabályozást vettük alapul, ezért javasoljuk azt egységesen előírni a kert- és kisvárosias lakóterületeken, valamint a településközponti vegyes terület rehabilitációs, valamint elsősorban lakófunkciójú (Vt-2, Vt-HZ, Vt-SZ) területein.

A javaslat által nagyobb alapterületű kereskedelmi-szolgáltató funkciót is tartalmazó épület csak irányítottan, Képviselő-testületi, lakossági kontrollal alakítható ki ott, ahol azt egy önálló építési övezet lehetővé teszi.

**Fentiek alapján az Lke, Lk és Üh övezetek általános előírásait, a Vt-R, Vt-2, Vt-HZ, Vt-SZ jelű övezetek előírásait javasoljuk kiegészíteni a kereskedelmi-szolgáltató funkció egy különálló rendeltetési egysége alapterületének 200 m<sup>2</sup>-ben történő maximálását.**

### 4.2. TELEKTERÜLET

A mindennapi munka tapasztalata alapján az egyes övezetek legkisebb kialakítható telekméretei általában jónak, megfelelőnek tekinthetők, viszont sokszor jelent problémát az átlagos, egységes telekstruktúrát megbontó többszörös méretű telek, melyen már a környezettől idegen tömegű és funkciójú épület építése a tulajdonos/beruházó szándéka.

A probléma kezelésére a legkisebb kialakítható telekterülethez viszonyított legnagyobb telekterület kialakításá-

nak meghatározása lenne célszerű.

A szakmai javaslat alapján a **telekméret maximalizálását** a beépítési módhoz célszerű kapcsolni, az alábbiak szerint:

- = Ha a **beépítés módja oldalhatáron álló**, akkor nem célszerű **kétszeresnél** nagyobb telek kialakítása, mert a beépítési mód speciális építési helye a többszörös méretű telken a környező beépítéshez illeszkedő tömegformálású beépítés kialakítását megnehezíti, tehát oldalhatáron álló beépítési módú övezetekben a legnagyobb kialakítható telekméretet a legkisebb kialakítható telek kétszeres méretében javasoljuk meghatározni.
- = Ha a beépítés módja **hézagosan zárt sorú**, akkor a kétszeresnél nagyobb telekterületen, az épületek eredeti telekstruktúrájának megfelelő tagolásával a városképi illeszkedés megoldható, de túl nagy telekterületen a szövettől teljesen idegen beépítések is kialakulnak, ezért a hézagosan zárt sorú beépítési módú övezetekben a legnagyobb kialakítható telekméretet a legkisebb kialakítható telek **háromszoros** méretében javasoljuk meghatározni.
- = Ha a beépítés módja **szabadonálló**, akkor a legnagyobb a lehetőség a változatos telekstruktúra kialakítására, mert egyéb (épületszám, épület kubatúra/tömeg) szabályozásával az egységes városképi megjelenés biztosítható, ezért a szabadonálló beépítési módú övezetekben a legnagyobb kialakítható telekméretet a legkisebb kialakítható telek **ötszörös** méretében javasoljuk meghatározni.

A javaslat szerinti legnagyobb telekterület szabályozással a kert- és kisvárosias lakóterületeken, a településközponti vegyes területek rehabilitációs és lakódomináns övezeteiben, valamint az üdülőterületeken érdemes élni. A legnagyobb kialakítható telekterület többszörös szorzóban történő megállapítását azért tartjuk fontosnak, mert sok nem lakóterületi parcella lakóterületi átalakulását akadályozhatja meg, ha az átalakítás túl szűk keretek közé szorul a legkisebb és a legnagyobb kialakítható telekméret értékek közötti kis különbség esetén.

**Nem javasoljuk a telekméret maximalizálását központi vegyes, gazdasági és különleges területek övezeteiben a speciális funkciókhoz tartozó egyedi igények miatt, valamint a nagyvárosias lakóterületen (lakótelep) a speciális telekstruktúra (úszótelkes, telepszerű) miatt.**

**Továbbá a kisvárosias és a településközponti vegyes területek elsősorban alapintézmények/intézmények elhelyezésére szolgáló övezeteiben, mert ezeken a területeken a nagyobb telekterület és a hozzátartozó nagyobb beépítés nem okoz jelentős többlet konfliktust a szomszédos, hasonló funkciókkal.**

#### 4.3. LAKÁSSZÁM/RENDELTETÉSI EGYSÉG SZÁMA

A jelenlegi szabályozás szerint kertvárosi lakóterületeken legfeljebb 2 lakásos lakóépületek létesíthetők, kisvárosias és településközponti vegyes területen a telekméret függvényében történik a lakásszám meghatározása. A túlzó programokat áttételesen eredményezik ezek a szabályok, hiszen a nem lakáscélú rendeltetési egységek száma nem korlátozott. Javaslatunk egy új számítási módot kíván bevezetni ennek megfelelően:

A szintterületi mutatóból képzett bruttó szintterület mértékének és egy elméleti rendeltetési egységhez tartozó bruttó szintterület szám hányadosa adná a telken elhelyezhető egységek számát. Az egy egységhez tartozó értéket lehet az övezettípushoz külön-külön rendelni (pld. Kisvárosias területen 200 m<sup>2</sup>, vegyes területen 150 m<sup>2</sup>, stb.) Lakóterület esetén a lakódominancia is meghatározható.

**Fentiek alapján az Lke és Üh övezetekben változatlanul a telkenként, ill. ahányszorosa a telek a minimális telekméretnek 2 egység, az Lk, Vt-R, Vt-2, Vt-HZ jelű övezetekben a bruttó szintterület mértékének és egy elméleti rendeltetési egységhez tartozó bruttó szintterület szám hányadosa adná a telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát.**

#### 4.4. ÉPÜLET KUBATÚRA, ÉPÜLETEK SZÁMA

A kert- és kisvárosias lakóterületek, valamint a településközponti vegyes területek lakódomináns és rehabilitációs területein a meglévő és kialakítható többszörös területű telkeken elhelyezett többszörös méretű épületek a koncentrált környezetterhelésen túl városképi disszonanciát is teremtenek, főút mentén kedvezőtlen városképet eredményeznek, hegyvidéken a város látványát befolyásolják kedvezőtlenül.

Az épület kubatúra/tömeg (külső határolószervezetek által közbezárt tér) meghatározása az építhető szintterület százalékában, vagy légköbméteres megadásával, vagy szintszám korlátozás előírásával lehetséges. A légköb-

nak meghatározása lenne célszerű.

A szakmai javaslat alapján a **telekméret maximalizálását** a beépítési módhoz célszerű kapcsolni, az alábbiak szerint:

- = Ha a **beépítés módja oldalhatáron álló**, akkor nem célszerű **kétszeresnél** nagyobb telek kialakítása, mert a beépítési mód speciális építési helye a többszörös méretű telken a környező beépítéshez illeszkedő tömegformálású beépítés kialakítását megnehezíti, tehát oldalhatáron álló beépítési módú övezetekben a legnagyobb kialakítható telekméretet a legkisebb kialakítható telek kétszeres méretében javasoljuk meghatározni.
- = Ha a beépítés módja **hézagosan zárt sorú**, akkor a kétszeresnél nagyobb telekterületen, az épületek eredeti telekstruktúrájának megfelelő tagolásával a városképi illeszkedés megoldható, de túl nagy telekterületen a szövettől teljesen idegen beépítések is kialakulnak, ezért a hézagosan zárt sorú beépítési módú övezetekben a legnagyobb kialakítható telekméretet a legkisebb kialakítható telek **háromszoros** méretében javasoljuk meghatározni.
- = Ha a beépítés módja **szabadonálló**, akkor a legnagyobb a lehetőség a változatos telekstruktúra kialakítására, mert egyéb (épületszám, épület kubatúra/tömeg) szabályozásával az egységes városképi megjelenés biztosítható, ezért a szabadonálló beépítési módú övezetekben a legnagyobb kialakítható telekméretet a legkisebb kialakítható telek **ötszörös** méretében javasoljuk meghatározni.

A javaslat szerinti legnagyobb telekterület szabályozással a kert- és kisvárosias lakóterületeken, a településközponti vegyes területek rehabilitációs és lakódomináns övezeteiben, valamint az üdülőterületeken érdemes élni. A legnagyobb kialakítható telekterület többszörös szorzóban történő megállapítását azért tartjuk fontosnak, mert sok nem lakóterületi parcella lakóterületi átalakulását akadályozhatja meg, ha az átalakítás túl szűk keretek közé szorul a legkisebb és a legnagyobb kialakítható telekméret értékek közötti kis különbség esetén.

**Nem javasoljuk a telekméret maximalizálását központi vegyes, gazdasági és különleges területek övezeteiben a speciális funkciókhoz tartozó egyedi igények miatt, valamint a nagyvárosias lakóterületen (lakótelep) a speciális telekstruktúra (úszótelkes, telepszerű) miatt.**

**Továbbá a kisvárosias és a településközponti vegyes területek elsősorban alapintézmények/intézmények elhelyezésére szolgáló övezeteiben, mert ezeken a területeken a nagyobb telekterület és a hozzátartozó nagyobb beépítés nem okoz jelentős többlet konfliktust a szomszédos, hasonló funkciókkal.**

#### 4.3. LAKÁSSZÁM/RENDELTETÉSI EGYSÉG SZÁMA

A jelenlegi szabályozás szerint kertvárosi lakóterületeken legfeljebb 2 lakásos lakóépületek létesíthetők, kisvárosias és településközponti vegyes területen a telekméret függvényében történik a lakásszám meghatározása. A túlzó programokat áttételesen eredményezik ezek a szabályok, hiszen a nem lakáscélú rendeltetési egységek száma nem korlátozott. Javaslatunk egy új számítási módot kíván bevezetni ennek megfelelően:

A szintterületi mutatóból képzett bruttó szintterület mértékének és egy elméleti rendeltetési egységhez tartozó bruttó szintterület szám hányadosa adná a telken elhelyezhető egységek számát. Az egy egységhez tartozó értéket lehet az övezettípushoz külön-külön rendelni (pld. Kisvárosias területen 200 m<sup>2</sup>, vegyes területen 150m<sup>2</sup>, stb.) Lakóterület esetén a lakódominancia is meghatározható.

**Fentiek alapján az Lke és Üh övezetekben változatlanul a telkenként, ill. ahányszorososa a telek a minimális telekméretnek 2 egység, az Lk, Vt-R, Vt-2, Vt-HZ jelű övezetekben a bruttó szintterület mértékének és egy elméleti rendeltetési egységhez tartozó bruttó szintterület szám hányadosa adná a telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát.**

#### 4.4. ÉPÜLET KUBATÚRA, ÉPÜLETEK SZÁMA

A kert- és kisvárosias lakóterületek, valamint a településközponti vegyes területek lakódomináns és rehabilitációs területein a meglévő és kialakítható többszörös területű telken elhelyezett többszörös méretű épületek a koncentrált környezetterhelésen túl városképi disszonanciát is teremtenek, főút mentén kedvezőtlen városképet eredményeznek, hegyvidéken a város látványát befolyásolják kedvezőtlenül.

Az épület kubatúra/tömeg (külső határolószerkezetek által közbezárt tér) meghatározása az építhető szintterület százalékában, vagy légköbméteres megadásával, vagy szintszám korlátozás előírásával lehetséges. A légköb-

méter korlátozás egy-egy szint magasságának értékével is összefüggő érték, nem megfelelő megválasztásával könnyen torzók kialakulásához vezethet. A szintszám megszabásával az építménymagasság szabályozás adta szabad tömegformálás túlzott megkötése, sablonos építészeti tömegformálások kőbevésséje érhető el.

Szakmailag leginkább elfogadható, ha a legkisebb kialakítható telekmérethez tartozó bruttó szintterülethez viszonyítottan határozzuk meg egy épület legnagyobb kialakítható bruttó szintterületét.

A javaslatok kidolgozásánál figyelemmel kell lenni a terület településszerkezetben elfoglalt helyére (építési övezeti besorolására), az ehhez tartozó beépítés módjára, kialakítható legkisebb/legnagyobb telekterületére és ezek arányára, a szintterület-beépítés mértéke – építménymagasság viszonyára és ehhez viszonyítva, övezetenként egyedileg kell a megfelelő értéket meghatározni.

**Fentiek alapján az Lke, Lk, Üh, Vt-R, Vt-HZ övezetek általános előírásait javasoljuk kiegészíteni egy épület legnagyobb kialakítható bruttó szintterület értékével.**

Eddigi tapasztalataink alapján nem volt jellemző, de mivel a kisvárosias lakóterületen és a településközponti egyes területeken nem szabályozott elképzelhető, hogy sok kis épület elhelyezésével teremt épített diszharmóniát, ezért itt az kertvárosias övezet előírásához igazodva a legkisebb kialakítható telekméret és a telekterület hányadosából adódó számú épületelhelyezés maximalizálása lehet kívánatos.

**Fentiek alapján az Lke, Lk, Üh, Vt-R, Vt-HZ övezetek előírásait javasoljuk kiegészíteni legnagyobb elhelyezhető épületszámmal a legkisebb kialakítható telekmérethez viszonyítottan.**

#### 4.5. KŐHEGY – VÉDETT TERÜLET

Kőhegy alapincézettisége, a pincék folyamatosan romló állapota mára jelentős problémát okoz. Szükségessé vált a közterületek terhelésének csökkentése, a felszíni vizek koncentrált kezelése.

Ezzel párhuzamosan, az egyedi, karakteres térszerkezetű, utcafépí együttesekkel rendelkező, sok egyedi építészeti értékű épület közé tömegében, karakterében, intenzitásában idegen épület épült, ezért szükséges a terület egyedi építési övezete (Lk-VÉD) szerinti beépítési paraméterek szigorítása.

**Javasoljuk a teljes közművesítésen túl a közterületi csapadékvíz rendezett elvezetésének követelményét előírni, a kedvezményes beépítési mérték törlését, a lakásszám és rendeltetési egység telekmérettől függetlenül 2 egységben történő szigorítását, a tömeg és homlokzat képzés még részletesebb meghatározását.**

### 5. KÖRNYEZETVÉDELMI KÖVETELMÉNYEK

#### 5.1. KORSZERŰ CSATORNA KÖZMŰPÓTLÓ BERENDEZÉSEK (72. § 13)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javaslatot tettünk a fogalommagyarázat módosítására a korszerű közműpótló berendezések ügyében. Ezzel összhangban válik szükségessé a BHÉSZ 72. § (13) bekezdés módosítása.

**Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 72. § (13) bekezdés korrekcióját javasoljuk.**

### 6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

#### 6.1. VÍZELLÁTÁS (75. § 1 és 7)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javasoljuk a vízhálózat kiépítéssel kapcsolatos rendelkezés kiegészítését a nem teljes terület közművesítésének feltételeivel.

Továbbá javasoljuk a hatályos BHÉSZ kiegészítését egy a vezetékes ivóvíz ellátó vezetékekre kötés és a megfelelő, szakhatóságok által engedélyezett szennyvízkezelés kapcsolatrendszerére vonatkozó előírás kiegészítésével, ezzel csak olyan ingatlanon lehetne új ivóvíz bekötést létesíteni, melyen a jogszabályoknak megfelelő szennyvízkezelés is biztosított.

Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 75. § (1) bekezdés korrekcióját, és a vezetékes ivóvízhálózat kiépítés-szennyvízkezelés kapcsolatrendszerére vonatkozó előírás új (7) bekezdésével történő kiegészítését javasoljuk.

#### 6.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZKEZELÉS (76. § 2 c)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javaslatot tettünk a fogalommagyarázat módosítására a korszerű közműpótló berendezések ügyében. Ezzel összhangban válik szükségessé a BHÉSZ 76. § (2) bekezdés c) pontjának módosítása.

**Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 76. § (2) bekezdés c) pont korrekcióját javasoljuk.**

#### 6.3. VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZELVEZETÉS (77. § 7)

A Városépítési Iroda kérésének (lásd mellékelt feljegyzés) eleget téve javaslatot teszünk a telken belüli felszínivíz szikkasztás műszaki, egyéb kivételeinek meghatározására, az alábbiak szerint:

- = Csúszásveszélyes területek;
- = Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezet területén (BATrT 3/8 melléklet);
- = Vízerosciónak kitett terület övezet területén (BATrT 3/9 melléklet);
- = Kőhegy alapincézett területén.

**Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 77. § (7) bekezdés kiegészítését javasoljuk a telken belüli felszínivíz szikkasztásra nem, vagy csak bizonyos feltételekkel alkalmas területek meghatározásával.**

### 7. TEÁOR SZAKMAKÓDOK (2-3. sz. MELLÉKLET)

A BHÉSZ hatálybalépése, 2005 óta a többszöri jogszabályváltozások miatt a 2-3. sz. melléklet szerinti szakmakódok hatályos előírásokhoz igazítása is szükségessé vált:

A jelenleg hatályos HÉSZ által is használt TEÁOR kódok megszűntek, a 210/2009. Kormányrendelet (kereskedelem) valamint a 358/2008. Kormányrendelet (ipar) az ipari és a kereskedelmi tevékenységeket egyaránt bejelentés-köteles tevékenységekre valamint működési engedély köteles/telepengedély köteles tevékenységekre osztja fel. Nem léteznek már TEÁOR számok, az egyes tevékenységek egyszerű sorszámozással szerepelnek a fenti Kormányrendeletek mellékleteiben.

**Fentiek alapján a hatályos BHÉSZ 2-3. sz. mellékletének felülvizsgálatát és hatályos jogszabályokhoz igazítását javasoljuk.**



## VÉLEMÉNYEZÉS, VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jóváhagyásuk esetén az előterjesztésben szereplő elvek, konkrét javaslatok alapján kidolgozzuk a rendeletervezetet a BHÉSZ korrekciójára vonatkozóan, mely csak a rendelet szöveges előírásait érinti, a rajzi elemek módosítása nélkül. A korrekció a hatályos TSZT módosítását sem teszi szükségessé. A korrekció nem eredményezi a fő infrastruktúra elemek változását, és egyik eleme sem eredményezi a hatályos tervekben szereplő bármely intenzitás növekedését.

Ennek megfelelően lehetséges a terv Étv. 9/A. § szerinti egyszerűsített eljárásrendnek megfelelő véleményeztetése.

A korrekciót az államigazgatási eljárásban érintett szervezetekkel történő egyeztetéssel párhuzamosan a helyi civil szervezetek is megkapják véleményezésre, és ez idő alatt szeretnénk azt a lakossággal is megismertetni. Ezen társadalmi egyeztetés a Budaörsi Városfejlesztő Kft. feladata lenne a Váti Kft. (tervező) közreműködésével.

Szoros ütemezéssel ~5 hónap alatt véglegesíthető a BHÉSZ korrekció, tehát a szakmai és lakossági vélemények figyelembevételével elkészített tervdokumentáció előreláthatólag 2012. első negyedévében terjeszthető jóváhagyásra a Képviselő-testület elé.

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Kérem az előterjesztésben szereplő elveknek megfelelően a hatályos BHÉSZ korrekció koncepciójának szíves elfogadását, az egyszerűsített véleményeztetési eljárás dokumentációjának elkészítéséhez, és az egyszerűsített véleményeztetési eljárás lefolytatásához a Bizottság/Képviselő-testület szíves hozzájárulását.**

Mellékletek:

Városépítési Iroda feljegyzése

## HATÁROZATI JAVASLATOK:

### Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja Képviselő-testületnek a BHÉSZ korrekció – előterjesztésben ismertetettek szerinti – koncepciójának elfogadását, annak megfelelően a rendelettervezet kidolgozását, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárásának megindítását.
2. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a BHÉSZ korrekció társadalmi egyeztetését a Budaörsi Városfejlesztő Kft. végezze el.

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

### Képviselő-testület részére:

1. A Képviselő-testület a BHÉSZ korrekció – előterjesztésben ismertetettek szerinti – koncepcióját elfogadja, annak megfelelően a rendelettervezet kidolgozását, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárásának megindítását kezdeményezi.
2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a BHÉSZ korrekció társadalmi egyeztetését a Budaörsi Városfejlesztő Kft. végzi el.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda, Budaörsi Városfejlesztő Kft.

Az előterjesztést készítette:  
 Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Csík Edina főépítész

Látta:  
 Városepítési Iroda: Domahidi Emma irodavezető

Építéshatósági Iroda: Papp Csaba irodavezető

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:

Budaörs, 2011. október 13.

.....  
 K. M.

.....  
 Csík Edina

.....  
 Domahidi Emma

.....  
 Papp Csaba

.....  
 Bocsi István

.....  
 Wittinghoff Tamás  
 polgármester

.....

*Chet*

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATAL  
VÁROSEPÍTÉSI IRODA  
☒ : 2040 BUDAÖRS, SZABADSÁG ÚT 134.  
☎ : 06 (23) 447-800  
Fax: 06 (23) 447-891



Tárgy: javaslat a BHÉSZ módosítására

Polgármesteri Hivatal Budaörs  
Főépítészeti Iroda  
2011 OKT - 4.  
Érkezett

**FELJEGYZÉS**  
Csík Edina főépítész asszony részére

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozva a 2011. szeptember 16-i feljegyzésükre, a BHÉSZ módosításához az alábbi javaslatokat tesszük:

Az ingatlanok csapadékvíz elvezetésével kapcsolatban, röviden megismételjük a 2011. május 16-i és augusztus 15-i feljegyzésükben leírtakat:

Kérjük, a 42/2005. (IX.22.) rendelet 77 paragrafusa (7) bekezdésének, - amely új beépítéseknel a csapadékvizek ingatlanon belüli elhelyezését írja elő - módosítását, úgy, hogy az ingatlanok egyedi adottságainak mérlegelése alapján kezelői hozzájárulás mellett, indokolt esetben, a csapadékvizek, késleltetve kivezethetők legyenek a közterületi vízelvezető rendszerbe (amennyiben van kiépített elvezető rendszer).

Vízellátás, szennyvízelvezetéssel szakággal kapcsolatosan az alábbiakat kérjük megvizsgálni:

Korszerű csatorna-közműpótló fogalmát pontosítanánk az alábbiak szerint:

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. § szerint:

**egyedi zárt szennyvíztároló:** olyan egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvízből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál,

**egyedi szennyvízkezelő berendezés:**

- olyan vízellátási létesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi, vagy

- **tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény:** olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízellátási létesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi,

12.

Mellékeljük a KDV KTVF ugyan a Frankhegy területre vonatkozóan, de általánosságban is helytálló állásfoglalását, amely leírja a jogszabályi háttérét a korszerű szennyvízkezelő létesítmény telepítésének. Ezek alapján nem biztos, hogy ahol nincs szennyvízelvezető hálózat ott minden esetben lehetőség van ezek alkalmazására, ezért javasolnánk beírni a dőlt betűs kiegészítéseket.

72. § (13) A közüzemi csatornahálózat kiépüléséig csak korszerű csatorna-közműpótló létesítése engedélyezhető *a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.*

74. § (5): a felszín feletti közműkiváltásoknál a felhagyott vezeték elbontására van lehetőség, a felszín alatti vezetékeknél a meglévő, felhagyott vezeték elbontása megfontolandó a nagyobb berzházási költség miatt, valamint idegen beruházás esetén ennek ellenőrzése nehézkes.

78. § A már vízzel ellátott és a vízellátásban csak később bevonandó területek magas színvonalú kiszolgálásához a vízbeszerzési kapacitás biztosításán kívül, hálózatépítés tároló-medencék és nyomásfokozók létesítése is szükséges. *Az ellátatlan területek egy részterületének megvalósítása esetén a vízellátó létesítményeket (hálózat, nyomásfokozó, tároló medence) az egész terület kapacitására szükséges méretezni, kiépíteni.*

76. § (21) c) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, a közműves ivóvízzel ellátott ingatlanokon egyedi korszerű csatorna-közműpótlót kell építeni, *amennyiben azt a hatályos jogszabályok lehetővé teszik.*

### Útépítés

2011. május 16-án kelt feljegyzésünkre hivatkozással, lakossági igény alapján kérjük, megvizsgálni szíveskedjék a 10715 hrsz-ú ingatlan besorolás megváltoztatásának lehetőségét, pusztán szöveges változtatással. Álláspontunk szerint a közforgalom szempontjából kivonható a közterületi besorolásból.

Kérjük, hogy a közúti csatlakozások maximális mérete lakó és üdülő egységek esetében 5 méterben korlátozódjon, megtartva hogy a két bejáró létesítésénél együttes összegük hét méter lehet.

### Támfalak

Kőhegy és egyéb példák alapján nyilvánvalóvá vált, hogy az ingatlan tulajdonosok a közterület és ingatlan határán épült saját építésű és tulajdonú támfalakat nem tartják karban, esedékes felújítási költségeikkel nem számolnak. Jelenleg és a jövőben ez az önkormányzat számára anyagilag igen hátrányossá válik, mivel a balesetveszélyes támfalak helyreállítását a hatósági eljárások rendre közös feladattá teszik. Javasolt, hogy a közterület határán csak a tulajdoni lapra is felvezetett támfalra vonatkozó szerződésben rögzített tulajdoni kötelezettségek magállapítása után lehessen műtárgyakat építeni. Tkintettel arra, hogy BHÉSZ-ben erre vonatkozó rendelkezést nem lehet konkrétan megállapítani, ezért fontos volna egyéb megoldást keresni a probléma kezelésére, különös tekintettel arra, hogy a közútkezelő bevonása az építési engedélyezési eljárásban nem minden esetben kerül sor.

A közterület határán, illetve előkertben csak abban az esetben tennénk lehetővé támfal építését, amennyiben az a meglévő terepadottságok miatt feltétlenül szükséges, és ebben az esetben is szabályoznánk annak kialakítási módját. Tereprendezés során 1,5 m-nél magasabb támfal létesítését nem tennénk lehetővé (kivéve támfalgarázst?) ily módon szorgalmazva a lépcsős tereprendezést.

Megfontolásra javasoljuk a Kőhegyen változtatási tilalom elrendelését a HÉSZ felülvizsgálataig, különös tekintettel a geotechnikai adottságai miatti veszélyeztetettségére, valamint csapadékvíz elvezetési problémáira.

Kérjük javaslatát arra, hogy a közterület határán kialakított támfalak hiányos karbantartásából adódó, a közterületet veszélyeztető helyzetek kialakulása milyen, a HÉSZ-ben rögzítendő szabályozással érhető el.

Budaörs, 2011. október 4.

Üdvözlettel:

  
**Domahidi Emma**  
irodavezető

Melléklet: KDV KTVF állásfoglalása

Kapja: címzett  
irattár

2



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI KÖRNYEZETVÉDELMI,  
TERMÉSZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI FELÜGYELŐSÉG



ikt. Török  
Zsuzsanna

2011 MÁJ 30.

Kérjük, válaszában hivatkozzon iktatószámunkra!

Ikt. sz.: KTVF: 27097-2/2011.

Tárgy: Budaörs, Frankhegy, egyedi szennyvíztisztítók –  
tájékoztatás kérése

Előadó: dr. Kesjár Norbert

Rétvári István

Fülöp Júlia

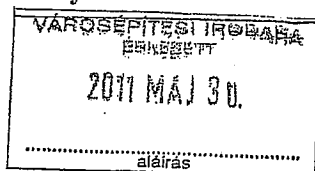
Melléklet: 1 pld. tájékoztatást kérő levél

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs

Szabadság út 134.

Tisztelt Cím!



Iktatva: 2011 JÚN 02

Szám: X/1286-1/2011

A Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséghez (továbbiakban: Felügyelőség) 2011. április 15-én Széll Attila magánszemélytől tájékoztatás kéréő levél érkezett.

A levélben foglaltakra válaszul az egyedi szennyvíztisztító kisberendezések Budaörs, Frankhegy területén történő alkalmazhatóságával kapcsolatban az alábbiakat közöljük.

Budaörs Frankhegy jelentős részének szennyeződés érzékenysége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet) 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: **érzékeny**. A terület ezen kívül **fokozottan érzékeny** területeket is foglal magába.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet) 2. §-a kétféle egyedi szennyvíztisztító berendezést, együttesen megnevezve egyedi szennyvízkezelő létesítményt definiál: a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény olyan oldómedencéből és tisztítómezőből álló vízelétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és amely a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi. Az egyedi szennyvízkezelő berendezés olyan vízelétesítmény, amely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése alapján egyedi szennyvízkezelő létesítmény a talaj adottságainak, a felszín alatti víz mélységének és a települési szennyvíz mennyiségének figyelembevételével a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet) 2. §-a és a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 25. és 26. §-ban foglalt rendelkezéseknek megfelelően létesíthető.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 24. § (1) bekezdés b) pontja szerint a települési önkormányzat jegyzőjének hatósági engedélye szükséges az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget nem meghaladó és kizárólag házi, kommunális szennyvíz elszikkasztását szolgáló létesítmény megépítéséhez, használatbavételéhez, átalakításához és megszüntetéséhez. A Korm. rendelet

Levelezési cím: 1447 Budapest, Pf.: 541

Telefon: 478-44-00, Telefax: 478-45-20

Zöld Pont Iroda: 1072 Budape

Ügyfélfogadás: hétfőtől csüt



20110530-1637-037010-1-00

24. § (2) bekezdése alapján a 24. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt szennyvíz elszikkasztását szolgáló létesítmény akkor engedélyezhető, ha

- az ingatlan mentén a szennyvízelvezető törzshálózat még nem épült ki, vagy az ingatlanak a megvalósított közműbe történő bekötése - a megvalósítás műszaki költségeihez képest - aránytalanul nagy költséggel jár, továbbá
- a szikkasztásra a talaj alkalmas, a talajvízháztartást kedvezőtlenül nem befolyásolja a talajt, a talajvizet, egyéb felszín alatti vizet vagy más befogadót károsan nem szennyez, és elszennyeződéssel nem veszélyeztet, valamint
- a szennyvíz elhelyezése vízgazdálkodási, közegészségügyi, környezetvédelmi vagy egyéb érdeket nem sért, és megfelel az építmények kialakítására és elhelyezésére vonatkozó jogszabályoknak.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 25. § (2) bekezdése alapján egyedi szennyvízkezelő létesítményt bármely területen történő **programszerű telepítés esetén, illetve egyedi szennyvízkezelő berendezést a felszín alatti vizek minősége szempontjából fokozottan érzékeny** vagy magas talajvízállású (az a terület, ahol a talajvíz felszíntől számított legmagasabb szintje 1,5 méter felett van) területeken történő egyedi telepítés esetén akkor lehet létesíteni, ha a települési önkormányzat által elfogadott és a vízügyi hatóság által jóváhagyott települési szennyvízkezelési program ezt lehetővé teszi. A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 25. § (3) bekezdés a) pontja szerint tilos egyedi szennyvízkezelő berendezést létesíteni a fokozottan érzékeny területek közül azokon a karsztos területeken, ahol a felszín alatti víztest nem éri el a jó kémiai állapotot vagy a települési szennyvízkezelési program szerint nem a legalacsonyabb sérülékenységi kategóriába tartozik.

Tekintettel arra, hogy T. Ügyfél tájékoztatása szerint a terület kb. 1500 ingatlan foglalt magába, a terület esetleges ugrásszerű beépítése – és a meglévő épületekhez tartozó zárt szennyvíztárolók kiváltása egyedi szennyvíztisztító létesítményekre – feltételezi az egyedi szennyvíztisztító létesítmények beépítésének programszerűségét.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szerint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény és földtani közegbe történő bevezetés esetén egyedi szennyvízkezelő berendezés csak a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (5) bekezdése alapján elővizsgálatot követően létesíthető akkor, ha a kibocsátása meghaladja az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § (2) bekezdése szerint egyedi szennyvízkezelő berendezést akkor lehet létesíteni, ha az megfelel *a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról* szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet előírásainak, illetve ha a kérelmező engedélyezési eljárása során becsatolja a felelős szolgáltató nyilatkozatát.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § (3) bekezdése szerint egyedi szennyvízkezelő berendezést úgy kell létesíteni, hogy az elfolyó szennyvízből történő mintavétel műszakilag megoldható legyen.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § (4) bekezdése szerint egyedi szennyvízkezelő létesítmény létesítése során a vízügyi hatóság előírja egyedi telepítés esetében a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet rendelet függvényében a kockázat, a beruházás és az üzemeltetés gazdaságosságának szem előtt tartásával a feltételek teljesülésének ellenőrzését szolgáló monitorozást, programszerű telepítés esetében *a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és a vizek védelméről szóló jogszabályok alapján az azoknak megfelelő monitoring rendszer kiépítését és üzemeltetését.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 26. § (5) bekezdése szerint az új egyedi szennyvízkezelő létesítmények megvalósításával gondoskodni kell a korábban épített szakszerűtlen egyedi szennyvízkezelő létesítmények felszámolásáról.

Az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget nem meghaladó és kizárólag házi, kommunális szennyvíz elszikkasztásától eltérő esetekben (vállalkozások kérelmére, magánszemélyek kérelmére nem házi, kommunális szennyvíz, vagy 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget meghaladó házi, kommunális szennyvíz tisztítására vonatkozóan), illetve egyedi szennyvíztisztító létesítmények programszerű telepítése esetén a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 18/1996. (VI. 13.) KHVM rendeletben foglaltak szerint vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a Felügyelőségtől.

A pontosabb tájékoztatás megadása végett kérem T. Címzettet, hogy nyújtsa be az alábbi dokumentumot a Felügyelőséghez:

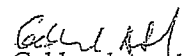
- Budaörs Város Önkormányzat települési szennyvízkezelési programja.

**Benyújtási határidő: 2011. június 30. napja.**

A települési szennyvízkezelési programot a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 20. §-ában meghatározottak szerint kell/kellett T. Címzettnek elkészítenie.

Budapest, 2011. május 26.

Dolla Eszter  
igazgató  
megbízásából:

  
Gebhard Antal  
osztályvezető

Kapja:

1. Budaörs Város Önkormányzata  
(2040 Budaörs, Szabadság út 134.)
2. Széll Attila  
(1149 Budapest, Egressy út 18/b.)
3. Irattár

tértivevénnyel

tértivevénnyel