

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság december ...-i ülésére**

Ügyiratszám: XI-38-3/2012

Tárgy: Budaörs AUCHAN és környéke SZT módosítás – egyszerűsített eljárás indítás településrendezési döntés

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

Az AUCHAN a területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítását többször kezdeményezte. A kérelmező és a város között létrejött településrendezési szerződés alapján először 2005-ben készített tervet a BFVT Kft. Az elkészült terv elfogadása nem történt meg, ezután új tervezettség a településrendezési szerződés módosításával 2008-ban, a KASIB Mőnőkiroda tervezésével megindult. Az elkészült tervek elfogadása a lakossági észrevételek és a vállalt kötelezettségek csak részbeni megvalósulására tekintettel nem történt meg. A város és kérelmező között a tárgyalások folyamatosak voltak, a mindenkor megállapodásnak megfelelően a térség fejlesztési lehetőségeit mindenkor a folyamatban lévő TSZT/BHÉSZ felőlvizsgálatban próbálta kezelni a város. A város 2013 őszi egyeztetései során olyan megállapodás történt kérelmezővel, mely alapján szükségessé vált az őzemanyag-töltő állomás létesítésének mielőbbi biztosítása a hatályos tervek módosításával, valamint a KASIB Mőnőki Iroda által elkészített tervek szerinti fejlesztési paraméterek beépítése a TSZT/BHÉSZ felőlvizsgálat tervezetében. A hatályos szabályozás szerint a területen új őzemanyag-töltő állomás nem létesíthető, a beépítés mértéke legfeljebb 25 %. Az AUCHAN új őzemanyag-töltő állomás létesítését tervezi, ami az autópálya közelség és kapcsolat miatt, megfelelő alátámasztással elfogadható lehet, a jelenlegi beépítési mértékek a szabályozott legnagyobb határértéket elérik. A hatályos tervben a beépítésre szánt terület-felhasználáson belül a megengedett legkisebb kialakítható őldfelület mértéke 15 %, ez az OTÉK terület-felhasználáshoz tartozó táblázatában legalább 40 %-ban szabályozott (a hatályos tervi rendelkezéseket tájékoztatásul mellékeljük).

A területre hatályos tervek:

1. Budaörs város telepőlesszerkezeti terve, 68/2005.(IV.15) ÖKT sz. határozattal elfogadva. A terv a területet K jelő, különleges kereskedelmi-szolgáltató terület-felhasználásba sorolja 2,0 szintterület-sőrsőssel.
2. Budaörs kereskedelmi központ terület Helyi Építési Szabályzatról szóló 39/1999.(XI.26.) ÖKT sz. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv. A terv a területet a különleges terület-felhasználáson belőli kereskedelmi-szolgáltató beépítésre szánt különleges terület építési ővezetbe sorolja.

Fentiek alapján az AUCHAN és az IKEA áruházak fejlesztési elképzelései szükségessé tették a hatályos szabályozási környezet módosítását. Ez őgyben tervezőkkel egyeztetést folytattunk, mely alapján őrvonalazódott, hogy a csak az őzemanyag-töltő állomás építését biztosító módosítás nem eszközölhető – a őldfelületi minimum őrték jelentős OTÉK előírásról eltőró mértéke miatt – ezért megoldást csak a területre vonatkozó, őnálló Helyi Építési Szabályzat készítése, egyszerűsített őljárárend szerint történő véleményeztetése és jóváhagyása eredményezheti.

A szakmai megbeszélések szerint Tervező (KASIB Mőnőki Iroda) finanszírozóval (AUCHAN Magyarország Kft) a melléklet szerinti kérelemmel fordult a hivatalhoz. A kérelem alapján Finanszírozó a szükségessé vált tervkészítés költségeit közvetlen finanszírozással vállalja, és megrendeli a Tervezőnél. A Város és Tervező csak egy kétoldalú szerződést köt, melyben Tervező a tervkészítésre és szállításra, a Város a leszállított terv véleményezésére, a teljesítés igazolására, és a jogszabályok szerinti véleményeztetésére, valamint arra vállal kötelezettséget, hogy az előkészített tervet a Képviselő-testület elé terjeszti, a Képviselő-testület megtárgyalja annak jóváhagyását.

A fentiek szerint szükségessé vált önálló Helyi Építési Szabályzat

1. területi hatályát,
2. hatályos településrendezési környezetének részletezését,
3. a tervekészítés jogszabályi környezetét,
4. a tervezett változtatási szándékokat, valamint
5. a változtatási szándékok indokolását

a mellékelt kérelem részletezi.

A terv jóváhagyásával kapcsolatos hivatali és önkormányzatot érintő kötelezettségek időbeni lefolyását a mellékelt ütemezés tartalmazza, ez alapján legkorábban a terv a jövő év első félévében léphet hatályba.

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő elveknek, tényeknek megfelelően a Budaörs AUCHAN tömb, M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca által határolt területre önálló Helyi Építési Szabályzat készítésének szíves elfogadását, és az egyszerűsített véleményeztetési eljárás lefolytatásával (az AUCHAN Magyarország Kft közvetlen, külön szerződésben szabályozott finanszírozásával) a KASIB Mérnöki Irodával a megállapodás megkötésére a Polgármester Úr részére a Bizottság/Képviselő-testület a felhatalmazását megadni szíveskedjen.

Mellékletek:

1. Hatályos HÉSZ kivonat
2. Kérelem másolat
3. Véleményeztetés ütemezésének tervezete

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek azon településrendezési döntés meghozatalát, mely szerint a Budaörs AUCHAN tömb, M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca által határolt területre önálló Helyi Építési Szabályzat készítését az előterjesztésben foglaltak szerint támogatja, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárás lefolytatásával (az AUCHAN Magyarország Kft közvetlen, külön szerződésben szabályozott finanszírozásával) a KASIB Mérnöki Irodával a megállapodás megkötésére a Polgármester Úr részére a felhatalmazást megadja.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 1. pont szerinti döntéssel párhuzamosan kérje fel Polgármester Urat intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca által határolt területet a terv hatálya alól vesse ki.

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

HATÁROZATI JAVASLAT:
a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza azon településrendezési döntését, mely szerint a Budaörs AUCHAN tömb, M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca által határolt területre önálló Helyi Építési Szabályzat készítését az előterjesztésben foglaltak szerint támogatja, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási eljárás lefolytatásával (az AUCHAN Magyarország Kft közvetlen, külön szerződésben szabályozott finanszírozásával) a KASIB Mérnöki Irodával a megállapodás megkötésére a Polgármester Úr részére a felhatalmazást megadja.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. pont szerinti döntéssel párhuzamosan felkéri Polgármester Urat intézkedjen arról, hogy Budaörs Helyi Építési Szabályzata folyamatban lévő felülvizsgálatában az M1-M7 autópálya közös bevezető szakasz – Baross utca – Sport utca által határolt területet a terv hatálya alól vetesse ki.

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.

Budaörs, 2013. november 18.


Wittinghoff Tamás
polgármester

2013 NOV 20

Az előterjesztést készítette:
Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Mártonffy István főépítész



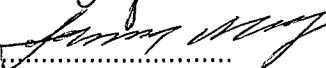

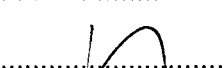
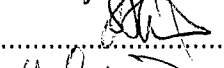
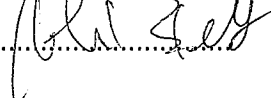
Lőrincz Mihály ügyosztályvezető

Látta:
Domahidi Emma, irodavezető

Vágó Csaba, kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző: 


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ

a 42/2005. (IX.22.) és a 44/2005. (IX.22.)
rendeletek által módosított

39/1999. (XI.26.) ÖKT. sz. rendelethez

egységes szerkezetbe foglalt szövege

Budaörs Város Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló - többször módosított - 1990. évi LXV. Törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

1.§.

Általános előírások

- /1/ E rendelet - a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) - hatálya Budaörs Baross utca 4146/12-13 hrsz.-ú telek határa - 4126/2 hrsz.-ú telek határa - Komáromi utca - 4121/1 hrsz.-ú telek északi határa - Széles utca - 3853/7 hrsz.-ú telek északi határa - 3802/3 hrsz.-ú utca - Petőfi Sándor utca - 744 hrsz.-ú telek déli határa - AGIP benzinkút (10347 hrsz) - M1, M7 autópálya (0110 és 089 hrsz) - 099/1 hrsz.-ú telek - 098/6 és 098/5 hrsz.-ú telek keleti határai - 097 hrsz.-ú telek (MÁV) - M1 autópálya által határolt területre terjed ki.¹
- /2/ Az (1) bekezdésben meghatározott területen, területet felhasználni, építési telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint e célra hatósági engedélyt adni - az országos érvényű rendelkezések, az OTÉK valamint a hatályos ÁRT megtartása mellett-, csak a jelen előírásoknak és a vele együtt jóváhagyott M=1:1000 méretarányú Szabályozási tervlapnak (SZT) megfelelően szabad.
- /3/ E rendelet jóváhagyásával a területfelhasználás a következők szerint módosul: a tervezési terület intézményterületből (INTV) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (KSZG) sorolandó.

¹ A 42/2005. (IX.22.) rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a BSZT-ben rögzített lehatárolás szerint

e) A 39/1999. (XI. 26.) ÖKT sz. rendelet Budaörs Kereskedelmi Központ (Auchan, IKEA...) Helyi Építési Szabályzat Baross utca - Sport utca - M1-M7 autópálya által határolt területen kívül eső területeire vonatkozóan hatályát veszti.

- /4/ A helyi építési szabályzat (HÉSZ) csak a Szabályozási Tervvel (SZT) együtt érvényes.

2.§.

Szabályozási elemek

- /1/ A Szabályozási Terven (SZT) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a. a szabályozási vonalat
 - b. az övezeti besorolást és annak előírásait
 - c. építési helyet és paramétereit
 - d. a bontandó épületeket
- /2/ A kötelező erejű elemeket módosítani csak a Szabályozási Terv módosításával lehet.
- /3/ Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, azok a további tervezés során irányadóként veendő figyelembe.

3.§.

Területfelhasználás

- /1/ A tervezési területen lévő területek a 4134/9, 098/2 hrsz.-ú telkek valamint a szabályozási terven lévő közlekedési és közmű területként (K) jelölt területek kivételével a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területbe (KGSZ) tartoznak.
- /2/ A telkeken elhelyezhető funkciók: nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, azaz:
- a.) kereskedelem, szolgáltató, iroda, intézmény,
 - b.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és személyzet számára szolgáló lakások,
 - c.) igazgatási és egyéb irodaépület,
 - d.) parkolóház.
- /3/ A területen a meglévő üzemanyagtöltő állomáson túl újabb nem létesíthető.
- /4/ A (2) és (3) bekezdésben említetten kívüli funkciók kivételesen sem helyezhetők el.

4.§.

Telekalakítás

- /1/ Az 1.§-ban meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően, az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv),

valamint az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) alapján szabad.

- /2/ A 3802/2 és a 3802/7 hrsz.-ú telek összevonandó.
- /3/ A Munkácsy Mihály (796/3 hrsz.-ú) utca 3802/2 telekkel határos szakasza megszűnik, a megszűnő útterület a keleti irányban szomszédos telkekkel egyesítendő.
- /4/² A tervezési terület Szabályozási Terven jelölt részein a telkek megoszthatók, saját használatú út, illetve magánút kialakítására az övezetekben előírt telekminimum nem vonatkozik.
- /5/ A telekalakítás engedélyezése előtt ki kell kérni a városi főépítész állásfoglalását.

5.§.

Szerkezetelakítás

- /1/ Az autópályától északra lévő út (Garibaldi út) Széles és Petőfi utca közötti szakasza ill. csomópontjai a Szabályozási Terven jelölt módon az elkészült közlekedési terveknek megfelelően szabályozandók le.

6.§.

Sajátos jogintézmények alkalmazása

- /1/ A terület rendezésének végrehajtása során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:
 - a. helyi közút céljára történő lejegyzés 5.§. (1) szerint,
 - b. településrendezési kötelezettségek (betöltetési kötelezettség).
- /2/ Beültetési kötelezettség terheli a 4134/1, 4134/21, 4134/18, 4134/4 hrsz.-ú telkek Szabályozási terven jelölt részét.

7.§.

Építetelhelyezés

- /1/ A területen az építési helyeket a Szabályozási Terv jelöli ki.
- /2/ Az egyes telkeken az új építetelhelyezés feltétele az ott elbontandóként jelölt épületek elbontása.
- /3/ A 3802/2 és 3802/7. hrsz.-ú - egyesítendő - telkeken csak az SZT által kijelölt építési helyen (6490 m²) helyezhető el épület.
- /4/ Újonnan létesítendő trafóállomás csak a fő rendeltetésű épületen belül ill. azzal egybeépítetten helyezhető el.

² A 44/2005. (IX.22.) rendelet 1. §-a által módosítva. Hatályos 2005. szeptember 22-től.

8.§.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó általános előírások

- /1/ A KSZG-I övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:
 - a. a maximális beépítettség 25 %
 - b. a legnagyobb szintterületi sűrűség 1,2
 - c. min. aktív zöldfelületi arány 15 %
 - d. a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítés az irányadó, a telken legfeljebb két főépület helyezhető el
 - e. max. építménymagasság 12,0 m
 - f. minimális telekméret 5.000 m².
- /2/ A KSZG-I övezetben lévő telek beépítésénél betartandó előírások:
 - a. a maximális beépítettség 40 %
 - b. a legnagyobb szintterületi sűrűség 2,0
 - c. min. aktív zöldfelületi arány 10 %
 - d. a beépítési mód tekintetében a szabadonálló beépítés az irányadó
 - e. max. építménymagasság 12,0 m
 - f. zárt gépjárműtárolót új épület esetén terepszint alatt illetve az épülettel egy tömegben kell elhelyezni
- /3/ Az épületek gazdasági bejárait a tervezési területen kívül eső határos lakóterületek felőli oldaláról takarni kell növényzettel, sövényvel.

9.§.

Épületkialakításra vonatkozó előírások kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

- /1/ Új épületek elhelyezése esetén az utcakép alakulását és az építészeti összhangot bemutató terv csatolandó az engedélyezési dokumentációhoz.
- /2/ Az épületek főbejárait akadálymentesen használhatóvá kell tenni.
- /3/ Az egyes telkek főbejárait éjszaka is jól látható módon kell megvilágítani.

10.§.

Zöldfelületi előírások

- /1/ A SZKG övezeten belül a minimálisan biztosítandó zöldfelület aránya a telkek területének 20 %-a. A kötelező zöldfelületi mérték csak többszintes növényzet telepítésével, tetőkertek létesítésével, homlokzati zöldök telepítésével csökkenthető. Az OTÉK-ban meghatározott csökkentési lehetőségek együttes alkalmazása esetén sem csökkenthető az aktív zöldfelület 10% minimális mérték alá.

- /2/ A telekhatárokat fásítani kell. A lakóterületek felé eső telekhatárok mentén a fásítást sövényvel betelepített, telken belüli zöldecsávban kell biztosítani.
- /3/ A közterületeken az utcákat fásítani kell -15dbfa/100fm/fasor távolsággal. A lakóterület mentén a fásításhoz folyamatos -sövényvel betelepített zöldecsávot kell létesíteni.
- /4/ Az építési engedélyezési terv részeként jóváhagyandó kertépítészeti terveket kell készíteni.
- /5/ A parkok, telkek növényzetének telepítése, ápolása, szakszerű cseréje a tulajdonos - közterületen az Önkormányzat - feladata.
- /6/ Fákivágás esetén a kivágott 15cm-es és efeletti törzsátmérőjű fákat pótolni kell. A pótlás során annyi előnevelt fát kell elültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege a kivágott fák törzsátmérőjének összegét 50%-kal meghaladjon.
- /7/ A tervezett terepszint alatti parkolókat zöldtetővel borítottan kell kialakítani, min. 1,0 m-es termőtalajréteggel, mely automata öntözőrendszer kiépítése esetén csökkenthető 0,5 m-re.
- /8/ A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló minden megkezdett 4 db parkolóhelye után 1db, nagy lombkoronát növelő környezettűrő, előnevelt fát kell telepíteni.

12. §.

Környezetvédelem

- /1/ A tervezési területre csak zajvédelmi szempontból védelmet nem igénylő funkciójú épület (kereskedelmi, szolgáltató létesítmény) telepítése javasolható. Irodaépület elhelyezésénél megfelelő tájolással, passzív védelem beépítésével kell a zajterhelési határérték betartásáról gondoskodni.
- /2/ Az új épület létesítésénél zajkibocsátási határértéket kell kémi. A parkolástól, rakodástól, gépészeti berendezésektől stb. eredő együttes zaj a lakóépületek környezetében nem lépheti túl a mindenkor érvényes (jelenleg a 4/1984(I.23.) sz. EüM rendelet) zajvédelmi határértékeket.
- /3/ A tervezett létesítménytől származó légszennyezési értékek nem haladhatják meg az alábbi rendeletek, jogszabályok előírásait:
a 21/1986 (VI. 2.) MT számú, többszörösen módosított rendelet
a 4/1986 (VI. 2.) OKTH számú, többszörösen módosított rendelet
a 5/1990 (XII.6.) NM számú rendelet
az MSZ 21854/1990.
- /4/ A technológiai szennyvizeket csak megfelelő tisztítás után lehet bevezetni a közcsatornába.

- /5/ A létesítmény működése valamint az építkezés során keletkező hulladékokat a helyszínről a jogszabályi előírásnak megfelelően el kell szállítani.

13. §.

Reklám

- /1/ Új épület esetén reklám csak az épülettel együtt tervezetten, a homlokzathoz illeszkedő módon helyezhető el.
- /2/ Meglévő épületen utólag tervezett és elhelyezendő reklám esetén látványtervben igazolni kell, hogy a reklámtábla az épület architektúráját nem bontja meg
- /3/ A területen őriákoszter elhelyezését egyeztetni kell a városi főépítéssel.
- /4/ Épület tetején, a tető vonalában reklámot csak a városi főépítész engedélyével lehet elhelyezni.

14. §.

Közterületek

- /1/ Közterületen csak olyan úttartozék jellegű építmény létesíthető, mely az út és a járda meglévő és tervezett vízszintes és magassági viszonyaihoz illeszkedik.
- /2/ A járdák magassági vonalvezetése úgy alakítandó ki, hogy az akadálymentes közlekedés biztosítható legyen.
- /3/ Önellő építmények, köztárgyak (óra, reklám, reklámtorony, zászlórúd, szobor stb.) csak engedély alapján helyezhetők el.

15. §.

Közlekedés

- /1/ Az érintett térség autópálya fejlesztése a korábban készült RRT alapján valósult meg. Az autópálya által érintett földrészeket a szabályozási terv tartalmazza.
- /2/ Sport utca és körforgalmú csomópontjai, az ezekhez csatlakozó utak, valamint az "L" és "J" utak Önkormányzati utak.
- /3/ A parkolást telken belül kell megoldani.

16. §.

Közművek

- /1/ A Széles utca vonalában a 813/3 hrsz.-ú területsáv mellett 6 m széles szolgalmi sáv biztosítása szükséges a 3853/7 hrsz.-ú ingatlanból a Széles

utca - Feltáró út közötti szakaszon szennyvízcsatorna és 20 kV-os elektromos kábel átvezetésére.

/2/ A 3853/7 hrsz.-ú ingatlan É-i telekhatára mentén az itt meglévő vízelvezető árokna, és DN100 mm-es vízvezetéknek kell szolgáltatást biztosítani. Az É-i telekhatártól 9,30 m-re, avval párhuzamosan vezethető át a Széles utcától Munkácsy utcáig a jelenleg az ingatlan harántoló 6 bar-os nagyközépnomású gázvezeték (DN 200 mm). A vezeték szélétől mindkét irányban 9-9 m a biztonsági övezet, melyre bányaszolgáltatást kell bejegyezni.

/3/ A Munkácsy utca jelenlegi sávjaára szükség van a hrsz.:3802/3 ingatlantól a Feltáró útig. Ebbé a szolgalmi sávba kerül a Munkácsy u.-i csapadék- és szennyvízcsatorna, valamint az előző pontban már említett 6 bar-os gázvezeték további kiváltott szakasza.

/4/ A 3802/7 hrsz.-ú ingatlan délnyugati sarkát átszelő 6 bar-os gázvezeték szolgalmi vagy az ingatlanon marad, vagy a Munkácsy u. – Feltáró u. nyomvonalon kerül kiváltásra. A Munkácsy u.-i nyomvonalra a /3/ pont szerint szolgalmi jog bejegyzéssel helyezhető el.

17. §.

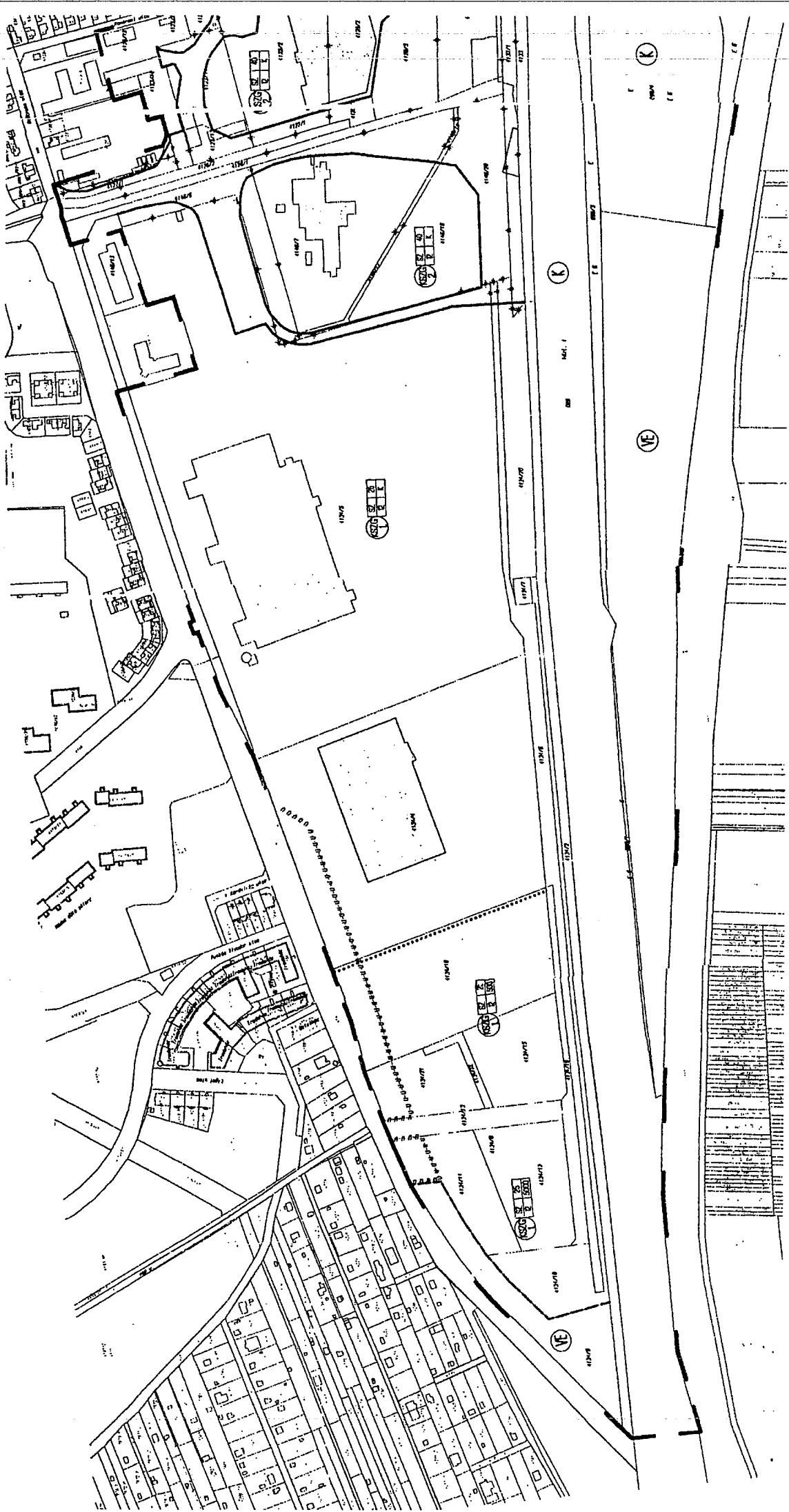
Zárórendelkezések

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budaörs, 1999. november 23.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr Dudás Péter
jegyző



Budaörs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala
Főépítész Iroda

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Mártonffy István
Főépítész Úr részére



mérnöki
manager
iroda

Budapest, 2013. november 13.
lktsz.:1184/2013

Tárgy: Budaörs, M1-M7 közös bevezető szakasza mellett fekvő kereskedelmi park TSZT/HÉSZ módosítása -
kérelem

Tisztelt Főépítész Úr!

Mint az Auchan Magyarország Kft. által a tervezési és lebonyolítási tevékenységgel megbízott, illetve a tervezéssel kapcsolatos ügyekben teljes körű eljárási jogkörrel felruházott Mémők Iroda az alábbi kéréssel fordulunk Budaörs Város Önkormányzatához a Hivatalukban 2013. november 13-án tartott személyes egyeztetésünk alapján.

A Főépítész Iroda által koordinált, a város településrendezési eszközeinek időben elhúzódo felülvizsgálata okán tájékoztatást kaptunk, hogy Önkormányzatuk támogatja a kereskedelmi park területére hatályos településrendezési tervek módosításának elkészítését és véleményezési eljárásának lefolytatását önálló tervezési és eljárási keretek között, melyet ezúton is köszönünk.

Ezen megváltozott körülmény okán - azaz, hogy nem a város teljes közigazgatási területére készül településszerkezeti terv és helyi építési szabályzatba való integrálással kerülnek véleményezésre és elfogadásra az Auchan Magyarország Kft által kért módosítási szándékok- ezúton kívánjuk összefoglalni az egyedi eljárásban lefolytatásra kerülő tervezés tartalmi elemeire vonatkozó kérésünket:

1./ Váloztatási szándékkal érintett terület (továbbiakban: tervezési terület):

Budaörs, Sport utca - Baross utca - M1,M7 autópálya közös bevezető szakasza által határolt terület

2./ A tervezési területre jelen kérelem idején hatályos településrendezési tervek:

- ✓ Budaörs város teljes közigazgatási területére kiterjedően 68/2005.(IV.15.) sz. KT határozattal elfogadott Településszerkezeti terv
- ✓ Budaörs Kereskedelmi központ területére 39/1999.(XI.26.) sz. KT rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (megjegyzés: a rendelet hatálya túlmutat a jelen kérelemmel érintett tervezési terület határán) és annak módosító rendeletei, melyek:
 - ✓ 42/2005.(IX.22.) sz. KT rendelettel elfogadott, Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási tervről szóló rendelet
 - ✓ 45/2005.(IX.22.) sz. KT rendelettel elfogadott, Budaörs Kereskedelmi Központ Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló rendelet

3./ A tervezés jogszabályi környezete:

A településrendezést érintő, 2013. január 1-én hatályba lépett új jogszabályi környezetnek megfelelően az alábbi törvények, kormányrendeletek tartalmi követelményeinek megfelelően készülhet az egyedi eljárásban történő, a fenti pontban ismertetett, jelenleg hatályos településrendezési tervek módosítása:

- ✓ 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
- ✓ 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
- ✓ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730 , Fax: 290-9191, E-mail: titkarsag@kasib.hu

DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



4./ Változtatási szándékok:

A változtatás során az alábbi rendezési tervi állapot elérése kívánatos:

- 1./ Településszerkezeti tervi vonatkozásban: a tervezési terület építési telkei gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába kerüljön, a hatályos tervlapon szereplő, a kereskedelmi park területét határoló, a város szempontjából meghatározó meglévő és tervezett közlekedés hálózati elemek helyének megtartása mellett.
- 2./ Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában: a Budaörs, 4134/5 hrsz, 4234/29 hrsz, 4134/26 hrsz ingatlanok vonatkozásban a tervezési területre készülő Helyi Építési Szabályzat az alábbi rendeltetési egységek kialakításának lehetőségét és beépítési paramétereket tartalmazza:
 - kereskedelem, szolgáltatás, üzemanyagtöltő állomás, autómosó, parkolóház rendeltetési egységek
 - Gksz alkalmazott építési övezetének beépítési paraméterei:
 - a) beépítési mód: szabadonálló
 - b) minimális telekméret: 1500 m²
 - c) maximális épületmagasság: 15,0 méter
 - d) minimális épületmagasság: ne kerüljön meghatározásra
 - e) maximális beépíthetőség: térszín felett: 40%
térszín alatt: 60 %
 - f) minimális zöldfelület: 20%
 - g) maximális szintterületi mutató: 1,0 m²/m²
- 3./ Egyéb vonatkozásban, a korábban a Főépítész Irodán leegyeztetett szabályozási tervlap tartalommal egyetértünk.

5./ A megfogalmazott változtatási szándékok tervtartalmi szükségessége a módosításhoz:

A változtatási szándékok szükségessé teszik mind a településszerkezeti terv, mind pedig a helyi építési szabályzat egyszerre történő módosítását az alábbiak okán:

- 1./ A tervezési területre jelenleg hatályos beépítési paraméterek közül a zöldfelületi minimumra előírt mérték az országos szabályozással ellentétes mértékben szabályozott, így a jogszabályi megfelelés okán a különleges területfelhasználási kategóriából a gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába történő módosítás jogszabályon alapulóan is szükségszerű és kötelező. Az elérni kívánt zöldfelületi minimum érték építési övezetben történő meghatározhatósága a Gksz területfelhasználási kategóriába való átsorolás mellett biztosítható.
- 2./ A tervezési területre jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzat a 2012. augusztus 6-a előtt hatályos jogszabályi környezetben készült. Mivel a sorolt változtatási szándékokra már a megváltozott jogszabályok alkalmazása kötelező, ezért a tényszerű módosítási szándékok mellett a felsőbbrendű jogszabályoknak való megfeleltetés okán is szükség van a 42/2005.(IX.22.) sz. KT rendelettel elfogadott helyi rendelet módosítására.

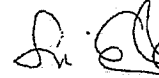
6./ Eljárási környezet:

A kért és tervezett változtatási szándékok tervtartalmi mértékének ismeretében lehetővé válik a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltak szerint az egyszerűsített véleményezési eljárásban történő véleményezés, ezért ennek megfelelően kérjük a hatályos településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat tervezési területet érintő módosításának egy eljárásban történő lefolytatását.

7./ Tervezési ütemezési javaslat:

- a) államigazgatási véleményezési dokumentáció leadása önkormányzati véleményezésre: december 3.
- b) önkormányzat által elfogadott, véleményezési tervdokumentáció leadása: legkésőbb december 16.
- c) véleményezési eljárás megkezdése az önkormányzat által: legkésőbb december 20.
- d) véleményezési szakasz lezárása: a beérkezett véleményeket követő első KT ülés, amennyiben nincs szükség véleményeltérést tisztázó tárgyalás összehívására
- e) záró szakmai vélemény megkérése az önkormányzat által: a véleményezési eljárás lezárásáról szóló KT határozatot követő 2 héten belül
- f) TSZT/HÉSZ módosítás KT általi elfogadása: a záró szakmai vélemény beérkezését követő első KT ülés napja

A további sikeres együttműködés reményében tisztelettel és köszönettel:


Sin Emília
településrendezési irodavezető
KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191, E-mail: titkarsag@kasib.hu

DIN EN ISO 9001:2008 szerint, TÜV NORD CERT GmbH által tanúsítva

www.kasib.hu



AUCHAN TSZT/BHÉSZ módosítás

VÉLEMÉNYEZTETÉS ÜTEMEZÉSE

(314/2012.(XI.8.) Korm rend [továbbiakban: *Eljrend*] és a Budaörs Város településrendezési eszközeinek partnerségi egyeztetési szabályairól szóló 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozat [továbbiakban: *Partnerségihat*] alapján)

határidő	jogszabályi előírás	teendő	felelős
2013-12-03	-	Tervszállítás	tervező
2013-10-13	-	Megrendelői véleményezés ebbe esetleg TFVB/KT is beleférhet	önkormányzat
2013-12-16	-	Véleményezési dokumentáció leszállítása	tervező
2013-12-20	-	Véleményezés indítása Partnerségi egyeztetés indítás civillel lakosokkal - terv közzététele honlapon, lakossági fórum szervezése	önkormányzat / Budaörsi Városfejlesztő Kft.
2014-01-06	Eljrend. 41. § (3) 15 nap	Véleményezés	Államigazgatási szervek
2014-01-06	Partnerségihat 15 nap	Véleményezés	
2014-01-06	Partnerségihat	Lakossági fórum	önkormányzat / Budaörsi Városfejlesztő Kft.
2014-01-20		Vélemények átvezetése a terven az önkormányzattal egyeztetve	önkormányzat / tervező
2014-01-30	Eljrend. 39. § (1) 8 nap	Egyeztető tárgyalás PH hivatalban (szükség szerint, csak eltérő vélemény esetén)	önkormányzat / tervező
2014-02	Eljrend. 40. § (1)	Egyeztetési szakasz lezárása KT döntés	önkormányzat
2014-02-28	Eljrend. 40. § (2)	Terv megküldése végső szakmai véleményezésre	önkormányzat
2014-03-21 vagy 2014-03-31	Eljrend. 40. § (2) a) 21 nap Eljrend. 40. § (2) b) 15+8+8 nap	Állami Főépítész végső szakmai véleménye	Állami Főépítész
2014-04	-	Előterjesztés, jóváhagyás KT döntés	önkormányzat
2014-05~15	Eljrend. 43. § (1) b) 15 nap	Hatályba lépés	