

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

## **ELŐTERJESZTÉSE**

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

Ügyiratszám: XI-10-69/2012

**Tárgy:** Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területen

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

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

### ELŐZMÉNYEK

A Képviselő-testület 18/2009.(VIII.11.) ÖKT sz. rendelettel a Budaörs, Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre változtatási tilalmat rendelt el, a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében annak céljából, hogy az érintett telektulajdonosok érdekei ne sérüljenek.

A hatályos BHÉSZT a Város Képviselő-testülete 2005-ben hagyta jóvá, ezzel váltotta fel az akkor már elavultnak mondható, OÉSZ 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.

Minden jogszabályt az alkalmazása során lehet igazán értékelni: az elmúlt időben kiderült, hogy néhány – leginkább az ÁRT-ből továbbéltetett – jogosultság (egyes területek beépítési %-a, építhető lakásszám, funkciók stb.) ma már sokszor konfliktust okoz, a tervünk a jelentkezett mértékű beépítési igénnyel nem számolt.

A felülvizsgálat véleményeztetése során – a sokszor egymásnak is ellentmondó – szakhatósági észrevételek egyeztetése a város érdekeinek szem-előtt tartásával sajnos a tervezés elhúzódtását eredményezte, láthatóvá vált, hogy a változtatási tilalom 2012. augusztus 11-én, a hatályosulástól számított három év elteltével automatikusan lejár, addig a hatályos BHÉSZ előírások módosításának jóváhagyása valószerűtlen.

Fentiek miatt a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt terület vonatkozásában a BHÉSZ önálló módosítását kezdeményezte a hivatal.

### A MÓDOSÍTÁS CÉLJA ÉS HATÁSAI

A véleményezésre megküldött rendelet-tervezet szerinti módosítás célja a tervezési területen jelentkezett a meglévő és a tervezett beépítéstől idegen tömegű és funkciójú fejlesztések korlátozását szolgálja. Javasoljuk az építhető épülettömeg kertvárosias beépítésnek megfelelő korlátozását, azaz bármely épület legfeljebb 200 m2 földszinti bruttó alapterületű lehet.

A módosítás által a kertvárosias léptékű beépítések kialakítása válik lehetővé, az attól idegen tömegű épületek építésének megakadályozásával.

### A TERV VÉLEMÉNYEZTETÉSI ELJÁRÁSA:

A módosítás az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9/A. §-a szerint szabályozott véleményeztetési eljárását a Főépítési Iroda lefolytatta.

A (2) bekezdés szerinti véleménykérést – melyre már a teljes módosítási javaslatot (rendelet-tervezet is) megküldtük – 2012. május 21-én indította el a Főépítési Iroda az OTÉK 3. sz. melléklete szerinti államigazgatási eljárásban érdekelt szervek, valamint a helyi civilszervezetek bevonásával.

A véleményezés során beérkezett véleményeket feldolgoztuk, a Budaörsi Óvárosért Egyesület érdemi véleményét a rendelet-tervezetbe beépítettük.

A (4) bekezdés szerinti egyeztetést – a beérkezett vélemények feldolgozásával elkészült módosított rendelet-tervezet és az összefoglaló megküldésével – 2012. július 2-án tartotta meg a hivatal. Az egyeztetésen egyetlen érintett sem jelent meg, illetve eltérő, a jóváhagyást nem támogató véleményt írásban senki sem jelzett, ezért az egyeztetési jegyzőkönyvet és mellékleteit megküldtük a véleményezésben résztvevők mindegyikének.

A (6) bekezdés szerinti végső szakmai véleményezésre, valamint lakossági észrevételezésre az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve szerint véglegesített rendelet-tervezetet küldte meg a Főépítési Iroda.

1. A tervre végső, szakmai véleményét a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész megadta, azt az előterjesztéshez mellékeljük (2012. július 23-án).
2. A terv kifüggesztése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 2012. július 3. és augusztus 1. közötti időszakban megtörtént, ezen időszakban a kifüggesztésről szóló értesítés – a rendelet-tervezet digitális állományával együtt – a hivatal honlapján elérhető volt.

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

Fentiek alapján látható, hogy a terv törvényi előírások szerinti véleményeztetése megtörtént, a módosítás Képviselő-testületi jóváhagyásra alkalmas.

**Kérem, hogy a Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt terület módosítását a T. Képviselő-testület elfogadni, és a T. Bizottságok elfogadását támogatni szíveskedjenek.**

### **Mellékletek:**

- Hatásvizsgálat
- Állami Főépítész végleges véleménye
- Jóváhagyandó munkarészek:  
Rendelet-tervezet

**HATÁROZATI JAVASLAT:****A Bizottságok részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Ügyrendi Bizottsága jogalkotás szempontjából / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet melléklet szerinti módosításának megalkotását.

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

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

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területre vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet melléklet szerinti módosítását.

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

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

Az előterjesztést készítette:  
Korodi Zsolt településrendezési ügyintéző, Főépítési Iroda

Csik Edina főépítész

Láta:  
Lőrincz Mihály, Műszaki Ügyosztályvezető

Domahidi Emma, Városépítési Iroda

Papp Csaba, Építésügyi Iroda

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:

Budaörs, 2012. augusztus 27.

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Wittinghoff Tamás  
polgármester

## HATÁSVIZSGÁLAT

Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területen c. előterjesztéshez

A Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területen tárgyú önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Társadalmi hatása, hogy a területre elrendelt telekalakítási és építési tilalom feltétele megvalósul, ezzel az eddig építésügyileg korlátozott területen a rendezett településfejlesztés alapjai megteremtődnek.

Gazdasági hatása, hogy a területen megindulhatnak a fejlesztések, új lakások illetve azokhoz kapcsolódóan új kiskereskedelmi, szolgáltató tevékenység települhetnek a területre.

Költségvetési hatása az új kiskereskedelmi, szolgáltató forgalomból új helyi adóbevételek.

### Környezeti, egészségi következmények:

A területre vonatkozó szigorított építési feltételekkel olyan a meglévő, kialakult hegyvidéki, kertvárosias lakóterületbe illeszkedő új épülettömegek és funkciók alakíthatóak ki, melyek a meglévő lakóépületekre jelentős többletterhelést nem adnak.

### Adminisztratív terhek:

Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendeletet jóváhagyást követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni.

### Szükségesség, elmaradásának következményei:

Elmaradása esetén a Képviselő-testület 94/2009.(V.12.) TFVB és 121/2009.(V.21.) TFVB sz. határozataiban megfogalmazott célok nem teljesülnek, és továbbra is fenn kell tartani a területre a telekalakítási és építési tilalmat.

### Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti és pénzügyi hatása és tárgyi igénye nincs.



Műszaki Ügyosztályra érkezett

2012. JÚL 20.

**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÉPÍTÉSÜGYI HIVATALA**  
**Állami Főépítész**

Tárgy: Budaörs, BHÉSZ módosítás a Szabadság út – Lejtő utca –  
Koszorú utca által határolt területre – Étv. 9.§ (6) bek.  
Melléklet: –  
Hivatkozási szám: XI-10-51/2012

Ügyiratszám: 1230157/5/2012  
Előzményi ügyiratszám: –  
Ügyintéző: Czíkora József  
czikora.jozsef@pmkh.hu

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Csik Edina részére**  
**főépítész**

Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettük tárgyi dokumentációt, melyre az Étv. 9.§ (6) bekezdése alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink**

*A határozat-tervezettel kapcsolatos észrevételeink*

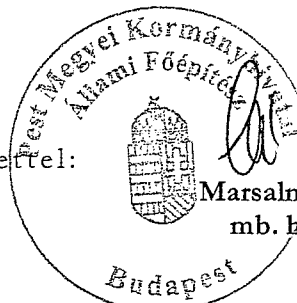
1. A csatolt iratokból megállapítható, hogy a véleményeztetési-egyeztetési eljárás lezajlott, a dokumentáció szükség szerinti javítása megtörtént.

**Az egyeztetési eljárással kapcsolatos észrevételeink**

2. Kérjük, hogy a jóváhagyott terv egy példányát az Étv. 9.§ (8) bekezdés szerint (kinyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint digitális formában is) irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen. Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet 9.§ (10) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
3. Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot, valamint a beérkezett véleményeket és a figyelembe nem vétel indoklását a polgármesternek az elfogadást követő 10 munkanapon belül közzé kell tennie, és egyben meg kell küldenie a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek. Hivatkozva az Étv. 59.§-ában az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségére, a hitelesített papír formátum mellett a digitálisan készült munkarészek digitális formátumban történő megküldése is szükséges.
4. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Budapest, 2012. július 13.

Tisztelettel:



Marsalné Kovács Judit  
mb. hivatalvezető

Erről értesül: 1.) Címzett  
2.) PMKH Törvényességi, Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály – email útján  
3.) Irattár

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2012.(.... ....) önkormányzati rendelete**

**a Budaörs egyes területeire vonatkozó  
helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló  
42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 3. sz. melléklet szerinti érdekelt államigazgatási szervek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§**

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **R.**) 27.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

*"(6) A Szabadság út – Lejtő utca – Koszorú utca által határolt területen*

- a) Bármely épület legfeljebb 200 m2 földszinti bruttó alapterületű lehet.*
- b) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m2 lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.*

**2.§**

- (1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budaörs, 2012. ....

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Dr. Bocsi István**  
jegyző