

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. június 11-i ülésére

XI-117-3/2013

Tárgy: Budaörs, Som utca menti üdülőterület beépítés intenzitás növelésével kapcsolatos lakossági kérelem

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Bizottság!

A Budaörs, Som utca lakói 2011-ben azzal a kéréssel keresték meg a hivatalt, hogy a hatályos TSZT szerinti üdülőterület-felhasználást kertvárosias lakóterületi terület-felhasználásra változtassa meg.

A hivatal szakmailag támogatta a kérelmet, a bizottság javaslatára a Képviselő-testület 403/2011.(X.26.) határozatában úgy határozott, hogy „a Budaörs Som és Szüret utca menti, az előterjesztés 5. sz. mellékletén ábrázolt Üh jelű, hétvégi házas 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”.

Szigeti Csúcs Balázs és Tremmel Nóra Som utcai lakosok újabb beadvánnyal fordultak a hivatalhoz, melyben az üdülőterület lakóterületi átsorolásához kapcsolódó kérelmük, és a Képviselő-testület 403/2011.(X.26.) határozatában foglaltak módosítását kérték úgy, hogy a terület egy részén a Som és a Szüret utca közötti ingatlanok esetében ne az üdülőterületi beépítés, hanem az Lke-4/O övezet intenzitás mértékét biztosítsa. (lásd mellékelt kérelem)

A kérelem alapján a beépítési paraméterek változása:

- | | |
|---|---------------------------|
| - elhelyezhető rendeltetési egység szám változás | 1 → 2 |
| - a telek megengedett legkisebb kialakítható területe | változatlan |
| - a telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége | változatlan |
| - a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke | 10% → 15% |
| - a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója | 0,25 → 0,5 |
| - a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke | változatlan |
| - a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke | 60% → 70% |
| - az épület megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagassága | 3,0/4,5 → 4,0/5,0. |

Indokolásként előadták, hogy a területtől délre, a meglévő lakóterületeknek is ez az övezete.

A Budaörsi Városfejlesztő KFT szakmai véleményét kikértük, csatolt véleményében az alábbi szakmai álláspontot képviseli:

A javaslat szerinti módosítással olyan beépítési intenzitás rendszer alakulna ki a területen, mely alapján a Som utcától keletre a mai üdülőterület építési övezet beépítés intenzitása és a Szüret utcától keletre az egykori zártkertek kertés mezőgazdasági övezet beépítés intenzitása között egy, egy telekmélységű tömbben lényegesen nagyobb beépítés intenzitással lennének elhelyezhetők épületek, azaz a 10 %-os és a 3 %-os megengedett legnagyobb beépítési mértékű terület közé indokolatlanul egy 15 % megengedett legnagyobb beépítési mértékű – és egyéb beépítési paraméterében is intenzívebb – terület ékelődne be.

A hatályos Képviselő-testületi döntés szerinti beépítés intenzitás változatlanyságot nem csak a természetvédelmi területek közvetlen szomszédsága, hanem azok közelsége is indokolta, illetve a város övezeti rendszerének kiépítésénél törekedtünk egy fokozatos intenzitáscsökkentésre a hegyvidéki területeken a természetvédelmi területek felé. A kérelem szerinti övezetmódosítási javaslat ezzel ellentétes.

Továbbá felhívjuk a figyelmet a BHÉSZ felülvizsgálat és korrekció kapcsán a Képviselő-testület által többször hangsúlyozott és támogatott általános tendenciára, mely alapján a városban a lakó- és a lakófunkciót tartalmazó egyéb területek esetében a hatályos tervekben megengedett intenzitás csökkentés (és nem növelés) a cél.

Fentiek alapján a Hivatal egyetért azzal, hogy a kérelemben foglalt övezetmódosítás szakmailag nem támogatható.

A lakossági kérelemben foglaltakkal kapcsolatban a Hivatal a Bizottság szakmai véleményét szeretné kikérni. Amennyiben Bizottság nem ért egyet a Hivatal szakmai véleményével, és a hatályos döntések módosítását kezdeményezi, úgy azt a soron következő, rendes Képviselő-testületi ülésre elő kell terjeszteni.

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Bizottságot a mellékelt határozat meghozatalára.

Mellékletek:

- 1) Lakossági kérelem másolata
- 2) Budaörsi Városfejlesztő Kft véleménye

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem támogatja a Som és a Szüret utca közötti ingatlanok hatályos BHÉSZ szerinti Lke-4/O övezet intenzitás szerinti övezetbe sorolását.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § alapján egyszerű többséggel, és nyílt szavazással történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

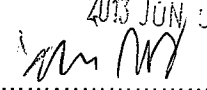
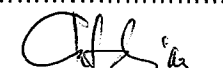
Budaörs, 2013. május 29.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző

Csík Edina, főépítész

2013 JUN 07

.....

.....

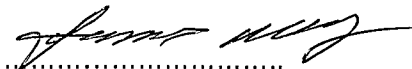
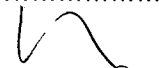
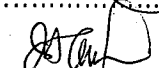
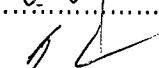
Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

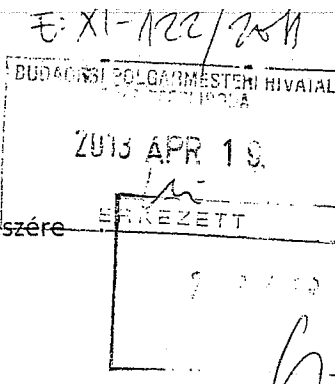
dr. Bocsi István, jegyző:


.....

.....

.....

.....

Budaörs Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala
Főépítési Iroda

Címzett:
Csík Edina
Korodi Zsolt

2013 APR 24
Főépítész asszony részére
Településrendezési ügyintéző úr részére



2040 Budaörs,
Szabadság út 134.

Tájékoztatásul:

Szabó Károly
Dr. Bocsi István

Képviselő úr részére
Jegyző úr részére

Tárgy: Azonos LKE- 4/0 besorolás szerinti átminősítési iránti kérelem a Budaörs, Som utca teljes nyomvonalának keleti véderdő, illetve tájvédelmi rész által közvetlenül nem érintett oldalán.

Előzmény: A kérelmezők képviseletében eljárva 2011. augusztus 31-én kelt csoportos átminősítési kérelmünket a Budaörs Város Önkormányzata a 403/2011. (X.26.) számú határozatával (továbbiakban: Határozat) támogatta. Azonban a Som utca terület-felhasználásának módosítását - hátrányos megkülönböztetésként - a jelenlegi üdülőövezeti beépítés-intenzitás megtartásával hagyta jóvá.

Tisztelt Cím!

A tárgyi kérelemmel fordulunk Önökhöz!

Önök előtt ismeretes módon várakozásunk, illetve építési, majd lakhatási szándékainkat elodázva a csoportos kérelmünk kapcsán meghozott képviselőtestületi Határozat végrehajtása, illetve ez alapján a besorolás módosítása mind a mai napig nem történt meg. Tudomásunk szerint a késedelem önhibájukon kívül a jogszabályi környezet változása miatt, illetve annak a változtatási folyamatba történő implementálása okán történt. Az új eljárási folyamatba illeszkedve kérjük a korábbi határozat részleges felülvizsgálatát, mely kapcsán az alábbi indoklást adjuk elő:

A határoló területek természetvédelmi oltalma kapcsán megfogalmazott korábbi Határozati előterjesztésben szereplő környezetvédelmi hatósági szempont kapcsán jelezni kívánjuk, hogy míg a hatályos TSZT, BSZT szerint mind a Som utca vonatkozó szakasza mind a Füge utca, Tárogató és Sóska utcák lakóövezeti besorolásban lévő ingatlanjai közvetlenül kapcsolódnak a tájvédelmi részhez, addig a kérelem tárgyát képező ingatlanok nem. Ennek okán különösen indokoltnak érezzük az utca keleti véderdő, illetve tájvédelmi rész által közvetlenül nem érintett részeinek hátrányos megkülönböztetésének orvoslását és annak az utca nyugati oldalán fekvő ingatlanoktól történő differenciált kezelését.

Figyelemmel a fentebb megfogalmazottakra és a határozat végrehajtásának elhúzódó, illetve álláspontunk szerint különösen a már hangsúlyozott Som utca keleti véderdő, illetve tájvédelmi rész által nem érintett oldalán lévő ingatlanok tulajdonosainak méltánytalan és hátrányos megkülönböztetésére kérjük, hogy: Som utca a tárgyban megjelölt terület részének ingatlanjainak hátrányos megkülönböztetését szüntessék meg és a tárgyi területtel - *mind tájépítési mind településrendezési mind környezetvédelmi szempontból* - azonos adottságú és infrastrukturális háttérű a hatályos TSZT és BSZT szerinti Lke-4/0 lakóövezeti besorolású Som utcai résszel egyazon besorolás, illetve beépítési intenzitású terület alá helyezték.

Kelt, Budapest, 2013. április 17.

Szíves eljárásukat,
és méltányos döntésüket előre is köszönve tisztelettel:

Iktatva: 2013 APR 24

Szám: XI/117-1/2010

Főszám:

Email: balazs.szigetcsucs@gmail.com

Postacím: H-1118, Homonna utca 20/a

Tel: +36.30.9820.544

Szigeti Csúcs Balázs / Tremmel Nóra
11357. hrsz. ingatlan tulajdonosai

162



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. Fsz. 6..
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
adószám: 13799676-2-13

Szőke Balázs ügyvezető

info@budaorsivarosfejleszto.hu

23/950200

Budaörs Város Önkormányzata

Tárgy: szakmai vélemény - Budaörs, Som
utca menti üdülőterület beépítés intenzitása
növelésével kapcsolatos lakossági
kérelemre

Wittinghoff Tamás
polgármester részére

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörs, Som utca menti üdülőterület beépítés intenzitása növelésével kapcsolatos lakossági
kérelemre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

A javaslat szerinti módosítással olyan beépítési intenzitás rendszer alakulna ki a területen,
mely alapján a Som utcától keletre a mai üdülőterület építési övezet beépítés intenzitása és a
Szűret utcától keletre az egykori zártkertek kertés mezőgazdasági övezet beépítés intenzitása
között egy, egy telekmélységű tömbben lényegesen nagyobb beépítés intenzitással lennének
elhelyezhetők épületek, azaz a 10 %-os és a 3 %-os megengedett legnagyobb beépítési
mértékű terület közé indokolatlanul egy 15 % megengedett legnagyobb beépítési mértékű – és
egyéb beépítési paraméterében is intenzívebb – terület ékelődne be.

A hatályos Képviselő-testületi döntés szerinti beépítés intenzitás változatlanságot nem csak a
természetvédelmi területek közvetlen szomszédsága, hanem azok közelsége is indokolta,
illetve a város övezeti rendszerének kiépítésénél törekedtünk egy fokozatos
intenzitáscsökkentésre a hegyvidéki területeken a természetvédelmi területek felé. A kérelem
szerinti övezetmódosítási javaslat ezzel ellentétes.

Fentiek alapján a kérelemben foglalt övezetmódosítás szakmailag nem támogatható.

Kérem véleményünk ismertetését a bizottsággal.

Budaörs, 2013. június 6.

Tisztelettel:

Szőke Balázs ügyvezető
Budaörsi Városfejlesztő Kft.
Szabadság út 134.
2040 Budaörs
Adószám: 13799676-2-13