

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesterének**

## **ELŐTERJESZTÉSE**

**a Képviselő-testület december 18-i rendes, valamint  
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság december 10-i, rendkívüli ülésére**

Ügyiratszám: XI-12-91/2012

**Tárgy:** Budaörs város településszerkezeti tervének módosítása / BHÉSZ felülvizsgálat – véleményeztetést megelőző tájékoztatás

*Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) 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 Képviselő-testület!  
Tisztelt Bizottság!**

### ELŐZMÉNYEK TSZT KONCEPCIÓ

Budaörs Város Képviselő-testülete 48/2009. (III. 25.) ÖKT. sz. határozattal meghozott Településfejlesztési Döntésében a hatályos TSZT módosításában döntött. Az ehhez szükséges tervezettséghez a hivatal nyílt közbeszerzésen választott tervezőt, akivel a 2009. szeptemberben kötött szerződést.

2010. augusztusára készült el a Budaörs Város Településszerkezeti Terv módosításának koncepciója, és alátámasztó munkarészei. A megbízás Budaörs településrendezési terveinek teljes körű felülvizsgálatára szolgált a módosítások sokrétűsége, jelentős elemekkel való érintettsége azonban szükségessé tette a szerkezeti terv önálló, a szabályozási tervtől és a helyi építési szabályzattól elkülönült tárgyalását.

A koncepció azzal a szándékkal született, hogy az érintettek és érdekeltek számára egy áttekinthető anyag keretében előzetesen megismerhetővé váljon a város szerkezeti tervének módosítása a döntések megkönnyítése érdekében, felszínre kerülhessenek azok a problémák, ellentmondások melynek kezelése a terv feladata és a településszerkezeten túl kihatással vannak/lehetnek a szabályozásra, vagy a településfejlesztésre.

Budaörs településszerkezeti terv-módosításának koncepcióját Budaörs Város Képviselő-testülete megtárgyalta és 332/2010. (IX. 23.) ÖKT. sz. határozatában azzal egyetértett, és továbbtervezésre alkalmasnak találta.

A Főépítész Iroda a TSZT-Koncepciót szakhatósági egyeztetésre bocsátotta. A beérkezett a szerkezeti elemeket érintő és a néhol egymásnak is ellentmondó vélemények tisztázására két átfogó témakörben több egyeztető tárgyalást hívott össze Főépítész Iroda, illetve tervezők több egyeztetést tartottak. Az egyeztetésekről készített jegyzőkönyveket, emlékeztetőket mellékeljük.

A természetvédelemmel kapcsolatos kérdéskör megtárgyalására 2011. február 02-án került sor, amelyen valamennyi érintett szakhatóság részt vett.

Több egyeztető tárgyalás összehívása ellenére (2011. február 24., 2011. február 29.) a közlekedési kérdésekben érdekelt szervek teljes körének közös asztalhoz történő leültetése megghiúsult. Tervezők a NIF Zrt. (2011. május 10.), a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (2011. május 10.), valamint a MÁV Zrt. (2011. május 16.) egyenkénti megkeresésével oldották fel a problémát. Az egyeztetésekről felvett emlékeztetők jól mutatják, hogy a jelentős horde-  
tejű, országos és térségi érdekű fejlesztésekkel kapcsolatos állásfoglalások megismerése megtörtént.

További tárgyalásokra került sor a szomszédos településekkel, Budapesttel (2011. május 03.), a XI. kerülettel (2011. májusában), valamint Törökbálinttal (2011. május 16.). A szakmai megbeszélés keretében zajló települési tárgyalások politikai megegyezések szükségességét is felvetették.

Időközben megalkották és hatályba lépett Budapest Agglomerációja Területrendezési Tervről szóló törvénymódosítás. A hatálybalépítő rendelkezésekre és a jogharmonizációra tekintettel a tervdokumentációban a törvényi megfeleltetést már az új, hatályos tervhez készítette el tervező.

A szakhatósági szempontok módosulásának/letisztulásának ilyen mélységű megismerése, továbbá néhány új szempont megjelenése a Budaörs településfejlesztési koncepciójában rögzített alapelvek, és az azt módosító, terveztetést indító elhatározások ártértékeléséhez vezetett.

A KT 2011-12-15-i ülésén a 498/2011.(XII.15.) ÖKT sz. határozatával (mellékelve) elfogadta az előző 332/2010.(IX.23.) ÖKT. sz. határozattal elfogadott Budaörs Város Településszerkezeti Terv módosítás koncepciójának módosítását.

### ELŐZMÉNYEK BHÉSZ KORREKCIÓ

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 elhúzódnását 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.) Kormány-rendelet (OTEK) 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 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 rendezetési egység szám, épületszám) paraméter-módosításokra szeretnének 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.

Fentieket a KT 405/2011.(X.26.) ÖKT sz. határozatával (mellékelve) fogadta el, de a korrekció nem készült el, nem lett véleményeztetve a KT nem fogadhatta azt el külön, de a tervezés során annak minden eleme beépült a készülő BHÉSZ rendelet-tervezetébe.

### KŐHEGY ÉS KÖRNYÉKE MÓDOSÍTÁS

Előző döntésben a Kőhegy környéki ingatlanok Lk-1/VED jelű építési övezete beépítési paramétereinek szigorításáról is született döntés, de előzőek szerint az nem vált építésszabállyá.

Továbbá a KT. 2012. szeptember 05-i ülésén megalkotta a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó építési tilalom elrendeléséről szóló 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendeletét, a szigorítások hatálybalépésének idejére, az építések korlátozására.

Ennek megfelelően önálló eljárás keretében a hivatal lefolytatta a Kőhegy és térsége Lk-1/VED jelű építési övezet beépítési paramétereinek szigorításáról szóló BHÉSZ módosítását, melynek végeredményeképpen a KT megalkotta 18/2013.(IV.29.) ÖKT sz. rendeletét. A módosításban foglalt paramétereket a mellékelt, elkészült tervezetbe beépítettük.

### JOGSZABÁLYKÖRNYEZETI VÁLTOZÁSOK

2013. január 1-i hatállyal módosult az országos építésügyi és településrendezési jogszabálykörnyezet. A módosulás által a BATrT területén a hatályos településrendezési eszközök módosítás nélkül csak 2015. december 31-ig alkalmazhatók.

Ez a készülő terv változatlan jogszabályi környezet szerinti készítés esetén azt jelentette volna, hogy jóváhagyását követően azonnal kezdeményezni kell a módosítását is, ezért a hivatal úgy döntött, hogy a megváltozott jogszabályi környezethez igazítva átdolgozza az elkészült tervet.

A megváltozott jogszabálykörnyezet nem csak a tervezet átdolgozását, hanem a véleményeztetési eljárás újra indítását is szükségessé tette, melyet a hivatal ez év első negyedévében a szakmai és partnerségi tájékoztatási szakaszok elindításával és lezárásával teljesített.

### TOVÁBBI EGYEZTETÉSEK, MÓDOSÍTÁSOK, VÁLTOZTATÁSOK

2013 év eleji jogszabályváltozások tervi átvezetését követően 2013. februárban a terv hivatalon belüli szakmai egyeztetése történt meg.

A hivatali szakmai észrevételekkel véglegesített tervet a Budaörsi Városfejlesztő Kft-nek adtuk át véleményezésre 2013. márciusban.

2013. Április és július között a Budaörsi Városfejlesztő Kft-vel és az általa felkért szakértővel (Szakértő Úr) folytatott egyeztetésekkel telt, melynek végeredményeként kialakult tervezeteket a véglegesítés után 2013. augusztus elején adtuk át a Budaörsi Városfejlesztő Kft-nek a Budaörsi Óvárosért Egyesülettel történő egyeztetésre.

A civilszervezet véleményét 2013. szeptember végére adta meg, a tervvel kapcsolatos észrevételeit 23 pontban megfogalmazva. Az észrevételekkel kapcsolatban a hivatal szakmai álláspontot juttatott el Szakértő Úrhoz, aki az abban foglaltak szerint egyeztetett tovább a civilszervezettel. A 23 pontból végül már csak 4 maradt, a további egyeztetések következtében a hivatal és a civilszervezet között ezekben is egyezség született 2013. november végére. Az egyeztetés dokumentumait tájékoztatásul az előterjesztéshez mellékeljük.

A terv jóváhagyásával kapcsolatos a hivatalra, az önkormányzatra és az egyéb érintettekre vonatkozó kötelezettségek időbeni lefolyását a mellékelt ütemezés tartalmazza, ez alapján legkorábban a terv a jövő év első félévének végén léphet hatályba.

**Tisztelt Bizottság!**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő tényeknek, javaslatoknak megfelelően Budaörs Város Településszerkezeti terve, és egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata tervezetében foglaltakkal egyetérteni szíveskedjenek, és javasolják a véleményeztetésének megindítását először a partnerségi szabályoknak megfelelően, majd ha a partnerség keretében a tervben foglaltakkal szemben nem fogalmazódnak meg ellenvélemények a jogszabályban szabályozott szakmai véleményeztetésre is szíveskedjen a Bizottság / Képviselő-testület felhatalmazást adni a hivatalnak.

#### Mellékletek:

1. KT döntések (2 db)
2. BÓE egyeztetés dokumentumai (4 db)
3. Véleményeztetés ütemezésének tervezete
4. TSZT és BHÉSZ jóváhagyandó munkarészek tervezete (csak digitálisan)

**HATÁROZATI JAVASLAT:****a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a hivatal által előkészített Budaörs Város Településszerkezeti terve, és egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata tervezetében foglaltakkal értsen egyet, kérje annak partnerségi szabályok szerinti véleményeztetését azzal, hogy amennyiben a partnerségi vélemények alapján nem szükséges lényegi változtatást eszközölni a Budaörs Város Településszerkezeti terve, és egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata tervezetén, akkor felhatalmazást ad a Polgármesternek arra, hogy a jogszabályban szabályozott szakmai véleményeztetést folytassa le.

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:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hivatal által előkészített Budaörs Város Településszerkezeti terve, és egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata tervezetében foglaltakkal egyetért, és kéri annak partnerségi szabályok szerinti véleményeztetését azzal, hogy amennyiben a partnerségi vélemények alapján nem szükséges lényegi változtatást eszközölni a Budaörs Város Településszerkezeti terve, és egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzata tervezetén, akkor felhatalmazást ad a Polgármesternek arra, hogy a jogszabályban szabályozott szakmai véleményeztetést lefolytassa.

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. december 4.

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:

Wittinghoff Tamás  
polgármester

.....  
Korodi Zsolt

.....  
Mártonffy István

.....  
Lőrincz Mihály

.....  
Domahidi Emma

.....  
Vágó Csaba

.....  
Törvényességi ellenőr

.....  
Dr. Bocsi István



**Kivonat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. december 15-i ülésének jegyzőkönyvéből:**

**498/2011.(XII.15.) ÖKT sz.**

**határozat**

**Budaörs Településszerkezeti Terv módosítás koncepciója**

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi döntések szerint hagyja jóvá a TSZT felülvizsgálat koncepcióját, és ezzel támogatja annak továbbtervezését:
  - 1.1 A Szilvás területén, Budaörs-Törökbálint város közös új vasútállomásának kijelölése szükséges közös területbiztosítással.
  - 1.2 A meglévő vasútállomás és a tervezett megállóhely személyfogalma:  
csak az új megállóhelyhez kapcsolódóan javasolt kialakítani, a meglévő vasútállomás kizárólag teherforgalmi célú megtartásával.
  - 1.3 A szervízút keleti és nyugati csomópontjainak kialakítása:  
a tervezés során vizsgálni kell a Szervízút két keleti és nyugati csomópontjainak elhagyásával, az új felüljáró kapcsolatok felhasználásával annak autópályától délre történő kialakíthatóságát, és  
a Szervízút Budafoki utcától keletre eső szakaszának összekötését az Alsóhatár úttal gyűjtőútnál alacsonyabb kategóriai kialakítással kell tervezni.
  - 1.4 A szervízút Sport utcai felüljáró északi oldalán a külön szintű keresztezés helybiztosítása szükséges.
  - 1.5 A vasútvonali fejlesztések érdekében a +1 pálya elővárosi vasút és +2 pálya nemzetközi gyorsvasút fejlesztés helybiztosítása szükséges.
  - 1.6 Az M1 autópálya alatti vasúti alagút és az iparvágány nyomvonal és vasúti terület-felhasználás megtartása szükséges, a terület más közlekedési célra igénybe vehető.
  - 1.7 A 4. sz. METRÓ autópálya alatti kéregvezetéssel, Tó-parki végállomással szükséges tervezni, távlati elemként kell a tervbe építeni.
  - 1.8 Az 1 sz. főút belterületi kiváltását Bp. közigazgatási határ és a Gyár utcai csomópont közötti szakaszon távlati elemként szükséges jelölni, az OTTrT térségi területrendezési hatósági eljárást 2012 ben szükséges elindítani, az ehhez szükséges pénzügyi keretet a város a jövő évi költségvetés tervezésénél figyelembe veszi.
  - 1.9 A Sport utcai felüljáró dél-nyugati oldalánál lévő 098/2 hrsz ingatlan:  
a Sport utcai felüljáró és a törökbálinti és budaörsi fejlesztési területek kedvezőbb megközelítésére KÖu közlekedési terület-felhasználásba szükséges sorolni. Az ehhez kapcsolódó közlekedési tanulmányterv Törökbálinttal közös finanszírozásához szükséges részösszeg pénzügyi keretét a város a jövő évi költségvetés tervezésénél figyelembe veszi.

- 1.10 Új keleti felüljáró kialakításának ábrázolása javasolt az autópálya felett a Mathiász telkek – keleti városközpont között lehetőség szerint autópálya csomóponttal.
- 1.11 Az M1-M7 autópálya környezetterhelését csökkentő berendezések elhelyezésére javasolt tartalékolni az elválasztó sáv területét, azaz az elválasztó sáv terhére történő autópálya bővítés nem támogatott.
- 1.12 A TSZT készítése során meg kell vizsgálni a villamos megközelítést a Kelenföldi végállomástól Budaörsre.
- 1.13 A Budakeszi mellékágon nem javasolt több záportározó építése, a budaörsi területek Budakeszi ágat terhelő felszínivíz terhelésének meghatározása szükséges, továbbiakban a Pistály-réti tározó megépítését kell szorgalmazni minden fórumon.
- 1.14 Törökbálint közigazgatási területén lévő szennyvíztisztító megszüntetésével szükséges számolni, és a Dél-Budai szennyvíztisztító bekötést kell a terveknek tartalmaznia.
- 1.15 A Képviselő-testületnek jeleznie kell Törökbálintnak, hogy terveiben az és a Dél-Budai szennyvíztisztító bekötéshez szükséges nyomvonalak, létesítmények részére a helyet biztosítsa.
- 1.16 A Törökbálint közigazgatási területén lévő Budaörsi Temető kapcsán Törökbálint a közigazgatási határ módosítását kezdeményezte, közigazgatási határ – 097/119 hrsz – 096 hrsz által határolt terület Budaörs közigazgatási területéhez csatolásával, melynek ellentételezésére Budaörs az alábbi területeket ajánlja fel:
- = Malom-dűlő mezőgazdasági ingatlanai, melyek csak Törökbálint közigazgatási területéről közelíthetők meg;
  - = Mechanikai Művek ingatlanrésze;
  - = A szennyvíztisztító melletti, bővítésre szánt ingatlan törökbálinti tulajdonba adása.
- 1.17 A 7766 és 8120 hrsz-ú ingatlanok tervezett belterületbe vonása nem szükséges, beépítésre szánt terület-felhasználásból EV, véderdő terület-felhasználásba sorolásuk természetvédelmi érdekek miatt szükséges.
- 1.18 A szakhatóságokkal egyeztetett területen a csereerdősítés szükséges mértékű területét erdőként és a fennmaradó területeket távlati, irányadó elemként, erdőtelepítésre kijelölhető területként szükséges jelölni.
- 1.19 A városháza menti kisvárosias lakóterület Lke övezetből Lk övezetbe sorolása szükséges.
- 1.20 A természetvédelmi fok változásával érintett ingatlanokat a fokvédelem távlati, irányadó elemeként szükséges jelölni, és Huszonnégyökrös-hegy területét a fokvédelem csökkentéssel érintett területek csereterületeként felajánlja.
- 1.21 Budaörs 4002/30 hrsz ingatlan:  
beépítésre nem szánt terület, zöldterület/közpark terület-felhasználásba átsorolja.

2. Budaörs Város Képviselő-testülete a Budaörs Településszerkezeti Terv koncepció tárgyában hozott 332/2010. (IX. 23.) ÖKT. sz. határozata 1. pontban foglaltak szerinti módosítását elfogadja.
3. Budaörs Város Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budaörs Településszerkezeti Terv koncepció társadalmi egyeztetését a Budaörsi Városfejlesztő Kft. végzi el.
4. Budaörs Város Képviselő-testülete felkéri Polgármestert, hogy az 1.20 döntésnek megfelelően a fokvédelmek ügyében a Minisztérium felé intézkedjen azzal, hogy a Kőhegy esetében a BNNÖ kérelmének megfelelően (Kápolna, Passió nyeregrész, stb.) történjék a védettség alóli kivonás.

Felelős: polgármester  
Határidő: folyamatos  
Végrehajtást végzi: Főépítész iroda

k.m.f.

**Wittinghoff Tamás sk.**  
polgármester

**dr. Bocsi István sk.**  
jegyző

**A kivonat hitelül:**  
**Budaörs, 2011. december 19.**

  
**Erdős Károlyné**





**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**  
1065 BUDAPEST VI. BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT. 31.  
LEVELEZÉSI CÍM: 1368 BP 5. PF 215.  
TEL: (36-1) 312 4570, (36-1) 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: [muhelyrt@muhelyrt.hu](mailto:muhelyrt@muhelyrt.hu)



## SZAKMAI VÉLEMÉNY



## B U D A Ö R S HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV BHÉSZ+TSZT

## ELŐZMÉNYEK

Budaörs Önkormányzat a város településrendezési eszközeinek megújításáról döntött. Az új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat) egyeztetési dokumentációja elkészült. A Polgármesteri Hivatal a kidolgozott dokumentációk jogszabályban előírt egyeztetési folyamatát megelőző véleményezésével és előzetes egyeztetésével a Budaörsi Városfejlesztő Kft-t bízta meg.

A Városfejlesztő Kft. Korábban is ellátott ilyen előkészítő feladatokat, civil fórumokat, lakossági egyeztetéseket szervezett és bonyolított le több a város egészét vagy részeit érintő településfejlesztési-, településrendezési témakörben, többek között a Belváros rendezési terveinek előkészítésében vagy a Kőhegy szabályozási tervének előkészítése során.

Budaörs város településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT), helyi építési szabályzatának (a továbbiakban: BHÉSZ) és a mellékletét képező szabályozási terv előzetes véleményezésére az Óvárosért Egyesülettel lebonyolított egyeztetések során került sor.

## A VÉLEMÉNYEZETT DOKUMENTUMOK

Az előzetes véleményezésre az alábbi dokumentumok megállapításainak áttanulmányozását követően került sor:

- Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról (továbbiakban: BHÉSZ) .../2013.(...) önkormányzati rendeletének tervezetei

A rendelettervezetekre vonatkozóan 2013. május hó és június hó folyamán készültek észrevételeket és módosításokat tartalmazó javaslatok, melyek iteratív, visszacsatolós folyamat keretében részben beépültek az újabb tervezetekbe, részben megvitatásra kerültek az Polgármesteri Hivatal illetékes képviselőivel. Ez utóbbiak településrendezési szakmai indokok, illetve jogértelmezési okok alapján többségükben pontosításokkal épültek be az újabb tervezetekbe.

(lásd: Budaors\_SZT\_201305\_jav.pdf és Budaors\_SZT\_20130619\_jav.pdf)

- A BHÉSZ mellékleteihez, többek között a Szabályozási Tervre adott észrevételek és
- az alátámasztó munkarészek módosításához javasolt szempontok, javaslatok.

**AZ ÓVÁROSÉRT EGYESÜLET ÉSZREVÉTELEI**

Az Óvárosért Egyesület képviselőivel lefolytatott egyeztetések alapjául a „BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV-MÓDOSÍTÁS / TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉS – 2013. JÚLIUS HÓ” című dokumentum szolgált (az Óvárosért Egyesület észrevételeit az 1. melléklet tartalmazza).



VÁTI VÁROSEPÍTÉSI TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ IRODA KFT.  
1065 BUDAPEST, JOZSEF KRT. 29. • WWW.VATIKFT.HU • TELEFON: (+36-1) 413-0959 • TELEFON/FAX: (+36-1) 413-0958

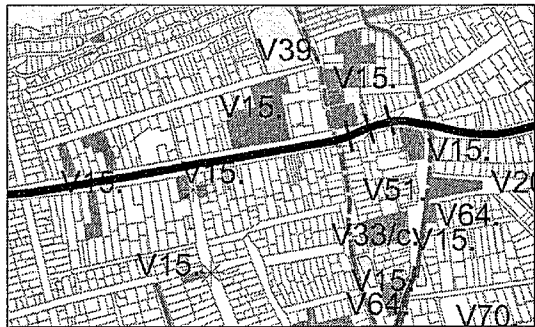
2013. JÚLIUS HÓ  
TSZ.: 4232/2009, 4261/2011

**AZ ÉSZREVÉTELEK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK A MÓDOSÍTÁSOKHOZ**

A kiküldött dokumentáció megnevezése a végleges véleményezésre szánt dokumentáció esetében pontosításra szorul, mert nem Budaörs Város Településrendezési Terv-módosításáról, hanem Budaörs Város új Településrendezési Tervéről van szó, hiszen a szabályzat teljes egészében új rendeletként került előkészítésre.

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVRE ADOTT ÉSZREVÉTELEK ÉRTÉKELÉSE

SSZ	JAVASLATOK A TSZT-HEZ	INDOKLÁS
1	JAVASLAT: a korábbi egyeztetések eredményeit célszerű beépíteni a tervzetbe.	Az Óvárosért Egyesület jelzi, hogy a településrendezési eszközökhöz korábban adott észrevételek egy része nem épült be a tervzetbe. A Budaörsi Városfejlesztő Kft. által lebonyolított egyeztetések célja az volt, hogy a lakossági észrevételek, a közérdeket érintő helyi problémák megfelelő kezelése érdekében a korábbi egyeztetések eredményei beépüljenek a TSZT és a BHÉSZ dokumentumaiba (például: Belváros, Templom tér, Kőhegy lakossági egyeztetések)
2	JAVASLAT: pontosítás, kiegészítés A TSZT változások tervlapja és a szöveges munkarészek összhangját meg kell teremteni a végleges változatban	Az észrevétel szerint a 2. melléklet (5. oldal) a beépítési sűrűségek felsorolásában az OTÉK fogalmakat (vegyes, intézményterület) alkalmazza, ugyanakkor a 3/A rajzi melléklet a korábbi „központi vegyes terület (Vi)” megnevezést alkalmazza.
3	JAVASLAT: a tervlapok és a szöveges munkarészek ellenőrzése, pontosítása, szükség esetén kiegészítése A TSZT változások tervlapja és a szöveges munkarészek összhangját meg kell teremteni a végleges változatban	Az észrevétel szerint a 3/A rajzi mellékletben egyes változások megjelennek, ugyanakkor a szöveges munkarész nem utal ezekre a változtatásokra
4	JAVASLAT: a V15. jelű változtatások felülvizsgálata, elsősorban a Templom tér tágabb környezetében és a tömbök egységesen „településközpont vegyes” besorolásának alkalmazása, elkerülve a telkenként eltérő területfelhasználás mozaikos kialakítását	<p>Az észrevétel a tömbön belül egy-egy kisebb terület átsorolására irányul. Az OTÉK szemlélete és a városrendezés racionalitása a nagyobb területi egységek azonos vagy hasonló területfelhasználási egységbe történő besorolását támogatja. A terület-felhasználási egységek besorolását követően a BHÉSZ-ben sem kezelhető az OTÉK több alapelve, többek között OTÉK 7.§ (2), 50.§ (2) stb.</p> <p><i>OTÉK 7.§ (2) „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”</i></p> <p><i>OTÉK 50.§ (2) „Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az</i></p> <p><i>a) ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát,</i></p>

SSZ	JAVASLATOK A TSZT-HEZ	INDOKLÁS
4	<i>folytatás...</i>	<p>OTÉK 50.§ (2)</p> <p>b) méreteivel, elhelyezésével, építészeti kialakításával illeszkedjen a környezet és a környező beépítés adottságaihoz,</p> <p>c) ne korlátozza a szomszédos telkek beépítését,</p> <p>d) ne károsítsa a szomszédos beépítést és annak építészeti jellegzetességeit,</p> <p>e) tegye lehetővé az építészeti örökség és az építészeti értékek megővését,</p> <p>f) építmény elhelyezési módja, beépítési magassága, homlokzata, tetőzete és azok kialakítása tegye lehetővé a településkép és a környezet előnyösebb kialakítását, a táj és településkép értékeinek érvényesülését,</p> <p>g) építészeti megoldásával járuljon hozzá a táj- és a településkép esztétikus alakításához"</p>
		
5	Lásd: 4. észrevétel	Lásd: 4. észrevételre adott indoklás

### A BHÉSZ ELŐÍRÁSAIRA ADOTT ÉSZREVÉTELEK ÉRTÉKELÉSE:

SSZ	JAVASLATOK A BHÉSZ-HEZ	INDOKLÁS
6	<p>A Templom tér közvetlen környezetésre nem terjed ki a Szabályozási Terv hatálya, ezért itt <b>MÓDOSÍTÁS NEM SZÜKSÉGES.</b></p> <p>JAVASLAT: a Belváros Kossuth Lajos utca – Szabadság utca közötti területére is célszerű lenne kiterjeszteni a Templom tér környezetére javasolt területet, „a szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület” határát.</p>	<p>A Templom tér közvetlen környezetésre nem terjed ki a Szabályozási Terv hatálya, ugyanakkor célszerű lenne a Belváros Kossuth Lajos utca – Szabadság utca közötti területére vonatkozóan kiterjeszteni ezt a területet. Ennek indokai az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ hosszadalmas és széleskörű civil egyeztetés során olyan javaslat alakult ki, mely további részletes tervezés és egyeztetés alapján véglegesíthető (lásd: Templom tér környezete), így a konszenzus kialakítását a vitás terület „lezárása” nem segíti</li> <li>■ az egyeztetések eredményei nem épültek be a BHÉSZ előírásaiba, ezért további viták várhatóak.</li> </ul>
7	<p>A műemléki környezet határa: <b>MÓDOSÍTÁS NEM SZÜKSÉGES.</b></p>	<p>A műemléki környezet határát nem a helyi önkormányzat állapítja meg</p>

SSZ	JAVASLATOK A BHÉSZ-HEZ	INDOKLÁS
8	A közösségi közlekedés és a közúti közlekedés távlati megoldása további pontosításokat, illetve további tervezési munkát igényel.	A közösségi közlekedés távlati megoldása a Településszerkezeti Terv egyik feladata, melyet a Városfejlesztési Konceptió elveivel összehangoltan célszerű kidolgozni. Budaörs – mint szinte minden Budapest agglomerációjába tartozó település – esetében a közösségi közlekedés és a közúti közösségi közlekedés rövidtávú és reálisan finanszírozható javítása kiemelt cél kell, hogy legyen. A közpénzekből megvalósítandó és fenntartandó, közgazdaságilag is fenntartható (közösségi és egyéni) közlekedési rendszer kidolgozása túlmutat a TSZT feladatkörén, ugyanakkor a megoldások minél közelebbi megvalósítása nemcsak Budaörs lakónak érdeke.
9	<p><b>JAVASLAT:</b> a szabályzat kiegészítése az alábbiak egyikével:</p> <p><b>1. VÁLTOZAT:</b>  <i>Az övezeti előírások táblázata kiegészül a párkánymagasság fogalmával, mely nem lehet nagyobb a megengedett építménymagasság</i></p> <p><b>1.1. VÁLTOZAT:</b>  <i>1,0 méterrel növelt értékénél.</i></p> <p><b>1.2. VÁLTOZAT:</b>  <i>1,5 méterrel növelt értékénél.</i></p> <p><b>PÁRKÁNYMAGASSÁG:</b>  <i>A rendezett terepszint és a homlokzat síkjának metszészvonala, illetve a homlokzatsík és a tetősík metszészvonala (lapostető esetében a mellvéd felső síkja) között függőlegesen mért (átlagos vagy legnagyobb) magasság.</i></p> <p><b>2. VÁLTOZAT:</b>  <i>a) Az épület körüli 3m-es sávban a lejtő felőli oldalon az 1m-t meghaladó feltöltést az építménymagasság számításnál figyelembe kell venni, abba be kell számítani.</i>  <i>b) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint szabad:</i>  <i>ba) a telek utcával párhuzamos szélességére kiterjedő tereprendezés a szomszédos telkek terepalakulatahoz illeszkedően alakítható,</i>  <i>bb) a telek természetes tereplejtése tereprendezéssel legfeljebb az igénybe vett építési hely 3m-es környezetében változtatható meg.</i></p>	<p>Az épületek magassági kialakítása az egyik legérzékenyebb kérdés, úgy sík, mint lejtős terepen. Ennek megfelelően a terepszintek megváltoztatásával elérhető tényleges magasság növelések elkerülése érdekében pontosabb szabályok megállapítása indokolt.</p> <p>Mivel a jogszabályok szerint az építménymagasság fogalma két különböző adat (homlokzat felülete és homlokzat hossza) hányadosára épül, a hányados csökkentésére több lehetőség kínálkozik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ a beszámítandó homlokzatfelület csökkentése</li> <li>■ a beszámítandó homlokzat hosszának növelése</li> </ul> <p>A terepszintek és az építménymagasság összekapcsolása lehetőséget biztosít az épületek magasságának nem kívánt növeléséhez.</p> <p>A beszámítandó homlokzatfelület csökkentésében széleskörű lehetőségeket biztosít a tereprendezés kialakítása, ezért e lehetőség korlátozása indokolt.</p> <p>Ezért a sík terepen elhelyezett épületek magassági előírásai is pontosítandóak, míg a lejtős terepen további finomítás javasolható.</p>

SSZ	JAVASLATOK A BHÉSZ-HEZ	INDOKLÁS
9	<p><i>folytatás...</i></p> <p><b>3. VÁLTOZAT:</b>  <i>Lejtős terepszakaszon az épület lejtő felőli homlokzatának magassága – eltérő szabályozás hiányában – legfeljebb a megengedett építménymagasság értékének:</i>  a) 10-25% közötti átlagos tereplejtés esetén: 1,25-szöröse lehet (6 m esetében 7,5 m)  b) 25% feletti átlagos tereplejtés esetén: 1,5-szöröse lehet (6 m esetében 9 m)  <b>ÁTLAGOS TEREPLEJTÉS:</b>  <i>Az építési hely legmagasabb és legalacsonyabb pontja közötti magasságkülönbség és távolság hányadosa.</i></p>	<p>További lehetőség lehet – megfelelő geodéziai felmérés birtokában – az épület legmagasabb pontjának meghatározása, amelyet az alábbiakkal célszerű meghatározni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ vagy abszolút magasság, Balti feletti értékben (mBf)</li> <li>■ vagy az eredeti terepszinttel párhuzamosan kialakított vetítési sík</li> </ul>
10	<p><b>JAVASLAT:</b> a területek differenciált kezelése ott, ahol ez tényleges konfliktusokat okozhat.</p> <p>A telepszerű lakóterületek esetében az átsorolás elfogadható (például: Polgármesteri Hivatal közvetlen környezete, a többi esetekben módosítás javasolt)</p>	<p>A kertvárosias lakóterületek indokolás nélküli átsorolása kisvárosias lakóterületekké hosszabb időre beépíti a konfliktusok forrását a BHÉSZ előírásai közé, mert a területeken hosszú időre – még ha átmenetileg is, de – egyidejűleg lesznek jelen a korábbi kertvárosias lakóépületek és az újonnan kialakítható kisvárosias karakterű épületek, ami számos esetben szétzilálhatja a területek egységét. Különösen indokolt a felülvizsgálat a védett természeti területek környezetében.</p>
11	<p><b>JAVASLAT:</b> a vízrendezés kérdéseinek a város egészére vonatkozó, egységes szemléletű megoldása, javaslatokkal a szükséges záportározók kialakításának lehetőségeire.</p>	<p>A vízgazdálkodás korunk és a közeli jövő egyik legfontosabb témaköre. Az extrém árvízszintek, záporok okozta elöntések egy része is jelzi, hogy egyre nagyobb mennyiségű csapadék érkezik egy-egy rövid időszakban a felszínre. Ezért egyrészt a globális felmelegedés miatt mikroklimatikus okok indokolják</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ a felszíni vizek területen történő visszatartását, illetve</li> <li>■ a felszíni vizek ritkább, de nagyobb záporok okozta kártételeinek megelőzését</li> </ul> <p>amihez a felszíni záportározók kijelölése és kialakítása szükséges.</p> <p>Másrészt a burkolt és beépített felületek növekedése miatta a záporok okozta elöntések gyakorisága is nőtt a közelmúltban, ami szintén élesen veti fel a téma fontosságát.</p>

SSZ	JAVASLATOK A BHÉSZ-HEZ	INDOKLÁS
12	lásd: 11. észrevétel, különös tekintettel a Kőhegy térségére	lásd: 11. Észrevételre adott indoklás, különös tekintettel a Kőhegy térségére
13	JAVASLAT: a BHÉSZ övezeti előírásainak az OTÉK előírásai szerinti kiegészítésére	<p>Az OTÉK hivatkozott előírásai szükségessé teszik a BHÉSZ kiegészítését a megnevezett pontokban. Az OTÉK alapján egy terület</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ vagy <i>újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerül</i>, mely esetben meg kell határozni valamennyi</li> <li>■ az OTÉK 7.§ (3) bekezdés szerinti paraméter,</li> <li>■ vagy kialakult állapot (K) paraméterek vonatkozásában nem alkalmazható, ott az ÉTV 13.§ (1) és az ÉTV 18.§ (2) bekezdései alapján az illeszkedés szabályai szerint kell eljárni, azaz a jogszabályok nem adnak lehetőséget a két rendszer kombinálására: ha a HÉSZ „nem szabályoz <b>teljeskörűen</b>” (az OTÉK 7.§ (3) szerint), akkor az illeszkedés szabályai érvényesek.</li> </ul> <p><i>ÉTV 13. § (1) „Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani”.</i></p> <p><i>ÉTV 18. § (2) „Ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat vagy az nem szabályoz ... [...] ... teljeskörűen, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke - beépítettség és építménymagasság - valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez”</i></p> <p>A fentieknek megfelelően, tehát nem alkalmazható az alábbi paraméterekre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ beépítési mód (vö. OTÉK 7.§ (3))</li> <li>■ beépítettség (vö. OTÉK 7.§ (3))</li> <li>■ szintterületi mutató (vö. OTÉK 2. Melléklet, szintterület-sűrűség ellenőrzése mellett keret szükséges)</li> <li>■ legkisebb zöldfelület (vö. OTÉK 2. melléklet)</li> </ul>



SSZ	JAVASLATOK A BHÉSZ-HEZ	INDOKLÁS
13	<p><i>folytatás...</i></p>	<p><b>OTÉK 7.§ (3)</b> Újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan <b>meg kell határozni legalább:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a kialakítható telek legkisebb területét,</li> <li>2. a beépítési módot,</li> <li>3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,</li> <li>4. a beépítési magasság megengedett legnagyobb mértékét,</li> <li>5. a közműellátás mértékét és módját,</li> <li>6. a zöldfelület legkisebb mértékét,</li> <li>7. az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és - a 10. § (2) bekezdésében foglaltak szerint - az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,</li> <li>8. a terepszint alatti építés mértékét és helyét.</li> </ol> <p><b>OTÉK 7.§ (3a)</b> A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) az épületmagasság,</li> <li>b) a homlokzatmagasság vagy</li> <li>c) a párkánymagasság alkalmazásával.</li> </ol> <p>Biztosítani kell a BHÉSZ 2. melléklet adatai és az OTÉK 2. melléklete közötti összhangot a paraméterekben, legalább OTÉK eltérési engedély keretében.</p>
14	Lásd: 13. észrevétel	Lásd: 13. észrevételre adott indoklás
15	<p>Az <b>Lke-1/sz</b> jelű építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>:</p> <p><b>MÓDOSÍTÁS NEM SZÜKSÉGES.</b></p>	<p>Az <b>Lke-1/sz</b> építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 3000 m<sup>2</sup>-re növelése a területek elaprózódásának megakadályozására alkalmas mutató. Természetesen a kialakult telkeket nem érinti, de a telkek megoszthatóságát erősen korlátozhatja, ami a telkek és a lakások számának mederben tartását szolgálhatja, és kihat a közszolgáltatásokra (bölcsőde, óvoda, általános iskola, orvosi ellátás stb.) is.</p>
16	<p><b>JAVASLAT:</b> a kialakítható legnagyobb telekterület előírása a Vt-Bv1, Vt-Bv2 és Vt-Bv3 övezetekben, továbbá a Vi-Bv1 és Vi-Bv2 övezetekben</p>	<p>A korábbi lakossági egyeztetések során felvetett igény volt a telkek túlzott összevonásával kialakítható túlzott méretű épületek létrehozásának elkerülése. Erre a BHÉSZ nem ad megoldási javaslatot, amikor nem állapítja meg a kialakítható legnagyobb telekterületet.</p>

SSZ	JAVASLATOK A BHÉSZ-HEZ	INDOKLÁS
17	Lásd: 13. észrevétel	Lásd: 13. észrevételre adott indoklás
18	Lásd: 13. észrevétel	Lásd: 13. észrevételre adott indoklás
19	Lásd: 6. észrevétel	Lásd: 6. észrevételre adott indoklás
20	Lásd: 6. észrevétel	Lásd: 6. észrevételre adott indoklás
21	JAVASLAT: az észrevétel rendezése további egyeztetést igényel  <i>Lásd még: 6. észrevétel</i>	A területen a telkek méretei és a beépítettség növelése jelentős sűrűsödést eredményezhet, ami további finomítást igényel. <i>Lásd még: 6. észrevételre adott indoklás</i>
22	JAVASLAT: az egy létesíthető lakásra vetített telekterület meghatározása (lásd: Kőhegy szabályozására tett civil szervezeti és lakossági javaslat)  <i>Lásd még: 6. észrevétel</i>	Az egy létesíthető lakásra vetített telekterület meghatározása szabályozza a telkek sűrűségét, függetlenül az egyéb paraméterektől. A mértéke széles skálán határozható meg, ezért további finomhangolás lehet indokolt. <i>Lásd még: 6. észrevételre adott indoklás</i>
23	A Templom tér közvetlen környezetésre nem terjed ki a Szabályozási Terv hatálya, ezért itt MÓDOSÍTÁS NEM SZÜKSÉGES. JAVASLAT: a Belváros Kossuth Lajos utca – Szabadság utca közötti területére is célszerű lenne kiterjeszteni a Templom tér környezetére javasolt területet, „a szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület” határát.  <i>Lásd még: 6. észrevétel</i>	A Templom tér közvetlen környezetésre nem terjed ki a Szabályozási Terv hatálya, ugyanakkor célszerű lenne a Belváros Kossuth Lajos utca – Szabadság utca közötti területére vonatkozóan kiterjeszteni ezt a területet. Ennek indokai az alábbiak: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hosszadalmas és széleskörű civil egyeztetés során olyan javaslat alakult ki, mely további részletes tervezés és egyeztetés alapján véglegesíthető (lásd: Templom tér környezete), így a konszenzus kialakítását a vitás terület „lezárása” nem segíti</li> <li>▪ az egyeztetések eredményei nem épültek be a BHÉSZ előírásaiba, ezért további viták várhatóak.</li> </ul> <i>Lásd még: 6. észrevételre adott indoklás</i>

**ÖSSZEFOGLALVA**

Az Óvárosért Egyesület észrevételeinek értékelése alapján megállapítható, hogy néhány ponton indokolt a TSZT, a BHÉSZ és mellékleteinek további finomítása, egyeztetése.

**A TSZT-re vonatkozó, további pontosítást igénylő észrevételek az alábbiak:**

1. a korábbi lakossági egyeztetések eredményeit célszerű beépíteni a tervezetbe (Belváros, Templom tér, Kőhegy)	<b>további egyeztetést igényel</b>
2. A TSZT változások tervlapja és a szöveges munkarészek összhangját meg kell teremteni a végleges változatban	<b>jogszabály követelménye</b>
3. a V15. jelű változtatások felülvizsgálata, elsősorban a Templom tér tágabb környezetében és a tömbök egységesen „településközpont vegyes” besorolásának alkalmazása, elkerülve a telkenként eltérő területfelhasználás mozaikos kialakítását	<b>további egyeztetést igényel</b>
4. A közösségi közlekedés és a közúti közlekedés távlati megoldása további pontosításokat, illetve további tervezési munkát igényel.	<b>további tervezést és egyeztetést igényel</b>
5. a vízrendezés kérdéseinek a város egészére vonatkozó, egységes szemléletű megoldása, javaslatokkal a szükséges záportározók kialakításának lehetőségeire	<b>további egyeztetést igényel</b>

**A BHÉSZ-re és mellékletire vonatkozó, további pontosítást igénylő észrevételek az alábbiak:**

6. A kisvárosias lakóterületek differenciált kezelése ott, ahol ez tényleges konfliktusokat okozhat	<b>további egyeztetést igényel</b>
7. a Belváros Kossuth Lajos utca – Szabadság utca közötti területére is célszerű lenne kiterjeszteni a Templom tér környezetére javasolt területet, „a szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület” határát	<b>további egyeztetést igényel</b>
8. A BHÉSZ kiegészítése a létesíthető épületek magassági szabályozásának pontosításával	<b>jogszabály követelménye</b>
9. a BHÉSZ övezeti előírásainak az OTÉK előírásai szerinti kiegészítésére	<b>jogszabály követelménye</b>
10. a kialakítható legnagyobb telekterület előírása a Vt-Bv1, Vt-Bv2 és Vt-Bv3 övezetekben, továbbá a Vi-Bv1 és Vi-Bv2 övezetekben	<b>további egyeztetést igényel</b>
11. az egy létesíthető lakásra vetített telekterület meghatározása (lásd: Kőhegy szabályozására tett civil szervezeti és lakossági javaslat)	<b>további egyeztetést igényel</b>

## 1. MELLÉKLET

az Óvárosért Egyesület észrevételei

**Budaörs Óvárosért Egyesület**  
 2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4  
 tel.: 06 20 417 2580  
 email cím: [ovaros@t-online.hu](mailto:ovaros@t-online.hu)

Tisztelt Városfejlesztési iroda és Főépítész Hivatal !

Köszönjük, hogy lehetőséget adtak előzetes véleményünk kifejtésére az új BHÉSZ-szel kapcsolatban. Az anyag rendkívül nagy és az előzőekhez képest rengeteg változást tartalmaz, ezért a jelenlegi véleményünk nem terjed ki az anyag minden részletére. Különös tekintettel a közvetlen területszabályozási kérdésekben vannak még kérdések, ahol az érintett lakossági csoportok véleményét magunk is kikérjük, és ez a folyamat több időt igényel. Ezeket a részleteket majd a tényleges egyeztetési eljárásban még szeretnénk megtárgyalni. Véleményünk szerint a belvárosi részek szabályozása figyelmen kívül hagyja az ott élők már előző szabályozási tervek készülése során kifejtett szempontjait. A megfogalmazások számos esetben nem konkrétak. Ha komolyan vesszük azt az Állami Főépítész javaslatot, hogy a partnerség jegyében alakítsák ki az új tervezetet, talán figyelembe kellene venni azokat a szempontokat, amely hosszadalmas „partnerségi” egyeztetés révén nem is olyan régen beépültek a rendeletekbe.

1

### 1. A BHÉSZ által megfogalmazott általános szempontok

#### 1.1 Terület felhasználás módosulások :

- A 3/A számú Változásokat bemutató rajzi melléklet nincs összhangban a szöveges táblázat elnevezéseivel ( Pl. kék színnel jelölt Településközponti vegyes terület a jelmagyarázat , betűjellel meg VI, miközben a szövegesben a nevet Intézményterületté változtatták. Több ilyen ellentmondás is van, ezenkívül szöveges részben átsorolt területek nem jelennek meg a rajzi mellékletben. Van olyan tervlapon jelölt változási szám, amely viszont a szöveges részben nem szerepel.

2

(Pest megyei Főépítész kifejezetten kéri a változások megfelelő szöveges és rajzi bemutatását .)

- Nem értünk egyet azzal, hogy a Településközponti vegyes területet, amely alapvetően lakó funkciójú volt, besorolják intézményterületbe, ez az adott területen lakóingatlanokkal rendelkezőknek hátrányos helyzetet teremt, és a betelepülő „intézmények” esetleg ellehetetlenítheti a használatot. OTÉK 6.§ szerint intézményi vegyes terület van , BHÉSZ csak intézményi területről szól, ami félrevezető. Lakossági szempontból ragaszkodni fogunk ahhoz, hogy a Településközponti vegyes területek továbbra is fennmaradjanak, és ne sorolják át őket . ( pl. V15 . változás)

3

4

- Különös tekintettel felhívjuk figyelmüket OTÉK 7§. (2) pont betartására, mely eleve kizárja, hogy egy területi egységen belül kiemeljenek egy –egy ingatlant, vagy részegységet és azt más övezetbe sorolják.

5

- A Templom tér és környéke újaszabályozása nem került bele a BHÉSZ-be, ezért nem elfogadható, hogy a területre eső felhasználási egységek átsorolásában bármiféle változtatás legyen. 6
- A műemléki terület határvonalának újaszabályozása a Templom tér szabályozása nélkül nem lehetséges, annak hatályos szabályozási terve van, melynek elemeivel ellentétes elemeket nem tartalmazhat. 7

## 1.2 Közlekedési koncepciót érintő kérdések :

Egyet értünk azzal, hogy Budaörsnek szüksége van egy elővárosi csomópontra és ezzel egybekapcsolt buszvégállomásra. Egyúttal szükség van megfelelő méretű gépkocsi parkoló kiépítésére is. Budaörs működésének a kulcsa véleményünk szerint az, hogy ez a kötőpályás kapcsolat mennyi idő alatt elérhető, és milyen sűrűséggel járnak ezek a vonatok. Ha az elérés nem elég gyors és a csomópont a budapesti irányhoz képest ellentétes irányban van, a használata a budaörsi úti buszkapcsolathoz képest esetleg nem versenyképes, miközben kialakítása rendkívül költséges. A METRO autópálya alatti kéregvasútszerű vezetését a városi felszíni vízelvezetések tükrében műszakilag nem a közeljövőben megvalósítható javaslatnak tartjuk. Ennél egyszerűbb és gyorsabb megoldásra lenne szükség. Nem tartjuk a busszal versenyképes megoldásnak Budafok irányába kerülő villamos vonal meghosszabbítását (41).

Valamilyen felszíni gyorsvasút hálózat lehet véleményünk szerint a megoldás, és el kell érní, hogy ennek Budaörs alsó és felső pontján is legyen megállója, különben nem jelent a város egésze számára tényleges alternatívát.

A közutak kiépítése tekintetében szerintünk a Stefánia utca aljára tervezett átjáró túl közel van a Károly király útihoz, feljebb a Sportcsarnok felett kellene ezt megoldani. A Clementis utcára ráterelt teljes belvárosi forgalom (a Templom tér forgalomcsökkentésével együtt) szerintünk nem jó megoldás. A budapesti irányból jövő forgalmat korábban rá kell vezetni a szervízútra, és nem szűkülő utcahálózatba kanyarogva kivezetni, már csak azért sem, mert a sportcsarnok-városközpont forgalmát eddig is túl bonyolultnak oldották meg, főként az adottságok miatt. (Nincs közvetlenül összekötő útszakasz)

## 1.3 Környezettel összefüggő kérdések :

- Nem tartjuk eléggé szabályozottnak a feltöltések és a épületmagasság számítás kapcsolatát. Egyébként is szükséges még egy szabályozó elem : vagy az épület legmagasabb pontja, vagy a párkánymagasság maximalizálása kívánatos lenne. 9
- Védett zöldterületek közvetlen szomszédságában bizonyos területeken nem kellene újonnan kisvárosias övezeteket kialakítani a kertvárosi helyett. 10
- Csapadékvíz elvezetés kapcsán Törökbálint kéri, hogy mutassuk meg, hová tervezzük tározókat. Mi is szeretnénk tudni, különösen egy kéregvasút feltételezése esetén hogyan kívánják megoldani a felszíni víz elvezetést, hová terveznek záportározót. Az anyag a Pistályost tartalmazza, amely az átellenes 11

oldalra esik, és viszonylag messze van számos természetes lefolyástól, amely a beépített mocsár területére érkezik. Mi továbbra is javasoljuk, hogy létesüljön a sportcsarnok melletti területen városi park, és ennek tava legyen vízgyűjtő. Szeretnénk tudni, hogy például a Kőhegy esetében milyen csapadékvíz elvezetési rendszert kívánnak kiépíteni és mikor? Továbbá a vízelvezetési rendszereket a közterületen kellene vezetni, nem meglevő lakóingatlanokon (épületeken) keresztül, mert ez a megoldást megdrágítja, ráadásul biztosan jogi problémákat is felvet.

12

2. Az egyes terület egységek szabályozására vonatkozó övezeti paraméterekkel kapcsolatban :

A kérdéskörhöz az 1. pontban már leírtakat nem ismételtnénk meg, ide is vonatkozik.

13

- Az OTÉK 7§.(2); 6§ (2); 3§ (7), (8) valamint 7§(3a) előírásainak a 2. sz. melléklet nem felel meg.

- Nem fogadható el „K” beépítési mód, paraméter. Ha kialakult paraméterekhez kell alkalmazkodni annak is van valamilyen mértéke , átlaga, stb. amitől adott mértékben lehet eltérni. Szabályok hiányában nagyon sok vita és szubjektív döntés várható.

14

- Nem értünk egyet Lke-1/sz esetében a minimum 3000 m<sup>2</sup>-es telekmérettel az eddigi 700-hoz képest, valamint általánosságban túlzók a kialakítható legnagyobb telekméretetek. Eddig erre bizonyos tömbökben lakossággal egyeztetett, számszerűsített értékek voltak.

15

- Vt- Bv1,2,3 esetében voltak lakossági kérések a maximalizált telekméretre, nem elfogadható ennek elhagyása, és ugyanez vonatkozika Vi –re átminősített esetekre , hozzátéve, hogy a tömbön belüli átminősítések jogszabályba ütközők. Vt-1sz esetében szintén nincs maximális telekméret.

16

- Kérjük, hogy valamennyi, a szabályzatban szereplő szabályozási egységre a TRT módosítás 2. sz. táblázata tartalmazzon egyezményes értékeket.

17

- Vt-K, LK övezeteket számszerűsíteni kérjük, a „K” kitélt, mint általános szabályozást nem tartjuk megfelelőnek.

18

- 42 § általánosságban meghatározott pontjai az adott övezetekre nem lehetnek megegyezők. Pl. 7. pont szintszáma a magasságok függvényében egészen torz dolgokat eredményezhet, véleményünk szerint a szintszámot az övezetekhez kellene külön-külön társítani.

19

- 42 § értelmében a Vt-Bv2 (pl.Kossuth Lajos utca, Stefánia utca „utcával határos földszintjén” ) nem lehetne lakás -ez teljesen ellentétes az eddigi egyeztetések és szabályozási tervek tartalmával. A megfogalmazás is pontatlan, hogy „utcával határos földszinti épületrész” . Meddig tartana ez az épületrész? Minek ennyi nem forgalmas helyre való üzlet, stb? Mi van a szuterénnel? Milyen

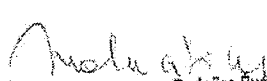
20

magasságokról beszélünk lejtős terepen? Minek a földszintes helyi védett épülettel szemben a keskeny utca túloldalán egy pince+ földszint+1 szint+tetőteres épületet építeni? Az utcának két oldala van általában. Vagy a Stefánia utca másik oldalán is lebontjuk a védett épületeket, hogy egységes legyen a szabály?

- 42§ 11.pont oldalhatár irányába eső homlokzatmagassági növelési lehetőséggel nem értünk egyet. Ne legyen növelhető egyáltalán, károsan befolyásolja a szomszédos telek beépítési lehetőségeit. 21
- 42 § Nincsen megfogalmazva a legnagyobb telekméret, ehhez képest egységszám viszont van. Ezzel sem értünk egyet. 22

Fenti problémák miatt kérjük, hogy a belváros területére vonatkozó szabályozási tervek maradjanak hatályban ( különösen Szabadság utca déli oldala Károly király és a Stefánia között ) , valamint Szabadság utca – Kossuth Lajos utcai tömböt a Templom térhez hasonlóan vegyék ki a szabályozásból. 23

Budaörs, 2013. 09. 30.

  
Budaörsi Városért Egyesület  
Molnár József  
elnök  
2140 Budaörs, Pozsonyi u. 4.  
Adószám: 18716821-1-43

## 1. MELLÉKLET

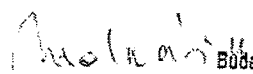
az Óvárosért Egyesület levele

Budaörs Óvárosért Egyesület  
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4  
tel.: 06 20 417 2580  
email cím: [ovaros@t-online.hu](mailto:ovaros@t-online.hu)


Tisztelt Dr. Nagy Béla!

Köszönjük, hogy a levelezésünk alapján az általunk még kifogásolt 9. pontot és a 16. pontot is kiegészítette, valamint, hogy a további egyeztetést igénylő kérdések mindegyike szerepel a mostani változatban.  
Kérjük, hogy a velünk egyeztetett anyagot tekintse részünkről befejezettnek.

Budaörs, 2013. október 8.

  
Budaörs Óvárosért Egyesület  
Molnár Józsefne 2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.  
elnök Adósz.: 15715621-1-43



 Budaörs Város Önkormányzata	<b>BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL</b> <b>FŐÉPÍTÉSZI IRODA</b> 2040 Budaörs, Szabadság út 134. <b>www.budaors.hu</b> <b>foepitesz@budaors.hu</b>
Ügyiratszám: XI-12-85/2013 Üi.: Korodi Zsolt	Tel./Fax: 06-23/447-989

## FŐÉPÍTÉSZ SZAKMAI VÉLEMÉNY a TSZT/BHÉSZ felülvizsgálatra adott BŐE és szakértői véleményre

A város a szakmai véleményét a Budaörs Településszerkezeti Tervének (TSZT) és a Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) felülvizsgálatára a VÁTI Kft (Tervező) által készített 2013 július havi dokumentációra adott Budaörs Övárosért Egyesület (BŐE) 2013. szeptember 30-i véleményében, és a Budaörsi Városfejlesztő Kft szakértője, a MŰ-HELY ZRt., Dr. Nagy Béla (Szakértő) 2013. október 9-i Szakmai véleményében megfogalmazottakra válaszolva az alábbiakban fejti ki:

### ELŐZMÉNYEK, BEVEZETÉS

A BŐE vélemény és a szakértői Szakmai vélemény felvezető részeiben megfogalmazottakkal kapcsolatban általánosságban az alábbiakat jegyezzük meg:

A tervezés a hatályos területrendezési terv(ek) felülvizsgálatával készült, nem egy teljesen új fejlesztési koncepcióra alapozott, a jelenleg hatályos elhatározásoktól teljesen független, új településszerkezet, terület-felhasználási rendszer kialakítása volt a célja a tervezésnek. A végeredmény azért lett egy teljesen új jóváhagyandó munkarész tervezet, mert a tervezés során megváltozott felsőbb jogszabályi környezet (Étv., OTÉK, KÓDEX), illetve a hatályos terv jóváhagyása óta a jogszabályszerkesztés előírásaiban történt változások a hatályos előírások módosítását átláthatatlanná, ellenőrizhetetlenné tették volna. A Város alapvető célja és érdeke a helyi építési szabályozás, településrendezés előírásai folytonosságának biztosítása, de a terven jelzett „módosítás” megjelölés valóban téves, helyesen „Budaörs Város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata”, ezt tervezővel javíttatni fogja a hivatal.

Fentiekből is következik az a dokumentációban is részletezett tény, hogy a tervezetet az új jogszabályi környezeti előírások figyelembevételével kell értékelni, alkalmazni. Ennek keretében ismételtén felhívjuk véleményezőink figyelmét arra, hogy a többször hiányolt lakossági/partnerségi egyeztetés az erről szóló 59/2013.(III.17.) ÖKT.sz. határozat szerint csak a terv következő szakaszában fog folytatódni a 2.2 pont szerint. Jelen – a határozatban nem szabályozott – „egyedi” egyeztetést azért kezdeményezte a hivatal, hogy majd a partnerség keretén belül a véleményezés zökkenőmentesebb lehessen. A BŐE véleményben kihangsúlyozott kijelentés, hogy „a jelenlegi vélemény nem terjed ki az anyag minden részletére” előre elbizonytalanítja a partnerségi egyeztetést, hiszen azzal, hogy a partnerségi egyeztetést megelőzően egyeztettünk a BŐE-vel az volt a cél, hogy a későbbiekben már ne legyenek rendezetlen kérdések a város és a civil szervezet között. Ezen előzetes véleményezés során (augusztus 5-én adta át az anyagot a hivatal) közel két hónap alatt született meg az egyesület véleménye, a partnerség és a véleményezés következő szakaszában erre 30 nap fog rendelkezésre állni. A partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerint a Képviselő-testületi döntés megalapozásához a hivatal felelőssége, és kötelezettsége a lakossági vélemények, észrevételek beszerzése, amit adott időben, az előírások szerint meg is fog tenni, ezért a további lakossági csoportokkal történő BŐE egyeztetést nem tartjuk szükségesnek.

A vélemények többször is utalnak általánosságban valamilyen figyelembe nem vett lakossági véleményre, vagy a megfogalmazás nem elég konkrétságára, ezeket csak akkor tudjuk érdemben vizsgálni, ha véleményező pontosan meg is jelöli, hogy hol és mit lát/érez annak.

A partnerség kapcsán hivatkozott Állami Főépítész levélben foglaltak általános megállapítások, a hatályos felsőbb jogszabályi környezet előírásaival összhangban úgy fogalmaznak a 9. pontban, hogy „partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint”. Nem konkrétan a mostani, BŐE egyeztetésre utal, sőt a jogalkotó szándéka szerint az Állami Főépítész nem vesz részt, a lakosság/civil szféra egyeztetéseiben.

A szakmai véleményről a Budaörsi Városfejlesztő Kft. és Szakértő Úr részvételével egyeztető tárgyalást tartottunk október 21-én a Városháza 307-es tárgyalójában. Az egyeztetésen a 23 pontba foglaltakat átvettük, az egyeztetésen elhangzottakat az alábbiakkal pontosítjuk, egészítjük ki.

A véleményekben foglaltakhoz kapcsolódó szakmai véleményt a Szakértői vélemény sorszámozásához igazodva adjuk meg:

1. Az **előző egyeztetések javaslatainak beépítésével** kapcsolatban hangsúlyozzuk, hogy a törvény azért ír elő egyeztetési kötelezettséget, hogy az érintettek között az ügyekben konszenzus, egyezség jöjjön létre. A végső döntés a Képviselő-testület kezében van, ezért a hivatal a véleményeztetés jogszabályban előírt szakaszában, a kötelezettségének eleget téve minden véleményt, észrevételt ismertetni fog döntéshozóval, aki az el nem fogadottakat indokolni is köteles.

Itt is kérjük a konkrétumok megjelölését, mert csak a konkrétumokról tudunk a továbbiakban érdemben egyeztetni, és úgy gondoljuk, hogy a tervezés során igyekeztünk minden elfogadható észrevételt beépíteni a tervezetbe.

Továbbá felhívjuk a figyelmet a **Templom tér és a Belváros szabályozási tervei**, fejlesztési javaslatai és Budaörsi Városfejlesztő Kft. egyeztetéseiről a TFVB 2013. május 7-i ülésén – melyen a BÓE képviselőjében Molnár Józsefné és Morvai Ágnes is jelen voltak, a napirendi pontokkal kapcsolatos észrevételeiket a Bizottsággal ismertették – 10. és 11. napirendi pontként tárgyalta, a két területet érintő településrendezési elhatározásokról a – mellékelt – 100/2013.(V.07) valamint a 101/2013.(V.07) TFVB határozatok szerint döntött. A döntésekben Szakértő Úr által javasoltakkal sok esetben nem értett egyet a Belváros É-nál például a Kossuth L. utca forgalmi rend módosítási javaslatával, a Templom térenél az egykori korzó menti ingatlanok egyedi szabályozásával. A két terület javaslatait és a hivatal véleményét Szakértő Úrral már korábban egyeztetettük. Az elfogadott elemeket a mellékelt előterjesztés tartalmazza, melyeket a tervezés során figyelembe vettek tervezők. A Képviselő-testület az előterjesztés és a TFVB határozatok szerinti javaslatokat a 145 és 146/2013.(V.15.) ÖKT sz. határozataiban támogatta. A KT döntésnek megfelelően készült el a véleményezett tervanyag, valamint készül a Templom tér SZT, tehát kérjük, hogy a véleményezés során véleményezők is legyenek tekintettel a KT döntésekre.

2. Köszönjük az észrevételt, a TSZT 3/A melléklet **jelmagyarázatában** az intézmény terület-felhasználás elnevezése téves, Tervezőtől kérni fogjuk a javítást.
3. Köszönjük az észrevételt, a TSZT 3/A melléklet szerinti **változások pontosítására** szintén fel fogjuk kérni Tervezőt, és kérjük, hogy a javítás segítségével az észrevett hiányokat, pontatlanságokat esetleg jelöljék is meg, a segítségüket előre is köszönjük.

4. A **vegyes terület-felhasználást** az OTÉK 2013. január 1-től hatályos előírása általánosan a 6. § (3) bekezdés 2. pontban, valamint részletesen a 16., 17. §-ban szabályozza. A terület-felhasználásokat „Településközponti terület” és „Intézmény terület” megfogalmazással újra szabályozta, elsősorban a rendeltetésekre vonatkozóan az eddigiektől eltérő tartalommal, elsősorban ez indokolta a felülvizsgálatban a belvárosi településközponti vegyes terület felbontását a vegyes terület-felhasználáson belül. Az új OTÉK előírásban a településközponti övezetek meghatározása az előző, vegyes funkciójú szabályozást a lakódominancia irányába tolta el, ezzel párhuzamosan a központi vegyes terület övezetből intézmény övezetbe átalakítással viszont az egykori, települési szintnél magasabb rendeltetések elhelyezése helyett a települési szintű rendeltetések elhelyezését szabályozta. A régi OTÉK településközponti vegyes terület előírásainak az új OTÉK intézményterület előírásai a megfelelőbbek, ezért az OTÉK módosításával a valóságban a településközponti övezet előírásai jelentenek újat a belvárosi területeken.

A hivatkozott és egyéb OTÉK szemléletnek a terv terület-felhasználási és övezeti rendszere megfelel, hisz a belváros továbbra is a vegyes terület-felhasználáson belüli övezetekbe sorolt, tehát ha nem is azonos, de a hasonló terület-felhasználásba sorolást biztosítja. A megkülönböztetést indokolják a meglévő és tervezett használatbeli különbségek, az egykori ófalu oldalhatáron álló, falusias lakóterületeinek megmaradt néhány lakásos lakóépületei és az időközben 30ezer lakosúvá vált város és térsége ellátását biztosító önkormányzati és egyházi, nem kereskedelmi-szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok az OTÉK előírásai és a városrendezés általános gyakorlata alapján is megkülönböztetést igényel.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdés az övezetek, építési övezetek tagozódásának előírásait határozza meg, nem a terület-felhasználás rendszerét. Az előírás nem csak a meglévő állapotot, hanem a tervezett rendeltetést is azonos fajsúllyal szabályozza.

Az OTÉK településrendezési követelményeket szabályozó II-III. fejezetei a 49. §-ig tartanak, a IV fejezettől, az 50. §-tól már az építmények létesítési előírásait szabályozó előírásai szerepelnek, ezért az 50. § (2)

bekezdés nem a terület-felhasználás, vagy az övezetek, építési övezetek rendszerének kialakítására, hanem építmények elhelyezésére vonatkozó előírás.

5. Lásd: előző pont.

6. A BHÉSZ és annak rajzi melléklete a BSZT nem terjed ki a Templom tér HÉSZ területére, arra **vonatkozóan előírást** nem tartalmaz, a tervlapon olyan kötelező szabályozási elemek jelennek csak meg – elsősorban tájékoztató jelleggel – melyek felsőbb jogszabályok miatt hatályosak, kötelezők, nem önkormányzati Képviselő-testületi döntéssel hatályosulnak.

7. A **műemléki környezetre** vonatkozó megjegyzés önmagában ellentmondásos. A véleményben az áll a módosítás nem szükséges, tehát maradjon a hatályos tervben az országos előírásoknál nagyobb területre jelölt környezet megjelenítése, az indoklásban az áll, hogy a „műemléki környezet határát nem a helyi önkormányzat állapítja meg”. A hatályos tervi lehatárolást a több éve folyó tervezések során az illetékes hatósággal egyeztetetten, a hatályos felsőbb jogszabályi előírásoknak megfelelően, az adatszolgáltatások szerint jelölik a tervek. Ennek eldöntése nem az önkormányzat feladata, hatásköre.

8. A város út- és tömegközlekedési hálózatfejlesztési elképzeléseit az elmúlt években több tanulmány is részletesen vizsgálta, ezek és a terv önálló közlekedési alátámasztó munkarészeiben foglaltak alapján fogalmazza meg a terv a javaslatokat, a tapasztalatok összegzését. A Budaörsi Városfejlesztő Kft. közreműködésével, uniós, KÖZOP 5.5.0 pályázatból nyert pénzforrásokból a közeljövőben tervezzük elkészíttetni az intermodális csomópontokhoz kapcsolódva a város új tömegközlekedési hálózatfejlesztési terveit, amennyiben abban településrendezést is érintő elhatározások fognak szerepelni azok átvezetése a terven egyedi módosítás keretében lehetséges lesz, de az OTÉK módosításából következő településrendezési eszközök hatálytalanítására is tekintettel annak elkészítését, és elfogadását nem célszerű bevágni.

A Tervező (VÁTI Kft) vizsgálatai alapján a METRO felszíni vezetésére a városban nincs hely, ezért javaslatot tettek a METRO autópálya alatti kéregvezetésére (a mélyvezetés költségei annyira magasak, hogy a gazdaságos megvalósítást ellehetetleníthetik). A kéreg kialakítás felszíni vízelvezetéssel kapcsolatos problémáit is vizsgálni szükséges, de ezek – még ha többletköltséget okoznak is – a mai műszaki színvonalon kezelhetők (pl.: gravitációs átvezetés helyett átemeléssel). Javaslatuknak megfelelően a TSZT alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeiben a METRO kéregvezetéses kialakítás kizárólagosságát módosítani fogjuk.

Az anyag a 41-es viszonylat egykori HÉV nyomvonal menti meghosszabbítását a KT döntésének megfelelően vizsgálta, és az Önök véleményével megegyezően nem tartotta megfelelőnek.

A Stefánia utca folytatásában javasolt új – közvetlen autópálya kapcsolat nélküli – felüljáró helyét éppen a körforgalmú felüljáró kapcsolatainak használata és annak tehermentesítése miatt szükséges itt kialakítani. A sportszernak felett az autópálya déli oldalának beépítései nem teszik lehetővé annak kialakítását.

A belváros, az 1-es út Templom téri szakaszának forgalomcsillapításának gondolatának megvalósítása előtti akadályok mára megszűnni látszanak, az út tulajdonjogi rendezésével párhuzamosan az út országos szerepkörének helyi közztá módosulása lehetségessé vált. Az ezzel kapcsolatos döntéseket a lakosság, a civilek támogatják. A forgalomcsillapítással párhuzamosan egyes városon belüli iránypontok közötti kapcsolatok átalakulása elkerülhetetlen. A meglévő és az új kapcsolatok kialakítása részeként tartalmazza a terv a ma is gyűjtőúti funkciójú utak (a Clementis László – Stefánia – Hársfa – Törökbálinti utcák) keresztezésében új körforgalmú csomópont kialakítását, ezzel a belváros, az új alközpont és az autópálya déli oldalának kapcsolatát javítva. Természetesen a forgalmat nem csak egy úton célszerű elvezetni, ezért a TSZT alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeiben a Budapesti út és a Szervízút közötti haránt kapcsolatok kialakítását hangsúlyosabban fogjuk szerepeltetni, felhívjuk a figyelmet arra, hogy ehhez a Képviselő-testület támogató döntésére is szükség lesz.

9. A felülvizsgálat alatt lévő tervek az új OTÉK fogalomrendszerével készülnek, az „építménymagasság” fogalma már nem használható.

Az **épületek magasságának** szabályozásával kapcsolatban javasolt változatok szerinti előírások egyikét sem tartjuk megfelelőnek a rendeletbe építeni, mert az 1. változat szerinti szabályozással (Ém=Hm) az épületek városképileg kedvezőbb, szabad tömegformálása helyett arra fogja kényszeríteni tervezőt, hogy a lehetőségek teljes kihasználásával minél inkább dobozszerű épületkialakítást tervezzen. Az 1.1 és 1.2 változatok nem veszik figyelembe egyes területek esetleg kialakult, egyedi eltéréseit (Kőhegy), adottságait (domborzat). A párkánymagasság fogalmát az OTÉK fogalommagyarázata, az 1. sz. melléklet 98. pontja tartalmazza, azt helyi rendeletben újra definiálni jogszabálysértő lenne, valamint általában csak a kialakult zártosorú beépítéseknel használt szabályozási elem, melynek megfelelő használatához további előírások

alkalmazása válik szükségessé, mely cizelláltsággal a rendelet alkalmazását bonyolítja.

A 2. változat szerinti tereprendezési javaslattal kapcsolatban felhívjuk a figyelmet az OTÉK terepkialakítással kapcsolatos rendelkezésekre a 45. §-ban, melyek részben a javaslathoz megfelelőek, részben annál szigorúbbak! A lejtős terep építési övezeteinél a völgy felőli homlokzatmagasság meghatározásának alkalmazását – a hatályos rendelet szerint – megfontoljuk, valamint kiegészítjük egy olyan előírással mely alapján az 1 m-t meghaladó feltöltéseket be kell számítani az épületmagasság és az épület legmagasabb pontja számítás során.

A 3. változathoz hasonló szabályozási javaslathoz hasonló tervezés során vizsgáltunk, de egyes esetekben nem a legmegfelelőbb eredményt lehet elérni ilyen általános megfogalmazással, ezért a szükséges helyeken egyedileg szabályoztuk az épület magasságát (Lk-1/Z, Vt-Bv/... és Vt-KF övezetekben homlokzatmagasság, Lke-... és Lk-1/VED övezetekben legmagasabb pont meghatározásával).

10. Új Lk övezeteket a terv minden esetben meglévő, kialakult állapotban, a környező kisvárosias övezethez igazodva jelöl ki, éppen a meglévő állapot indokolja az OTÉK paraméterekhez illeszkedve az átsorolásokat, ezért az indoklás szerinti „konfliktus forrás” „újonnan kialakítható kisvárosias karakter” „szétzilálhatja” kifejezések nem helytállóak, egyeztetni szükséges pontosan mely területekre gondol véleményező. A tervet áttanulmányozva úgy látjuk, hogy védett természeti környezet szomszédságában a terv a városháza környéki kialakult kisvárosias terület átsorolása tesz javaslatot, ahol a meglévő többszintes, többlakásos épületek a kertvárosias karaktertől, intenzitástól eltérnek, a védett természeti környezet ebben az esetben a hegyvidékről lefutó keskeny vízmosásra korlátozódik, továbbá megemlítjük, hogy a Kőhegyi kisvárosias lakóterület is határos természetvédelmi területtel a városban, ez önmagában nem eredményez konfliktust.
11. A város felszíni vízrendezését a tervezés során Tervezők és a Hivatal is fontos szempontnak értékelte, ezért a terv alátámasztó munkarészei is részletesen, mélyrehatóan, az eddig elkészült vízrendezési tanulmányok tapasztalatait összegezve, beépítve készültek el. Továbbá az egyre változó csapadék intenzitáshoz is igazodva a város folyamatosan készíti a felszíni vízelvezetéshez kapcsolódó koncepcióit, terveit. A közeljövőben várható a BME Áramlástan Tanszékével közösen egy új projekt indítása a helyi klimatikus viszonyok változásának vizsgálatával, elemzésével, melyből egy idő után a jövőre vonatkoztatva is – a tervezéshez – pontosabb adatok lesznek nyerhetők. Természetesen amennyiben valamely esetben a településrendezési eszközt érintő változtatás szükséges, az annak módosításával bármikor lehetséges. Továbbá felhívjuk a figyelmet arra az általános, az OTÉK 32. §-ban szabályozott tényre, hogy „valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben – ha a helyi építési szabályzat, szabályozási terv másként nem rendelkezik – elhelyezhetők a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között”, tehát ha valahol a felszíni vízrendezéshez szükséges műtárgy létesítése válik szükségessé, az a hatályos településrendezési terv módosítása nélkül megvalósítható. Továbbá a teljesebb tájékoztatásért a Pistály-réti tározót – Törökbálint közigazgatási területén – a TSZT jóváhagyandó Terület-felhasználási tervlapján is feltüntetjük.  
A BÖE véleményben hivatkozott törökbálinti észrevétellel kapcsolatban pontosítani szeretnénk, hogy Ők a Budakeszi ág vízhozamával és terhelésével kapcsolatban szeretnék, ha a városunk vízviszatarást eszközölné. A Hosszúréti-patak törökbálinti szakasza és vízgyűjtő területével kapcsolatban Törökbálint készített egy tanulmányt, mely alapfeltételként megerősíti, hogy nem sok kicsi műtárgy, hanem egy nagyobb műtárgy létesítése kívánatos, szakmailag megfelelő megoldás, ez az ún. „Pistályréti-tározó”, mely a vízgyűjtő terület felszíni vízrendezésének szabályozását biztosító műtárgy. Törökbálint saját tanulmányában foglaltak ellenére kérte a várostól a Budakeszi-ágon a felszíni víztározó létesítését. A Budakeszi-ág mértékadó vízhozamát Budakeszi felszíni vizei adják, melyeknek önálló tározója épült ki a Katonai temető mögött. Budaörs területéről a Budakeszi-árok csak kis mértékben gyűjt felszíni vizeket – lásd alátámasztó munkarészek – de ezzel együtt a terv a Kaktusz utca utáni szakasz nyomvonal korrekciójával együtt helyet biztosít a megfelelő méretű késleltetésre (alátámasztó munkarészek szerint).
12. Kőhegy felszíni vízrendezésével kapcsolatban a közelmúlt BHÉSZ módosítása kapcsán már részletesebben is foglalkoztunk, ezért Önök előtt is ismert, hogy e térség felszíni vízrendezésének megfelelő kialakítása már nem koncepcionális kérdés, azt a Városerőltér Iroda az egyes szakaszok konkrét – engedélyezési és kiviteli tervi szintű – javaslatainak megfelelően készíti. Valamint lásd-még a BHÉSZ tervezet 29. § (4) bekezdés előírását.
13. A BHÉSZ előírások OTÉK előírások szerinti kiegészítési javaslataival kapcsolatban:  
Az OTÉK 7. § (3) bekezdés szerinti előírások csak az újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő övezetekben kötelező, a városban sok, jellemzően több – remélhetőleg a lakosok és a civil szervezetek megelégedésére is – a meglévő, kialakult terület, melyen a cél az állandóság, legfeljebb a kisléptékű

szabályozott fejleszthetőség. Éppen ezen meglévő adottságok változatlanosságának szabályozása volt a cél (lakótelep, Terrapark, városháza menti és a garázssorok kisvárosias lakóterületein) ennek a célnak az elérését szolgálja a „kialakult” szabályozás, mely így éri el a „teljeskörű” szabályozást, a hivatkozott Étv. 13. § (1) bekezdést, tehát ebben az esetben nem alkalmazható a 18. § (2) bekezdés szerinti illeszkedési szabály. A rendelet-tervezetben szakmailag továbbra is szükségesnek tartjuk a kialakult szabályozás megtartását legalább a nagyvárosi lakóterület, a lakótelep és a városháza menti kisvárosias lakóterületen, de a többi, a Terrapark és a garázssorok kisvárosias lakóterületein elhagyható a kialakult állapot, és olyan paraméter-sor kialakításával, mely a bővítést nem teszi lehetővé a szabályozás eredeti célja elérhető. A BÖE véleményben hivatkozott OTÉK 3. § (7, és (8) bekezdéseket nem találjuk, pontosítani szükséges mire gondolt véleményező.

Az OTÉK 7. § (3a) bekezdés szerinti beépítési magasság szabályozása nem teszi kötelezővé mindig, mindenhol, minden esetben, övezetben mindhárom paraméter alkalmazását. A BHÉSZ a helyi, kialakult beépítéshez és/vagy terepviszonyhoz alkalmazkodva a szükséges helyen és mértékben a 9. pontban adott válasz szerint különbözőképpen szabályoz az épületmagasságon túl.

A rendelet tervezet záró rendelkezéseinek 64. §-a tételesen tartalmazza az OTÉK előírásnál megengedőbb paramétereket, ezzel is eleget téve az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglaltaknak.

14. Lásd: előző pont.

15. Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet (Tétényi-fennsík lakópark) legkisebb kialakítható telekmérettel kapcsolatos BÖE észrevétel valamilyen tévedésen alapul, a területre hatályos Budaörs, Tétényi-fennsík Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 45/2003.(XII.22.) rendelet – lakossággal egyeztetett – paramétereitől eltérést nem tartalmaz a terv.

A tévedés valószínűleg abból adódik, hogy az új rendelet-tervezettel párhuzamosan az építési övezetek jeleit is racionalizáltuk és egységesítettük, ezért azok a beépítési mód szerinti csoportosításban az intenzitás csökkenésével jelölik az új övezeteket. Az új övezeti rendszer értelmezését segíti a rendelet-tervezetben az övezetek jele mellett felsorolt helymeghatározás, valamint elengedhetetlenül szükséges annak a szabályozási terven történő pontosítása.

16. Köszönjük az észrevételt, a **Vt-Bv1-3** övezetekben a telekterület legnagyobb kialakítható területét pótoljuk, 3000 m<sup>2</sup>-ben maximalizáljuk.

A **Vi-Bv1-2** övezetek kijelölése a 4. pontban részletezettek szerint történt, ezért ezen esetekben az övezet egy-egy intézményt takar, tehát az övezet maga a telek is, maximalizálása így nem szükséges.

17. Lásd: 13. pont.

18. A **Vt-K** jelű övezet a Lévai-Bretzföld-Baross-Komáromi utcák által határolt tömb területének építési övezete, mely területen a város valamilyen közösségi fejlesztést szeretne, ezért itt a jelenlegi gazdasági funkciók, és a hatályos terv szerinti rendkívül intenzív vegyes funkciójú beépítés helyett egy visszafogott fejleszthetőség szabályozása volt cél, ezért a javaslatot továbbgondolva, a tervezetben már a TSZT 0,5 beépítési sűrűség értékhez igazodó alacsony intenzitású, nagy zöldfelülettel rendelkező övezetet fogunk szabályozni.

A **Vt-Lk** (Terrapark meglévő lakóépületei) övezetben a kialakult állapot változatlanul tartása volt a szabályozás célja a 13. pontban kifejtettek szerint.

19. Köszönjük az észrevételt, a **Vt-Bv1-3** jelű övezetek **szintszám** szabályozását a tervezetben pontosítjuk.

20. Köszönjük az észrevételt, a **Vt-Bv2** jelű övezet **utcafronti földszinti funkciókorlátozásának** szabályozását a tervezetből töröljük.

21. Köszönjük az észrevételt, a **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanainak oldalsó telekhatár és homlokzatmagasság viszonyai rendezésére tett javaslatot a tervezetből törölni fogjuk.

(Az előírást azért építettük be a tervezetbe, hogy saját telken belül el lehessen térni az általános előírásoktól úgy, hogy az a szomszédos telkek beépítési lehetőségeit ne korlátozza, mert saját telken belül biztosítja az előírt telepítési távolságot. A telepítési távolság növekedésével a nem beépített terület nő, ez nem eredményez intenzitásnövekedést, a beépítés intenzitás így csak csökken, de legfeljebb azonos marad).

22. A **Vt-Bv1-3** jelű (és más) övezetekben elhelyezhető épületek kubatúrájának, intenzitásának szabályozását a BHÉSZ 2. sz. melléklet a rendeltetési egységek és az épület alapterületének meghatározásával szabályozta, ezzel a legkisebb kialakítható telekméretre igazodó tömegformálású épületek kialakítását szabályozta a szükséges helyeken.

A Kőhegy esetében a Szakértő Úr által hiányolt épület kubatúra növeléssel – reméljük BÖE-vel egyetértésben – azért nem tudunk egyet érteni, mert a lakossági fórumokon ezt a jelenlévő, budaörsi lakosok

nem szorgalmazták, a szigorított előírások feloldását célzó javaslat egy jelenleg nem budaörsi lakos azon kéréme, hogy a város engedjen meg számára a saját igényeihez igazodó beépítést. Azóta építetővel többször egyeztetünk az épület kialakításáról, és az előírások szerinti 100 m<sup>2</sup>-es alapterülettel egy megfelelő épület kialakításáról sikerült megegyezni.

23. A Templom tér és a Belváros szabályozási terveit érintő településrendezési elhatározásokat a TFVB 2013. május 7-i ülésén – melyen a BÖE képviseletében Molnár Józsefné és Morvai Ágnes is jelen voltak, a napirendi pontokkal kapcsolatos észrevételeiket a Bizottsággal ismertették – 10. és 11. napirendi pontként tárgyalta, és a – mellékelt – 100/2013.(V.07) valamint a 101/2013.(V.07) TFVB határozatok szerint döntött. A Képviselő-testület az előterjesztés és a TFVB határozatok szerinti javaslatokat a 145 és 146/2013.(V.15.) ÖKT sz. határozataiban támogatta. A KT döntésnek megfelelően készült el a véleményezett tervanyag, valamint készül a Templom tér HÉSZ.

A Belváros É szabályozási terv területére a változtatási tilalom lejártát követően ezév augusztusától az az előírás csomag van érvényben amely ellen a jóváhagyást követően lakossági észrevételek érkeztek, a véleményben most ennek a támadott tervnek a hatályban tartását kéri, pedig a felülvizsgálatba beépítettünk a lakossági véleményekből.

A hatályos tervek módosítás nélküli hatályban tartása nem jelent biztosítékot örök időkre az abban foglaltak megtartására, mert a KÓDEX átmeneti rendelkezéseinek 45. § (1) bekezdése alapján a „2012. december 31-én hatályban lévő ... Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény (BATrT) hatálya alá tartozó fővároson kívüli települések esetében 2015. december 31-ig alkalmazhatók”. E szerint ezen időpontig van lehetőség a hatályos tervek módosításának, új felsőbb jogszabályi előírásoknak történő megfeleltetésének elfogadására, mert fenti időponttól a ma hatályos tervek nem alkalmazhatók.

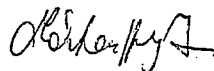
#### **ÖSSZEFOGLALÁS:**

Szakértő Úr összefoglalásában fenti 23 pontban részletezett problémakört csoportosította, ezért nem tartjuk szükségesnek azok részletes magyarázatának megismétlését, DE megjegyezzük, hogy

- ahol további pontosítást írt elő a Tervezővel egyeztetve azokat részben átvezetjük a terven, illetve a válaszban foglaltaknak megfelelően kérjük véleményező álláspontjának felülvizsgálatát, továbbá
- ahol további egyeztetést javasol természetesen lehetséges az álláspontok közelítése, de ezt megfelelő határidők között, mindkét fél kompromisszum készségét feltételezve lehet és kell a felsőbb, hatályos jogszabályi kereteket tiszteletben tartva elvégezni, valamint
- ahol jogszabály követelményeként határozza meg valamely észrevétel teljesülését az általános szakmai gyakorlatnak megfelelő jogszabály-értelmezés szerint szeretnénk a problémát előző pont szerint egyeztetni.

Az egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően kérjük a Szakértői elképzelések véglegesítését, melyet a hivatal szakembereivel szükségesnek tartunk e hét végéig leegyeztetni. Tekintettel arra, hogy a tervet a Város a novemberi Képviselő-testületi ülésre elő kívánja terjeszteni a BÖE-val történt végső megbeszélésről szóló írásos visszaigazolást legkésőbb november 13-ig kérjük megküldeni.

Budaörs, 2013. november 04.

  
Mártonffy István  
főépítész



#### **Melléklet:**

1. 100 és 101/2013.(V.07) TFVB határozat kivonat + előterjesztés
2. 145 és 146/2013.(V.15.) ÖKT sz. határozat kivonat + előterjesztés
3. Pistályréti-tározó tanulmányterv – feljegyzés

#### **Kapják:**

1. Budaörsi Városfejlesztő Kft., 2040 Budaörs, Szabadság út 135.
2. MŰ-HELY Zrt. Dr. Nagy Béla, 1065 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 31.

**MŰ-HELY TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ ZRT.**  
1065 BUDAPEST VI. BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT. 31.  
LEVELEZÉSI CÍM: 1368 BP 5. PF 215.  
TEL: (36-1) 312 4570, (36-1) 312-4573, FAX: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelyrt@muhelyrt.hu



## SZAKMAI VÉLEMÉNY



## B U D A Ö R S HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV BHÉSZ+TSZT



## KIEGÉSZÍTŐ JAVASLATOK

A Budaörs Óvárosért Egyesület (BÓE) megtárgyalta a BHÉSZ tervezetének a Budaörs Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda által – a BÓE észrevételei alapján – módosított változatát és azzal kapcsolatban az alábbi észrevételek merültek fel:

### 1. A BHÉSZ 45.§ (4) bekezdés egészüljön ki az alábbiak szerint:

„A Vi-Bv/1 és Vi-Bv/2 jelű építési övezetek területén az új épületek magassága, a Vt-Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 méter lehet”

### 2. A Vt-Bv3 jelű építési övezetben – tekintettel a 30% legnagyobb megengedett beépítettségre is – a legkisebb zöldfelület aránya legyen 40%.

2. melléklet a .../2013. (... ..) Önkormányzati Rendelethez

#### 2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett			elő-kert	hátsó-kert	oldal-kert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb		megengedett legnagyobb			
			területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szint-területi mutatója	terep-szint alatti beépítés mértéke	zöld-felületi mértéke	épület-magassága	rendeltetési egység száma	alap-területe	mérete		
			m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m
37	Vt-Bv3	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	30 40	5,5	2	175	0,0	0,0	-

### 3. A Vt-Bv1 jelű építési övezetben a hátsókert mértéke 0 méter, ezért indokolt, hogy a tömbbelsőben az épületmagasság legfeljebb 4,5 méter legyen, legalább a hátsó zónában. Ennek érdekében a BHÉSZ 42.§ (6) bekezdése kiegészül az alábbiak szerint:

„42.§ (6) A homlokzatmagasság értéke nem lehet nagyobb, mint az épület 2.1. sz. mellékelt táblázat szerinti legnagyobb megengedett épületmagasság. Kivételt képeznek a Szabadság úttal határos, a Szabadság út Petőfi Sándor utca - Stefánia utca közötti szakaszán fekvő, Vt-Bv/1 jelű építési övezetbe sorolt telkek, ahol a Szabadság úttól mért 30 méteren túl a legnagyobb épületmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.”





4. **A Stefánia utca és a Vasvári Pál utca sarkán** a kialakult, védett értéket is hordozó tradicionális beépítés nem különbözik a Vasvári Pál utca beépítésétől, ezért a Vt-Bv/2 jelű építési övezet helyett a Vt-Bv/3 jelű építési övezet alkalmazása indokolt.



„A Szabályozási Terv érintett részén a Vt-Bv/2 jelű építési övezet helyett Vt-Bv/3 jelű építési övezet kerüljön alkalmazásra”

Budapest/Budaörs, 2013.11.26.

**Korodi Zsolt**

2.4 MELLÉKLET

**Feladó:** Korodi Zsolt  
**Küldve:** 2013. december 2. 13:47  
**Címzett:** Molnár Mária Budaörs Óvárosért Egyesület  
**Másolatot kap:** 'Balázs Szőke'; Nagy Béla Dr.  
**Tárgy:** RE: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)  
Budaörs Óvárosért Egyesület  
Molnár Mária  
elnök

Tisztelt Elnök Asszony!

Köszönettel megkaptuk a Budaörs TSZT és BHÉSZ felülvizsgálattal kapcsolatos véleményüket, melyben az eredeti 23 kérdésből már csak négyet kellett egyeztetnünk, melyekkel kapcsolatban az alábbiakban alakult ki a közös álláspont:

1. a szakvélemény 1. és 2. pontja mindkét fél számára elfogadható.
2. a 3. pont szerinti javaslat alapján a Vt-Bv/1 övezet területén a Szabadság út déli oldalán a Stefánia és a Petőfi utca között a Szabadság úttól mért 30 m-en túli területre a hatályos terv szerinti épületmagasságkorlátozás területét fogja tartalmazni a készülő terv, melyen a korlátozás mértéke a hatályos tervhez igazodva 5,5m.
3. a 4. pont szerinti javaslat is a hatályos terv szerinti szabályozási mértéknek megfelelően lesz kialakítva, a Stefánia utca menti 4 telek övezeti besorolása marad Vt-Bv/2 övezet 6,0 m épületmagassággal.

Tisztelettel,

Korodi Zsolt  
településrendezési ügyintéző

Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Főépítész iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
[www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)  
[korodi.zsolt@budaors.hu](mailto:korodi.zsolt@budaors.hu)  
06-23/447-838

---

**From:** Balázs Szőke [mailto:[lapideus@t-online.hu](mailto:lapideus@t-online.hu)]  
**Sent:** Monday, December 02, 2013 9:04 AM  
**To:** Korodi Zsolt; Nagy Béla Dr.  
**Subject:** Fwd: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)

Az iPhone készülékemről küldve

Továbbított üzenet kezdete:

**Feladó:** <[ovaros@t-online.hu](mailto:ovaros@t-online.hu)>  
**Dátum:** 2013. november 29. 13:28:55 CET  
**Címzett:** <[lapideus@t-online.hu](mailto:lapideus@t-online.hu)>, '[szoke.balazs@varosfejlesztes.t-online.hu](mailto:szoke.balazs@varosfejlesztes.t-online.hu)'  
**Tárgy:** FW: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)

Tisztelt Szőke Balázs!

Értesülésünk szerint a készülő szabályozási tervvel kapcsolatos  
2013.11.17-én küldött (alább olvasható) levelünket nem kívánják teljes  
mértékben elfogadni.  
A Belváros A és Belváros B területekre kérjük a jelenleg hatályban lévő  
(Vt-R3 és Vt-R5) szabályozását változatlanul hatályban tartani illetve az új

2013.12.05.

szabályozásba változtatás nélkül beilleszteni szíveskedjenek.

Üdvözlettel:  
Molnár Mara  
Budaörs óvárosért Egyesület elnöke

-----Original Message-----

From: [ovaros@t-online.hu](mailto:ovaros@t-online.hu) [<mailto:ovaros@t-online.hu>]  
To: '[lapideus@t-online.hu](mailto:lapideus@t-online.hu)'  
Subject: FW: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)

-----Original Message-----

From: [ovaros@t-online.hu](mailto:ovaros@t-online.hu) [<mailto:ovaros@t-online.hu>]  
Sent: Wednesday, November 27, 2013 8:30 AM  
To: '[szoke.balazs@varosfejlesztes.t-online.hu](mailto:szoke.balazs@varosfejlesztes.t-online.hu)'  
Subject: FW: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)

Tisztelt Szőke Balázs!

Mellékelten küldöm az egyesület vezetősége véleményét tartalmazó, elfogadott, Dr. Nagy Béla által készített, javaslatunkkal kiegészített anyagot.

Több kifogást nem teszünk, az egyeztetést lezártnak tekintjük.

Molnár Mara  
Budaörs óvárosért Egyesület elnöke

-----Original Message-----

From: Dr Nagy Béla [<mailto:nagybela@muhelyrt.hu>]  
Sent: Tuesday, November 26, 2013 10:38 PM  
To: 'Precise-Cad Kft'; Molnár Józsefné Mara  
Subject: RE: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)

Tisztelt Molnár Józsefné és Morvai Ágnes!

Csatoltan küldöm a javaslatokat a 4 pont rendezésére.  
Amennyiben megfelelő, megküldöm Szőke Balázs úr részére.

Tisztelettel:  
Nagy Béla

-----Original Message-----

From: Precise-Cad Kft [<mailto:precise.cad@t-online.hu>]  
Sent: Tuesday, November 26, 2013 2:20 PM  
To: 'Dr. Nagy Béla '  
Subject: Küldés: belvaros a 42-2005 (1)

Az üzenet készen áll arra, hogy elküldje, benne a következő fájlal vagy hivatkozással:

belvaros a 42-2005 (1)

## TSZT/BHÉSZ jóváhagyási eljárásának ÜTEMEZÉSE

2013-12-18	KT ülés	
2013-12-20	Partnerség indítása tervdokumentáció megküldése civileknek tervdokumentáció elhelyezése honlapon, lakosság értesítése a véleményeztetés indításáról	30 nap
2014-01-15	Lakossági fórum	
2014-02-20	Partnerség zárása szükség esetén KT ismertetés, előterjesztés, döntés	
2014-03	Vélemények átvezetése a terven az önkormányzattal egyeztetve	Tervező 7 nap
2014-03-15	Véleményezési doksi leszállítása	Tervező
2014-04	Véleményezés	30 nap
2014-04-15	Egyeztető tárgyalás PH hivatalban (szükség szerint, csak eltérő vélemény esetén)	önkormányzat / tervező 8 nap
2014-05	Egyeztetési szakasz lezárása KT döntés	önkormányzat
2014-06-01	Terv megküldése végső szakmai véleményezésre	Állami Főépítész 21 nap 15+8+8 nap
2014-06-30	Állami Főépítész végső szakmai véleménye	Állami Főépítész
2014-07	Előterjesztés, jóváhagyás KT döntés	önkormányzat
2014-08	Hatályba lépés	30 nap