

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. május ...-i,
az Ügyrendi Bizottság 2015. május ...-i,
és a Képviselő-testület 2015. május ...-i ülésére**

XI/225-5/2015

Tárgy: Kőhegyi változtatási tilalomról szóló 12/2015 (III.25.) ÖKT rendelet módosítása

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról 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 és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

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

A Képviselő-testület 12/2015. (III. 25.) ÖKT rendeletével a Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira változtatási tilalmat rendelt el. Az előterjesztés sürgősségi tárgyalását a természeti értékek védelme indokolta, mivel egy a Máriavölgy utcában lévő telken március közepén hatalmas mértékű föld és sziklabontást kezdtek el egy 3 lakásos lakóépület építése érdekében. Azóta építésrendészeti eljárás keretében az Érdi Járási Hivatal által hozott határozatban megállapításra került, hogy az ingatlanra 2009-ben kiadott építési engedély már érvényét veszítette, ez alapján nem adható fennmaradási és továbbépítési engedély, hiszen a hatályos helyi építési szabályzattal ellentétes az eredetileg tervezett épület.

A változtatási tilalom elrendelését követően több levél, kérelem is érkezett a változtatási tilalom által érintett területről, melyben a tulajdonosok leírják, hogy a tilalom a fejlesztési terveiket mennyire hátráltatja, illetve kéri a változtatási tilalom törlesztését (ld. melléklet). A kérelmező ingatlantulajdonosok telkei a Kőhegyi természetvédelmi területtől távolabb helyezkednek el. (3. sz. melléklet: Bor utca 8. ingatlantulajdonos levele; 4. sz. melléklet: Bor utca – Szép utca között található 1864 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak levele; 5. sz. melléklet: Budakeszi utca 1. sz. alatt álló helyi védett épület tulajdonosának levele)

A kérelmek beérkezését követően szükségesnek tartottuk a változtatási tilalom területi hatályának felülvizsgálatát, mely alapján megállapítható, hogy szakmailag indokolt a rendelet módosítása.

A módosítás szükségessége az alábbiakkal indokolható:

A változtatási tilalom elrendelését a természeti értékek védelme indokolta, ezért a természetvédelmi területtel határos ingatlanokat érintően szükséges feltétlenül. Az Lk-1/VED építési övezet egyéb területeit nem érintik a természet védelmében tervezett intézkedések, jogszabályi változások. Ezeken a területeken a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat és szabályozási tervről szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT. rendelet (BHESZ) vonatkozó előírásai szakmailag átgondoltak, településképi, településrendezési szempontból is megfelelőek. Mivel a terület helyi védett, ezért az érintett ingatlanokra készülő terveket a Városi Tervtanácsnak is véleményeznie kell, valamint az építési engedélyezési eljárás lefolytatását megelőzően Településképi véleményezési eljárást is le kell folytatni. E két véleményezési folyamat kellő kontrollt biztosít ahhoz, hogy a jogszabályi előírások betartása mellett a területen a településképi szempontokat teljes körűen érvényesíteni lehessen.

A fentiek alapján a változtatási tilalomról szóló rendelet módosítását követően a változtatási tilalom a Kőhegy természetvédelmi területtel határos közterülettel határolt telkeire terjedne ki. A határoló közterület a Máriavölgy utca, Kőláb utca, Kőszikla utca, Kőszirt utca, 1618 hrsz-ú telek, Felsősor utca, Víztorony utca lenne. A Víztorony utcában az 1635 hrsz-ú ingatlan a változtatási tilalom területi hatályán kívül esne, mivel itt található a Kőhegyi vízmű terület, ahol nyomásfokozó gépház építése van tervbe véve. A Kőszirt utca Felsősor utca összekötésére azért határoztuk meg a 1618 hrsz-ú telket, mivel így nem terhel indokolatlanul három telket a változtatási tilalom.

EDTR-ben jóváhagyott. 2015.05.06. P.B.Anita

Tisztelt Bizottságok és Képviselő-testület!

Fentiek alapján a Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalomról szóló 12/2015. (III. 25.) ÖKT rendelet módosítása tárgyú mellékelt rendelet-tervezet jóváhagyására teszünk javaslatot.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: hatásvizsgálati lap
3. sz. melléklet: Bor utca 8. ingatlantulajdonos levele
4. sz. melléklet: Bor utca – Szép utca között található 1864 hrsz-ú ingatlan tulajdonosainak levele
5. sz. melléklet: Budakeszi utca 1. sz. alatt álló helyi védett épület tulajdonosának levele

HATÁROZATI JAVASLAT

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és
az Ügyrendi Bizottság részére:

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/ Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az 1. sz. melléklet szerint alkossa meg a Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 12/2015. (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

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

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

a Képviselő-testület részére:

A Képviselő-testület megalkotja az 1. sz. melléklet szerint Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 12/2015. (III.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

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

Budaörs, 2015. április 30.


Wittinghoff Tamás
polgármester

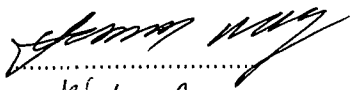
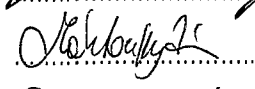
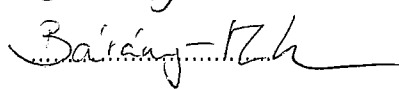
Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész iroda

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Mártonffy István, főépítész

Bárány-Horváth Laura, településrendezési ügyintéző

EDTR-ben jóváhagyott. 2015.05.06. P.B.Anita

Látta:

Domahidi Emma, városépítési irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

J. . .

5

dr. Bocsi István

PL

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2015. (.....) önkormányzati rendelete

Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó
változtatási tilalom elrendeléséről szóló 12/2015. (III.25.) önkormányzati
rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdés a) pontban kapott felhatalmazás alapján az 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 12/2015. (III.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 1.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„ A rendelet hatálya a rendelet mellékletében meghatározott területre terjed ki.”

2. §

Az R. kiegészül az e rendelet melléklete szerinti melléklettel.

3. §

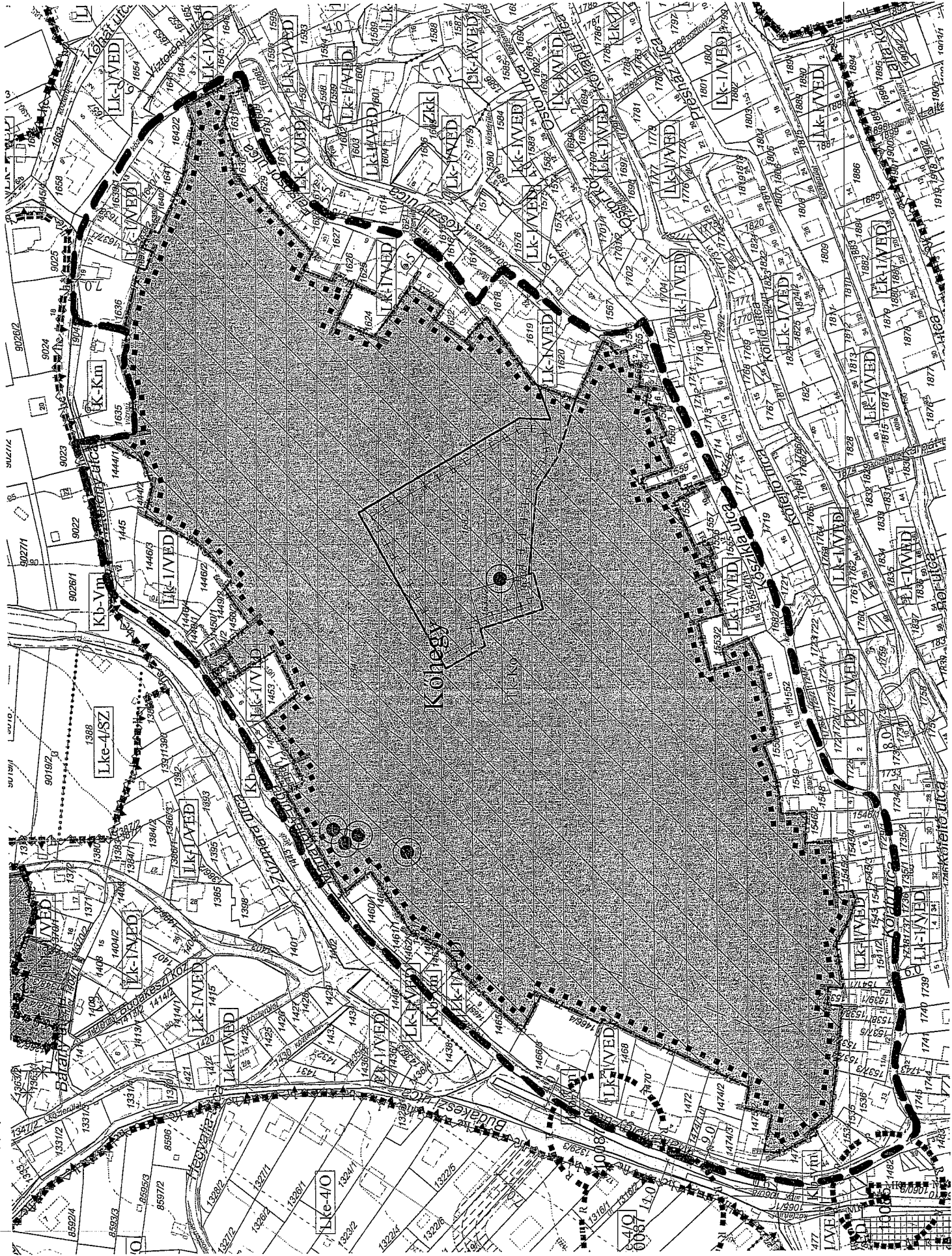
E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2015.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

12/2015. (III. 25) öKTSZ. rendelt melléklete



2.sz. melléklet

Hatásvizsgálati lap

Budaörs, Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó változtatási tilalom módosításáról szóló rendelet-tervezethez

1. Várható társadalmi hatások:

A változtatási tilalomból eredő jelentős korlátozások a rendelet módosítását követően csak azokat a kőhegyi ingatlanokat fogják érinteni, amelyek rendelet megalkotásának eredeti célkitűzésében, a természeti értékek védelme tekintetében érintettek, mivel a Kőhegyi természetvédelmi terület határán, annak közvetlen szomszédságában találhatók. Így a többi kőhegyi ingatlan mentesül a változtatási tilalommal járó jelentős korlátozásoktól.

2. Gazdasági hatás, költségvetési hatások

A gazdasági hatás nem releváns, de költségvetési hatásként az érintett ingatlanokon az érintett ingatlanok körének csökkentésével a kártalanítási igényt bejelentő tulajdonosok száma is csökkenhet. (Igény esetén ennek kiegyenlítésére az önkormányzat kötelezett.)

3. Várható környezeti és egészségügyi hatások

A változtatási tilalom területi hatálya alól kikerülő ingatlanok esetében folytatódhatnak a korábban megkezdett építési engedélyezési eljárások, építési engedélyezési tevékenységet megelőző tervezési folyamat, és építési engedélyhez kötött és nem kötött építési tevékenységek. Mivel a vonatkozó helyi szabályozási előírások szakmailag megfelelőek, a terveket a Városi Tervtanácsnak is be kell mutatni, valamint településképi véleményezési eljárást is le kell folytatni, emiatt a területet településképi szempontból nem érinti hátrányosan a változtatási tilalom területének korlátozása.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, az elfogadással tájékoztatási kötelezettsége sem keletkezik a hivatalnak, illetve a tilalom keletkezésének és törlésének tényét az országos ingatlan-nyilvántartásba sem kell bejegyeztetni.

5. Jogszabály elfogadásának szükségessége

A változtatási tilalom területi hatályának korlátozása szükséges, hogy ne rójon indokolatlan terhet a Kőhegy ingatlanainak jelentős részére.

6. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Nem releváns

**Budaörs Város Önkormányzatának
Képviselő-testülete részére**

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Kérelem a Kőhegy és térségére elrendelt változtatási tilalom megszüntetésére, vagy a tilalommal érintett terület módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budaörs, 2015. április 19.

Alulírottak, dr. Bercsényi Zsófia és Varró György, mint a 2040 Budaörs, Bor. u. 8. sz. alatti ingatlan (hrsz.: 1796) tulajdonosai ezúton **kérjük, hogy a tisztelt Képviselő-testület a 12/2015. (III.25.) sz. önkormányzati rendelettel a Kőhegy és térségére elrendelt változtatási tilalmat szüntesse meg, vagy amennyiben ez nem lehetséges, úgy annak területét korlátozza a természetvédelmi területtel közvetlen érintkező utcákra az alábbi indokok alapján.**

Véleményünk szerint a **változtatási tilalom elrendelése már elérte célját**, hiszen a Máriavölgy utcában zajló szabálytalan építkezést sikerült leállítani és ezzel megóvni a természetvédelmi területet. Ezzel szemben a **tilalom fenntartása a területen élő többi építkezést, vagy akár csak felújítást tervező, jogkövető ingatlan tulajdonosnak komoly érdeksérelemmel és anyagi kárral jár**, miközben a tilalommal érintett terület nagy része (pl. a Bor u., Szép u.) távol esik a természetvédelmi területtől, gyakorlatilag a belváros közepén található, így más elbírálás alá kellene esnie a természetvédelmi területtel közvetlenül határos részekhez képest.

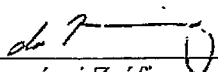
Mi a fent megjelölt Bor utcai ingatlant egy éve vásároltuk azzal a céllal, hogy azon új családi házat építünk. Tavaly augusztus óta folyamatosan egyeztetünk a budaörsi főépítésszel, hogy házunk valóban a környezetbe illő és esztétikus megjelenésű legyen, majd a pozitív városképi vélemény birtokában 2015. március 16. napján adtuk be építési engedély iránti kérelmünket a Budakeszi Építéshatósághoz. Kérelmünk a benyújtás napján minden jogszabályi előírásnak megfelelt, s bár a változtatási tilalom elrendelése csak 2015. március 26. napjától hatályos, ennek ellenére a múlt héten azt a tájékoztatást kaptuk a Budakeszi Építéshatóságtól, hogy a mi – még folyamatban lévő – engedély kérelmünkre is vonatkozik a területre elrendelt változtatási tilalom.

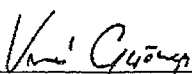
Ez teljesen váratlanul ért minket, főleg azok után, hogy a területre legutóbb éppen a helyi építési szabályok kialakítása miatt alig két éve, 2013. május 31. napjáig tartó építési tilalom volt elrendelve, illetve a hatályos építési szabályzat csak pár hónapja, 2014. november 1-jén lépett hatályba.

Nekünk nagyon fontos, hogy ősszel beköltözhessünk az építendő házunkba, mert kislányunk ősztől Budaörsre jár iskolába, már eladtuk budapesti lakásunkat, így ha nem tudjuk néhány héten belül megkezdeni az építkezést, ősztől albérletbe kell mennünk, ami komoly anyagi kárt jelent számunkra. Ha pedig a változtatási tilalom hosszabb távon is fent marad, és ezért nem tudunk építkezni, a fél éves tervezői munka díja és a már befizetett eljárási illetékek is kárba vesznek és kérdés, hogy az ingatlant így egyáltalán tovább tudjuk-e majd értékesíteni.

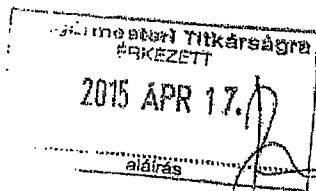
Fentiek alapján **kérjük tehát, hogy a Tisztelt Képviselő-testület a Kőhegy és térsége területre elrendelt változtatási tilalmat szüntesse meg, vagy a tilalommal érintett területet korlátozza a természetvédelmi területtel közvetlenül határos utcákra.**

Tisztelettel:


dr. Bercsényi Zsófia


Varró György

Budaörs Polgármesteri Hivatal
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
KÉPVISELŐ-TESTÜLET részére



Budaörs, 2015. április 16.

Tárgy: KÉRELEM a Budaörs - Kőhegy építési tilalom területi módosítására

Tisztelt Képviselő Testület!

2015 APR 17.

Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a 2015. március 26-án meghozott, LK-1/VB9-övezet-változási tilalommal érintett területét pontosítsák. Véleményünk szerint a változási tilalom túl nagy terület lefedésével akaratlanul károsítja a telektulajdonos érdekeit.

Következő pontok miatt túlzottnak tartjuk az egész kőhegyi övezet „lebénítását”, amivel jelentős anyagi kár keletkezne a 2015-ben építkezést tervező telektulajdonosoknál:

- A 2014-ben feloldott építési tilalom után 2014. november 1-jén lépett életbe az új HÉSZ, ami már kellőképpen leszabályozta a területet és odaillő beépítést tesz csak lehetővé.
- A változási tilalom kirobantója, a Máriavölgy utcai telek a jelen tilalommal nem is válik érintetté, hiszen jogerős engedéllyel rendelkezik, amire ez nem terjed ki.
- A szabályozás felülvizsgálata és szigorítása a természetvédelmi területtel határos telkekre nézve lenne indokolt.
- A kialakult helyzetben jelenleg tilalom alá esik többek között a Bor utca és a Szép utca, amelyek beépített, belvárosias jellegű városrészek, messze esnek a természetvédelmi területtől és az üres telkek beépítése csak javít az utcaképen.
- Teljesen érthetetlen, hogy friss, 5 hónapos szabályozási terv szerint készült, Főépítésszel egyeztetett, Tervtanács által jóváhagyott építészeti tervek engedélyeztetését tilalom alá helyezik.

A mi esetünkben a Főépítésszel leegyeztetett, az új, szigorított építési szabályzat szerint készült tervekre alapozva került megvásárlásra 2015. március 16-án a kőhegyi Szép és Bor utca között fekvő telek (HRSZ: 1864). Három család azzal a biztos tudattal vette meg ezt az ingatlant, hogy idén ősszel beköltözhesen az újonnan épített ingatlanokba. Emellett a telekre épülő ingatlanok egy projektfejlesztési keretszerződésen belül kerültek megvásárlásra, ami garantálja a vevők számára az ideai beköltözést. Ehhez kapcsolódóan teljes tervezési és lebonyolítási szerződések kötöttek, amelyek meghiúsulása esetén az érintett feleket kb. 80 millió Ft kár érné, ha 1 hónapnál tovább fennmaradna ez a tilalom.

Fent említett pontok alapján kérjük a változási tilalom által érintett terület szűkítését a természetvédelmi területhez közelebb eső telkekre.

Kérjük, hogy a következő Testületi Ülés alkalmával mentesítsék a tilalom alól a Bor utca alatt fekvő területet.

Tisztelettel,

1.tulajdonos

2.tulajdonos

3.tulajdonos /tervező

1. tulajdonos: Németh Zoltán (2040 Budaörs, Ébner-Gy. köz 2/1, 1.em. 3.ajtó)
2. tulajdonos: Novai Éva (1118 Budapest, Törökugrató u. 6. 3/10)
3. tulajdonos/tervező: Takács Tibor (2040 Budaörs, Csikó u. 3)

Másolatban kapták: Polgármester, Főépítési Iroda
Melléklet: Helyszínrajz, helyszíni fotó, látványterv

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:		
Szám: 696		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Junghausz Timea

Feladó: krisztina.torti <krisztina.torti@yahoo.com>
Küldve: 2015. április 19. 15:01
Címzett: főépítész
Tárgy: Továbbított: Kérelem
Mellékletek: 20150223_091810.jpg

Kategóriák: Tími

Tárgy: 2040 Budaörs, Budakeszi u. 1. Hrsz. 1436/2 és 1436/4 ingatlan
Tulajdonos: Torti Krisztina, 1122 Budapest, Székács utca14/b

Tisztelt Mártonffy István úr!

Elnézését kérem, de sajnos az előző levélből lemaradtak az ingatlannal kapcsolatos fenti információk.
Tisztelettel:
Torti Krisztina

Az üzenetet Samsung mobilszekről küldték

----- Eredeti üzenet -----

Feladó: "krisztina.torti"
Dátum:2015.04.19. 13:06 (GMT+01:00)
Címzett: foepitesz@budaors.hu
Tárgy: Kérelem

Tisztelt Mártonffy István úr!

A Budakeszi utca 1/2 sz. védett ingatlan tulajdonosa vagyok
és a napokban értesültem a Kőhegy és környékére elrendelt változtatási tilalomról. Ezzel kapcsolatban szeretném a segítségüket kérni.

Az épületet már több mint 5 éve vásároltuk és bár nagyon a szívünkhöz nőtt, hosszú mérlegelés után mégis úgy döntöttünk, hogy - mivel a közeljövőben nem lesz lehetőségünk az épület felújítására, attól tartva, hogy az épület állaga tovább romlik - inkább eladjuk az ingatlant.

Nagyon sok érdeklődő jelentkezett, köztük többen Önöknél is érdeklődtek a védett épület felújításával kapcsolatos lehetőségekről, így azt reméltük, hogy az ingatlan végre jó kezekbe kerülhet és visszanyerheti eredeti formáját.

Sajnos, a változtatási tilalom elrendelése miatt sem az ingatlan reális áron történő értékesítésére, sem annak rendbehozatalára nincs lehetőség a tilalom feloldásáig.

Egy ilyen jellegű védett épületnél akár egy újabb kemény tél vagy erősebb vihar is nagy károkat okozhat, így a rendelet, mely a Kőhegy és környéke arculatát hivatott megvédeni esetünkben éppen az ellenkezőleg érvényesülhet.

Úgy tudom, hogy a védett épületek felújítására vonatkozó tervek jóváhagyására csak nagyon szigorú előírások teljesítése esetén van lehetőség, így ennek köszönhetően az ingatlan csak a jelenleginél jobb állapotba kerülhetne, tovább növelve a csodaszép környezet látványosságainak számát.

Amennyiben az épület rendbehozatalára - a szóban forgó rendelet miatt - rövid időn belül nincs lehetőség, az sajnos a környéki épület állagát jelentősen akár visszafordíthatatlannul is befolyásolhatja.

ami senkinek sem érdeke. Ezért fordulok Önhöz a fenti védett épület változtatási tilalmának feloldására vonatkozó kérelemmel.

Kérem a mérlegeljék a fent leírtakat és nagyon várom az ezzel kapcsolatos - reményeim szerint - pozitív visszajelzésüket!

Köszönettel és üdvözlettel:

Torti Krisztina

Az üzenetet Samsung mobilszközről küldték