

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere  
ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. szeptemberi,  
Ügyrendi Bizottság 2015. szeptemberi és  
a Képviselő-testület 2015. szeptemberi ülésére**

**Tárgy: BHÉSZ módosítás indítása és változtatási tilalom elrendelése a volt kenyérgyár területére**

*Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!  
Tisztelt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság!  
Tisztelt Ügyrendi Bizottság!**

A Budaörs, Brezfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre a 24/2014. (IX.29.) ÖKT. számú rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatát (továbbiakban: BHÉSZ) vonatkozik.

A terület 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti terve alapján **Vt- Településközpont** területfelhasználásba tartozik.

A területre vonatkozóan a BHÉSZ felülvizsgálata illetve módosítása szükséges a következők miatt: a terület Budaörs úgynevezett intézményi-, a Városháza és környezetének adminisztrációs városközpontjának része. A terület jelenlegi beépítettsége viszonylag alacsony intenzitású, ugyanakkor a településszerkezetben elfoglalt helyzete alapján jelentős városközponti potenciállal bír. Rendezése, városközponti területhez méltó kialakítása a területre fókuszáló részletes megalapozó vizsgálatokat illetve szabályozást alátámasztó javaslatokat tesz szükségessé.

A terület településszerkezetben és közlekedési hálózatban betöltött szerepének vizsgálatához kapcsolódóan hangsúlyosan felül kell vizsgálni a tömb határoló utcáinak szerepét is, különös tekintettel a Kenyérgyár utca szerepére, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a Vt-F2 településközpont fejlesztési építési övezet részévé tesz. A Kenyérgyár utcától délre elhelyezkedő lakótömb helyzetét a teljes BHÉSZ felülvizsgálata során fogjuk rendezni. (A BHÉSZ a Kenyérgyár utca és Baross utca közötti lakótömbben, a telkek felére a Baross utca tervezett szélesítését tervezi, illetve elővásárlási jogot határoz meg az önkormányzat javára a tervezett alvárosi központ fejlesztés miatt. A tömbben élők közül többen jelezték, hogy ez a helyzet ellehetetleníti telkeiket, ezért az elővásárlási jog és a szabályozási vonal levételének lehetőségét fogjuk megvizsgálni a későbbiekben, mivel ezt a területet nem lehetséges a városi alközpont részébe beintegrálni.)

Fentiek figyelembevételével javasoljuk a Budaörs, Brezfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan a BHÉSZ módosítását elindítani. Továbbá javasoljuk a szabályozási terv módosításának időszakára, annak hatálybalépéséig a tervezendő területen változtatási tilalom elrendelését, annak érdekében, hogy egy esetleges „ad hoc” jellegű beruházással ne hogy véglegesen ellehetetlenedjék egy városi és közösségi érdekeket is szolgáló városközponti terület kialakításának lehetősége.

A BHÉSZ módosítás a településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 36-40.§-ában szabályozott teljes eljárással véleményeztethető, hagyható jóvá.

A törvényi előírás szerint a változtatási tilalom hatálya a készülő településrendezési eszköz hatálybalépéséig, de legkésőbb 3 évig tart, ezért hatályon kívül helyezéséről a rendeletben nem kell rendelkezni.

Fentiek alapján a Bizottságoknak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozat meghozatalára és a mellékelt változtatási tilalmat elrendelő rendelet-tervezet meghozatalára teszünk javaslatot.

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

##### **A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről a Budaörs, Brezfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan.

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

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

##### **Az Ügyrendi Bizottság és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Képviselő-testületének Ügyrendi Bizottsága / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy alkossa meg Budaörs, Brezfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló melléklet szerinti rendeletet.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés b) pontja és 60. §-a alapján minősített többséggel, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

##### **a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről a Budaörs, Brezfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

## RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

### A Képviselő-testület részére:

A Képviselő-testület megalkotja Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló melléklet szerinti rendeletét.

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

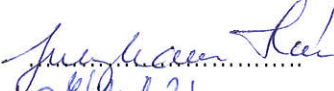
Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Budaörs, 2015. szeptember 2.

  
.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző  
Mártonffy István, főépítész

  
.....  
Junghausz Timea  
településrendezési ügyintéző

Látta:

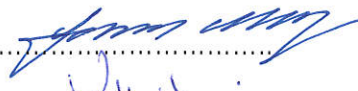

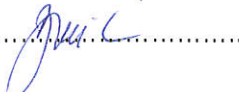
Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Domahidi Emma, városépítési irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

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

### Mellékletek:

1. változtatási tilalomról szóló rendelet-tervezet, hatásvizsgálati lap,
2. hatályos szabályozási terv kivonat
3. területi lehatárolás légifotó

## Hatásvizsgálati lap

Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet-tervezethez

### 1. Várható társadalmi hatások:

**A tömb környezetében élők nagy részének ideiglenesen előnyt jelenthet a tilalom elrendelése, mivel az ingatlan-beruházások elmaradásával nem növekszik tovább a gépjármű forgalom, illetve az esetleges építkezésből adódó környezeti hatások nem jelentkeznek.**

### 2. Gazdasági hatás, költségvetési hatások

**A gazdasági hatás nem releváns, de költségvetési hatásként az érintett ingatlanokon a tulajdonosoknak kártalanítási igénye keletkezhet (az építési előírások hatálybalépésének 7 éven belüli megváltoztatásából adódóan).**

### 3. Várható környezeti és egészségügyi hatások

**A tömb környezetében élők nagy részének ideiglenesen előnyt jelenthet a tilalom elrendelése, mivel az ingatlan-beruházások elmaradásával nem növekszik tovább a gépjármű forgalom, illetve az esetleges építkezésből adódó környezeti hatások nem jelentkeznek.**

### 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

**Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, az elfogadással és a hatályvesztéssel 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 jogszabály elfogadása a Város és a Budaörsiek hosszú távú érdeke, az adminisztrációs városközpont város érdekei mentén történő kialakítása egy esetlegesen jelentkező átgondolatlan beruházás miatt ne lehetetlenedjen el.**

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

**Nem releváns**

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

**Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által  
határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

A rendelet hatálya Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre a 1001/1, 1001/2, 1002, 1003 hrsz.-ú ingatlanokra terjed ki.

**2. §**

A rendelet hatálya alá tartozó területen a településrendezési feladatok megvalósítása érdekében változtatási tilalmat rendel el.

**3. §**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2015.....

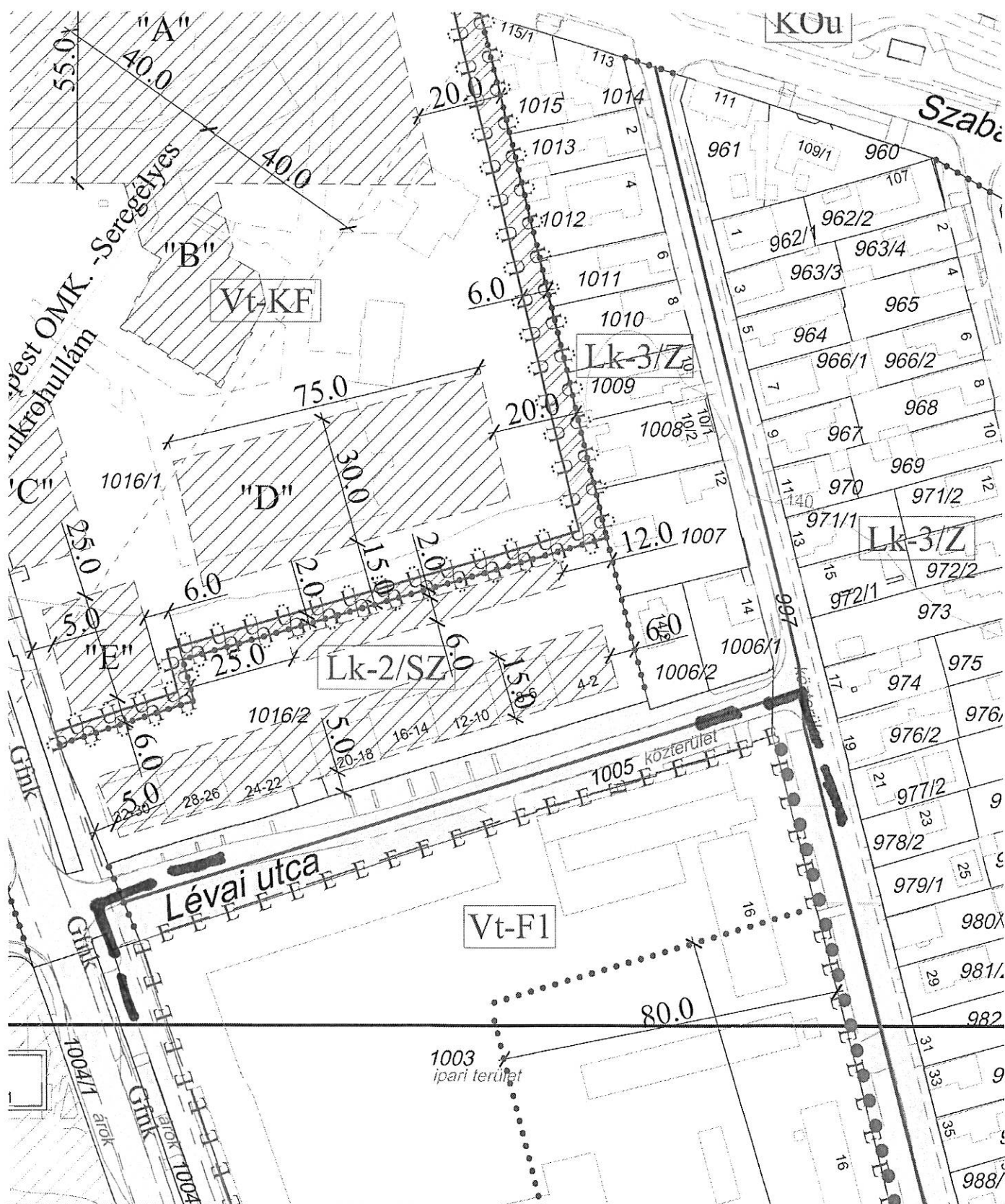
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Dr. Bocsi István**  
jegyző

A 43/2012. (XI.12.) önkormányzati rendelet 2012. november 12-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné  
Irodavezető





24/2014. (IX. 29.) BSZT KIVONAT.





