

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-
testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet,
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA**

Egyszerűsített eljárás – végső szakmai véleményezési szakaszra
dokumentálva

2016. február 01.

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina / Mártonffy István
Budaörs Város főépítésze

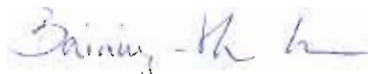
KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
Főépítész Iroda
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:



Vári Attila
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096



Bárány-Horváth Laura
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. tájépítész mérnök
településmérnök



Junghausz Tímea
Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda /
településrendezési ügyintéző
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	2. old
2. VIZSGÁLATOK	3. old
3. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI	3. old
4. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAINAK HATÁSVIZSGÁLATA	7. old.

B/ RAJZI MUNKARÉSZEK

V-1 Tulajdonvizsgálat	átnézeti
V-2 Beépítés vizsgálat	átnézeti
V-3 telekméret vizsgálat	átnézeti
V-4 Terepviszonyok vizsgálata	átnézeti
V-5 Védősáv vizsgálata	átnézeti
V-6 Tereprendezés előírásainak bemutatása, vizsgálata	átnézeti

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Rendelet-tervezet

D./ MELLÉKLETEK

- 46/2015. (III.25.) ÖKT. sz. határozat
- 238/2015.(IX.23.) ÖKT. sz. határozat, döntés a véleményezési eljárás megindításáról
- Véleményezési szakaszból beérkezett vélemények
- 2015.11.30. Lakossági Fórum jegyzőkönyve
- Tervezői válasz és az egyeztető tárgyalásra megküldött korrektúrázott rendelet-tervezet
- 2015.12.18-án Eltérő vélemények tisztázó tárgyalásának jegyzőkönyve és a tárgyalásra beérkezett vélemények

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budaörs méltán büszke természeti értékeire, melyek alapvetően meghatározzák a település arculatát. Ezen értékek egyik emblematikus eleme a budaörsi kopárok részét képező Kőhegy, mely természetvédelmi oltalom alatt áll annak természetes élővilága és geomorfológiai adottsága miatt. A TK-Ko övezeti besorolású Kőhegy ingatlanokra vonatkozó, hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: R.) rögzített övezeti előírások garanciát jelentenek az ingatlanok természeti értékeinek megóvása tekintetében. Sajnálatos módon az elmúlt évek építési tevékenységei rámutattak a szabályozás hiányosságaira, miszerint a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlan határain átnyúló, felszín alatti értékeinek (pl.: alapkőzet) megóvása szabályozatlanok, így 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos Lk-1/Ved övezeti besorolású ingatlanok vonatkozásában, a jelenleg hatályos R. rendelkezéseinek értelmében az építési tevékenység akár már az ingatlan határán is végezhető, az eredeti, természetes terep tetszőleges megváltoztatásával. Ezen előírások mihamarabbi átgondolása, szigorítása vált szükségessé.

A **módosítás célja**, hogy a tervezési folyamat lezárásaként olyan szabályozások lépjen hatályba mely a kizárólag a legszükségesebb mértékben szabályozza a kérdéskört, és az új rendelkezések egyrészt garanciát jelentsenek a természeti értékek megóvására, másrészt ne korlátozzák túlzóan az érintett ingatlanok beépítési lehetőségeit.

Az Önkormányzat az R. módosítása mellett döntött a 46/2015. (III.25.) ÖKT. sz. határozattal (lásd. 1. sz. melléklet), valamint az új előírások hatályba lépéséig a 12/2015. (III.25.) ÖKT. sz. rendelettel változtatási tilalmat rendelt el az Lk-1/VED jelű építési övezet ingatlanjaira (pár kivételével), mely területet később szűkítette a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanokra a 18/2015 (V.26.) ÖKT. sz. rendelettel.

Az R. módosításának tervezési menete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KODEX) 32.§(4). bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban rögzítettek szerint egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történik. Mivel az R. módosításai a hatályos településrendezési eszköz szabályozási tervlapját és alátámasztó munkarészeit (sem a rajzot sem a szöveget) nem érintik, ezért azok módosítását sem irányozza elő jelen dokumentáció, így **szakági tervezők bevonására nem került sor jelen dokumentáció összeállításakor**.

A **véleményezési eljárás és a partnerségi egyeztetés** keretei között beérkezett és a **Lakossági fórumon** elhangzott (lásd mellékletek: lakossági fórum jegyzőkönyve) vélemények **Tervezői válasz** (lásd. mellékletek) formájában lettek kezelve, szükség szerint a dokumentáció módosításával. A tervezés folyamán újabb R. módosítási igény merült fel a Vi-Bv/1 építési övezet vonatkozásában a telek megengedett legkisebb kialakítható szélességének vonatkozásában, miszerint a meghatározott legkisebb kialakítható telekterületének 35 m-ben meghatározott mérete a tömbben egyik ingatlanra sem teljesülhet, így az övezetben ezen előírás alapján semmilyen telekalakítás nem valósítható meg, ezért a telek megengedett legkisebb kialakítható szélességének értékét 15 m-ben javasolt módosítani, meghatározni. A korábbiakban leírt módosításokat tartalmazó jóváhagyandó munkarészek lettek megküldve a 2015.december. 18-ára összehívott **Eltérő vélemények tisztázó tárgyalására**, mely egyeztetés emlékeztetője alapján megállapítható, hogy a dokumentációval kapcsolatban nem merült fel további észrevétel, így a dokumentáció megküldhető a végső szakmai véleményezési szakaszra.

2. VIZSGÁLATOK

2.1. Tulajdonvizsgálat

A vizsgálattal érintett terület ingatlanjai önkormányzati-, magán-, alapítványi és vízművek tulajdonában vannak a V-1. tulajdonvizsgálat rajzi munkarészen ábrázoltak szerint.

2.2. Beépítés vizsgálat

A vizsgálattal érintett terület ingatlanjai jellemzően beépítettek a V-2. beépítés vizsgálat rajzi munkarészen ábrázoltak alapján. Az alaptérkép reambulálásából jól látható, hogy az ingatlanokon lévő épületállománynál jelentős számban találhatóak a földhivatali alaptérképen nem szereplő, vagy elbontott épületek, épületrészek. Az épületállomány vegyes, rendezetlen képet mutat, ahol a családi házas beépítés a jellemző. A Kőszikla és a Felsősor utcában többségében a 70-as évek előtt épült épületek találhatóak, de a terület gyönyörű fekvéséből adódóan már egyre több helyen jelennek meg a többszintes „villaépületek”. Budaörs területén egyedi adottságokkal rendelkező kőhegy vizsgálattal érintett terület ingatlanjainak jelentős része nagyon elhanyagolt, elslumosodott (pl.: Kőszikla utca nyugati része), így az épületállományának átalakulására lehet számítani rövid és középtávon.

2.3. Terepviszonyok vizsgálata

A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanokon a Kőhegy közelségéből adódóan egyes ingatlanok esetében jelentős szintkülönbségek tapasztalhatóak a V-4 rajzi munkarészen bemutatottak alapján.

3. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAI

Az elmúlt időszakban megkezdett építési tevékenységek rámutattak a szabályozás hiányosságaira, melyek alapján az alapvető tereprendezéssel kapcsolatos szabályozási kérdések átgondolása vált szükségessé 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanok vonatkozásában. Az Lk-1/VED építési övezetben meghatározott zártosú beépítési mód és a 0 m-es hátsókert előírásainak értelmében az ingatlanok egész területe építési hely, így az ingatlanok egész területén végezhető építési tevékenység, akár Természetvédelmi terület határán is, a tereprendezés korlátozása nélkül. A vizsgálatok során a Tervezők az alábbi javaslatokat fogalmazták meg, melyek a magánérdekek figyelembevételével kellő garanciát jelentenek a természet értékeinek védelmére:

1. Az 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanok vonatkozásában védősáv kijelölése szükséges úgy, hogy azok beépítési lehetőségei ne korlátozódjanak túlzottan. A védősáv kijelölését arányosan kell meghatározni az ingatlanok területével, ezért az alábbi 3 kategória lett meghatározva:
 - 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
 - 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
 - 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.
 - a védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.
2. Meg kell határozni az építési / nem építési tevékenységgel kapcsolatban végezhető tereprendezés mértékét.
3. Az R. alkalmazása során szükségessé vált az alábbi rendelkezések pontosítása is:
 - 3. § (8) pont értelmező rendelkezés
 - 18.§ (4) bekezdése;
 - 36.§ (5) és (8) bekezdések;
 - a Vi-Bv/1 építési övezet vonatkozásában a telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége;

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszra dokumentálva

A megfogalmazott cél érdekében az R., az alábbi előírásokkal módosulna, egészülne ki.:

Hatályos R. rendelkezései	A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a <u>az övezeti</u> jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés
3.§. (8) Terepszint alatti építés mértéke: A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.	3.§. (8) Terepszint alatti <u>beépítés</u> mértéke: A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.
18.§ (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron telkenként egy gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon több rendeltetési egységet magába foglaló épület, vegyes rendeltetésű épület vagy több különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsibehajtók száma ekkor sem lehet kettőnél több és összes szélességük nem haladhatja meg a 7,0 m-t.	18.§ (4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy <u>felszíni</u> gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon több rendeltetési egységet magába foglaló épület, vegyes rendeltetésű épület lehetséges, amennyiben a telken több <u>rendeltetési egység kerül elhelyezésre</u> vagy a telek <u>több, különböző közterület által határolt</u> telek esetében lehet , de a felszíni gépkocsi behajtók száma <u>ebben az esetben</u> sem lehet kettőnél több és <u>összes</u> szélességük <u>összege</u> nem sem haladhatja meg a 7,0 m-t.
15. TÁMFALAK, RÉZSÚK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	15. TÁMFALAK, RÉZSÚK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI
19.§ (2) Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki.	19.§ (2) Épület mellett feltöltés a hegy felőli oldalon legfeljebb csak az épület megközelítése érdekében, egyéb esetben az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki. (2) <u>Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:</u> - az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot. - az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
	19.§ (3) <u>Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a</u>

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszra dokumentálva

	<u>legszükségesebb mértékben.</u>
	<u>19.§ (4) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Üh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.</u>
	<p>35. §.</p> <p><u>(6)A Budai TáJVédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.</u></p> <p><u>a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><u>- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;</u><u>- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;</u><u>- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.</u> <p><u>b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.</u></p> <p><u>c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.</u></p>
	<p>35. §.</p> <p><u>(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6)-os bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:</u></p> <p><u>a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület beépítési kontúrjától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteren sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol</u></p>

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszra dokumentálva

	<p>végezhető;</p> <p>b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.</p>
<p>36.§ (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető.</p>	<p>36.§ (5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után legfeljebb egy önálló épület főépítmény helyezhető el, de egy főépítmény és egy melléképület minden esetben elhelyezhető. maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m²) az irányadó, az alábbiak szerint.</p> <p>A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m²) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m²) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.</p> <p>Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m²) kisebb telekméret (m²) esetében maximum egy db főépület létesíthető.</p>
<p>36.§ (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága</p> <p>a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,</p> <p>b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p>	<p>36.§ (8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága</p> <p>a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,</p> <p>b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb épületmagassága beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p>

4. A HATÁLYOS R. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSAINAK HATÁSVIZSGÁLATA

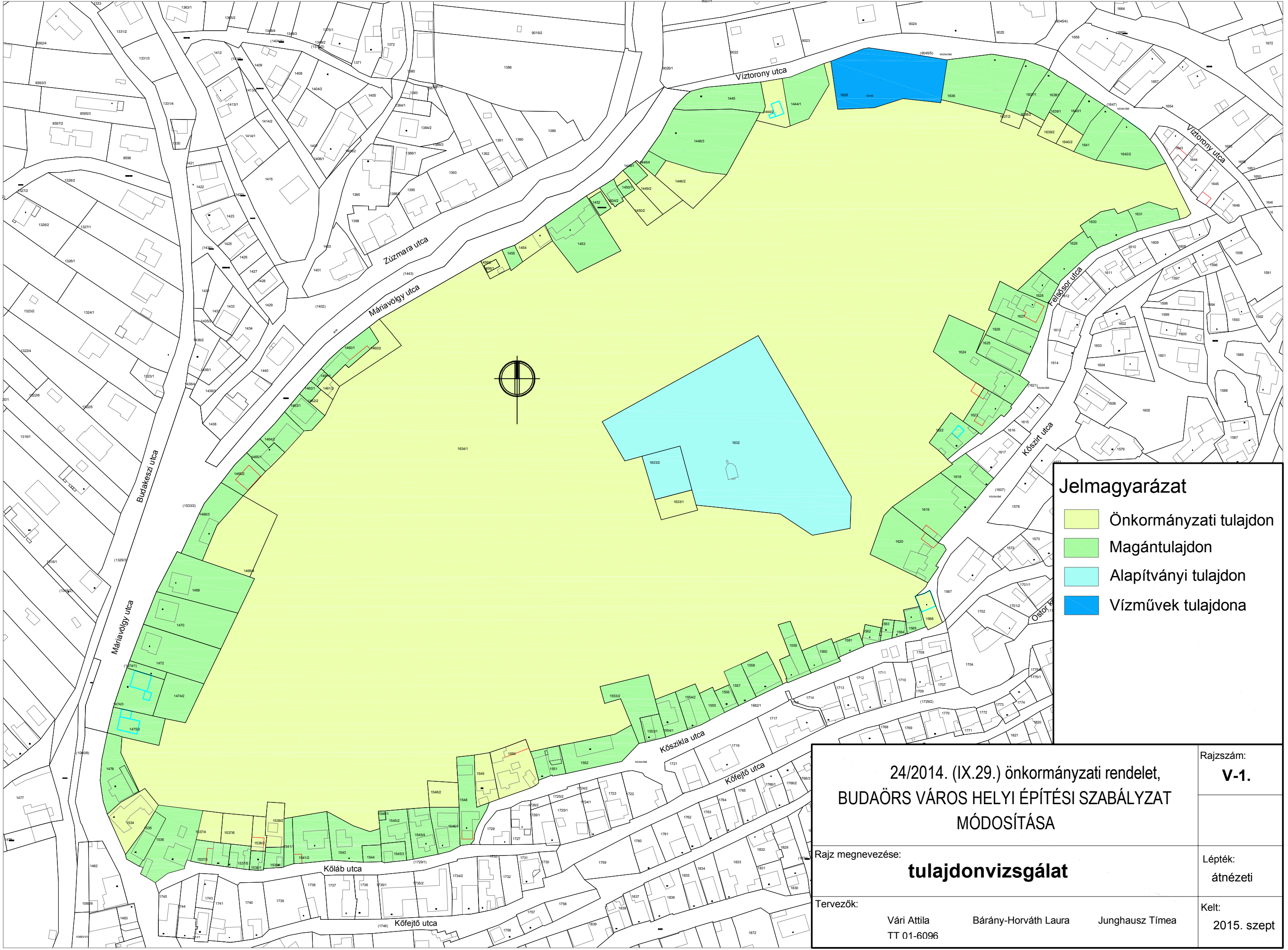
A tervezett előírások hatálybalépése után az ingatlanok beépítései során szabályozott módon lehet majd a tereprendezéseket megvalósítani a meghatározott védősáv és a tereprendezés előírásai alapján.

A védősáv kijelölésének végleges mértéke úgy lett meghatározva, hogy az arányosan korlátozza az ingatlanokat a telkek méretének függvényében. A V-5 rajzi munkarész bemutatja, hogy a jelenlegi telekstruktúrát milyen mértékben érinti a védősáv, melyen világosan látható, hogy a telkek egyike sem lehetetlenül el beépíthetőség szempontjából.

A V-6 rajzi munkarész bemutatja, hogy a tereprendezéssel kapcsolatos előírások miként befolyásolják az épület terepre való illesztését, megvizsgálva 4 tereplejtési szituációt.

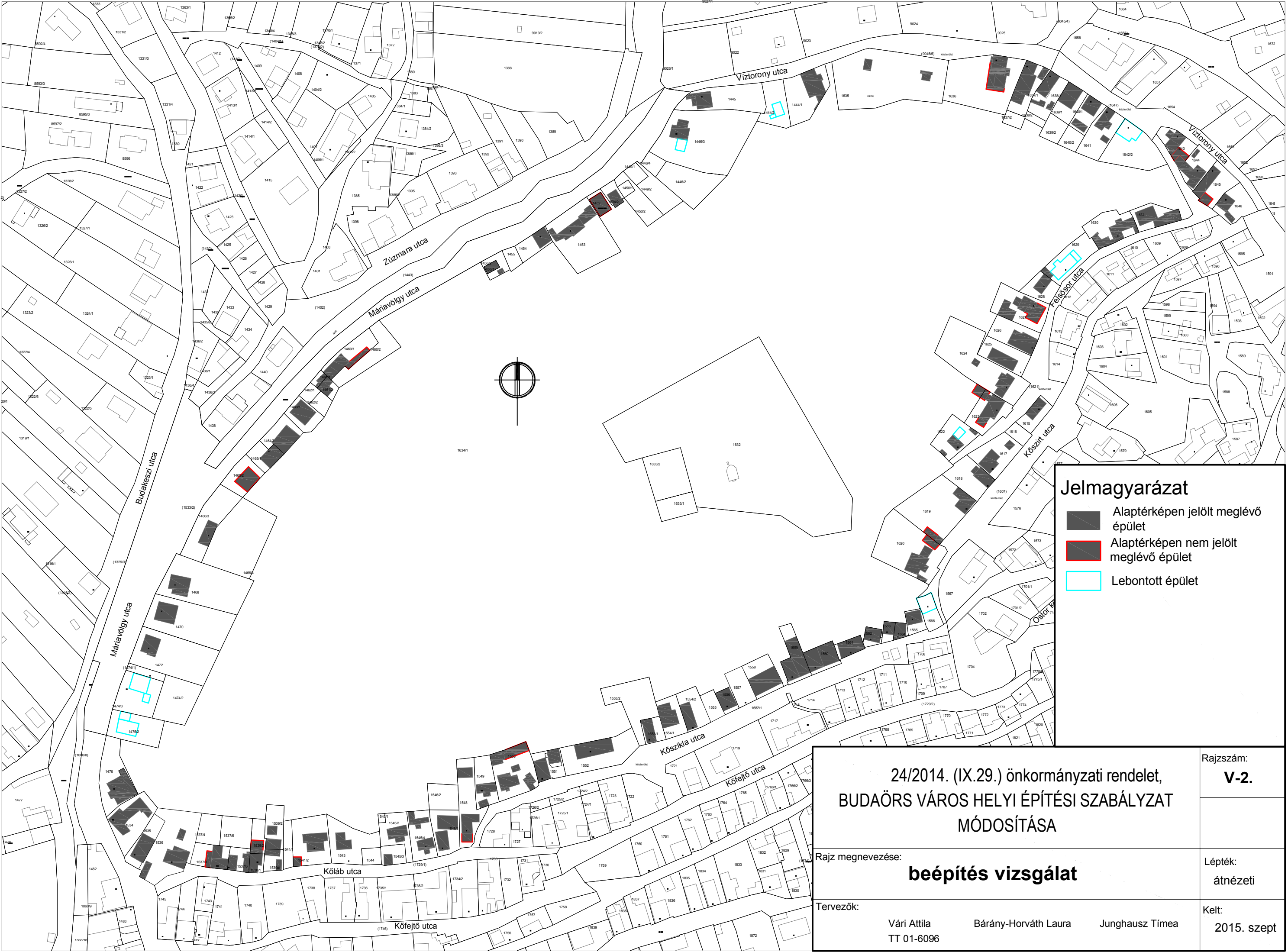
Budaörs, 2016. február 01.

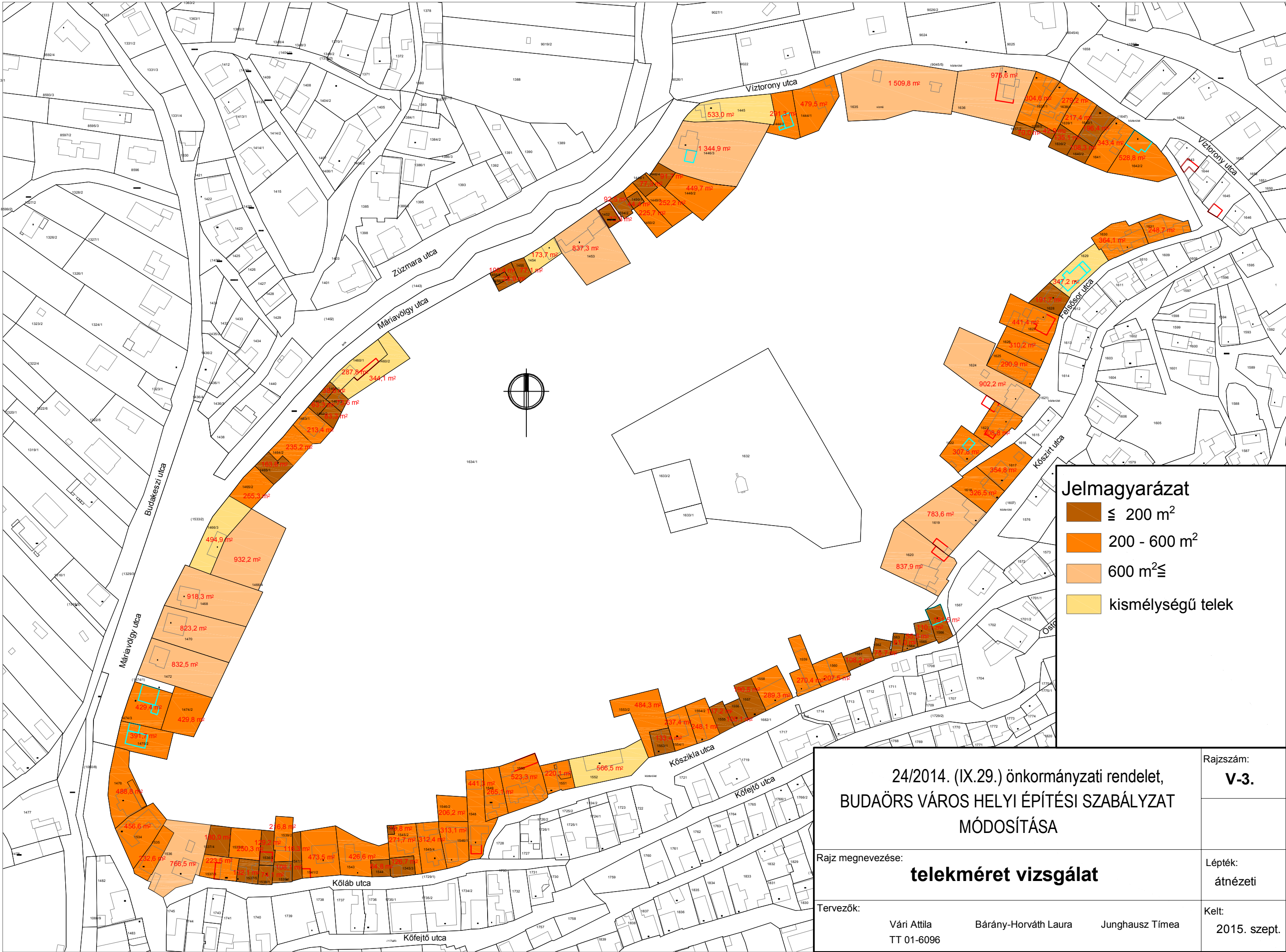
Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településrendező tervező
TT 01-6096

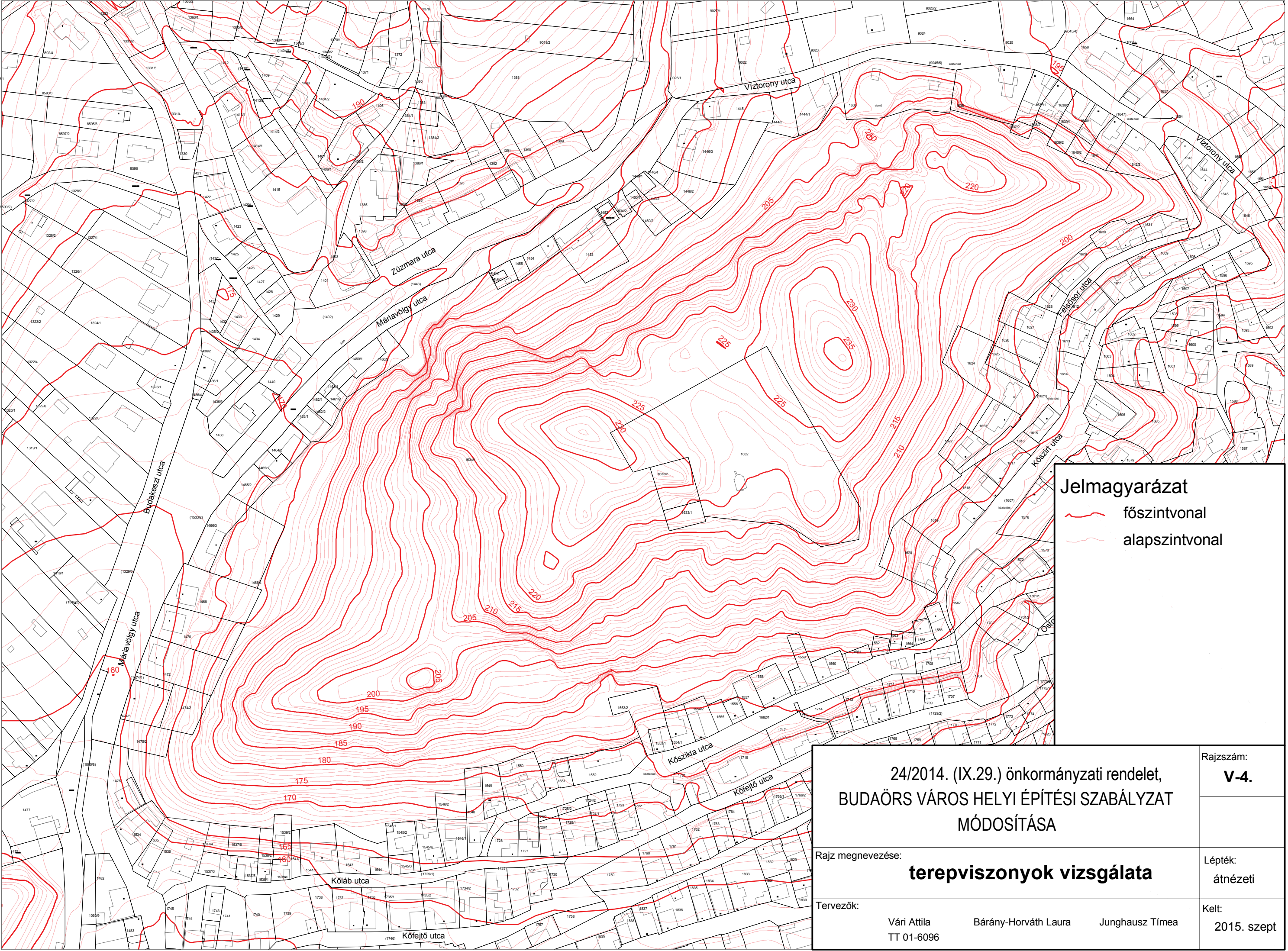


- Jelmagyarázat**
- Önkormányzati tulajdon
 - Magántulajdon
 - Alapítványi tulajdon
 - Vízművek tulajdona

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA			Rajkszám: V-1.
Rajz megnevezése: tulajdonvizsgálat			Lépték: átnézeti
Tervezők: Vári Attila TT 01-6096			Kelt: 2015. szept
Bárány-Horváth Laura			
Junghausz Tímea			







Jelmagyarázat

főszintvonal

alapszintvonal

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet,
BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

Rajz megnevezése:
terepviszonyok vizsgálata

Tervezők:
Vári Attila
TT 01-6096

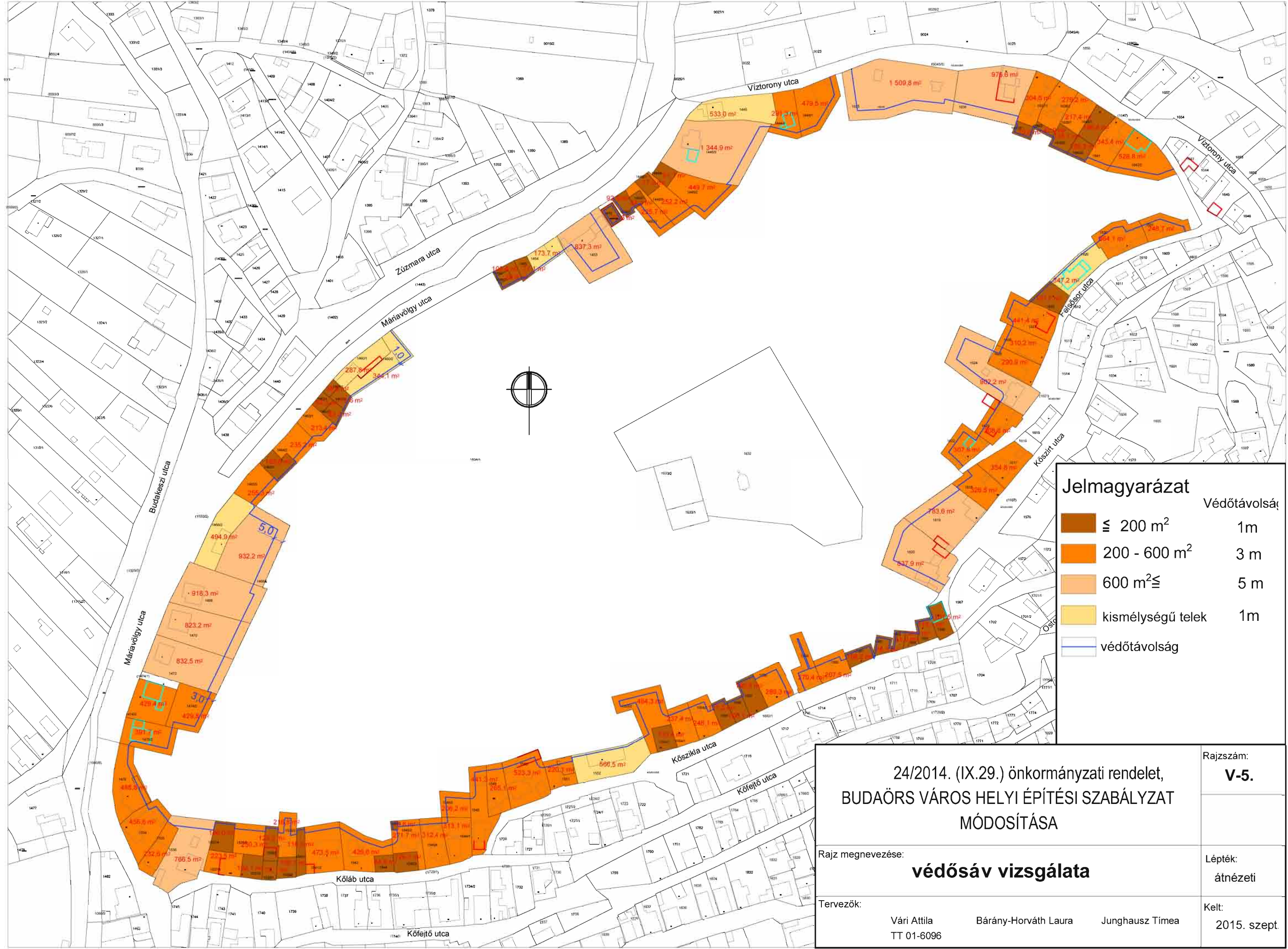
Bárány-Horváth Laura










Junghausz Tímea

Rajzszám:
V-4.

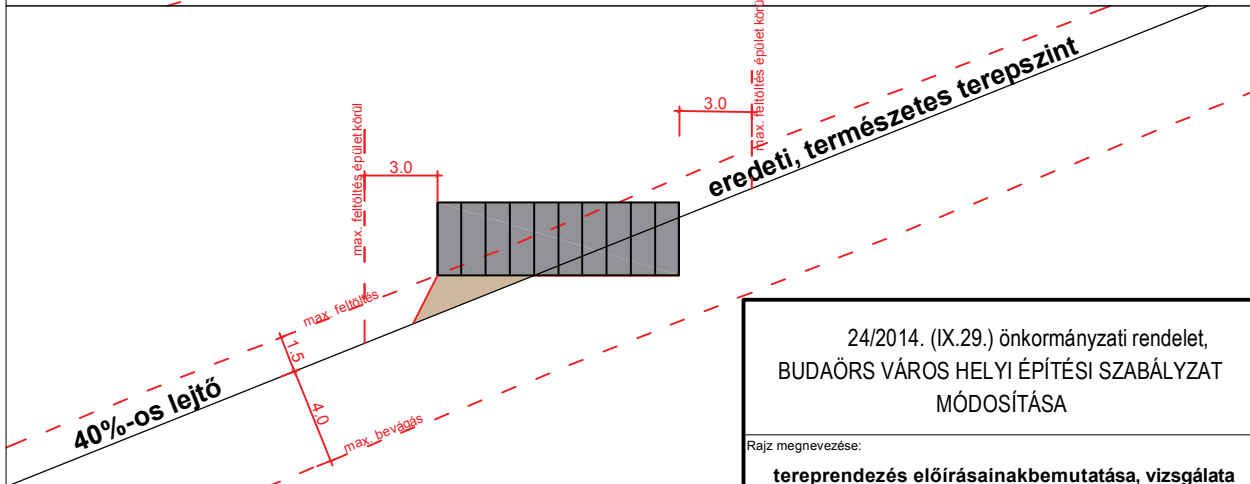
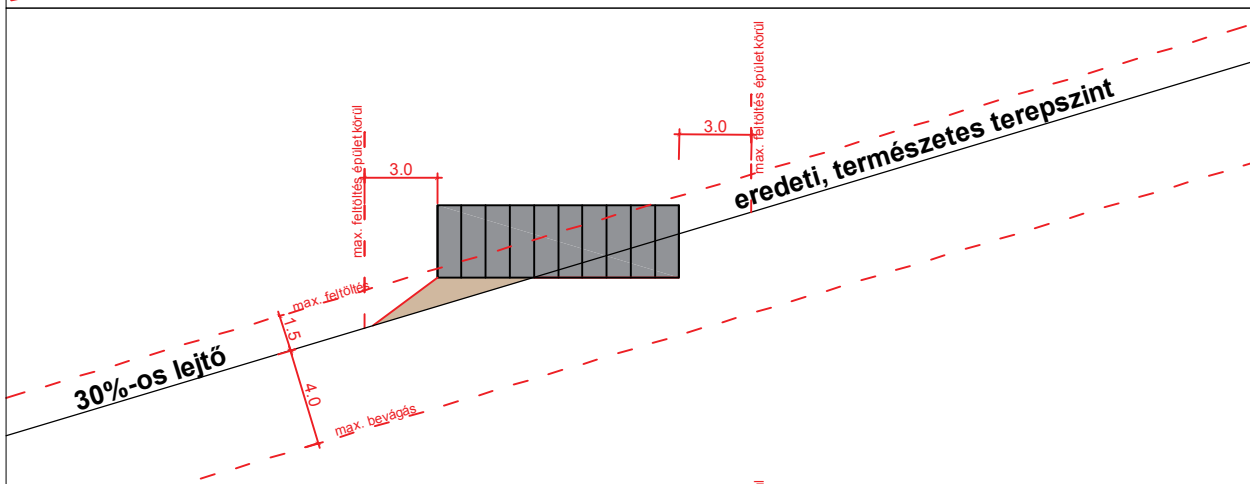
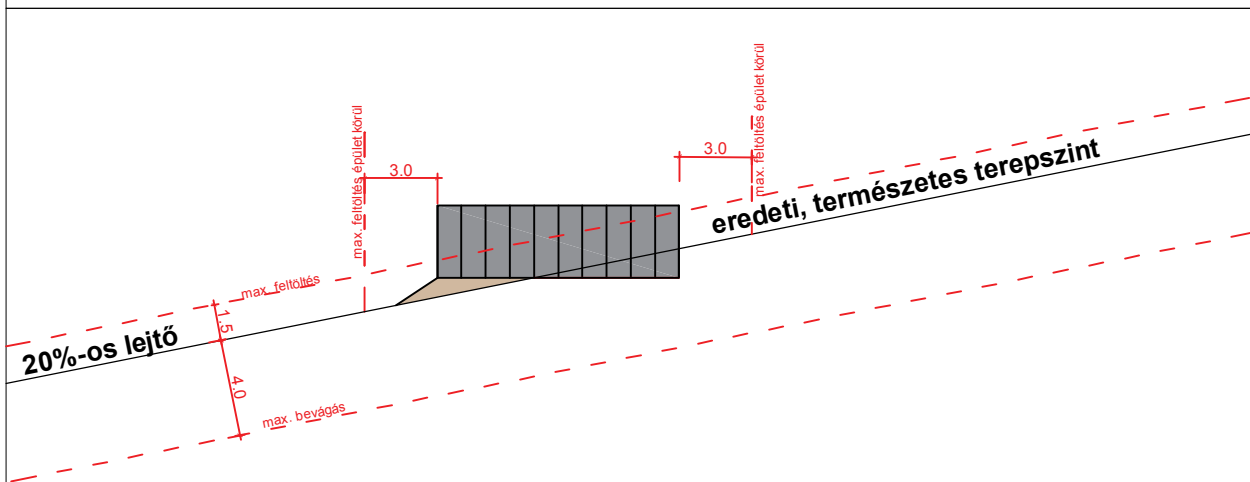
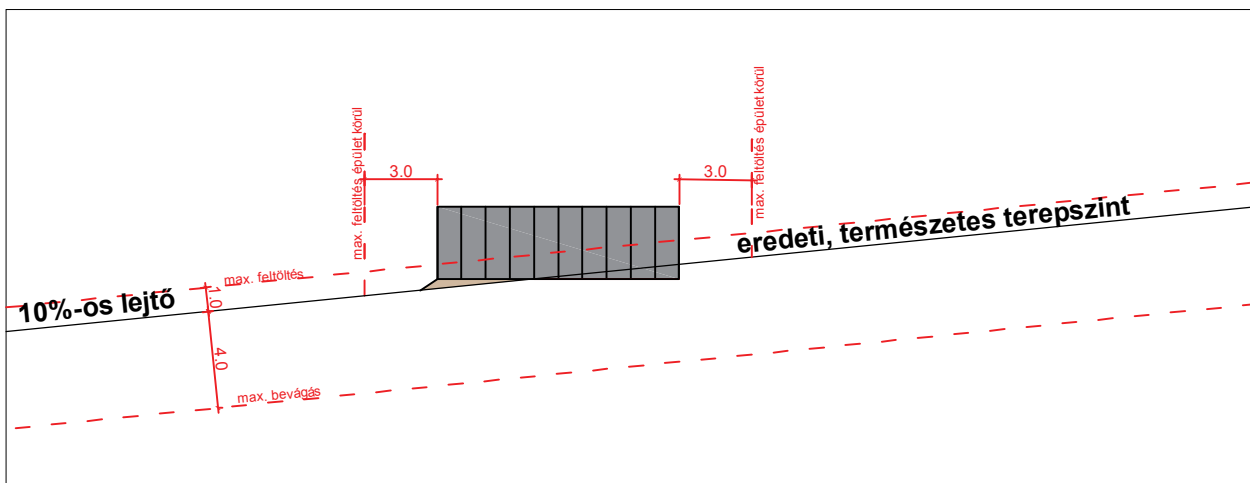
Lépték:
átnézeti

Kelt:
2015. szept



Jelmagyarázat	
	≤ 200 m ²
	200 - 600 m ²
	600 m ² ≤
	kismélységű telek
	védőtávolság
Védőtávolság	
	1 m
	3 m
	5 m
	1 m

24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA		Rajzszám: V-5.
Rajz megnevezése: védősáv vizsgálata		Lépték: átnézeti
Tervezők: Vári Attila TT 01-6096		Kelt: 2015. szept.
Bárány-Horváth Laura		Junghausz Tímea



24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA		Rajzsám: V-6.
Rajz megnevezése: tereprendezés előírásainak bemutatása, vizsgálata		Lépték: átnézeti
Tervezők: Vári Attila TT 01-6096		Kelt: 2015. szept.

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2016. (...) önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.)
önkormányzati rendeletének
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 3. § 8. pont helyébe alábbi rendelkezés lép:

„8. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.”

(2) Az R. 18.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.”

(3) Az R. 15. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. TÁMFALAK, RÉZSÚK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”

(4) Az R. 19. § (2) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(2) Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

(5) Az R. 19. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezeéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan

megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a
legszükségesebb mértékben”

(6) Az R. 19. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Úh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.”

2. §

(1) Az R. 35.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.

c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.

(2) Az R. 35.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;

b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.”

3. §

(1) Az R. 36.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m²) az irányadó, az alábbiak szerint.

A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m²) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m²) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.

Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m²) kisebb telekméret (m²) esetében maximum egy db főépület létesíthető..”

(2) Az R. 36.§ (8) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága

a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,

b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

4. §

Az R. „2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei” helyébe e rendelet mellékletében foglalt „2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei” lép.

5. §

A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2016. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

	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			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	Ém: 33,0	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	Ém: 18,0	E	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	Ém: 2,5*	E	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	Ém: 18,0*	E	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	Ém: 12,0	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	Ém: 6,5	E	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	Ém: 6,0	E	-	5,0	-	-
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	Ém: 6,0	2	175	5,0	6,0 [0,0]	6,0
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	Ém: 6,0	4	200	5,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	60	30	Pm: 7,5	E	420	0,0	6,0	-
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	175	0,0	6,0	-
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	100	0,0	6,0	-
15	Lk-1/VED	Z	250	12	550	35	0,9	55	30	Hm: 5,0	E	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	50	30	Ém: 3,0	1	-	-	-	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

	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			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	35	60	Hm: 7,5	E	300	5,0	7,5	3,75
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	2 100	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	2 400	20	0,8	30	60	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,5	3,25
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	2 100	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	2 100	15	0,6	35	60	Hm: 5,5	2	125	5,0	6,0	3,0
22	Lke-1/O	O	700	14	1 750	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,0	2	200	5,0 [0,0]	6,0	6,0
23	Lke-2/O	O	700	14	1 750	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	6,0
24	Lke-3/O	O	700	14	1 750	15	0,6	35	60	Hm: 5,0	2	125	5,0	6,0	5,0
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	1 500	20	0,6	35	60	Hm: 5,0	1	120	5,0	6,0	5,0
26	Lke-4/O	O	1 000	14	2 500	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	2	175	5,0	6,0	5,0
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	1 750	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
28	Lke-5/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Hm: 4,5	1	125	5,0	6,0	4,5
29	Lke-1/IK	IK	500	12	1 500	25	0,8	45	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	6,0
30	Lke-1/Z	Z	400	12	800	30	0,8	50	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	-
31	Lke-INT	SZ	700	18	2 300	30	0,8	40	50	Hm: 7,5	2	250	5,0	6,0	3,75

SZ
O
Z
Ikszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresE
[]a rendeletben meghatározott érték
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértékeÉm
Hm
Pmépületmagasság
homlokzatmagasság
parapetmagasság

	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			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	Ém: 7,5	E	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	Ém: 7,5	E	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv1	Z	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	Pm: [7,5]	5	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv2	Z	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	Pm: 6,0	3	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv3	Z	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	Pm: 5,5	2	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	SZ	10 000	-	-	35	2,4	E	40	Ém: E	-	-	-	-	-
39	Vt-F1	SZ	5 000	-	-	30	1,4	50	40	HM: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	SZ	5 000	-	-	25	0,5	50	50	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	25	40	Ém: 10,5	E	-	5,0	-	-
42	Vi-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 12,5	-	-	0,0	6,0	E
43	Vi-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 15,0 [8,0]	-	-	5,0	6,0	E
44	Vi-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
45	Vi-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	Ém: 18,0	-	-	2,0	-	2,0
46	Vi-Bv1	Z	300	15	-	75	1,6	80	12,5	Ém: 10,5	-	-	0,0	0,0	-
47	Vi-Bv2	Z	500	14	-	40	1,6	60	30	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-
48	Vi-1/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 14,5	-	-	4,0	-	-
49	Vi-2/Z	Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 12,0	-	-	4,0	-	-
50	Vi-3/Z	Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

	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			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
51	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
52	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0
53	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
54	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
55	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-
56	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	Ém: 9,0	-	-	-	-	-
57	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
58	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	Ém: 24,0	-	-	-	-	-
59	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-
60	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	5,0
61	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
62	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	Ém: [12,5]	-	-	-	-	-
63	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
64	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	Ém: 8,0	-	-	-	-	-
65	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
66	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0
67	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
68	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
69	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0

SZ
O
Z
lkszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresE
[]a rendeletben meghatározott érték
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértékeÉm
Hm
Pmépületmagasság
homlokzatmagasság
parapetmagasság

	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			előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
70	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	6,0
71	Gip-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
72	Gip-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
73	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
74	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
75	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
76	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
77	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 10,0	-	-	5,0	10,0	5,0
78	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
79	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
80	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	Ém: 10,5	-	-	5,0	6,0	5,25
81	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
82	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
83	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
84	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
85	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
86	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
87	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
88	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
89	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
90	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

	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			előkert	hátsóker	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb			megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	mérete		
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
91	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Ém: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
92	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
93	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	Ém: 15,0	-	-	5,0	10,0	7,5
94	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	50	50	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
95	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	-	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	-	-
96	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	50	40	Ém: 7,5	-	1 000	5,0	6,0	3,75
97	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	Ém: 16,0	-	-	5,0	10,0	8,0
98	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	50	40	Ém: 12,5	-	-	5,0	-	6,25
99	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	50	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	6,0	4,5
100	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	-	40	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
101	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-

SZ
O
Z
lkszabadon álló
oldalhatáron álló
zárt sorú
ikresE
[]a rendeletben meghatározott érték
a rendeletben meghatározottak
szerinti eltérés mértékeÉm
Hm
Pmépületmagasság
homlokzatmagasság
parapetmagasság

.../2016. (.....) önkormányzati rendelet melléklete

- 46/2015. (III.25.) ÖKT. sz. határozat

- 238/2015.(IX.23.) ÖKT. sz. határozat, döntés a véleményezési eljárás
megindításáról

46/2015.(III.25.) ÖKT sz.

határozat

A Budaörs Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó szabályozás módosítása

Budaörs Város Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert intézkedjen arról, hogy a Főépítészeti Iroda készíttesse el a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítását az előterjesztésben ismertetett előírások, az épületek telepítésével kapcsolatos változtatások beillesztésével kapcsolatos módosításokkal Kőhegy területére az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Főépítészeti Iroda, Városépítési Iroda

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. szeptember 23-i ülésének jegyzőkönyvéből:

238/2015.(IX.23.) ÖKT sz.

határozat

Budaörs Város helyi építési szabályzatának módosítása Kőhegy területét érintően (Egyszerűsített eljárás megindításáról szóló döntés)

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza azon településrendezési döntését, mely szerint a Főépítési Iroda által elkészített jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képező Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletet módosító rendelettervezet, egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását a Polgármester folytassa le.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Budaörs, 2015. szeptember 25.


dr. Varga Nikolett



Véleményezési szakasról beérkezett vélemények



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

POSTAZSOLA ERKEZETT

2015 NOV 16

51

KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: PER/102/03887-2/2015.
Ügyintéző: Dr. Homor Zsuzsanna
Telefon: +36(1)465-3866
E-mail: kozeg@kmr.antsz.hu

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi
építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT
sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően

Hiv. szám: XI/225-6/2015

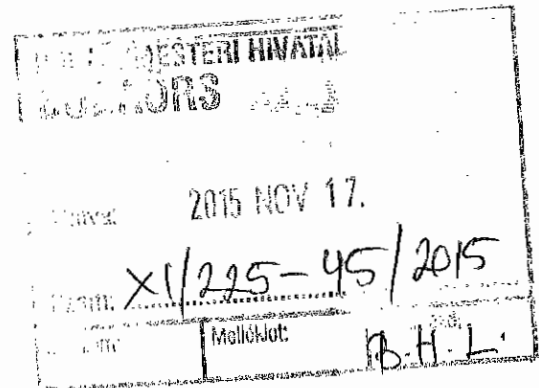
Wittighoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Szabadság u. 134.
2040

IRATOK ERKEZETT
2015 NOV 17.



Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Kőhegy területére vonatkozó helyi építési szabályzat módosításához elkészített tervdokumentációt áttekintettem. Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítását elfogadom, környezet-egészségügyi szempontból észrevételt nem teszek.

Állásfoglalásomat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében biztosított hatáskörömben, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 323/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott illetékességem alapján alakítottam ki.

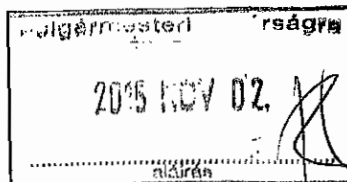
Budapest, 2015. november 02.

Üdvözlettel:



15390053201511161010066722100



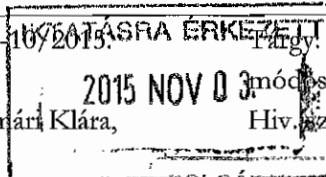


PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL

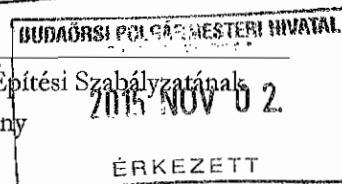
XI-225/2015 69248

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2015 NOV 02		
Érkezett:		
Szám:	Melléklet:	Ügyintéző:
Előszám:		

Ügyiratszám: PE-06D/OR/344-107/2015
Előzményi ügyiratszám:
Ügyintéző: André Katalin, Szatmári Klára,
Novotnik Ádám
Telefon: 06-1/485-6969



Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának
módosítása, Kőhegy - vélemény
Hiv. szám: XI-225-6/2015



Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Iktatva: 2015. 11. 3.

Szám: XI-225-38/2015
Előszám:

7200/2015
L

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettem Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának részterületre vonatkozó módosításának véleményezési dokumentációját, amelyről az alábbi véleményt alakítottuk ki.

Művi értékvédelemmel kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük:

Budaörs tárgybeli módosítása műemléki érdeket nem érint. Ugyanakkor engedjék meg, hogy néhány észrevételt tegyünk, ami a Kőhegy érdekét szolgálhatják.

A megküldött Helyi Építési Szabályzat 35. § (a-b) pontjai kapcsán javasoljuk, hogy a védőtávolságot ne telekméretre kössék, hanem az utcafronttól határozzanak meg egy egységes távolságot, amin belül az épület elhelyezhető.

Továbbá javasoljuk, hogy a 36. §. (5) bekezdésében határozzák meg, hogy az egy főépítményben maximum mennyi rendeltetési egység helyezhető el, hogy azzal a túlzott gépkocsi forgalmat meg lehessen előzni.

Régészeti érintettséggel kapcsolatban a következő megjegyzést teszem:

A tárgybeli módosítást régészeti örökségvédelmi szempontból nem kifogásolom, ugyanakkor felhívom az alábbiakra a figyelmét.

Budaörs Város tárgybeli módosításával érintett területén nyilvántartott régészeti lelőhely található:

- 10087. azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely (Csap utca 4.)
- 10085. azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely (Kálvária-domb).

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11. §-a alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. Erre való tekintettel a településfejlesztés során megvalósítandó, földmunkával járó beruházásokat a Kötv. és a régészeti örökség és a

műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) figyelembevételével kell tervezni:

A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló szakhatósági eljárásokban a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú mellékletének 13. pontja alapján a Korm. rendelet 64. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében **hatóságunkat szakhatóságként** meg kell keresni.

Végül jelezzük, hogy a tárgyi településrendezési eljárás további szakaszaiban is részt kívánunk venni. Lehetőség szerint digitális dokumentációt kérünk, és a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát szíveskedjenek megküldeni.

Budapest, 2015. október 22.

hez

Bánsághy Balázs járási hivatalvezető

névében és megbízásából:



Városépítési Főosztály

ÉRKEZETT

2015 OKT 30.



1000067225793

ikt. szám: FPH059 /1155 - 7 /2015

Mártonffy István főépítész

hiv. szám: XI-225-6/2015

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

ügyintéző: Bátovszki Ágnes

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

telefon: +36 1 327-1607

e-mail: Batovszki.Agnes@budapest.hu

tárgy: Budaörs, Kőhegy és környéke Helyi
Építési Szabályzat (BHÉSZ)
módosítása

Tisztelt Főépítész Úr!

A Fővárosi Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § szerint kialakította véleményét a tárgyi tervvel kapcsolatban.

A véleményt a Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes Úr megküldte Budaörs Önkormányzat Polgármesterének, amelyet másolatban Önnek is megküldök.

Kérem, hogy a jóváhagyott tervből 1 példányt papír alapon és digitális formában a Városépítési Főosztálynak megküldeni szíveskedjék a Fővárosi Önkormányzat feladatainak ellátása érdekében.

Budapest, 2015. október „22”.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 30.

Szám: XI/225-36/2015

Écszám: 305/101



Tisztelettel:

Finta Sándor
Finta Sándor
főosztályvezető

melléklet:

vélemény



15390053201510300954064033100



1000067178901

lkt. szám: FPH059 /1155 - 6 /2015

Wittinghoff Tamás polgármester

hiv. szám: XI-225-6/2015

Budaörs Város Önkormányzata

ügyintéző: Bátovszki Ágnes

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

telefon: +36 1 327-1607

e-mail: Batovszki.Agnes@budapest.hu

tárgy: Budaörs, Kőhegy és környéke Helyi
Építési Szabályzat (BHÉSZ)
módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város, Kőhegy és környéke Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § szerint az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Budaörs Önkormányzatának Képviselő-testülete 46/2015. (III.25.) számú határozatával döntött Budaörs, Kőhegy és térsége területén az Lk-1/Véd építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó helyi építési szabályzat módosításáról.

A Képviselő-testület egyúttal megalkotta a 12/2015. (III.25.) ök. rendeletét, amelyben változtatási tilalmat írt elő a Kőhegy és térségében Lk-1/Véd jelű, Kőhegy védett kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlanokra, – kivéve a 2085 hrsz.-ú Ó-temetőt és az 1592 hrsz.-ú telket. Az elmúlt évek építési tevékenységei ugyanis rámutattak a szabályozás hiányosságaira, ezáltal a természeti értékek veszélyeztetettségére.

A 18/2015. (V.26.) ök. módosító rendelet csökkentette a változtatási tilalom területi hatályát: a Kőhegyi Tájvédelmi Körzet részét képező 1634/1 hrsz.-ú ingatlannal határos telkek területére rendelte el, kivéve a Vízmű területét (1635 hrsz.).

A tervezési területen jelenleg a 24/2014. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) hatályos.

A módosítás célja a természetvédelmi oltalom alatt álló Kőhegy értékeinek megóvása, valamint a változtatási tilalom feloldása. A módosítás a szabályozási tervlapot nem érinti, csak a BHÉSZ előírásait.

A jelenlegi szabályozás szerint a Kőhegy 1634/1 hrsz.-ú ingatlana környezetében, a zártosuló beépítési módú Lk-1/Véd építési övezetben az eredeti terepfelszín tetszőleges megváltoztatásával végezhető építési tevékenység.

A természeti értékek védelme érdekében a tervezett kiegészítések a következők:

1. Az 1634/1 hrsz.-ú ingatlannal határos ingatlanok mérete szerint védőtávolság kijelölése:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m
- a védőtávolság kismélységű telkek esetén 1,0 m.

2. A tereprendezés mértékének meghatározása

3. További pontosítások és kiegészítések a normaszöveg 3. § (8), 18. § (4), 19. § (2), (3), (4), 35. § (6), (7), valamint a 36. § (5) és (8) bekezdéseiben.

Kérem figyelembe venni a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet alapján készült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép számításán alapuló zajterhelésre vonatkozó értékeit.

Kőhegy Budapest határától viszonylag távol található, a tervezett módosítások elsősorban helyi, települési jelentőségűek. Nagyobb térségre kiterjedően nem eredményeznek változást, a főváros érdekeivel nem ellentétesek.

A megkeresésben szereplő javaslatokkal, főbb célkitűzésekkel egyetértek, ezért a módosítás jóváhagyását támogatom.

Budapest, 2015. október „10.”

Főpolgármester nevében kiadmányozza
Tisztelettel:

Szénczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes



Exp. 2015. 10. 21. 21

2015. 10. 15. BH

2015. 10. 16. H

Prüper 10.16

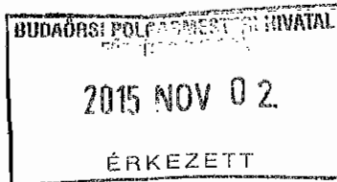


Finta Sándor
főosztályvezető

Szignálta:

Megyesné dr. Hermann Judit
aljegyző

XI-225/2015
hsl



ELMŰ Hálózati Kft.

Wittinghoff Tamás
polgármester

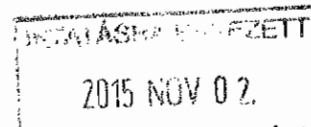
Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs,
Szabadság út 134.

Ügyiratszám: XI-225-6/2015

Bouhouhou Janet
hálózati stratégiai irányító

ELMŰ Hálózati Kft.
1132, Budapest
Váci út 72-74.
Levél cím: 1393 Budapest 62. Pf. 511
Tel.: +36-1-238-1232
Fax: +36-1-238-2815
e-mail: janet.bouhouhou@elmu.hu
Iktatószám: HCSO/2471-2/2015



nyit / Folytatás
munkái
id.

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletet módosítása Köhegy területét érintően

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

Köszönettel vettük megkeresésüket a tárgyi anyagok véleményezésével kapcsolatban.

Az Önök által megküldött anyagokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk, azokat megfelelőnek tartjuk. Amennyiben azokban módosítások történnének akkor az alábbiak figyelembe vételét kérjük.

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél kérjük figyelembe venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kifesztültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli. A kiváltandó, átépítendő hálózatokra vonatkozó konkrét megvalósítási lehetőséget a tényleges átépítési feladatok és az esetleges új energiaigények Önök részéről történő megadása után tudjuk meghatározni.

Felhívjuk figyelmüket arra, hogy közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Kérjük, hogy a tervezett úthálózatoknál vegyék figyelembe a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ 151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifesztültségű hálózatot (MSZ 1), Továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

Az esetlegesen új villamosenergia igények kielégítésére amennyiben új transzformátor állomás megépítése szükséges, akkor annak az elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Az új transzformátor állomás illetve elosztó szekrény önálló földalatti létesítmény nem lehet, csak föld feletti vagy épületben elhelyezett megoldású. A kivitelezési munkákat térítésmentes átadás keretében tudjuk átvenni, azonban ehhez előzetes megállapodás megkötése szükséges. Kiemelten vonatkozik ez pályázati úton

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874142

ELMŰ - ÉMÁSZ TÁRSASÁGCSONY

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2015 OKT 30.		
Érkezett:		
Pw: 1715		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

ELMŰ Hálózati Kft.

megszerzett források esetén, ez esetben feltétlenül javasoljuk az osztályunkkal történő egyeztetést a pályázatok beadása előtt a zökkenőmentes lebonyolítás érdekében.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hálózati átépítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.

Kérjük, hogy amennyiben a közcélú hálózatok kábelbe helyezését, a fejlesztések kizárólagos kábeles kialakítását szabályozzák, akkor vegyék figyelembe, hogy a szigorú megkötések gyakran az ellátandó új fogyasztók (lakosság, intézmény, egyéb) villamosenergia ellátását nehezítik meg, lehetetlenné teszik. Ezért valóban csak a kiemelt, jól behatárolható területekre, például település-központ vonatkozzon a kábelesítés, és a település főépítéséhez beadott kérelem alapján szükség esetén felmentés legyen adható a közös érdekek figyelembe vétele mellett.

A kábelesítés során fontos figyelembe venni, hogy a közcélú kisfeszültségű hálózat általában egyben a közvilágítás tartószerkezete, és ennek megszűnése önálló kábeles közvilágítási hálózat kiépítését teszi szükségessé, mely az Önkormányzat feladata. A közös oszlopsoros távközlési hálózat esetén annak kábelesítéséről is gondoskodni kell. Nem kis problémát jelent a meglévő légvezeték csatlakozások kábelre történő cseréje, azaz a mérőhely átalakítása, mért- és méretlen fővezeték kialakítása, magánterület igénybevétele. A fogyasztói tulajdonú berendezések átalakításának költségeit a fogyasztónak kell viselnie. Ezért a kábelesítések kijelölését előzetes egyeztetés alapján javasoljuk.

A véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésére a fenti elérhetőségek bármelyikén.

Budapest, 2015. október 26.

Üdvözzettel.

Magyar Lajos
Osztályvezető

Kiss József
Műszaki szakértő

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Kiadva: 2015 NOV 02.

Szám: XI/225-37/2015.
Előszám: 18.8.2

ELMŰ Hálózati Kft.

1132 Budapest
Váci út 72-74.

Bejegyezte:
Fővárosi Bíróság
mint Cégbíróság

Cégjegyzékszám:
01-09-874142

XI-225/2015
132



POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2015 OKT 30		
Érkezett:		
Zárjel: 1716		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

IKTATÁSHOZ ÉRKEZETT
2015 NOV 02.

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT
2015 OKT 30
aláírás

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

64053

Ügyiratszám: PED/ÁF/243-2/2015
Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Budaörs, – HÉSZ módosításra vonatkozó vélemény a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, egyszerűsített eljárásban.**

Hiv.szám: XI-225-6/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala
Wittinghoff Tamás polgármester részére
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2015 NOV 02.		
Szám: XI/225-78/2015		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Handwritten signature and notes

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 41.§ (2) bekezdése alapján az alábbi véleményt adjuk:

1. Tudomásul vesszük, hogy a R. 32.§ (4) bekezdése alapján a 41. § paragrafusnak megfelelően, egyszerűsített eljárást kíván az önkormányzat lefolytatni.
2. Tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg.
3. Véleményünk szerint a jelzett módosítási célokat figyelembe véve a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatása – az épített környezet védelmére irányulóan – nem szükséges.

Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük:

4. A V-5 rajzszerű „védőtávolság vizsgálata” tervlapon szereplő „védőtávolság” vonal szerkesztése nem felel meg a rendelet-tervezet 2.§-nak olyan esetekben, ahol a telkek mélységi mérete eltérő. Álláspontunk szerint a természeti értékek megőrzése nem függhet a telkek méretétől. (Indokolatlan pld. a 1444/1, 1635, 1559, 1631, 1642/2, ingatlanokon jelölt védőterületek formája és mérete.)

A HÉSZ jóváhagyandó munkarészeivel kapcsolatos észrevételeink

5. A rendelet-tervezet 2.§-tal kapcsolatban - mely a HÉSZ 35.§ módosításáról szól - nem javasoljuk a „**védőtávolság**” fogalom használatát, mivel az OTÉK 35.§ (7) és 38.§-a más értelmezésben használja, és ezért félreértelmezhető.
6. A rendelet-tervezet 3.§-át - mely a HÉSZ 36.§ (5) bekezdésének módosításáról szól - javasoljuk újra fogalmazni, mivel a „**.....minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után**” nem egyértelmű megfogalmazás. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 2. §

alapján, a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és **ellentmondásmentesen** kell megszövegezni.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

7. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet a R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.
8. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
9. A R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
10. Előzetesen jelezzük, hogy a R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Irodánk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
11. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.
12. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges. Kérjük a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2015. október 22.

Tisztelettel:

Dr. Jarnai Richárd kormány megbízott
névén és megbízásából:

Váradi Tibor
osztályvezető

Érkezett:

2015 OKT 28.

Szám:

1684

2015 OKT 28.

Melléklet:

Ügyintéző:

ÉRKEZETT



1000067178901

ikt. szám: FPH059 /1155 - 6 /2015

Wittinghoff Tamás polgármester

hív. szám: XI-225-6/2015

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Ügyintéző: Bátovszki Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

e-mail: Batovszki.Agnes@budapest.hu

tárgy: Budaörs, Kőhegy és környéke Helyi
Építési Szabályzat (BHÉSZ)
módosítása

2015 OKT 29.

XI-225-31/2015

Ügyintéző: B. H. C.

ny. / Főváros

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város, Kőhegy és környéke Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § szerint az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Budaörs Önkormányzatának Képviselő-testülete 46/2015. (III.25.) számú határozatával döntött Budaörs, Kőhegy és térsége területén az Lk-1/Véd építési övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó helyi építési szabályzat módosításáról.

A Képviselő-testület egyúttal megalkotta a 12/2015. (III.25.) ök. rendeletét, amelyben változtatási tilalmat írt elő a Kőhegy és térségében Lk-1/Véd jelű, Kőhegy védett kisközségi lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlanokra, – kivéve a 2085 hrsz.-ú Ó-femetőt és az 1592 hrsz.-ú telket. Az elmúlt évek építési tevékenységei ugyanis rámutattak a szabályozás hiányosságaira, ezáltal a természeti értékek veszélyeztetettségére.

A 18/2015. (V.26.) ök. módosító rendelet csökkentette a változtatási tilalom területi hatályát: a Kőhegyi Tájvédelmi Körzet részét képező 1634/1 hrsz.-ú ingatlannal határos telkek területére rendelte el, kivéve a Vízmű területét (1635 hrsz.).

A tervezési területen jelenleg a 24/2014. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) hatályos.

A módosítás célja a természetvédelmi oltalom alatt álló Kőhegy értékeinek megóvása, valamint a változtatási tilalom feloldása. A módosítás a szabályozási tervlapot nem érinti, csak a BHÉSZ előírásait.

ÉRKEZETT

2015 OKT 28.

A jelenlegi szabályozás szerint a Kőhegy 1634/1 hrsz.-ú ingatlana környezetében, a zárt sorú beépítési módú Lk-1/Véd építési övezetben az eredeti terepfelszín tetszőleges megváltoztatásával végezhető építési tevékenység.

A természeti értékek védelme érdekében a tervezett kiegészítések a következők:

1. Az 1634/1 hrsz.-ú ingatlannal határos ingatlanok mérete szerint védőtávolság kijelölése:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m
- a védőtávolság kismélységű telkek esetén 1,0 m.

2. A tereprendezés mértékének meghatározása

3. További pontosítások és kiegészítések a normaszöveg 3. § (8), 18. § (4), 19. § (2), (3), (4), 35. § (6), (7), valamint a 36. § (5) és (8) bekezdéseiben.

Kérem figyelembe venni a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet alapján készült Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép számításán alapuló zajterhelésre vonatkozó értékeit.

Kőhegy Budapest határától viszonylag távol található, a tervezett módosítások elsősorban helyi, települési jelentőségűek. Nagyobb térségre kiterjedően nem eredményeznek változást, a főváros érdekeivel nem ellentétesek.

A megkeresésben szereplő javaslatokkal, főbb célkitűzésekkel egyetértek, ezért a módosítás jóváhagyását támogatom.

Budapest, 2015. október „10.”

Főpolgármester nevében kiadmányozza
Tisztelettel:

Szenegyei Balázs dí
főpolgármester-helyettes



10. 10.
kg,

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Küldött: *2015 OKT 27.*

Szám: *1689*

Előszám: _____ Melléklet: _____ Ügyintéző: _____



6 3312 Laura

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT

2015 OKT 27.

Aláírás: *[Signature]*

Ügyiratszám: BBK/2342-2/2015

Ügyintéző: Kókay Ágoston

Telefon: +36-1-373-1809

XI-225/2015 132

Tárgy: Budaörs, Kőhegy, helyi építési szabályzat módosítása

Hivatkozási szám: XI-225-6/2015

Témafelelős: Bárány-Horváth Laura

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város

2040 Budaörs

Szabadság u. 134.

Budaörs város polgármestere a 2015. szeptember 29-én kelt, október 2-án érkezett levelével megkereste a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztályát (a továbbiakban Bányafelügyelet) szakvéleményezésre. A Bányafelügyelet, mint bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes elsőfokú szakhatóság a 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletének 19. pontja és a 2/2005 (I. 11.) Kormányrendelet által biztosított jogkörében eljárva kiadja a következő

szakvéleményt:

A Bányafelügyelet a tervezet ellen

nem emel kifogást.

A tervezet tematikája nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

?

IKT KÖRRE ÉRKEZETT

2015 OKT 28.

Budapest, 2015. október 15.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Küldött: *2015 OKT 28.*

Szám: *XI/225-30/2015*

Előszám: _____ Melléklet: _____ Ügyintéző: *B.H.L.*



Pályi György
bányakapitány



XI-225/2015

63337

domu

Ikt.sz.: FV/5910/2015/2548-2

5201500215399

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Érkezett: 2015 OKT 27

Szám: *Ph 1682*

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:



5201500215399

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT

2015 OKT 27

aláírás

Budaörs Város Önkormányzata

Polgármesteri Hivatal

Wittinghoff Tamás
polgármester részére

Budaörs

Szabadság u. 134.

2040

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2015 OKT 28.

ÉRKEZETT

Fővárosi Vízművek Zrt.

Mérnökszolgálati Osztály

Ügyintéző: Hajdu Lajos

Telefon: 465-2786

Fax: 349-1996

E-mail: Lajos.Hajdu@Vizmuvek.hu

Iktatószám: FV/5910/2015/2548-2

nyom / Polgármester

Tárgy: Budaörs, Kőhegy területére vonatkozó helyi építési szabályairól szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük XI-225-6/2015 iktató számú megkeresésüket a tárgyi építési szabályzatról szóló rendelet módosításával kapcsolatban.

Budaörs Kőhegy területén az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó BHÉSZ módosítását áttekintettük, a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve kezelésében lévő létesítményeket a módosítás nem érinti.

Adatszolgáltatási illetve egyeztetési igény esetén Társaságunk a továbbiakban is készséggel áll a T. Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a jövőben is.

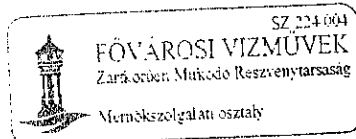
Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2015. október 16.

Tisztelettel:

Pálffy Gábor

Pálffy Gábor
műszaki beruházási igazgató



Mózes Gábor

Mózes Gábor
mérnökszolgálati osztályvezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Érkezett: 2015 OKT 28.

Szám: XI/225-32/2015

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: *B.H.L.*



Újrapapír használatával is
védjük vízünket.



Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Igazgató-helyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

H-1081 Budapest, Dologház u. 1. ☒: 1443 Budapest, Pf.:154.

Tel:(36-1)459-2476, 459-2477, 459-2460, fax:(36-1)459-2459, e-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Iktatószám: 35100-12188-1/2015.ált.

Tárgy:

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi
építési szabályzat módosítása a Kőhegy
területét érintően - szakvélemény

XI-225-6/2015.

Hiv. szám:

Hiv. számunk:

Ügyintéző:

Telefon:

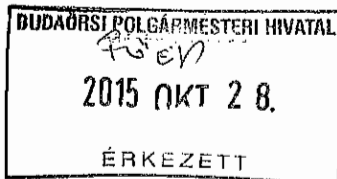
E-mail:

FKI-KHO: 9363-1/2015.

Dr. Sárváryné Szentkatolnay Blanka

459-2476, 459-2477

fki.hatosag@katved.gov.hu



Budaörs Város Polgármestere

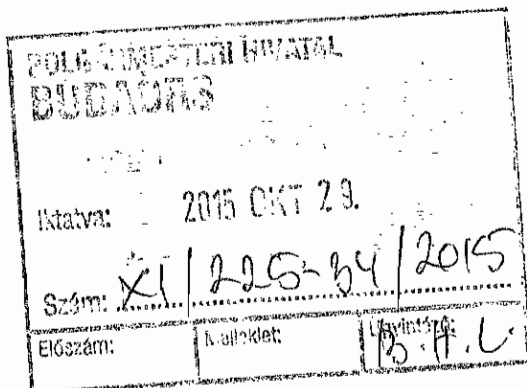
2040 Budaörs, szabadság u. 134.

Tisztelt Címzett!

Tárgyi ügyben a 2015. október 2. napján megküldött rendeletmódosítás ellen - szakkérdéseim
tekintetében – kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.

Budapest, 2015. október 26.

Varga Ferenc t. dandártábornok
igazgató
nevében és megbízásából



Szabados Zsoltné
szolgálatvezető-helyettes

ÉRKEZETT
2015 OKT 28.

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Kapja: 1. Irattár

2. Budaörs Város Polgármestere
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2015 OKT 28.	
Szám:	P. 1700	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Építmény Engedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/29551-2/2015
Tárgy: Budaörs HÉSZ módosítása
Ügyintéző: Karóczkainé Auer Ágnes
Tel.: 468 0757
E-mail: karoczka.auer.agnes@nmhh.hu
Hiv. sz.: XI-225-6/2015

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs

Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

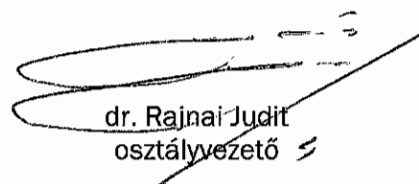
A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Budaörs – Kőhegy területére vonatkozó –helyi építési szabályzata módosítás, részünkre megküldött egyeztetési anyagát megvizsgálta.

A mellékelt dokumentáció hírközlési munkarészt nem tartalmaz, a dokumentáció szerint módosítás hírközlésre vonatkozó előírásokat nem érinti, a rendelet tervezet elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti **egyszerűsített eljárás**hoz adta a Hatóság.

Budapest, 2015. október 20.




dr. Rajnai Judit
osztályvezető

POLGÁRKEZELÉSI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2015 OKT 22.	
Szám:	XI/225-29/2015	
Előadó:	Melléklet:	Ügyintéző:
		A. Auer



15390053201510221009062872100



IKTATASRAI
2015 OKT. 21.

**POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS**

Érkezett: 2015 OKT 20.

Szám: *Ph 1642*

Előzáró: Melleklet. Ügyintéző:

tigáz-dso

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó
Korlátolt Felelősségű Társaság
4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.
Telefon: +36 52 558-100 Fax: +36 52 361-149 e-mail: info@tigazdso.hu
www.tigazdso.hu

**Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT**

2015 OKT 20.

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2015 OKT 20.

ÉRKEZETT

Hivatkozva a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ -ban foglaltak szerinti, XI-225-6/2015 ügyiratszámú megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben Társaságunk tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhálózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell az üzemeltetési egységünk műszaki csoportjával (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) egyeztetett módon.

Utcaszélesítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezeték csonkjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezeték ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Közterületet magáningatlanra történő átminősítésnek következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik.

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezeték védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik.

A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy Társaságunk fejlesztési csoportját (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2. , levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!

Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Gödöllő, 2015. október 15.

BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 21.

Szám: *XI/225-24/2015*

Előzáró: Melleklet

203070000/000203-001/2015



211857241

[Signature]
Redele Csaba

TIGÁZ-DSO Kft.
4200 Hajdúszoboszló,
Rákóczi u. 184.
23.

TIGÁZ-DSO Kft.
Cg. 09-09-013493
Cégbíróság: Debreceni Törvényszék





**NEMZETI
INFRASTRUKTÚRA
FEJLESZTŐ ZRT.**

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

**Budaörs Város
Polgármestere**

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

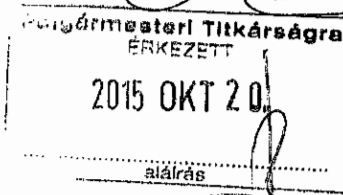
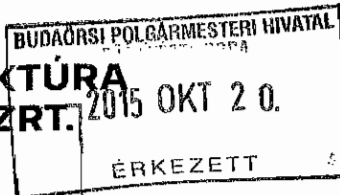
Iktatva: 2015 OKT 21.

Szám: XI/225-25/2015

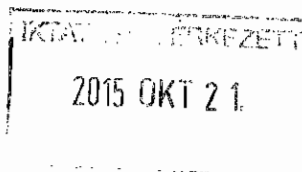
Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:



Iktatószám: K - 17295/2015.



Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a XI-225-6/2015 iktatószámon megküldött értesítésüket, melyben tájékoztattak Budaörs Város Helyi Építés Szabályzatának módosításáról.

Levelükben megfogalmazott kérésüknek eleget téve tájékoztatjuk, hogy az MO autópálya nyugati szektor 10. sz. főút – 1. sz. főút közötti szakaszának előkészítése érinti Budaörs közigazgatási területét. Mivel a tárgyi módosítás lokális jellegű, nem érinti a gyorsforgalmi úti projektet, az eljárásban észrevételt nem kívánunk tenni.

Jelezzük továbbá, hogy az eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

A településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben – az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban – állunk szíves rendelkezésükre.

Kapcsolattartó: Bartkó Gábor
projektvezető
tel: (+36) 20 260 32 30
e-mail: bartko.gabor@nif.hu

Budapest, 2015. október 14.

Tisztelettel:

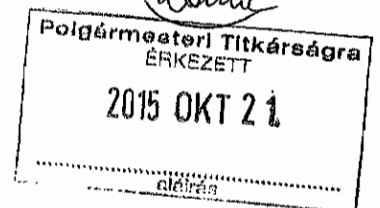
POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2015 OKT 20.	
Szám:	Pu 1641	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

NIF Zrt.

Pántya József
útfejlesztési igazgató

Kérszigei Alex
koordinációs főmérnök

XI-225/2015



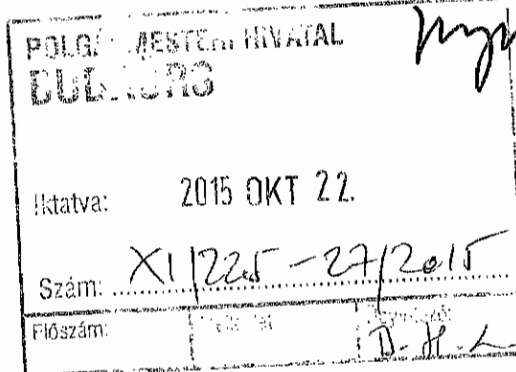
Ügyiratszám: BBK/2342-2/2015
Ügyintéző: Kókay Ágoston
Telefon: +36-1-373-1809

Tárgy: Budaörs, Kőhegy, helyi építési szabályzat módosítása
Hivatkozási szám: XI-225-6/2015
Témafelelős: Bárány-Horváth Laura

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város

2040 Budaörs
Szabadság u. 134.



Budaörs város polgármestere a 2015. szeptember 29-én kelt, október 2-án érkezett levelével megkereste a Pest Megyei Kormányhivatal Bányászati Osztályát (a továbbiakban Bányafelügyelet) szakvéleményezésre. A Bányafelügyelet, mint bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes elsőfokú szakhatóság a 314/2012 (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletének 19. pontja és a 2/2005 (I. 11.) Kormányrendelet által biztosított jogkörében eljárva kiadja a következő

szakvéleményt:

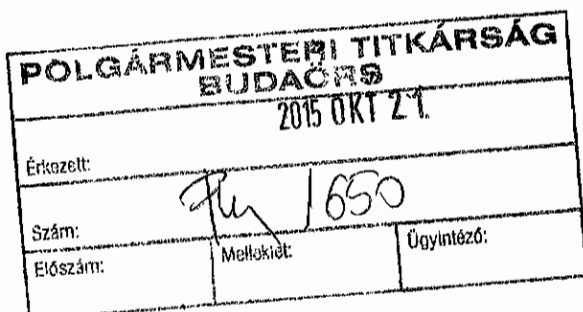
A Bányafelügyelet a tervezet ellen

nem emel kifogást.

A tervezet tematikája nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

Budapest, 2015. október 15.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:





KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

dom

XI-225/2015
132

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.

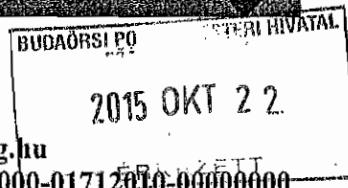
Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.

Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9⁰⁰-14⁰⁰, P: 9⁰⁰-13⁰⁰

Web: www.kdvvizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu

Tel.: (1) 477-3500 * Fax.: (1) 477-3519

MAK: 10032000-01712010-00000000



Iktatószám: 03264-0016
Előadó: Nyárasdi Zita

62823/15
HATÁSBARAZZOTT
2015 OKT 22

Iktatószám Önöknél: XI-225-6/2015
Előadó Önöknél: Bárány-Horváth Laura

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város polgármestere
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.
polgarmester@budaors.hu

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó
helyi építési szabályzatról szóló
24/2014.(IX.29) ÖKT sz. rendelet
módosítása Kőhegy területét érintően,
válasz.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi témában küldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk.

A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2015. október 20.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva:	2015 OKT 22.
Szám:	XI/225-28/2015
Előszám:	Meleket
B.H.L.	

Üdvözléssel:



Mészáros László
műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök



15390053201510220754062823100



Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

H-1149 Budapest, Mogoródi út 43. ☒: 1903 Budapest, Pf.: 314
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZETI

2015 OKT 20.

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2015 OKT 20.



503/0976(3)-900(3)

Szám: 36300/3268-1/2015.ált.

Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területére vonatkozó módosítása véleményezése

Hiv. szám: XI-225-6/2015. (Bárány-Horváth Laura)

Ügyintéző: Szendy Viktória tű. fhdgy.

Telefon: 20/8200-923

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs

Szabadság utca 134.
2040

IKTATVA: 2015 OKT 20.		
Szám:	XI/225-21/2015	
Csúsz:	Melléklet:	Jegyzet:
		B.H.L.

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területre vonatkozó módosítása véleményezésével kapcsolatban küldött levelét megkaptam, a csatolt dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbiakról tájékoztatom.

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területére vonatkozó módosításához, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Budapest, 2015. október 12.

Tisztelettel:

P.H.

Branyiczky Márk tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Ördög Tamás tű. őrnagy
hatósági osztályvezető



15390053201510201004062347100

Készült: 2. pld. – 1 példány: 1 oldal

Kapja: ① Címzett
2. Irattár

Gépelte: Szendy Viktória tű. fhdgy.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

HIVATALI KAPU ÉRK. *Ky*
2015 OKT 19.

BEJÁRÓKÉRTŐ
2015 OKT 20.

Ügyiratszám: PE/KTF/37647-1/2015.	Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása Kőhegy területét érintően, egyszerűsített eljárás
Ügyintéző: Németh Orsolya	Hiv. szám: XI-225/6/2015
Telefon: (06-1) 478-4400	Melléklet: -

Wittinghoff Tamás úr részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Keltve: 2015 OKT 20.		
Szám: XI/225-22/2015		
Cikkszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>J. K.</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Önkormányzat településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában

a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 41. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

az alábbi véleményt adja:

A tervezett módosítás érinti (Budaörs 1634/2 hrsz-ú ingatlan esetében) illetve határos a *Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet] alapján az országos jelentőségű, fokozottan védett természeti területtel.

A 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet 3. §-a szerint "a védettség indoka és célja a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növénytakaságainak, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténeti értékek megővése".

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4620
E-mail: kozepdunavolgyi@zoldhatosag.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest



15390053201510191542062241100

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 31. §-a kimondja, hogy „Tilos a védett természeti terület állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni”.

Továbbá a Budaörs 1456/2; 1456/1; 1452 hrsz.-ú ingatlanok részét képezik a módosítással érintett további ingatlanok pedig határosak az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTv) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetével.

Az OTv 17. § (1) alapján „az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.”

A módosítással érintett ingatlanok határosak a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet mellékletében megállapított, Budaörs 1634/1 hrsz.-ú barlang felszíni védőövezet területével.

A tervezett módosítás a Tvt. 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint valamint az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének sem része.

A fentiek figyelembevételével a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján Budaörs településrendezési eszközének részleges módosításával kapcsolatban a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Kormányhivatal kifogást nem emel.

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális, valamint nyomtatott formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya részére.

Budapest, 2015. október 16.



Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:

P. L.
Papp Lajosné
osztályvezető

Kapják:

1. Budaörsi Polgármesteri Hivatal
(2040 Budaörs, Szabadság u. 134.); (polgarmester@budaors.hu)
2. Irattár

HK+E-mail

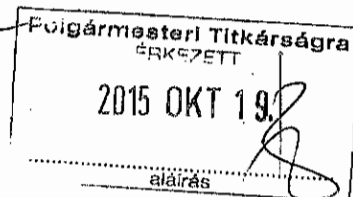
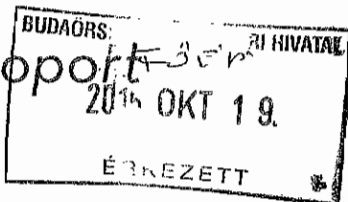
BOPMH



Levegő Munkacsoport

IKTATÁSRA ERKEZETT

2015 OKT 19.



Wittinghoff Tamás
Polgármester úr részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budapest, 2015. október 14.
122/2015

nyom / Forg.

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.29.) ÖKT számú rendelet módosítása Kőhegy területét illetően

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük megkeresésüket tárgyi témában és az alábbiakban adjuk meg azzal kapcsolatos észrevételeinket.

A vezetői összefoglaló és a vizsgálatok alapján úgy tűnik, hogy a budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 helyrajzi számú ingatlannal határos ingatlanok tekintetében a kialakult beépítettségi állapotot figyelembe véve a még előírható minimális természeti védelmet az érintett telektulajdonosokkal egyeztetve mérlegelték. (módosítási tervezet 2. §) Ezzel kapcsolatban nincs ellenvetésünk.

A módosítási javaslat 1. és 3. §-ával kapcsolatban nem nyilvánítunk véleményt.

Tisztelettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Mária
Schnier Mária
tematikus projektvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2015 OKT 19.	
Szám:	XI/225-19/2015	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>B-H-2</i>

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Erkezett:	2015 OKT 19.	
Szám:	<i>Pu 1626</i>	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



Levegő Munkacsoport

1465 Budapest, Pf. 1676 • telefon: 411-0509 • fax: 266-0150 • www.levego.hu



KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI
KOORDINÁCIÓS
KÖZPONT

1024 Budapest, Lövőház utca 39. • telefon: +36 (1) 336-8100 • fax: +36 (1) 336-1522 • e-mail: kkk@kkk.gov.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZET

2015 OKT 16.

POSTAZOBA ÉRKEZETT

2015 OKT 16.

091

Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-1/ 6 - 241 /2015.
HIVATKOZÁSI SZÁM: XI-225-6/2015
TÁRGY: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX. 29.) ÖKT sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően
ELŐADÓ NEVE: Fekete Zsolt
ELŐADÓ TELEFONSZÁMA: 3368-138
MELLÉKLET: -

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
Wittinghoff Tamás úr

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATKOZÁS		
Iktatva: 2015 OKT 16.		
Szám: XI/225-18/2015		
Előszám:	Melléklet:	Számjegyző: R. K. L.

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs város területére vonatkozó, a tárggyal kapcsolatosan véleményünket kérő levelüket köszönettel megkaptuk.

Az ügyet megvizsgálva megállapítottuk, hogy a HÉSZ módosításában szereplő 1634/1 hrsz-ú, és az azzal határos területek országos közúthálózati illetve -vasúthálózati elemet nem érintenek, ezért a HÉSZ vonatkozó módosításával kapcsolatosan kifogást nem emelünk. Egyben jelezzük, hogy az eljárás folytatásában a közöltek miatt nem kívánunk részt venni.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2015. október „09.”

Üdvözlettel:



15390053201510161019061768100

Simon Attila
műszaki igazgató



Iktatva: 2015 OKT 16.

Szám: XI. 225-17/2015

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: R-H-L



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

IKTATÁSHA ÉRKEZETT
2015 OKT 16.

IKTATÁSHA ÉRKEZETT
2015 OKT 16.

51

Tárgy: Budaörs, Kőhegy területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése

Ügyiratszám: 10.465/2015.
Hiv. szám: XI-225-6/2015.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550
Melléklet: -

Wittinghoff Tamás polgármester úrnak
Budaörs Város Önkormányzata
Budaörs
Komáromi utca 16.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel.**

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a területileg illetékes Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.
Budapest, 2015. október 6.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



15390053201510161019061765100

Dr. Kiss Balázs
Dr. Kiss Balázs
főosztályvezető



Tájékoztatásul kapja:

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

XI-225/2015 1342

Iktalva: 2015 OKT 16.

Szám: XI/225-16/2015

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:



Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT
2015 OKT 15.

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607

PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város
Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

Ikt. szám: 434-4/2015
Hiv. szám: XI-225-6/2015
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60
Fax: 06-1-233-68-90
Email: kormose@pestmegye.hu

2015 OKT 16.

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs város településrendezési eszközének módosításával kapcsolatos 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdés szerinti véleménye Kőhegyre vonatkozóan.

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 41. § (2) bekezdése szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3)-(5) bekezdésének, valamint a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.

A véleményezésre megküldött egyeztetési dokumentáció alapján a jelenlegi tervmódosítás az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásaival nem ellentétes, a megküldött dokumentáció a szükséges módosításokat igényesen elkészített munkával támasztja alá. **A tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását támogatom.**

Budapest, 2015. október 12.

Üdvözlettel:



Szabóné Pányi Zsuzsanna

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2015 OKT 15.		
Szám: Pu 1614		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

törs
VÍZ Kft.

TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30

Fax: 06 (23) 332-179

Tel: 06 (23) 311-836

Adószám: 13026406-2-13

Cg.: 13-09-094476

k: 1200 /2/2015. Tv.

ügyintéző: Komarek József

IKTATÁSRA ERKEZETT
2015 OKT 15.

XI-225/2015
32

ERKEZETT
2015 OKT 15.
BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

nyrt / Polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.)
ÖKT számú rendelet módosítása Kőhegy területét érintően

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

2015. szeptember 29.-én kelt, XI-225-6/2015 iktató számú tárgyi megkeresésükben foglaltakra az alábbiakat nyilatkozunk:

A tárgyi dokumentációval kapcsolatban nem teszünk észrevételt.

Törökbálint, 2015. október 08.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Keltve:	2015 OKT 15.
Szám:	XI/225-15/2015
Előző:	Wittinghoff
Ellátott:	B. H. L.

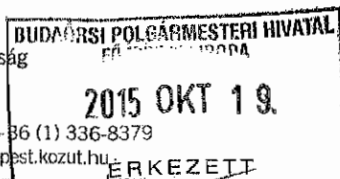
Tisztelettel:
TÖRSVÍZ KFT.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi u. 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel.: 06-23-311-836

Oszoly Tamás
ügyvezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2015 OKT 14	
Szám:	Py 1606	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest Megyei Igazgatóság
1134 Budapest, Váci út 45. D.
■ Telefon: +36 (1) 819-9042, Fax: +36 (1) 336-8379
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu



XI-225/2015

2015 OKT 19.

nyő / Tőry

Budaörs Polgármesteri Hivatal
Wittinghoff Tamás
polgármester

2040 Budaörs
Szabadság utca 134.

Iktatószám: PES-4791-2/2015.

Tárgy: Közútkezelői állásfoglalás, Budaörs,
Településrendezési eszközök módosítá-
sa, a Kőhegy és környezetének módosí-
tására vonatkozóan

Hivatkozási szám: XI-225-6/2015

Ügyintéző: Pusztai Tünde

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozási számú megkeresésére, Budaörs Településrendezési eszközök módosításával (Kő-
hegy és környezetére vonatkozóan) kapcsolatban az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

Mivel a jelzett terület országos közutat vagy annak védőtávolságát nem érinti (továbbá közúti
érdeket nem sért), tárgyi ügy célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem teszünk.

A tervezés során figyelembe kell venni, hogy az OTÉK 33. § (1) e) pontja szerint épület csak
olyan telken helyezhető el, amelynek a rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsi elhe-
lyezése az OTÉK 42.§-ban előírtak szerint telken belül biztosítható.

Kérjük, a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2015. október 13.

Üdvözlettel

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1134 Budapest, Váci út 45. D.
3006.

Millián Anna
megyei osztályvezető

Treffler Gyöngyi
megyei osztályvezető

Iktatva: 2015 OKT 19.

Szám: XI-225-20/2015

Előszám:

Melléklet

Ügyintéző: B-28-2

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2015 OKT 19.	
Szám:	Pu 1635	
Előszám:	Melléklet	Ügyintéző:

Kapják:

1. Címzett – mailben is – polgarmester@budaors.hu
2. Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala (1066 Budapest, Teréz krt. 62.) -
tájékoztatásul – mailben is – Gatay.zoltan@nkh.gov.hu
3. Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Ütügyi Osztálya – tájékoztatásul – (1141
Budapest, Komócsy utca 17-19.) – tájékoztatásul – mailben is – sandor.janos@nkh.gov.hu
4. MFKO, Czipár-Bozsoki Szilvia – mailben - tájékoztatásul
5. Irattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI HIVATAL**

1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest. Pf.: 70.
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

ELJÁRÁSRA E

2015 OKT 13.

POSTAZÓBA ÉRKEZETT

2015 OKT 12.

Nyt. szám: HHI/6513-1/2015

1. számú példány

Hiv. szám: XI-225-6/2015

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal**

IK...SRA ÉRKEZETT
2015 OKT 13.

Iktatva: 2015 OKT 13.

Szám: XI/225-9/2015

Előszám:

Meléklet:

Aláírás:

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs helyi építési szabályzat módosítása Kőhegy területre
vonatkozóan egyszerűsített eljárás - véleményezés

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 17. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Budapest, 2015. október 6.



Tisztelettel:

Dr. Gulyás András ezredes
HM Hatósági Hivatal főigazgató
nevében és megbízásából

Tölgyesi József ezredes
honvédelmi hatósági igazgató

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Lehoczki Zsuzsanna tanácsos (tel.: +36 (1) 474-1111/26-626; HM 022-26-626; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják: 1. sz. pld.: Címzett

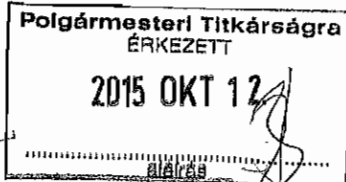
2. sz. pld.: Irattár



15390053201510121009060849100

BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 13.



Szám: **XI/225-10/2015** PEST-MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

60866

Lóme

Ügyiratszám: UT/2249/1/2015

Ügyintéző: Erdélyi Réka

Telefon: (06 1) 460-2292

Tárgy: Budaörs, Kőhegy és környéke – Helyi ERKEZETT

Építési Szabályzat módosítása

Hiv. szám: XI-225-6/2015

Melléklet: -

2015 OKT 13.

Wittinghoff Tamás részére

Budaörs Város Polgármestere

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Törő Főj.

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Polgármestere (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) XI-225-6/2015 iktatószámú, 2015. szeptember 29-én kelt, Hatóságomhoz 2015. október 7-én beérkezett megkeresésével kapcsolatosan tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Korm. rendelet 9. számú mellékletének 9. pontja értelmében a Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési És Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési Ütőgyi Osztály nem rendelkezik hatáskörrel tekintettel arra, hogy Budaörs Város gyorsforgalmi úttal és vasúti pályahálózattal érintett település.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2015. október 7.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

névében és megbízásából:



Véltó

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG		
BUDAÖRS		
2015 OKT 12		
Érkezett:	P. 1588	
Szám:	Melléklet:	Ügyintéző:
Előszám:		

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály

1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.

Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285

E-mail: ut-pest@nkh.gov.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>



BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2015 OKT 12.
ÉRKEZETT

60879
Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT
2015 OKT 12.
Aláírás

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi

POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSRENDEZÉSI IRODA

1221 Budapest, Városház tér 11. • Levelezési cím: 1775 Budafok 1 Pf.: 109
Telefon: 229-2639, 229-2611/213 • Fax: 229-2664
E-mail: foepir@bp22.hu • www.budafokteteny.hu

IKTATÁSI SZÁM: 2015 OKT 13.

Wittinghoff Tamás
polgármester
Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.
polgarmester@budaors.hu

Üsz: 8678-1/2015//IX
Üi: Sipos Katalin

nyomtatás / fűzés

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatosan. A Budaörs szabályozási terv módosításával érintett terület távol esik Budafok-Tétény közigazgatási határától, ezért a tervjavaslattal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.

Budapest, 2015. október 08.

Üdvözlettel:



Rumi Imre
Rumi Imre
Főépítész

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2015 OKT 12.		
Érkezett:	<i>h</i> 1590	
Szám:		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2015 OKT 13.	
Szám:	XI/225-11/2015	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

60876



Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT
2015 OKT 12.

2015 OKT 13.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2015 OKT 12.
Budapest Hegyvidéki Önkormányzat
ÉRKEZETT Alpolgármester

Handwritten signature

Budaörs Város Polgármestere
Wittinghof Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság u. 134
2040

Iktatási szám: XIII-38304/2/2015.
Hiv.sz.: XI-225-6/2015
Ügyintéző: Kara Sándor
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: 224-5960
Fax: 224-5960
e-mail: kara.sandor@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: HÉSZ módosítás, Kőhegy területét érintően

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
2015 OKT 13.
Szám: XI/225-12/2015
Előszám: Melléklet: D-8-2.

Handwritten signature: Kara Sándor

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük megkeresésüket a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosításával kapcsolatban és mint a városrendezésért felelős alpolgármester engedje meg, hogy én válaszoljak.

A megküldött HÉSZ módosítás tervezetét áttekintettük és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés értelmében a következő véleményt adom.

A természeti értékek megóvására Önkormányzatunk is nagy hangsúlyt fektet, továbbá a tervezett módosítás a XII. kerületre hatást nem gyakorol, így azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.

A tervezettel kapcsolatban további szakmai észrevételt nem teszek, munkájukhoz sok sikert kívánok!

Budapest Hegyvidék, 2015. október „8.„

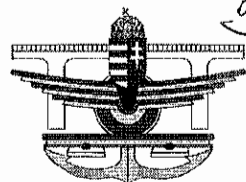
Tisztelettel:

Dr. Váczi János
Alpolgármestere

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Erkezett: 2015 OKT 12.
Szám: *Handwritten: 1591*
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:



BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2015 OKT 12.
ÉRKEZETT



60878
Lauze
Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
ÉRKEZETT
2015 OKT 13.

Budaörs Város Polgármestere

Wittinghoff Tamás

Budaörs

Szabadság út 134.
2040

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT
2015 OKT 12.
Aláírás

Tárgy: Budaörs Város egyes területeire
vonatkozó HÉSZ módosítása – egy-
szerűsített eljárás

Iktatószám: UVH/UH/303/6/2015.

Hiv. szám: XI-225-6/2015.

Ügyintéző: Koszej Adél

Telefon: +36 1 474 1749

E-mail: koszej.adel@nkh.gov.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város egyes területeire vonatkozó egyszerűsített eljárás keretében történő HÉSZ módosításával kapcsolatos megkeresésére a Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal részéről az alábbi véleményt adom.

A levele mellékleteként megküldött – a Budaörs Város Önkormányzata által 2015 szeptemberében készített – dokumentáció alapján a tervezett módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése b) pontja alapján, a rendelet 9. melléklet 9. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, 2015. október 6.

Bíró József

Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatalt vezető
elnökhelyettes nevében és megbízásából

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 13.
XI/225-13/2015

Ügyintéző: [Signature]
D-H-L

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

2015 OKT 12

Érkezett: [Signature]
Szám: 1592
Előszám: [] Melléklet: [] Ügyintéző: []



[Signature]
Szalai György
osztályvezető

X/225/2015 13L



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

FŐÉPÍTÉSZ

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640

Email: foepitesz@ujbuda.hu

ÉRKEZET

2015 NOV 04.

Polgármesteri Titkárságra

ÉRKEZETT

2015 NOV 03

aláírás

Előadó: Bódis Csaba

Iktatószám: XVIII-86-11/2015

Telefon: 06 1 372-4559

Dátum: Budapest, 2015. 10. 22.

E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítása Kőhegy területét illetően

Budaörs Város Önkormányzata
Wittinghoff Tamás polgármester
Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Hatálya: 2015 NOV 04.

Szám: X/225-40/2015

Előadó: JÁRÓKAI

Aláírás: B-H-L

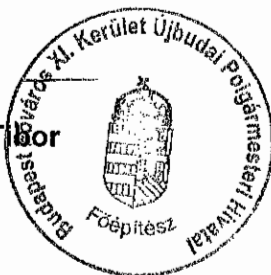
Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem megkeresését a Budaörs, Kőhegy területét érintő HÉSZ módosítással kapcsolatban.

A tervezet áttekintése után megállapítható, hogy a tervezett módosítások lokális hatásúak, azok Budapest XI. kerület Újbuda érdekeit nem érintik, ezért a további eljárásban nem kívánok részt venni, a tervvel kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Maradok tisztelettel:

Takács Viktor Tibor
főépítész



POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Érkezett: 2015 NOV 03

Szám: 1754

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Keltatva: 2015 NOV 05.

Szám: XI/225-43/2015

Előszám: 1-H.L.



POSTAZÓRA ÉRKEZETT

2015 NOV 05.

ELŐADÓRA ÉRKEZETT

2015 NOV 05.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: 13010/6664/2015. ált.

Tárgy: Budaörs, Kőhegy, és
térsége építési szabályzatának
módosítása
Hiv. szám: XI-225-6/2015
Előadó: Vrhovina László r. szds.
alosztályvezető
E-mail: vrhovina@pest.police.hu

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budaörs Város Polgármestere a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 44. §-ban foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva az építési szabályzat módosításához szakhatósági állásfoglalást adjak.

Szakhatósági hozzájárulásomat feltétel nélkül megadom.

Szakhatósági hozzájárulásom ellen önálló fellebbezésnek a Ket. 98.§ (2) bekezdése alapján nincs helye. Szakhatósági hozzájárulásom csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg, figyelemmel a Ket. 98. § (3) bekezdésére.

INDOKOLÁS

A beruházás helyszínét megtekintettem, közlekedésrendészeti szempontból hiányosságot nem tapasztaltam, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.



15390053201511051137065040100

Hatóságom hatáskörét a Nemzeti Közlekedési Hatóságról szóló 263/2006. (XII. 20.) Korm. Rendelet 3. mellékletének 2.1 és 2.2 pontja állapítja meg. Szakhatósági állásfoglalásomat a Budaörsi Rendőrkapitány leadott jogkörében adtam meg.

Budaörs, 2015. október 16.

Tisztelettel:





Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509.Esztergom, Sírásza-hegy 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ül.sz.: 5710/1/2015.

Ülnt.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Budaörsi HÉSZ (BHÉSZ) módosítása a
Kőhegy területre vonatkozóan – egyszerűsített
eljárás - véleményezés

Hív.sz.: XI-225-6/2015

Wittinghoff Tamás,
polgármester,
Budaörsi Polgármesteri Hivatal,
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörsi Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) tárgyi területre vonatkozó módosításával kapcsolatban a részünkre megküldött előzetes tájékoztató alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A tervezési terület részét képező Budaörs, Kőhegy 1632, 1633/1, 1633/2 és a 1634/1 hrsz-ú ingatlanok a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII.27.) KvVM rendelet értelmében fokozottan védett természeti területnek minősülnek. Továbbá a 1634/1 hrsz-ú ingatlan az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTRT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (továbbiakban: BATRT) megjelent országos ökológiai hálózat magterület övezetének, a 1632, 1633/1 és 1633/2 hrsz-ú ingatlanok a pufferterület övezetének is a részét képezik.

A Kőhegy felszín alatti területének természetvédelmi jelentőségét igazolja a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 23. §(2) bekezdése értelmében ex lege természetvédelmi oltalom alatt álló 5 db barlang-jelenléte.

A tervezési terület teljes egészében érintett az OTRT-ben megjelent tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetével.

Általános természetvédelmi kezelési célkitűzés a védett terület felszíni és felszín alatti értékeinek, a védelem alapjául szolgáló fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése és fenntartása. Ezért kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a táj- és természetvédelmi célkitűzések elérését szolgáló szempontok a kijelölésre kerülő területfelhasználás szintjén is érvényre jussanak.

Budaörsi hatályos Helyi Építési Szabályzata értelmében a Kőhegy természetvédelmi oltalom alatt álló területe a természetközeli területek Tk-Ko jelű övezeti besorolásában van. Az övezet szabályozási előírásai a védett terület felszíni és felszín alatti értékeinek védelmét megfelelően biztosítják. A védett terület körül húzódó lakóterületi besorolásban (Lk-1/Ved) lévő sáv övezeti előírásai azonban a védett terület vonatkozásában nem biztosítanak kellő védelmet, különösen egy esetleges beépítési tevékenység során. A benyújtott dokumentáció értelmében jelen módosítás célja, hogy egy olyan, a hatályosnál korlátozóbb szabályozás lépjen hatályba, melynek alkalmazásával a meglévő beépítési adottságokat és a lakóterületi besorolást figyelembe véve a védett terület veszélyeztetettsége a jelenlegihez képest csökken. Ennek érdekében a terv védőtávolság kijelölését javasolja, továbbá meghatározza az építési/nem építési tevékenységgel kapcsolatban végezhető tereprendezés mértékét. Igazgatóságunk véleménye szerint a javasolt korlátozó szabályozási elemek kijelölése a terület szabályozását táj- és természetvédelmi szempontból mindenképpen kedvező irányba befolyásolják, bevezetésük éppen ezért szükséges és indokolt.

A fentiek értelmében Igazgatóságunk a BHÉSZ benyújtott tájékoztató szerinti módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, annak jóváhagyásával egyetért.



lásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. I.8.) Korm. rendelet 41.§ (3) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási adatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk meg.

budapest, 2015. november 6.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Péter
szakmai igazgatóhelyettes



**2015.12.18-án Eltérő vélemények tisztázó tárgyalásának meghívója (2015.11.30.
Lakossági Fórum jegyzőkönyve, a Tervezői válasz és korrektúrázott rendelet-
tervezet) jegyzőkönyve és a tárgyalásra beérkezett vélemények**

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06 (23) 420 637, 447-817

Fax: 06 (23) 447-819

E-mail: polgarmester@budaors.hu

www.budaors.hu



Ikt.sz.: XI- 225-52/2015

Üi.: Bárány-Horváth Laura

Tárgy: MEGHÍVÓ – Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletet módosítása Kőhegy területét érintően véleményeltérő egyeztetésére

Tisztelt Címzettek!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 41. § rendelkezéseinek megfelelően lefolytatta Kőhegy területét érintően Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT sz. rendeletet módosítását egyszerűsített eljárás szerint.

A beérkezett véleményeket ezúton is köszönjük.

A véleményeztetéssel párhuzamosan a partnerség keretében a tervben foglalt javaslatokról a civilekkel és a lakossággal is egyeztetünk (ld.:1. sz. melléklet: lakossági fórum emlékeztető).

A véleményeztetés és a partnerségi egyeztetések során beérkezett véleményeket és észrevételeket összegeztük (ld.: 2. sz. melléklet), a javaslatoknak és észrevételeknek megfelelően, valamint pontosítások miatt a tervdokumentáció Jóváhagyandó munkarésében (Helyi építési szabályzat) módosítások váltak szükségessé, melyeket mellékelünk. A helyi építési szabályzatot korrektúrázva is meg küldjük, így a véleményezési szakaszban megküldöttől jól megkülönböztethető (ld.: 3. sz. melléklet).

A véleményezési eljárást követően a helyi építési szabályzat újabb korrekciója vált szükségessé a Vi-Bv/1 építési övezet egy paraméterének vonatkozásában. A korrekciót tartalmazza a mellékelt helyi építési szabályzat módosításának tervezete.

Egyúttal értesítem, hogy az esetlegesen fennálló eltérő vélemények tisztázására egyeztetést hívunk össze:

2015. december 18. péntek 8.30 órai kezdettel

Budaörsi Polgármesteri Hivatal III. emeleti, 307. tárgyalójába
(2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

Az egyeztető tárgyaláson az eltérő véleményének tisztázása érdekében nyilatkozattételre jogosult képviselőtőre feltétlen számítunk, közreműködését előre is köszönjük.

Budaörs, 2015. december 7.

Tisztelettel:



Wittinghoff Tamás
polgármester

Melléklet:


1. Lakossági fórum - emlékeztető
2. Tervezői válasz
3. Helyi építési szabályzat módosításának tervezete (korrektúrázott és végleges formában)

Kapják:

1. Pest Megyei Kormányhivatal
Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály
Váradi Tibor Osztályvezető
1051 Budapest, Sas u. 19.
2. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12.
3. Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság
1088 Budapest, Rákóczi út 41.
4. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
1525 Bp. Pf. 86.
5. Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
1138 Budapest, Váci út 174.
6. Országos Vízügyi Főigazgatóság
1253 Bp. Pf. 56.
7. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Igazgató-helyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
1443 Budapest, Pf.:154.
8. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
1903 Budapest, Pf.: 314.
9. Nemzeti Közlekedési Hatóság
Út- és Hídügyi Főosztály
Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály
1387 Budapest 62, Pf.: 30.
10. Pest megyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság
1135 Budapest, Lehel u. 43-47.
11. Nemzeti Közlekedési Hatóság
Légügyi Hivatal
1675 Bp. Pf. 41.
12. Pest Megyei Kormányhivatal
Műszaki engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Közlekedési Ütői Osztály
1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.
13. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
1024 Budapest, Lövőház u. 39.
14. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Forgalomtechnikai és Hálózatkezelési Osztály Üzemeltetési Osztály
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.
15. Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.
16. Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság
1134 Budapest, Váci út 45. D. ép.
17. Lechner Lajos Tudásközpont Nonprofit Kft.
1111 Budapest, Budafoki út 59.
18. Foster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ
1014 Budapest, Táncsics M. u.1.

19. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház út 7.
20. Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
1373 Budapest, Pf.: 558.
21. Pest Megyei Kormányhivatal
Erdészeti Igazgatóság
2100 Gödöllő, Kottlán Sándor utca 1.
22. Pest Megyei Kormányhivatal
Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
2100 Gödöllő, Kottlán Sándor utca 3.
23. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal
HM Hatósági Hivatal Igazgató
1135 Budapest, Lehel utca 35-37.
1555 Budapest Pf. 70.
24. Pest megyei Rendőr-főkapitányság
Budaörsi Rendőrkapitányság
Közlekedésrendészeti Osztály
2040 Budaörs Szabadság út 160.
25. Pest Megyei Kormányhivatal
Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Bányászati Osztály
1591 Budapest, Pf.: 310.
26. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
1015 Budapest, Ostrom utca 23-25.
1525 Budapest, Pf.: 75.
27. Fővárosi Vízművek Zrt.
1325 Budapest Pf. 355.
28. Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal
Városépítési Főosztály
1052 Budapest, Városház utca 9-11.
29. TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.
4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.
30. Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.
2046 Törökbálint, Pf. 30.
31. ELMŰ Hálózati Kft.
Hálózat csatlakozási Osztály
1132 Budapest, Váci út 72-74.
32. Pest Megyei Főépítész
1364 Bp. Pf. 112.
33. Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Polgármesteri Kabinet
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.
34. Budakeszi Polgármesteri Hivatal
Főépítész iroda
2092 Budakeszi, Fő u. 179.
35. Törökbálinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze
2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.
36. Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Főépítész iroda
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

37. Budapest XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Városrendezési és Főépítészeti Iroda
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
38. Budafok-Tétény, Budapest XXII. ker
Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Főépítészeti és Városrendezési Iroda
1221 Budapest, Városház tér 11.
39. Budaörs Óvárosért Egyesület
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.
40. Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület
1211 Budapest, Corvin út 18-24.
41. Levegő Munkacsoport
1465 Budapest, Pf.: 1676.
42. HÚSZNEGYVEN Egyesület
2040 Budaörs, Szép utca 30.

 Budaörs Város Önkormányzata	BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134. www.budaors.hu foepitesz@budaors.hu
Üi.: Vári Attila Üi.sz.: XI/225- 52 2015	Tel./Fax: 06-23/447-989

Tárgy: Budaörs, Kőhegy területét érintő BHÉSZ módosítás – LAKOSSÁGI FÓRUM

Tárgyalás időpontja: 2015. november 30. 17:00 óra

Tárgyalás helye: Budaörs Város Önkormányzat Nagyterme

Jelen voltak:

- Lakosság részéről a mellékelt regisztrációs ív szerint
- Mártonffy István főépítész - Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda
- Vári Attila településrendezési ügyintéző / vezető településtervező - Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda
- Junghausz Tímea településrendezési ügyintéző - Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda

EMLÉKEZTETŐ

17:10-kor Mártonffy István Budaörs város Főépítésze megnyitotta a lakossági fórumot, majd röviden ismertette a készülő BHÉSZ módosítás részleteit, ami után a megjelentek részéről az alábbi kérdések hangzottak el:

Bessenyi Ferenc (kérdés):

- Frankhegygel kapcsolatosan fogalmazott meg általános kérdéseket.

Mártonffy István Főépítész úr (válasz):

- a jelenleg összehívott lakossági fórum a Kőhegygel kapcsolatos BHÉSZ módosítás a témája, mivel Frankhegyre nem terjed ki a BHÉSZ hatálya, így a módosításoknak semmi relevanciája nincsen Frankhegyre vonatkozólag, arról hamarosan külön lakossági fórum lesz összehívva, ahol a Hivatal részletes tájékoztatást tart a készülő Szabályozási Tervről;

Ferenc László (kérdés):

- Kőhegy területén jelentősen fontosnak tartja a felszíni csapadékvíz elvezetésének problémáját, valamint a meglévő közterületi támfalak megerősítését és az újak építését.
- Milyen hatással van az új szabályozás az érintett ingatlanokra, és a korábbiakban végzett Máriavölgy utca 2. ingatlanon végzett építési tevékenységhez hasonló földmunkák remélhetőleg nem lesznek végezhetőek az új szabályozás után;
- A védősávon belül támfal kialakítására lesz e lehetőség?
- A Kápolnától gyalogos kapcsolat biztosítása lesz –e a Nyugati irányba?

Mártonffy István Főépítész úr (válasz):

- A felszíni csapadékvíz elvezetés és a jelenlegi támfalak megerősítése nem a Szabályozási terv műfajához tartozó kérdések, így ezen kérdések megválaszolására a Városepítési Irodán fog konkrét választ kapni;
- A BHÉSZ módosításának elsődleges indoka pont a Máriavölgy utca 2. ingatlanon végzett építési tevékenységgel kapcsolatos tapasztalatok voltak, mely alapján jelentős tájseb keletkezett Budaörs egyik emblemikus elemén, a budaörsi kopárok részét képező

FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

Kőhegyen. A jelenleg bemutatott BHÉSZ módosítások hatálybalépése után jelentősen megváltoznak, szigorodnak a tereprendezés (bevágás és feltöltés) szabályai, valamint a kijelölt védősávon belül tereprendezés nem lesz végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák lesznek végezhetőek, így a jelzett beruházáshoz hasonló jelentős tereprendezéssel járó építési tevékenységre nem lesz lehetőség, valamint védősávon belül támfal építésére sem lesz lehetőség.

- A Nyugati irányú gyalogos kapcsolt régóta megfogalmazódott, de sajnos a közterületre kizárólag magáningatlanokon áthaladva lehet átjutni, így ezen tulajdonjogi problémák miatt a gyalogos kapcsolat biztosítása nem egy egyszerű járdaépítési kérdés.

Eller Erzsébet (kérdés):

- Hány ingatlant érint a védősáv kijelölése?

Mártonffy István Főépítész úr (válasz):

- Hozzávetőlegesen 30-40 db ingatlant érint.

Mártonffy István Főépítész 17:30-kor, több kérdés hián lezárta a lakossági fórumot.




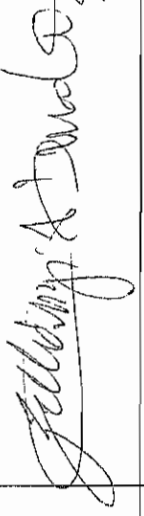


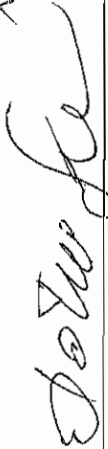
Emlékeztetőt összeállította: Vári Attila településrendezési ügyintéző / vezető településtervező

Emlékeztető melléklete a lakossági fórumon felvett regisztrációs ív

REGISZTRÁCIÓS ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs, Kőhegy területét érintő helyi építési szabályzat módosítása (BHÉSZ módosítás)


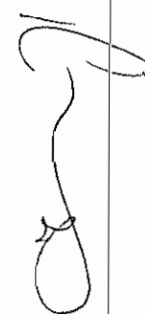

2015. november 30., Budaörs Városháza Nagyterem

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Velland Gyula	2010 B.örs, Szechenyi	23 / 44-00-49	vellandgyula@gmail.com	
JESSENYI Teréz	MT Budaörsi Ludovikavárosi utca 23. v/2.	(30) 38 25 39		
FÜLÖP GYÖRGY	voho RÖS Nagyvoglai út 2.	30 6454641	borp10@t-online.hu	
Belenyi László	- 4 -	- 4 -	- 4 -	
Pozsonyi Roland	Paleszsgyarmat, Pozsonyi út. 10.	30/5547831	pozsonyi.roland@gmail.com	
Mátyás Gábor	Budaörsi info	70/285 5787	budaorisiinfo@gmail.com	
Kotnyiczai Zoltán	Futó utca 140	20 9328422		

REGISZTRÁCIÓS ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs, Kőhegy területét érintő helyi építési szabályzat módosítása (BHÉSZ módosítás)

2015. november 30., Budaörs Városháza Nagyterem

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Förster László	Diófa 12	23 441 330	fora.laszlo@t-online.hu	
Halmos János	Bor u. 76.	23 441-293	dia-med@t-online.hu	
Dobosné. GERZSENYI JUDIT	Szép u. 30.	30 9811421	gerzsenyi.judit@gmail.com	

TERVEZŐI VÁLASZ

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

A BHÉSZ módosítás előzményeinek, illetve körülményeinek rövid ismertetése:

Budaörs méltán büszke természeti értékeire, melyek alapvetően meghatározzák a település arculatát. Ezen értékek egyik emblemikus eleme a budaörsi kopárok részét képező Kőhegy, mely természetvédelmi oltalom alatt áll annak természetes élővilága és geomorfológiai adottsága miatt. A TK-Ko övezeti besorolású Kőhegy ingatlanokra vonatkozó, hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: R.) rögzített övezeti előírások garanciát jelentenek az ingatlanok természeti értékeinek megóvása tekintetében. Sajnálatos módon az elmúlt évek építési tevékenységei rámutattak a szabályozás hiányosságaira, miszerint a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlan határain átnyúló, felszín alatti értékeinek (pl.: alapkőzet) megóvása szabályozatlanok, így 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos Lk-1/Ved övezeti besorolású ingatlanok vonatkozásában, a jelenleg hatályos R. rendelkezéseinek értelmében az építési tevékenység akár már az ingatlan határán is végezhető, az eredeti, természetes terep tetszőleges megváltoztatásával. Ezen előírások mihamarabbi átgondolása, szigorítása vált szükségessé.

A **módosítás célja**, hogy a tervezési folyamat lezárásaként olyan szabályozások lépjen hatályba mely a kizárólag a legszükségesebb mértékben szabályozza a kérdéskört, és az új rendelkezések egyrészt garanciát jelentsenek a természeti értékek megóvására, másrészt ne korlátozzák túlzóan az érintett ingatlanok beépítési lehetőségeit. A BHÉSZ 2014 novemberi hatálybalépése óta egyes rendelkezésekről bebizonyosodott a jogalkalmazás során bizonytalanságot okoz a nem egyértelmű megfogalmazás, ezért ezen rendelkezések módosítását is tartalmazza a dokumentáció.

Az Önkormányzat az R. módosítása mellett döntött a 46/2015. (III.25.) ÖKT. sz. határozattal, valamint az új előírások hatályba lépéséig a 12/2015. (III.25.) ÖKT. sz. rendelettel változtatási tilalmat rendelt el az Lk-1/VED jelű építési övezet ingatlanjaira (pár kivételével), mely területet később többször is szűkítette a képviselő-testület a rendelet módosításával.

Az egyszerűsített véleményezési eljárás- és a partnerségi egyeztetés véleményezési szakaszát lefolytatta a Hivatal, mely során beérkezett véleményekre, javaslatokra az alábbi Tervezői válaszok fogalmazhatóak meg.

A tervezői válaszokban a *dőlt betűvel szedett sorok* az államigazgatási szerv leveléből vett idézetek, míg az álló betűk az azon szövegrészletre adott tervezői válaszokat tartalmazzák.

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

**Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály (PED/ÁF/243-2/2015)**

„4. A V-5 rajzszámú „védőtávolság vizsgálata” tervlapon szereplő „védőtávolság” vonal szerkesztése nem felel meg a rendelet-tervezet 2.§-nak olyan esetekben, ahol a telkek mélységi mérete eltérő. Álláspontunk szerint a természeti értékek megőrzése ne függhet a telkek méretétől. (indokolatlan pld. a 1444/1, 1635, 1559, 1631, 1642/2 ingatlanokon jelölt védőterületek formája és mérete.)”

Észrevételt köszönjük. A védősáv kijelölésénél – melyre jogszabályi kötelezettsége nincs a jogszabályalkotónak - a természetvédelmi értékek megőrzése mellett a jogos magánérdek legszükségesebb mértékű korlátozása lebegett a Tervezők szeme előtt, mely szempontoknak a telekmérettől függő, differenciált

mélységű védősáv kijelölése felelt meg legjobban - mint szabályozási elem -, melyet továbbra is a legkedvezőbb megoldásnak tartunk a kitűzött cél elérésének érdekében. A védősávra vonatkozó rendelkezések kötelező érvényűek mégsem lett a szabályozási tervlapon, mint kötelező szabályozási elem ábrázolva (hiszen az esetleges telekalakítással a védősáv mérete is változik), hanem arról csak az említett V-5 „védősáv vizsgálata” tervlap készült, mely a jelenlegi állapot szerint ábrázolja a védősáv eseti értelmezését. A jogszabály alkalmazás során a vizsgálati tervlap nem lesz része a BHÉSZ-nek, így a hatósági eljárások során az illetékes Hatóság alkalmazza az előírást az egyes egyedi esetekben.

„5. A rendelet-tervezet 2.§-tal kapcsolatban – mely a HÉSZ 35.§ módosításáról szól – nem javasoljuk „védőtávolság” fogalom használatát, mivel az OTÉK 35.§ (7) és 38.§-a más értelmezésben használja, és ezért félreértelmezhető.”

Észrevételt köszönjük. A dokumentációban mindenhol a védőtávolság szóhasználat helyett a védősáv fog szerepelni, így elkerülve a félreértelmezhetőséget.

„A rendelet-tervezet 3.§-át – mely a HÉSZ 36.§ (5) bekezdésének módosításáról szól – javasoljuk újra fogalmazni, mivel a „... minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után” nem egyértelmű megfogalmazás. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 2.§ alapján, a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.”

Észrevételt köszönjük. A dokumentációban a kifogásolt rendelkezés át lett fogalmazva az alábbiak szerint:

„A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m²) az irányadó, az alábbiak szerint.

A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m²) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m²) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni. Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m²) kisebb telekméret (m²) esetében maximum egy db főépület létesíthető.”

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (üi.sz.: PE-06D/OR/344-10/2015)

„A megküldött HÉSZ 35.§ (a-b) pontjai kapcsán javasoljuk, hogy a védőtávolságot ne a telekmérethez kössék, hanem az utcafrontról határozzanak meg egy egységes távolságot, amin belül az épület elhelyezhető.”

Észrevételt köszönjük. A védősáv kijelölésénél – melyre jogszabályi kötelezettsége nincs a jogszabályalkotónak - a természetvédelmi értékek megőrzése mellett a jogos magánérdek legszükségesebb mértékű korlátozása lebegett a Tervezők szeme előtt, mely szempontoknak a telekmérettől függő, differenciált mélységű védősáv kijelölése felelt meg legjobban - mint szabályozási elem -, melyet továbbra is a legkedvezőbb megoldásnak tartunk a kitűzött cél elérésének érdekében. A javaslatukat sajnálatos módon nem tudjuk támogatni, mivel az utcától mérten nem lehet egy egzakt átlagos értéket meghatározni - a telekmélységekre való tekintettel - mellyel elérménk a kitűzött célt, mivel a természetvédelmi terület és az utcafronttól mérten egyes telkek esetében 10 méter, mások esetében akár 50 méter is lehet a Kőhegy védett, 1634/1 hrsz-ú ingatlanának határa.

Továbbá javasoljuk, hogy a 36.§ (5) bekezdésében határozzák meg, hogy az egyes főépítményben maximum mennyi rendeltetési egység helyezhető el, hogy azzal a túlzott gépkocsi forgalmat meg lehessen előzni.”

Észrevételt köszönjük. Az említett BHÉSZ 36.§. paragrafus már a kertvárosias lakóterület előírásait tartalmazza, a BHÉSZ szerkezeti felépítéséből adódóan az egyes építési övezetekben „az épületek megengedett legnagyobb rendeltetési egység számát (db)” a BHÉSZ 2.1.sz. mellékletét képező Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázat tartalmazza már jelenleg is.

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT NEM MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:
Budapest Főváros Kormányhivatal / Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szakszolgálat feladatokban illetékes Kormány megbízott (ikt.sz.: PER/102/03887-2/2015)

„rendelet módosítását elfogadom, környezet-egészségügyi szempontból észrevételt nem teszek.”

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (üi.sz.: 5710/1/2015)

„Igazgatóságunk a BHÉSZ benyújtott tájékoztató szerinti módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, annak jóváhagyásával egyet egyetért.”

Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (szám:13010/6664/2015. ált.)

„Szakhatósági hozzájárulást feltétel nélkül megadom”

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda (ikt.sz.: XVIII-86-11/2015)

„A tervezet áttekintése után megállapítható, hogy a tervezett módosítások lokális hatásúak, azok Budapest XI. kerület Újbuda érdekeit nem érintik, ezért a további eljárásban nem kívánok részt venni, a tervvel kapcsolatba észrevételt nem teszek.”

Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal (ikt.sz.: UVH/UH/303/6/2015)

„A levelében megküldött dokumentáció alapján a tervezett módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.”

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városrendezési és Főépítési Iroda (ikt.sz.: XIII-38304/2/2015)

„A természeti értékek megóvására Önkormányzatunk is nagy hangsúlyt fektet, továbbá a tervezett módosítás a XII. kerületre hatást nem gyakorol, így azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.”

Budafok-Tétény, Budapest XXII. ker. Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítési és Városrendezési Iroda (üi.sz.: 8678-1/2015/IX)

„A Budaörs szabályozási terv módosításával érintett terület távol esik Budafok-Tétény közigazgatási határától, ezért a tervjavaslattal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.”

Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály (ÚT/2249/1/2015)

„nem rendelkezik hatáskörrel”

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal (Nyt.sz.: HHI/6513-1/2015)

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.”

Magyar Közút ZRt. Pest Megyei Igazgatóság (ikt.sz.: PES-4791-2/2015)

„Mivel a jelzett terület országos közutat vagy annak védőtávolságát nem érinti (továbbá közúti érdeket nem sért), tárgyi ügy célkitűzéseivel szemben elvi kifogást nem emelek.”

TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft. (ikt.sz.: 2200/2/2015 Tv.)

„A tárgyi dokumentációval kapcsolatban nem teszünk észrevételt.”

Pest Megyei Főépítész (ikt.sz.: 434-4/2015)

„A megküldött dokumentáció a szükséges módosításokat igényesen elkészített munkával támassza alá. A termódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását támogatom.”

Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (Üi.sz.: 10.465/2015)

„Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott BHÉSZ módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel.”

Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (ikt.sz.: M-1/6-241/2015)

„A HÉSZ vonatkozó módosításával kapcsolatban kifogást nem emelünk.”

Levegő Munkacsoport (ikt.sz.: 122/2015)

*„(módosítás tervezet 2.§) Ezzel kapcsolatban nincs ellenvetésünk.
A módosítás javaslat 1. és 3. §-ával kapcsolatban nem nyilvánítunk véleményt.”*

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (üi.sz.: PE/KTF/37647-1/2015)

„A fentiek figyelembevételével a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§-a alapján Budaörs településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatban a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró Kormányhivatal kifogást nem emel.”

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Főosztály (üi.sz.: 36300/3268-1/2015.ált.)

„tűz és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.”

Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (ikt.sz.: 03264-0016)

„Tárgyi témában küldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk.”

Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály (üi.sz.:BBK/2342-2/2015)

„A Bányafelügyelet a tervezet ellen nem emel kifogást”

Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (ikt.sz.: K-17295/2015)

„az eljárásban észrevételt nem kívánunk tenni”

TIGÁZ-DSO Földgázkezelő Kft.

Releváns véleményt nem fogalmazott meg.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (ikt.sz.: EE/29551-2/2015)

„A melléklet dokumentáció hírközlési munkarészt nem tartalmaz, a dokumentáció szerint a módosítás hírközlésre vonatkozó előírásokat nem érint, a rendelet-tervezet ellen a Hatóság kifogást nem emel.”

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (ikt.sz.: FKI-KHO:9363-1/2015)

„ Tárgyi ügyben a 2015. október 2. napján megküldött rendeletmódosítás ellen – szakkérdéseim tekintetében – kifogást nem emelek, észrevételt nem teszek.”

Fővárosi Vízművek Zrt. Mérnökszolgálati Osztály (ikt.sz.: FV/5910/20%/2548-2)

„Budaörs Kőhegy területén az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó BHÉSZ módosítását áttekintettük, a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve kezelésében lévő létesítményeket a módosítás nem érinti.”

Budapest Főváros Önkormányzata (ikt.sz.:FPH059/1155-6/2015)

„Kőhegy Budapest határaitól viszonylag távol található, a tervezett módosítások elsősorban helyi, települési jelentőségűek. Nagyobb térségre kiterjedően nem eredményeznek változást, a főváros érdekeivel nem ellentétesek.

A megkeresésben szereplő javaslatokkal, főbb célkitűzéseivel egyetértek, ezért a módosítás jóváhagyását támogatom.

Elmű Hálózati Kft. (ikt.sz.:HCSO/2471-2/2015)

Releváns véleményt nem fogalmazott meg.

A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a www.budaors.hu honlapon, valamint a tervezet BHÉSZ módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2015.11.30.-ára. Összességében a partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során egy vélemény sem érkezett be és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) egy településrendezési eszközt érintő javaslat nem fogalmazódott meg.

A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSON TÚL

A BHÉSZ alkalmazása során újabb korrekció vált szükségessé a VI-Bv/1 építési övezet vonatkozásában a telek megengedett legkisebb kialakítható szélességének vonatkozásában. Az övezetben az alábbi paramétersor van meghatározva:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
			a telek megengedett						
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%
46	VI-Bv/1	Z	300	35	-	75	1,6	80	12,5

A meghatározott értékekből egyértelműen megállapítható, hogy a legkisebb kialakítható telek szélessége (35m) nincsen arányban az övezet egyéb paramétereivel, így az érték csökkentése szükséges, hogy az építési övezet ingatlanjainál a szükséges telekalakításokat el lehessen végezni, ezért **a telek megengedett legkisebb kialakítható szélességének értékét 15m-ben javasolt módosítani, meghatározni.**

Budaörs, 2015. december 07.



Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településtervező
TT 01-6096



Mártonffy István
főépítész

Melléklet:

- 2015.11.30.-i Lakossági Fórum jegyzőkönyve

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet

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

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.)
önkormányzati rendeletének
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 3. § 8. pont helyébe alábbi rendelkezés lép:

„8. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.”

(2) Az R. 18.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Lke, Lk, Ű építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.”

(3) Az R. 15. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. TÁMFALAK, RÉZSÜK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”

(4) Az R. 19. § (2) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(2) Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

(5) Az R. 19. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás véleményeltérő tisztázó tárgyalásra dokumentálva

megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a
legszükségesebb mértékben"

(6) Az R. 19. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Úh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.”

2. §

(1) Az R. 35.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlan határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.

c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.

(2) Az R. 35.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;

b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.”

3. §

(1) Az R. 36.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megegyező legkisebb kialakítható területe (m²) az irányadó, az alábbiak szerint.

formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: (Alapérték)
Arial Narrow, Betűszín: Automatikus

formázott: Normál, Sorkizárt, Behúzás: Bal: 0,5 cm, Az ázsiai és latin betűs szöveg közötti térköz nincs automatikusan beállítva, Az ázsiai szöveg és a számok közötti térköz nincs automatikusan beállítva

formázott: Bekezdés alapbetűtípusa, Betűtípus: (Alapérték)
Arial Narrow, Betűszín: Automatikus

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás véleményeltérő tisztázó tárgyalásra dokumentálva

A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m²) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m²) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.

Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m²) kisebb telekméret (m²) esetében maximum egy db főépület létesíthető."

formázott: Bekezdés alaptípusa, Betűtípus: (Alapérték) Arial Narrow, Nem Félkövér, Betűszín: Automatikus

törölt: A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el

(2) Az R. 36.§ (8) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága

a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,

b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot."

4. §

formázott: Behúzás: Bal: 0 cm

formázott: Középre zárt, Behúzás: Bal: 0 cm

formázott: Betűtípus: Félkövér, Betűszín: Fekete

formázott: Behúzás: Bal: 0 cm

Az R. „2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei” helyébe e rendelet mellékletében foglalt „2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei” lép.

formázott: Betűtípus: (Alapérték) Arial Narrow, 12 pt, Betűszín: Automatikus

törölt: 4

5. §

A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2015. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

C/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet

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

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.)
önkormányzati rendeletének
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 3. § 8. pont helyébe alábbi rendelkezés lép:

„8. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A pinceszint, valamint a terepszint alatti építmények által elfoglalt bruttó alapterület összegének a telek területéhez viszonyított aránya.”

(2) Az R. 18.§ (4) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben a közterülettel határos telekhatáron, telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.”

(3) Az R. 15. alcímének címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. TÁMFALAK, RÉZSÚK, TEREPRENDEZÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”

(4) Az R. 19. § (2) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“(2) Építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

(5) Az R. 19. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az ingatlan

megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében a legszükségesebb mértékben"

(6) Az R. 19. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lke, Lk, Úh építési- és az Mk övezetekben a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.”

2. §

(1) Az R. 35.§-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:

- 200 m² vagy annál kisebb telekméret esetén 1,0 m;
- 200 m²-nél nagyobb és 600 m²-nél kisebb telekméret között 3,0 m;
- 600 m² és annál nagyobb telekméret fölött 5,0 m.

b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1,0 m.

c) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.

(2) Az R. 35.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;

b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.”

3. §

(1) Az R. 36.§ (5) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterületen fekvő telken maximálisan létesíthető főépületek számának meghatározásában az egyes övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területe (m²) az irányadó, az alábbiak szerint.

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás véleményeltérő tisztázó tárgyalásra dokumentálva

A telken maximálisan létesíthető főépületek számát a telek tényleges területe (m²) és az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területének (m²) a hányadosa határozza meg oly módon, hogy a hányadost mindig a legközelebbi egész számra történő felfelé kerekítéssel kell meghatározni.

Az övezetben meghatározott telek megengedett legkisebb kialakítható területénél (m²) kisebb telekméret (m²) esetében maximum egy db főépület létesíthető.."

(2) Az R. 36.§ (8) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén – a magasabb rendű jogszabályok figyelembevételével – az épület homlokzatmagassága

a) legfeljebb 0,5 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,

b) legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a 2.1. melléklet táblázat szerinti az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága értékét, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot."

4. §

Az R. „2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei” helyébe e rendelet mellékletében foglalt „2.1. melléklet: Budaörs Város építési övezetek paraméterei” lép.

5. §

A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2015. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
az építési övezet jele	a telep beépítési módja	legkisebb terület	szélessége	kiaknázható terület	a telep beépítési mértéke	brutto szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	legkisebb zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendeltetési egység száma	alapterülete	előkert	hátsókertréteg	oldalkert
		m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	db	m ²	m	m	m
1	Ln-Ltp10	-	-	-	85*	10,5	-	-*	Ém: 33,0	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	-	-	-	95*	6,5	-	-*	Ém: 18,0	E	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	-	-	-	80	0,8	-	10	Ém: 2,5*	E	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	60	20	Ém: 18,0*	E	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	60	40	Ém: 12,0	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	3 000	-	-	35	1,5	50	35	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	2 000	-	-	30	1,2	50	45	Ém: 10,5 [7,5]	E	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	45	40	Ém: 6,5	E	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	5 000	-	-	20	0,5	35	50	Ém: 6,0	E	-	5,0	-	-
10	Lk-1/O	500	14	1 250	30	1,0	50	30	Ém: 6,0	2	175	5,0	6,0 [0,0]	6,0
11	Lk-2/O	700	14	1 750	25	0,8	45	50	Ém: 6,0	4	200	5,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	1 000	12	2 000	35	1,5	60	30	Pm: 7,5	E	420	0,0	6,0	-
13	Lk-2/Z	500	12	1 000	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	175	0,0	6,0	-
14	Lk-3/Z	300	12	600	30	1,0	50	30	Pm: 6,0	2	100	0,0	6,0	-
15	Lk-1/VED	250	12	550	35	0,9	55	30	Hm: 5,0	E	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	100	-	-	50	0,5	50	30	Ém: 3,0	1	-	-	-	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk lakóterület

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém
Hm
Pm

A	B	C		D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
		legkisebb terület	szélessége	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja	alacsonyabb kiépítési módja
az építési övezet jelölése	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja		a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja	a telek beépítési módja
		terület	szélessége												
17	Lke-1/SZ	3 000	-		9 000	25	1,0	35	60	Hm: 7,5	E	300	5,0	7,5	3,75
18	Lke-2/SZ	700	18		2 100	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,0	3,25
19	Lke-3/SZ	800	16		2 400	20	0,8	30	60	Hm: 6,5	2	200	5,0	6,5	3,25
20	Lke-4/SZ	700	16		2 100	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	700	16		2 100	15	0,6	35	60	Hm: 5,5	2	125	5,0	6,0	3,0
22	Lke-1/O	700	14		1 750	25	0,8	45 [-]	50	Hm: 6,0	2	200	5,0 [0,0]	6,0	6,0
23	Lke-2/O	700	14		1 750	20	0,7	40	50	Hm: 6,0	2	175	5,0	6,0	6,0
24	Lke-3/O	700	14		1 750	15	0,6	35	60	Hm: 5,0	2	125	5,0	6,0	5,0
25	Lke-3/O-kt	500	14		1 500	20	0,6	35	60	Hm: 5,0	1	120	5,0	6,0	5,0
26	Lke-4/O	1 000	14		2 500	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	2	175	5,0	6,0	5,0
27	Lke-4/O-kt	700	14		1 750	15	0,5	20	70	Hm: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
28	Lke-5/O	1 000	14		2 500	10	0,25	20	70	Hm: 4,5	1	125	5,0	6,0	4,5
29	Lke-1/IK	500	12		1 500	25	0,8	45	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	6,0
30	Lke-1/Z	400	12		800	30	0,8	50	50	Hm: 6,0	2	150	E	6,0	-
31	Lke-INT	700	18		2 300	30	0,8	40	50	Hm: 7,5	2	250	5,0	6,0	3,75

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
IK ikres

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém
Hm
Pm

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb terület m ²	szélessége m	telek alakítható terület m ²	a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke %	bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %	legkisebb zöldfelületi mértéke %	beépítési magassága m	rendelkezési egység száma db	alapterülete m ²	előkert m ²	hátókertről megengedett legkisebb mérete m	oldalkert m ²
32	Vt-1/SZ	1 000	24	-	40	2,0	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	700	16	2 100	40	1,5	60	30	Ém: 7,5	E	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	50	40	Ém: 7,5	E	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv1	500	14	3 000	40	1,6	[60]	30	Pm: [7,5]	5	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv2	500	14	3 000	40	1,2	[60]	30	Pm: 6,0	3	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv3	500	14	3 000	30	1,0	[50]	40	Pm: 5,5	2	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	10 000	-	-	35	2,4	E	40	Ém: E	-	-	-	-	-
39	Vt-F1	5 000	-	-	30	1,4	50	40	Hm: [13,5]	-	-	5,0	-	-
40	Vt-F2	5 000	-	-	25	0,5	50	50	Hm: 6,5	-	-	5,0	-	-
41	Vt-L	5 000	-	-	25	1,0	25	40	Ém: 10,5	E	-	5,0	-	-
42	Vt-Á	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 12,5	-	-	0,0	6,0	E
43	Vt-Á1	1 000	20	-	40	1,8	60	30	Ém: 15,0 [8,0]	-	-	5,0	6,0	E
44	Vt-1/SZ	1 000	24	-	40	2,0	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	4,5
45	Vt-2/SZ	5 000	-	-	45	2,5	70	30	Ém: 18,0	-	-	2,0	-	2,0
46	Vt-Bv1	300	15	-	75	1,6	80	12,5	Ém: 10,5	-	-	0,0	0,0	-
47	Vt-Bv2	500	14	-	40	1,6	60	30	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-
48	Vt-1/Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 14,5	-	-	4,0	-	-
49	Vt-2/Z	500	-	1 000	40	2,4	70	30	Ém: 12,0	-	-	4,0	-	-
50	Vt-3/Z	500	-	1 000	60	1,5	70	20	Ém: 7,5	-	-	0,0	0,0	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártkörű
Ik ikres

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérő mértéke

Ém
Hm
Pm

	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 legnagyobb			terepszint alatti beépítés mértéke	legkisebb	az épület megengedett legnagyobb	előkert	hátsókerth	oldalkert				
			legkisebb kialakítható terület	szélessége	kialakítható terület							beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	rendeltetési egység száma	alapterület
			m ²	m	m ²							%	m ² /m ²	%	%
51	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
52	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0
53	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
54	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	50	20	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
55	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	50	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-
56	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	40	30	Ém: 9,0	-	-	-	-	-
57	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	55	20	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
58	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	-	30	Ém: 24,0	-	-	-	-	-
59	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	-	30	Ém: 15,0	-	-	-	-	-
60	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	50	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	5,0
61	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	[30]	1,5	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
62	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	[60]	20	Ém: [12,5]	-	-	-	-	-
63	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	-	30 [25]	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
64	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	-	35 [30]	Ém: 8,0	-	-	-	-	-
65	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	40	1,0	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
66	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	50	40	Ém: 12,0	-	-	5,0	5,0	6,0
67	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	-	30	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
68	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	[50]	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
69	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	-	20	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
		SZ	szabadon álló			E			a rendeletben meghatározott érték			Ém			
		O	oldalhatáron álló			[]			a rendeletben meghatározottak			Hm			
		Z	zártosuló						szerinti eltérés mértéke			Pm			
		Ik	íkrés												

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk lakó

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérési mértéke

Ém
Hm
Pm

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb terület m ²	szélessége m	kiakntható terület m ²	beépítési mértéke %	bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %	legkisebb zöldterületi mértéke %	beépítési magassága m	rendeltelési egység száma db	alapterülete m ²	előkert m	hátsókert m	oldalkert m
70	Glp-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	25	60	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	6,0
71	Glp-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	50	25	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
72	Glp-1	SZ	2 000	20	-	40	1,2	50	30	Ém: 12,0	-	-	10,0	10,0	6,0
73	Glp-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	-	-	-
74	Glp-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
75	Glp-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
76	Glp-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
77	Glp-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém: 10,0	-	-	5,0	10,0	5,0
78	Glp-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
79	Glp-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	30	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
80	Glp-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	60	30	Ém: 10,5	-	-	5,0	6,0	5,25
81	Glp-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
82	Glp-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	65	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
83	Glp-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
84	Glp-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
85	Glp-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	55	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
86	Glp-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
87	Glp-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	60	35	Ém:12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
88	Glp-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	50	25	Ém:12,0	-	-	5,0	6,0	6,0
89	Glp-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	60	25	Ém: 12,0	-	-	0,0	6,0	6,0
90	Glp-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	70	30	Ém:12,0	-	-	0,0	6,0	6,0

Ém a rendeletben meghatározott érték

Hm a rendeletben meghatározottak

Pm szerinti eltérés mértéke

SZ szabadon álló

O oldalhatáron álló

Z zártkörű

Ik ikres

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
az építési övezet jele	a telek beépítési módja	legkisebb kialakítható terület m ²	szélessége m	kialakítható terület m ²	a telek megengedett legkisebb beépítési mértéke %	bruttó szanterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %	legkisebb zöldfelületi mértéke %	beépítési magassága m	rendelkezési egység száma db	az épület megengedett legnagyobb alapterülete m ²	előkert mérete m	hátsókerthé megengedett legkisebb mérete m	oldalkert mérete m
91	Üh-1/O	1 000	14	2 500	10	0,25	20	70	Ém: 5,0	1	125	5,0	6,0	5,0
92	K-1	5 000	40	-	40	1,2	50	40	Ém: 14,0	-	-	10,0	10,0	7,0
93	K-2	3 000	-	-	[40]	2,0	-	[30]*	Ém: 16,0	-	-	5,0	10,0	7,5
94	K-3	5 000	20	-	20	1,0	50	50	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-
95	K-Re/1	5 000	-	-	40	1,2	-	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	-	-
96	K-Re/2	2 000	20	-	25	1,0	50	40	Ém: 7,5	-	1 000	5,0	6,0	3,75
97	K-Sp/1	5 000	-	-	40	2,0	-	40	Ém: 16,0	-	-	5,0	10,0	8,0
98	K-Sp/2	5 000	50	-	35	1,6	50	40	Ém: 12,5	-	-	5,0	-	6,25
99	K-Sp/3	5 000	50	-	25	1,2	50	40	Ém: 9,0	-	-	5,0	6,0	4,5
100	K-Ap	5 000	-	-	40	2,0	-	40	Ém: 14,0	-	-	-	-	-
101	K-Km	-	-	-	-	-	-	40	Ém: 7,5	-	-	5,0	-	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk lakóterület
E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

.../2016. (.....) önkormányzati rendelet melléklete

JEGYZŐKÖNYV

Budaörs helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően - véleményeltérő egyeztető tárgyalásáról

Idője: 2015. december 18. péntek 8.30 órától

Helye: Budaörsi Polgármesteri Hivatal,
2040 Budaörs, Szabadság út 134. 307. tárgyaló

Jelen vannak: (ld.: mellékelt jelentési ív)
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály

Távolmaradását írásban jelezte, tervezett szabályozási terv ellen kifogást nem emel illetve jóváhagyását

támogatja: (levelek mellékelve)

**Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti
Főosztály Építésügyi Osztály**

Levegő Munkacsoport

Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

Pest Megyei Főépítész

Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ

Nemzeti Közlekedési Hatóság

Mártonffy István főépítész, köszönti a megjelent Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal munkatársát. Felkéri, hogy tegye meg a tervvel kapcsolatos észrevételeiket.

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály

Bátovszki Ágnes: Érdemi észrevétele nincs a tervvel kapcsolatban. A tervezési terület a közigazgatási határtól távol esik, a módosítások helyi jelentőségűek. Kifogást nem emel a szabályozási terv módosítása ellen.

Mártonffy István főépítész a véleményeztetést lezárja.

- k. m. f. -

A jegyzőkönyv mellékletei

1. jelenléti ív
2. távolmaradásukat írásban jelezők levelei


Mártonffy István
főépítész

Jegyzőkönyvet készítette:

Bárány-Horváth Laura
településrendezési ea.

**Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása
Kőhegy területét érintően**

ideje: 2015. december 18. hétfő 8.30 óra
helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tágyaló

[illegible]



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PED/ÁF/243-4/2015

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

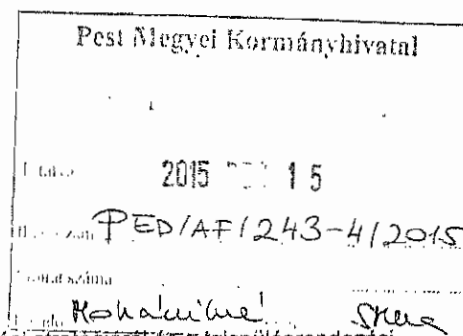
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Budaörs- Kőhegy** – HÉSZ módosítás –
szakmai vélemény a 314/2012. (XI.8.)
Korm. rendelet alapján, **egyszerűsített el-
járásban.**

Hiv.szám: XI-225-53/2015

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala
Wittinghoff Tamás polgármester részére
2040 Budaörs
Szabadság út 134.



Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 41. § (2) bekezdése alapján az alábbi véleményt adjuk:

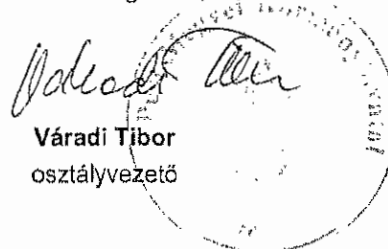
A korábbi véleményünk szerint eszközölt módosításokat köszönjük, a Vi-Bv1 övezetben eszközölt módosítással egyetértünk. A 2. melléklet lábjegyzetét kérjük kiegészíteni az Ém, Hm és Pm jelek magyarázatával.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó általános megjegyzéseinket a PED/ÁF/243-2/2015. számú levélünk tartalmazta, ezeket továbbra is fenntartjuk.

Budapest, 2015. december 15.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:



Váradi Tibor
osztályvezető

exp. 2015. DEC 16 SKua

Wittinhoff Tamás
Polgármester úr részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budapest, 2015. december 16.
171/2015

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően véleményeltérő egyeztetésre
Állásfoglalás

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük meghívását a tárggyal kapcsolatos 2015. december 18. pénteki egyeztetésre, de azon személyesen sajnos nem tudunk megjelenni.
Ezért az alábbiakban adjuk meg a témával kapcsolatos állásfoglalásunkat.

A november 30-iki lakossági fórum emlékeztetőjét olvasva, egyetértünk azzal, hogy a BHÉSZ módosítás szigorítsa a tereprendezés (bevágás és feltöltés) szabályait. Valamint egyetértünk azzal is, hogy egy kijelölt védősávon belül tereprendezés ne legyen végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, bontási munkák lesznek végezhetőek.

Ugyanakkor megértjük, hogy az ingatlan tulajdonosok beépítési lehetőségeit az Önkormányzat nem kívánja túlzott mértékben korlátozni. Célszerűnek tartjuk a megfogalmazások egyértelműségét a bizonytalanságból adódó károkozás elkerülése érdekében.

Fentiek értelmében a XI-225-53/2015 ikt. számú levelükben szereplő Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL szóló rendelet tervezet 1. § „15. Támfalak, rézsűk, tereprendezés általános előírásai” címszó alatti (4), (5), (6) bekezdés szövegével egyetértünk.

A módosítás 2. §-ában foglaltakkal elvileg egyetértünk olyan értelemben, hogy a Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani, és a 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető, csak kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek. A védősávok méretezésével, és a módosításban szereplő egyéb méretezésekkel kapcsolatban nem nyilvánítunk véleményt.

„A véleményezési eljáráson túl”, a BHÉSZ övezetei közül a 46 sorszámú tétel: Vi-Bv1 övezet legkisebb kialakítható telekszélesség módosításának szükségességét nem vitatjuk, és a részletek ismerete nélkül az övezetek egyéb paramétereivel kapcsolatban sem nyilvánítunk véleményt.

Kérjük állásfoglalásunk szíves figyelembe vételét.

Tisztelettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Mária
tematikus projektvezető



**NEMZETI
INFRASTRUKTÚRA
FEJLESZTŐ ZRT.**

**Budaörs Város
Önkormányzata
Wittinghoff Tamás
polgármester**

Iktatószám: K - 22129 /2015.

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet módosítása Kőhegy területét érintően véleményeltérő egyeztetésre - Meghívó

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a XI-225-53/2015 iktatószámon megküldött értesítésüket, melyben tájékoztattak Budaörs Helyi Építési Szabályzat, Kőhegy területét érintő módosítása kapcsán felmerült véleményeltérő egyeztetés kitűzött időpontjáról illetve a lezajlott egyeztetések eredményeiről.

A megkereséssel érintett területtel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk.

Mivel a tárgyi módosítás lokális jellegű, nem érinti az MO autóút nyugati szektor 10. sz. főút – 1. sz. főút közötti szakaszának előkészítése úti projektet, az egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

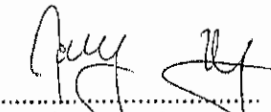
A településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdésekben – az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban – állunk szíves rendelkezésükre.

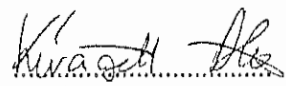
Kapcsolattartó: Bartkó Gábor
projektvezető
tel: (+36) 20 260 32 30
e-mail: bartko.gabor@nif.hu

Budapest, 2015. december 16.

Tisztelettel:

NIF Zrt.


Pántya József
útfejlesztési igazgató


Kérszigei Alex
koordinációs főmérnök

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által
01-10-044180 cégjegyzékszámon bejegyezve
T: +36 1 436 8100 F: +36 1 436 8110

NIF Zrt.
1134 Budapest, Váci út 45.
E: info@nif.hu H: www.nif.hu

POLGÁRMESTERI HIVATAL

Iktatva: 2015 DEC 16.

Szám:

Előszám: Melléklet: *B-8, L*



Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT

2015 DEC 16.

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2015 DEC 16.

PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607

PANYIZ@PESTMEGYE.HU

Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város
Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Ikt. szám: 434-10/2015
Hiv. szám: XI-225-53/2015
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60
Fax: 06-1-233-68-90
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Budaörs város Helyi Építési Szabályzatának
Kőhegy területét érintő módosításával kapcsolatos
314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 39. § (1) bekezdés
meghívóra vonatkozó válasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs város településrendezési eszközei módosításának folyamatára vonatkozó tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 39. § (1) bekezdése szerinti véleménykérő és egyeztetésre szóló meghívólevelét köszönettel megkaptam.

A levelével megküldött módosítási szándékot elfogadom.

Egyéb irányú elfoglaltságunk miatt az egyeztető tárgyaláson nem tudunk részt venni, de **a tárgyi terv Képviselő-testületi jóváhagyás ellen kifogást nem emelek.**

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2015. december 14.



Szabóné Pányi Zsuzsanna
Szabóné Pányi Zsuzsanna

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Érkezett: 2015 DEC 16.

Szám: *Pm 2032*

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

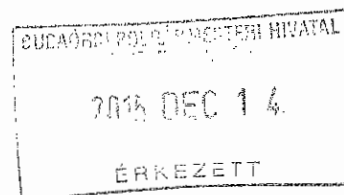
2015 DEC 16.

XI-225/2015 32

72362

Jászai Antónia

Feladó: Fekete Zsolt <fekete.zsolt@kkk.gov.hu>
Küldve: 2015. december 15. 9:23
Címzett: Polgármester
Tárgy: Budaörs Kőhegy HÉSZ módosítás



Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyban küldött, 2015. december 07-én kelt XI-225-53/2015 sz. meghívójukat köszönettel megkaptuk. Az egyeztetésen - mivel a téma országos közút- vagy vasúthálózati elemet nem érint - nem kívánunk részt venni. Fenntartjuk a tárgyban adott korábbi, 2015. októberében kelt M-1/6-241/2015. sz. nyilatkozatunkban foglaltakat.

Üdvözlettel:

Fekete Zsolt
fejlesztési mérnök, projektvezető



KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI
KOORDINÁCIÓS
KÖZPONT

Infrastruktúra Fejlesztési Főosztály
Közúti Infrastruktúra Fejlesztési Osztály
1024 Budapest, Lövőház u. 39.
Mobil: +36-30-995-0930
Tel.: +36-1-3368-138
Fax: +36-1-3361-569

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2015 DEC 16.	
Szám:	XI/225-53/2015	
Előszám:	Valószínű:	Jel: 72362



15390053201512151132072362100



BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2015 DEC 14.
ÉRKEZETT

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2015 DEC 15. Légügyi Hivatal

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Fax: (23) 447-819

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2015 DEC 15.	
Szám:	XI/225-55/2015	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
		R.H.A.

Tárgy: Vélemény Budaörs, Kőhegy és
térsege Helyi Építési
Szabályzatának felülvizsgálatával
kapcsolatban

Iktatószám: FD/RR/NS/A/3476/1/2015
Hivatkozási szám: XI-225-52/2015

Ügyintéző: Monori Tibor

Tisztelt Polgármester Úr!

Az NKH Légügyi Hivatal (1675 Budapest Pf.: 41., a továbbiakban: a Hatóság) a 2015. december 11. napján, Budaörs, Kőhegy és térsege Helyi Építési Szabályzatának felülvizsgálata tárgyban érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § alapján a településrendezési eszközök módosításához hozzájárul.

A Hatóság a további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.

A Hatóság a megkeresés során az Étv. 8. §., valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 10. pontja alapján járt el.

Budapest, 2015. december 14.

Farkas András légügyi elnökhelyettes nevében

Bodrogközi Gergő
építésügyi szakhatósági előadó

POLGÁRMESTERI TITKARSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2015 DEC 14	
Szám:	Pm 2017	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



15390053201512141436072136100