

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 tervelapon, mint kötelező szabályozási elem ábrázolva (hiszen az esetleges telekalakítással a védősáv mérete is változik), hanem arról csak az említett V-5 „védősáv vizsgálata” tervelap készült, mely a jelenlegi állapot szerint ábrázolja a védősáv eseti értelmezését. A jogszabály alkalmazás során a vizsgálati tervelap 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 elérnénk 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 tervmódosítás 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-Bv1	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