

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2016. februári ülésére

Ügyiratszám: XI- 10 - /2016

Tárgy: Budaörs Város helyi építési szabályzatának módosítása Kőhegy területét érintően – véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Természetvédelmi, látványvédelmi szempontok érvényre juttatása érdekében a Kőhegyet érintően a szabályozási terv előírásainak felülvizsgálatát tartottuk szükségesnek, ezért a Képviselő-testület a 2015. márciusi ülésén megalkotott 46/2015.(III.25.) ÖKT sz. határozatában Kőhegy területén az Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozóan 24/2014. (IX.29.) Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelet módosításának elkészítéséről döntött.

Ezzel egyidőben a Képviselő-testület 12/2015. (III. 25.) önkormányzati rendeletével a Kőhegy és térsége építési övezetbe sorolt ingatlanaira változtatási tilalmat is elrendelt a Szabályozási terv Lk-1/VED jelő építési övezetbe sorolt ingatlanaira az Ó-temető és az 1592 hrsz-ő telek kivételével.

A változtatási tilalom elrendelését követően beérkezett lakossági kérelmek alapján szakmai szempontokat megvizsgálva a Képviselő testület 18/2015. (V.26.) számő önkormányzati rendeletével módosította a változtatási tilalomról szóló 12/2015. (III. 25.) önkormányzati rendeletét, melyben a területi hatályt a rendelet melléklete alapján lecsökkentette a Kőhegyi Tájvédelmi Körzet részét képező 1634/1 hrsz-ő ingatlanal határos telkek területére (kivéve a 1635 hrsz-ő Vízmu területét). A változtatási tilalom területe további egy alkalommal módosult, lakossági kérelemre a Kőszirt u. 20. sz. (1618 hrsz.) alatti ingatlan került ki a tilalom területi hatálya alól.

Miután a Hivatal elkészítette a szabályozási terv módosítását, a Képviselő-testület 238/2015.(IX.23.) ÖKT sz. határozata alapján a rendelettervezet egyszerűsített államigazgatási jóváhagyási eljárását lefolytattuk.

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS PARTERSÉGI EGYEZTETÉS

A településrendezési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) 29. szakasza szerinti véleményeztetés egyes szakaszait az alábbiakban foglaljuk össze:

1. Miután a Hivatal a véleményeztetés tervdokumentációját elkészítette, a KÓDEX 41. § alapján 15 napos határidővel, 2015. szeptember 30-án véleményezésre megküldte az államigazgatási eljárásban érdekelt szervezeteknek, a területi és a szomszédos települési önkormányzatoknak, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, valamint a hivatal társirodáinak.
2. A terv digitális változatát 2015. október 01. és 2015. október 15. között közzé tette a város honlapján www.budaors.hu („településrendezési tervek módosítása” fől alatt), valamint papír alapon is megtekinthető volt a hivatal nyitvatartási és ügyfélfogadási idejében az Ügyfélszolgálati Irodán. A tervvel kapcsolatban szakmai egyeztetésre, személyes tájékozódásra is lehetőség volt biztosítva a Főépítési Irodán, ügyfélfogadási időben. A

véleményeztetés lehetőségéről érintett lakosságot a helyi digitális és papír alapú írott, valamint a helyi médiában (rádió, tv) keresztül értesítettük.

A javaslatokat, észrevételeket a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda részére postai úton, vagy a foepitesz@budaors.hu email címen, illetve a Hivatal bármely elérhetőségén meg lehetett küldeni.

3. A Főépítési Iroda a terv ismertetésére 2015. november 30-án lakossági fórumot tartott a Városháza Nagytermében. (lásd: 1. sz. melléklet: Jegyzőkönyv lakossági fórumról)
4. A véleményeztetés során beérkezett észrevételeket összegezte a Hivatal, a véleményezésre elkészített anyagot szakmai szempontok alapján átdolgozták a Tervezők, és elkészítettek egy összegzést a véleményekről, melyben indokolták az egyes át nem vezetett észrevételeket. (lásd: 2. sz. melléklet: Tervezői válaszok)
5. A fentiek szerint egyeztetett és módosított tervet az eltérő vélemények előzetes tisztázása érdekében a KÓDEX 39. §-ban foglaltak alapján megküldte a Hivatal a véleményezésben részt vett államigazgatási eljárásban érdekelt szervezeteknek, a területi és a szomszédos települési önkormányzatoknak, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, és egy véleményeltérő egyeztető tárgyalást tartott 2015. december 18-án. Az egyeztetésen résztvevő államigazgatási szerv képviselője szóban, a távollétüket előzetesen írásban jelző véleményezők írásban fogadták el a módosításokat és az el nem fogadott véleményekre adott válaszokat. (lásd: 3. sz. melléklet: Véleményeltérő tárgyalás jegyzőkönyve)

II. BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSA / EL NEM FOGADÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Lakossági fórum

A fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv készült (lásd: 1. sz. melléklet).

Civilszervezetek véleményei

A véleményezés során az alábbi civilszervezeteket kerestük meg közvetlenül:

- Budaörs Óvárosért Egyesület
- Bia Futura Egyesület (nem adott véleményt)
- Levegő Munkacsoport
- Húsznegyven egyesület

A civilszervezetek közül a Levegő munkacsoport élt a véleményezés lehetőségével, a tervezettel kapcsolatban javaslatot fogalmazott meg. (lásd: 2. sz. melléklet).

ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZTETÉS

Budaörs, Kőhegy területét érintő Budaörsi Helyi Építési Szabályzat módosítására kapott vélemények

A beérkezett véleményeket összegezte Hivatal, az átvezetésekéről és az át nem vezetésekéről, valamint azok elfogadásának egyeztetéséről készült jegyzőkönyvet a 2. sz. melléklet tartalmazza.

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztályának (továbbiakban: PMKH) észrevételeire adott 2. sz. mellékletben foglalt tervezői válaszok alapján történt változtatásokat egy alkalommal személyesen is leegyeztettük az Osztályvezetővel. Ezen egyeztetés alapján véglegesített dokumentációt megküldtük a Véleményeltérő tárgyalás meghívójának mellékleteként. Az egyeztetésen a PMKH nem vett részt, de távolmaradásáról szóló levélben megírta véleményét a rendelettervezetről (4. sz. melléklet). E levélben foglalt észrevétele alapján módosították a tervezők a rendelettervezetet.

A véleményeltérő tárgyaláson a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal munkatársa jelent meg, észrevétele a rendelettervezettel kapcsolatban nem volt.

III. A SZÜKSÉGES VÁLTOZTATÁSOK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEBEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS

A véleményezési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek módosítása nem volt szükséges.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSOK

A véleményezési tervdokumentáció jóváhagyandó munkarészeiben az előzőekben részletezett, és a mellékelt dokumentumok alapján szükséges módosításokon túl újabb korrekció vált szükségessé a Vi-Bv/1 építési övezetben a telek megengedett legkisebb kialakítható szélességének vonatkozásában. Ezt a korrekciót már a véleményeltérő tárgyalás meghívójának melléklete is tartalmazta, és a kísérőlevél külön felhívta a véleményező figyelmét erre a változtatásra. Kifogása ezzel kapcsolatban egy véleményező félnek sem volt.

VÉLEMÉNYEZÉSI ÉS A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSA

A KÓDEX 39. § (2) bekezdésében úgy szabályoz:

„(2) 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.”

Az előzőekben részletezett véleményeztetési eljárás, valamint a mellékelt dokumentumok tanúsága szerint a terv jogszabályban szabályozott eljárásrend szerinti, a Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai (59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozat) szerinti véleményeztetését a hivatal lefolytatta, ezért a terv elfogadását megelőző végső szakmai véleményeztetést megelőzően a véleményeztetési szakasz KT döntés általi lezárása vált szükségessé fenti előírás alapján.

A PARTNERSÉGET LEZÁRÓ ÖKT DÖNTÉS UTÁN

A Főépítési Iroda a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően, az abban foglaltak szerint véglegesített terveket, a kódex 40. § (1) bekezdése alapján megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörben eljáró kormányhivatalnak.

Ezzel párhuzamosan a képviselő-testületi döntést, a javított tervet, a véleményezés dokumentumait dokumentáljuk és közzétesszük a város honlapján digitálisan, valamint papír alapon az ügyfélszolgálaton.

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő dokumentumoknak, javaslatoknak megfelelően Budaörs Város helyi építési szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása tervezetének

- partnerségi véleményezési eljárásának lezárását a partnerségi vélemények elfogadása, és el nem fogadása indokolásának elfogadásával,
- véleményeztetési eljárásának lezárását az államigazgatási eljárásban érdekelt szervi, és a szomszédos települési és az érintett területi önkormányzati vélemények elfogadása, és el nem fogadása indokolásának elfogadásával, valamint
- Budaörs Város helyi építési szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítására vonatkozóan, elfogadni szíveskedjen, és a jogszabályban szabályozott végső szakmai véleményeztetésre is szíveskedjen a Bizottság / Képviselő-testület a felhatalmazást megadni a hivatalnak.

Mellékletek:

1. lakossági fórum jegyzőkönyve
2. tervezői válaszok
3. véleményeltérő tárgyalás jegyzőkönyve
4. PMKH levele az Véleményeltérő tárgyalás kapcsán
5. Tervdokumentáció
6. Jóváhagyandó munkarészek

HATÁROZATI JAVASLATOK:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása véleményeztetését, és partnerségi véleményeztetését, a beérkezett vélemények elfogadásáról, Budaörs Város helyi építési szabályzatának módosítása Kőhegy területét érintően – véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása c. előterjesztés a Képviselő-testület 2016. februári ülésére

EDtR-ben jóváhagyott. Nyomtatva: 2016.02.03. Nyomtatva: Biró Ágnes/S.Zs.

illetve el nem fogadásáról szóló indoklást az előterjesztéshez mellékelte 1., 2., 3., 4. sz. melléletekben foglaltak szerint.

2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy értsen egyet az előterjesztés 5., 6., sz. melléletek és a Partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerinti Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása tervezetének tartalmával, és adjon felhatalmazást a Polgármesternek a tervezetnek a szükséges dokumentumokkal együtt való, állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezésének megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek nyilatkozattételre, hogy a terv partnerségi egyeztetése az 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai szerint zajlott, és a partnerségi egyeztetés eredménye a Budaörs Város helyi építési szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása is ennek figyelembevételével készült.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

HATÁROZATI JAVASLATOK:

a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása véleményeztetését, és partnerségi véleményeztetését, a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról szóló indoklást az előterjesztéshez mellékelte 1., 2., 3., 4. sz. melléletekben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyet ért az előterjesztés 5., 6., sz. melléletek és a Partnerségi egyeztetés helyi szabályai szerinti Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása tervezetének tartalmával, és felhatalmazást ad a Polgármesternek a tervezetnek a szükséges dokumentumokkal együtt való, állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezésének megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazást ad a Polgármesternek nyilatkozattételre, hogy a terv partnerségi egyeztetése az 59/2013.(III.07.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai szerint zajlott, és a partnerségi egyeztetés eredménye a Budaörs Város helyi építési szabályzatának Kőhegy területét érintő módosítása is ennek figyelembevételével készült.

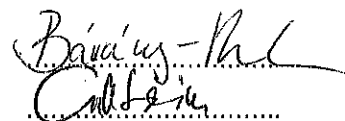
A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

| | |
|---------------------|-----------------|
| Felelős: | polgármester |
| Határidő: | folyamatos |
| Végrehajtást végzi: | Főépítési Iroda |

Budaörs, 2016. február 1.

.....
 Wittinghoff Tamás
 polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítési Iroda
Bárány-Horváth Laura, településrendezési ügyintéző
Csík Edina, főépítész



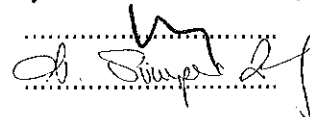
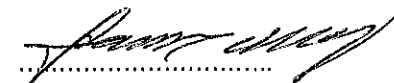
Látta:


Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:



| | |
|--|---|
|  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 Nagyerme

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 Városépítési 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)


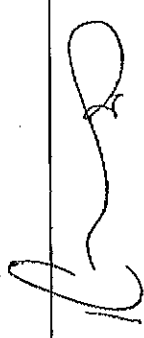

2015. november 30., Budaörs Városháza Nagyterem

| Név | Lakcím | Telefon | E-mail cím | Aláírás |
|-----------------|---|---------------|---------------------------|-----------------|
| Velénd Gyula | 2010 Bőrs, Széchenyi | 23 / 44-00-49 | velendagyula@gmail.com | Velénd Gyula |
| JESSÉNYI Ferenc | MTK Bt. Csáthi u. 30 38 245 32 Kunonleányvár u. 23. v/2. | | | Jessényi Ferenc |
| Kellécs Ernő | 1040 Rózsavágány 12. | 30 646464 | terpro@terpro.hu | Kellécs Ernő |
| Bedei Sándor | — | — | — | Bedei Sándor |
| Pozsonyi Roland | Delessygarment, Pozsonyi u. 10. | 30/5847831 | pozsonyi.roland@gmail.com | Pozsonyi Roland |
| Mészáros Gábor | Budaörsi KFT | 70/285 5787 | Budaoriskft@gmail.com | Mészáros Gábor |
| Johann | Quattro MC | 20 9328496 | | Johann |

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 |
|------------------------|-------------|------------|----------------------------|---|
| Töröcskei László | Diofa 12 | 23 441 380 | torocskel.laszlo@online.hu |  |
| Halmos Zoltán | Bor u. 76. | 23 441-293 | dia-med@t-online.hu |  |
| Dobosné Gerecsai Judit | Szép u. 30. | 30 984 421 | gerecsai.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 szűktette 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 (ül.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 (ül.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 (ül.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.: HH/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 célkitűzésével 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 (Ül.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 (ül.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 (ül.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 (ül.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 |
|----|------------------------|-------------------------|------------------------|------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| | az építési övezet jele | a telek beépítési módja | a telek megengedett | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható | legnagyobb | | | | | legkisebb |
| | | | területe | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó szántterület 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

21/225-65/2015

JEGYZŐKÖNYV

3. sz. melléklet

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

Ideje: 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.

JELLENLÉTI ÍV

VÉLEMÉNYELTÉRŐ EGYEZTETÉS

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 4560/2102

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.

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Pest Megyei Kormányhivatal | |
| Dátum | 2015. 12. 15. |
| Dokumentumazonosító | PED/ÁF/243-4/2015 |
| Előadó | Mohácsikné Takács Sarolta |
| Ellátó | Kovácsné! Skua |

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:

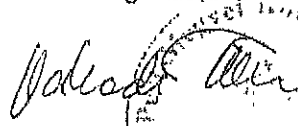
A korábbi véleményünk szerint eszközölt módosításokat köszönjük, a Vi-Bv1 övezetben eszközölt módosítással egyetértünk. A 2. melléklet lábjegyzetét kérjük kiegészíteni az Ém, Hm és Pm jelek magyarázatával.

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

Budapest, 2015. december 15.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében 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 ingatlantulajdonosok 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 terependezés 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 eljárás után”, 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

Budaörs Város
Önkormányzata
Wittinghoff Tamás
polgármester

Iktatószám: K - 22129 / 2015.

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Budaörs egyes területekre 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.

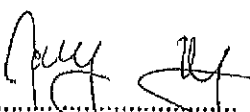
A településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben - az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemével kapcsolatban - állunk szíves rendelkezésükre.

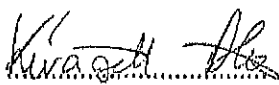
Kapcsolattartó: Bartkó Gábor
projektvezető
tel: (+36) 20 260 32 30
e-mail: bartko.gabor@nif.hu

Budapest, 2015. december 16.

Tisztelettel:

NIF Zrt.


Pántya József
útfejlesztési igazgató


Kérszigei Alex
koordinációs főmérnök

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

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
Hív. 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: *Phu 2032*

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

2015 DEC 16.

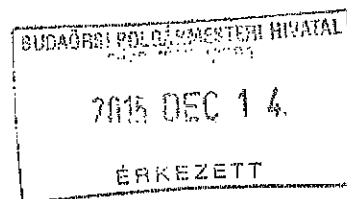
XI-225/2015 42

JC

Jászai Antónia

72362

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 DUDAÖRS | | |
| Iktatva: | 2015 DEC 16. | |
| Szám: | XI/225-53/2015 | |
| Előszám: | Melléklet: | Jogi sz. 2015.12.16. |



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: | Ügy. sz.: |
| | | B.H.L. |

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 TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
| Érkezett: | 2015 DEC 14 | |
| Szám: | Pm 2017 | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |
| | | |



15390053201512141436072136100

BUDAÖRS

Mátva:

2015 DEC 22

Szám:

X/225-62/2015

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KIJÁTSÁGA ERKEZETT

2015 DEC 22

H. Sz. Melléklet

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.



15390053201512211153073364100

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 leve-
lünk tartalmazta, ezeket továbbra is fenntartjuk.

Budapest, 2015. december 15.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

| | | |
|----------------------------------|-------------|------------|
| POLGÁRMESTERI KABINET BUDAÖRS | | |
| Érkezett: | | |
| Szám: | 2015 DEC 22 | Pu |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |

Váradi Tibor
osztályvezető



B. R. melléklet

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

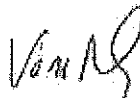
TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csik Edina / Mártonffy István
Budaörs Város főépítésze

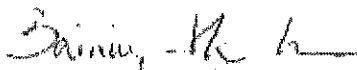
KÉSZÍTI:

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



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

Budaörs, 2016. február 01.

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 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.

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

2.2. Beépítés vizsgálat

A vizsgálatlalt 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 vizsgálatlalt 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 tereprendezeéssel kapcsolatos szabályozási kérdések átgondolása vált szükségessé 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos ingatlanok vonatkozásában. Az Lk-1/VED építési övezetben meghatározott zárt sorú beépítési mód és a 0 m-es hátsó kert előírásainak értelmében az ingatlanok egész területe építési hely, így az ingatlanok egész területén végezhető építési tevékenység, akár Természetvédelmi terület határán is, a tereprendezeés 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 tereprendezeés 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 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 az övezeti 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 <u>több rendeltetési egységet magába foglaló épület, vegyes rendeltetésű épület – lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre vagy a telek több, különböző közterület által határolt telek esetében lehet, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és összes szélességük összege nem sem</u> haladhatja meg a 7,0 m-t. |
| 15. TÁMFALAK, RÉZSÚK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI | 15. TÁMFALAK, RÉZSÚK, <u>TEREPRENDEZÉS</u> 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. <u>(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:</u> <u>- az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot.</u> <u>- az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</u> |
| | <u>19.§ (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</u> |

BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MÓDOSÍTÁSA

egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszra dokumentálva

| | |
|--|---|
| | <p>legszükségesebb mértékben.</p> <p>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.</p> |
| | <p>35. §.</p> <p>(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.</p> <p>a) A védősáv mértéke a telkek mérete szerint a következő:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>b) A védősáv kismélységű telkek esetén 1.0 m.</p> <p>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.</p> |
| | <p>35. §.</p> <p>(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan határos telkeken a (6)-os bekezdésben meghatározott védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:</p> <p>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</p> |

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.

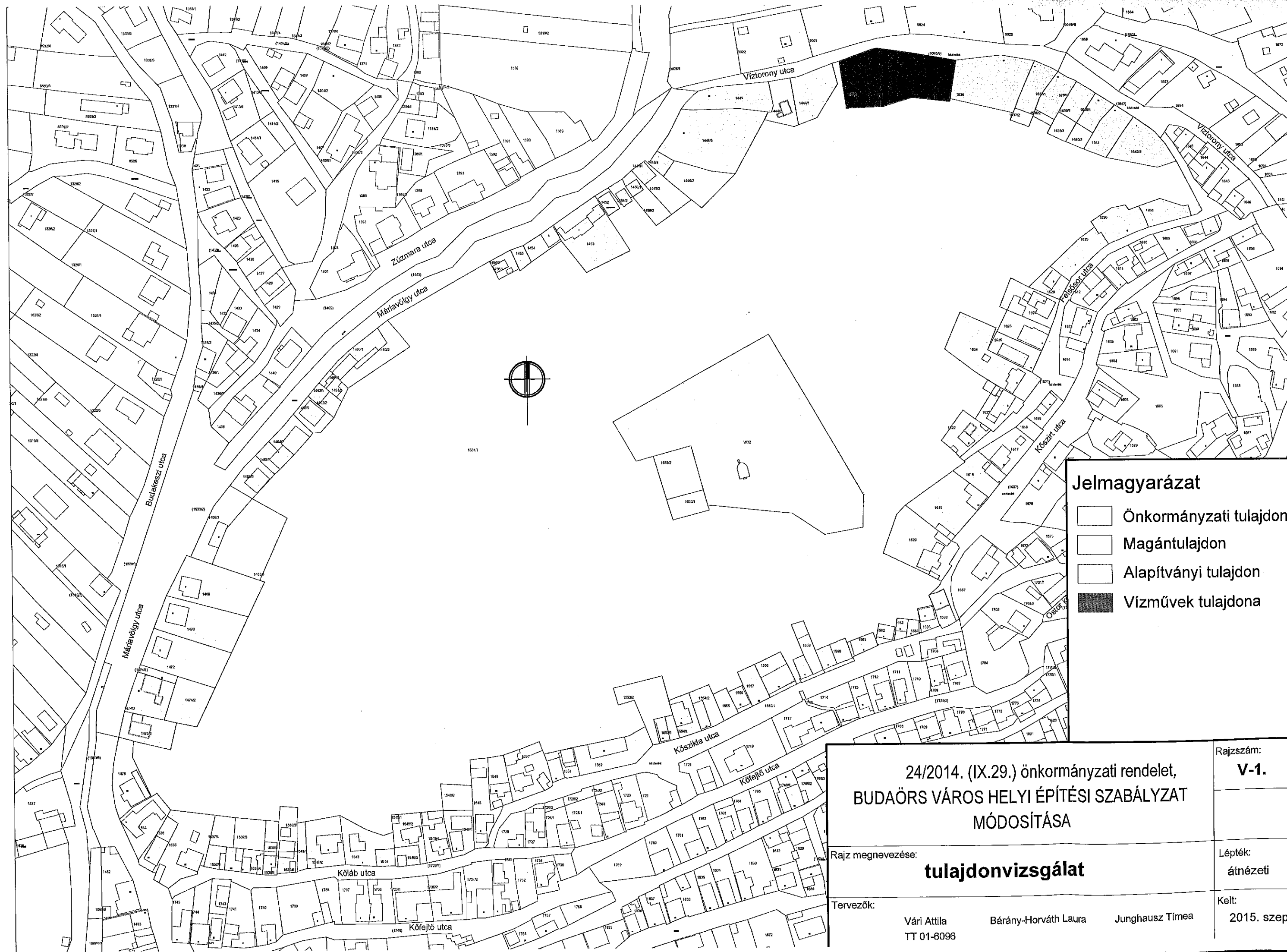
A védősáv kijelölésének végleges mértéke úgy lett meghatározva, hogy az arányosan korlátozza az ingatlanokat a telek méretének függvényében. A V-5 rajzi munkarész bemutatja, hogy a jelenlegi telekstruktúrát milyen mértékben érinti a védősáv, melyen világosan látható, hogy a telkek egyike sem lehetetlenül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

B/ RAJZI MUNKARÉSZEK



Jelmagyarázat

- Önkormányzati tulajdon
- Magántulajdon
- Alapítványi tulajdon
- Vízművek tulajdona

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

Rajz megnevezése:
tulajdonvizsgálat

Tervezők:

Vári Attila
TT 01-6096

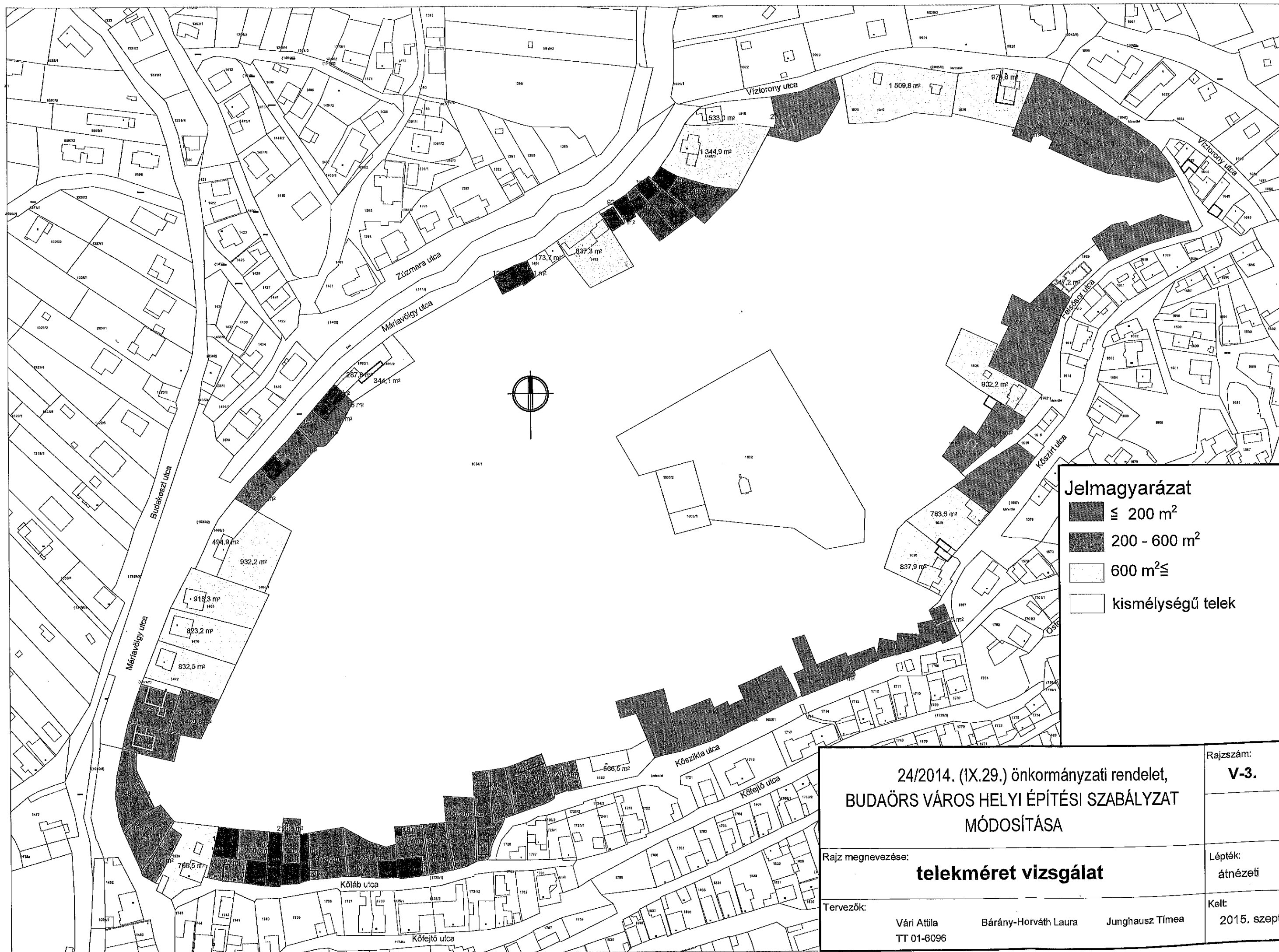
Bárany-Horváth Laura

Junghausz Tímea

Rajzszám:
V-1.

Lépték:
átnézeti

Kelt:
2015. szept



Jelmagyarázat

- $\leq 200 \text{ m}^2$
- $200 - 600 \text{ m}^2$
- $600 \text{ m}^2 \leq$
- kismélységű telek

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

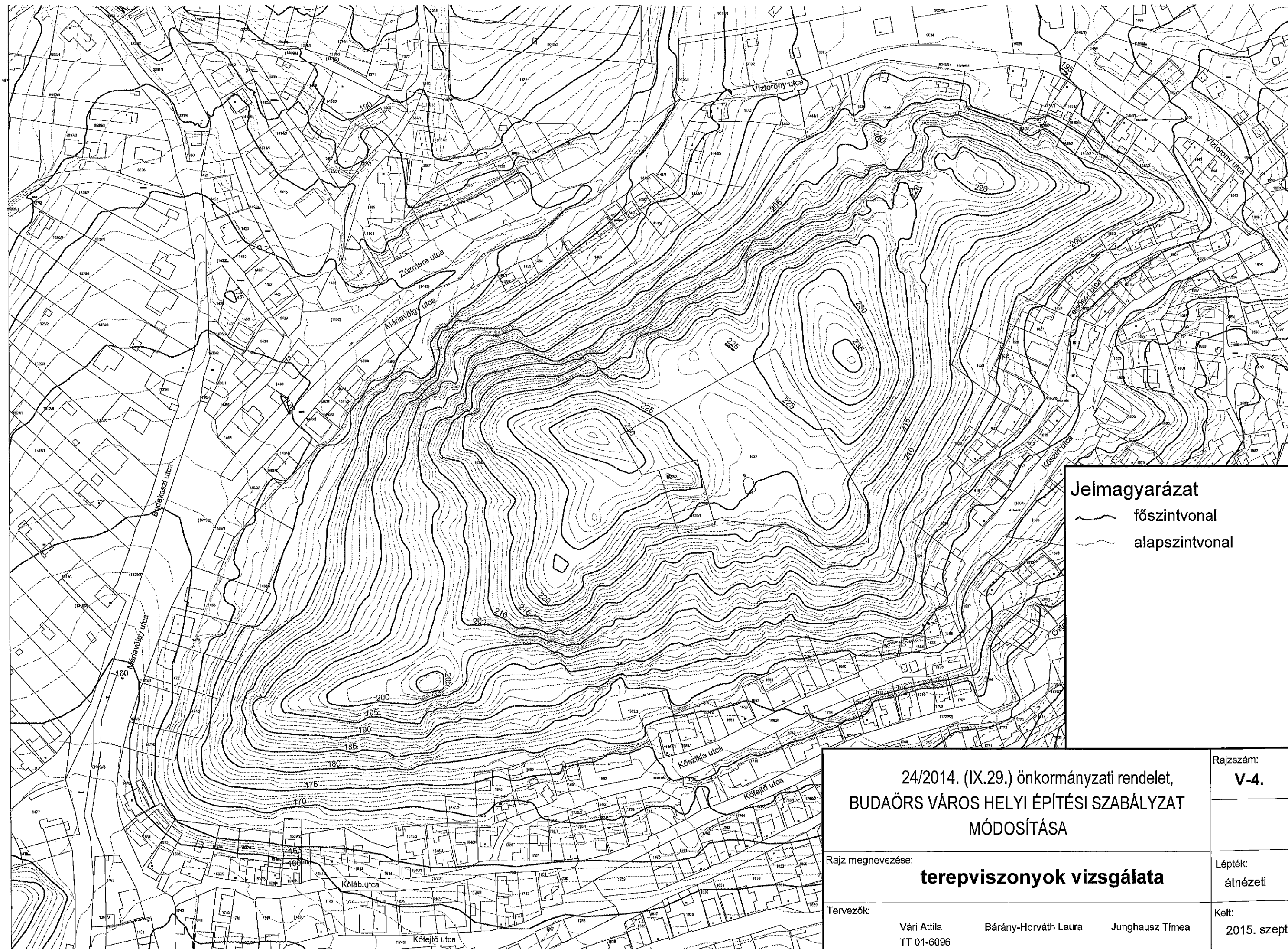
Rajz megnevezése:
telekméret vizsgálat

Tervezők:
Vári Attila
TT 01-6096
Bárány-Horváth Laura
Junghausz Tímea

Rajzszám:
V-3.

Lépték:
átnézeti

Kelt:
2015. szept.



Jelmagyarázat
főszintvonal
alapszintvonal

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

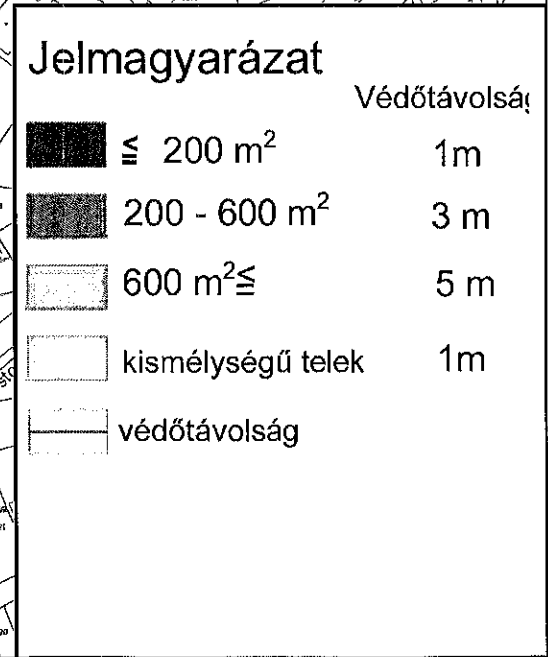
Rajz megnevezése:
terepviszonyok vizsgálata

Tervezők:
Vári Attila
TT 01-6096
Bárany-Horváth Laura
Junghausz Tímea

Rajzszám:
V-4.

Lépték:
átnézeti

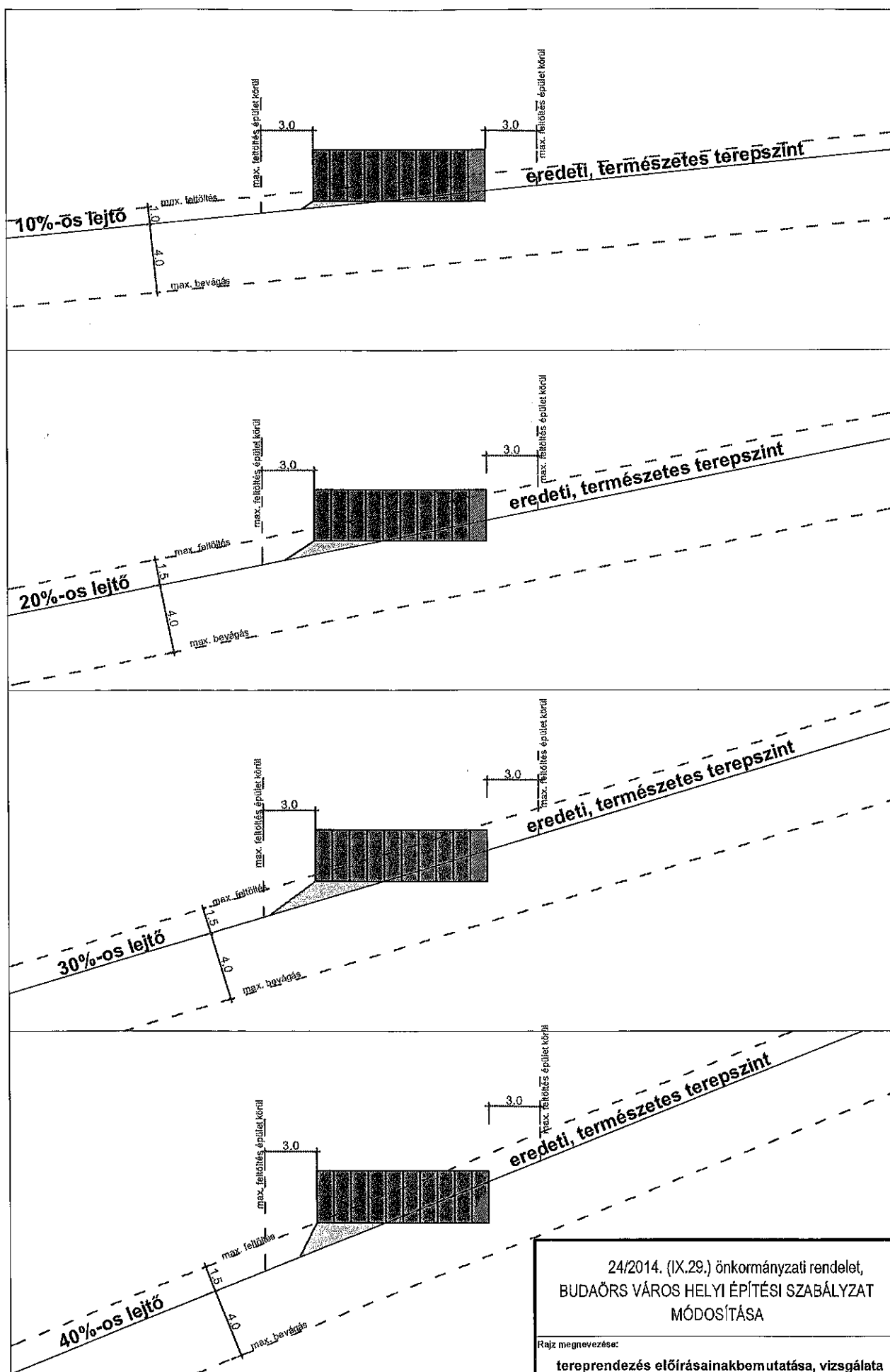
Kelt:
2015. szept



Rajzsám:
V-5.

| | |
|---------|----------|
| Lépték: | átnézeti |
|---------|----------|

| | |
|-------|--------------|
| Kelt: | 2015. szept. |
|-------|--------------|



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

Rajz megnevezése:

tereprendezés előírásainak bemutatása, vizsgálata

Tervezők:

Vári Álló
TT 01-6096

Bárany-Horváth Laura

Junghausz Tímea

Rajzszám:

V-6.

Lépték:

általános

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, RÉZSŰK, 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

egyszerűsített eljárás végső szakmai véleményezési szakaszra 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, Uh 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 telteken 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 telteken 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 végső szakmai véleményezési szakaszra 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, 2016. „.....” „....”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | | | |
|----|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|--|------------------------|--|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|------------|--|-----------|--|
| | | | a telek megengedett legnagyobb | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | | legkisebb | | legnagyobb | | előkert | | hátsó kert | | oldalkert | |
| | az építési övezeti jele | a telek beépítési módja | terület m ² | szélessége m | kialakítható terület m ² | beépítési mértéke % | bruttó színterületi mutatója m ² /m ² | teresszint alatti beépítés mértéke % | zöldfelületi mértéke % | beépítési magassága m | rendeltetési egység száma db | alapterülete m ² | megengedett legkisebb | | | | | |
| 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 szabaddon álló
O oldalhatáron álló
Z zártsorú
Ik ikres

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

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

2.1 Budapest Város építési övezetek paraméterei

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
IK ikres

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

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

| | A | B | a telek megengedett legnagyobb | | | | | | | | | | | | az épület megengedett legnagyobb | | | M | N | O |
|----|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|--|------------------------|--|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------|---------|----------------------------------|-----------|------------|---|---|---|
| | | | C | | D | E | F | G | H | I | J | K | L | előkert | hátsókert | oldalkert | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható terület | | | | | | | | | | | | | | legnagyobb | | | |
| | | | terület m ² | szélessége m | kialakítható terület m ² | beépítési mértéke % | bruttó színterület m ² /m ² | teresszint alatti beépítés mértéke % | zöldfelületi mértéke % | beépítési magassága m | rendeltetési egység száma db | alapterület m ² | mértéke m m m | | | | | | | |
| | az építési övezet jelle | a telek beépítési módja | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | Vt-Á | SZ | 1 000 | 20 | - | 40 | 1,8 | 60 | 30 | Ém: 12,5 | - | - | 0,0 | 6,0 | E | | | | | |
| 43 | Vt-Á1 | SZ | 1 000 | 20 | - | 40 | 1,8 | 60 | 30 | Ém: 15,0 [8,0] | - | - | 5,0 | 6,0 | E | | | | | |
| 44 | Vt-1/SZ | SZ | 1 000 | 24 | - | 40 | 2,0 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 4,5 | | | | | |
| 45 | Vt-2/SZ | SZ | 5 000 | - | - | 45 | 2,5 | 70 | 30 | Ém: 18,0 | - | - | 2,0 | - | 2,0 | | | | | |
| 46 | Vt-Bv1 | Z | 300 | 15 | - | 75 | 1,6 | 80 | 12,5 | Ém: 10,5 | - | - | 0,0 | 0,0 | - | | | | | |
| 47 | Vt-Bv2 | Z | 500 | 14 | - | 40 | 1,6 | 60 | 30 | Ém: 7,5 | - | - | 0,0 | 0,0 | - | | | | | |
| 48 | Vt-1/Z | Z | 500 | - | 1 000 | 40 | 2,4 | 70 | 30 | Ém: 14,5 | - | - | 4,0 | - | - | | | | | |
| 49 | Vt-2/Z | Z | 500 | - | 1 000 | 40 | 2,4 | 70 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 4,0 | - | - | | | | | |
| 50 | Vt-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 zátsorú
lk ikres

E a rendelkezésben meghatározott érték
[] a rendelkezésben 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 övezeti jele | a telek beépítési módja | legkisebb terület m ² | szélessége m | kialakítható terület m ² | a telek megengedett beépítési mértéke % | bruttó szintterületi mutatója m ² /m ² | terépszint alatti beépítés mértéke % | legkisebb zöldfelületi mértéke % | beépítési magassága m | az épület megengedett rendeltetési egység száma db | alapterület m ² | előkert m | hátsókert m | oldalkert m |
| 51 | Gkszt-A1 | 5 000 | 20 | - | 25 | 1,2 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 52 | Gkszt-A2 | 5 000 | - | - | 35 | 1,5 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 |
| 53 | Gkszt-1 | 2 000 | 25 | - | 40 | 1,2 | 50 | 30 | Ém: 14,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 7,0 |
| 54 | Gkszt-2 | 5 000 | 25 | - | 50 | 1,2 | 50 | 20 | Ém: 12,0 | - | - | - | - | - |
| 55 | Gkszt-3 | 5 000 | 25 | - | 40 | 2 | 50 | 30 | Ém: 15,0 | - | - | - | - | - |
| 56 | Gkszt-4 | 2 000 | 20 | - | 30 | 1,2 | 40 | 30 | Ém: 9,0 | - | - | - | - | - |
| 57 | Gkszt-5 | 5 000 | 25 | - | 45 | 2 | 55 | 20 | Ém: 14,0 | - | - | - | - | - |
| 58 | Gkszt-6 | 5 000 | - | - | 30 | 2,0 | - | 30 | Ém: 24,0 | - | - | - | - | - |
| 59 | Gkszt-7 | 5 000 | - | - | 30 | 1,0 | - | 30 | Ém: 15,0 | - | - | - | - | - |
| 60 | Gkszt-8 | 2 000 | 20 | - | 40 | 2 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 5,0 |
| 61 | Gkszt-9 | 5 000 | 40 | - | [30] | 1,5 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 |
| 62 | Gkszt-10 | 5 000 | - | - | 40 | 2,0 | [60] | 20 | Ém: [12,5] | - | - | - | - | - |
| 63 | Gkszt-11 | - | - | - | 45 | 1,6 | - | 30 [25] | Ém: 14,0 | - | - | - | - | - |
| 64 | Gkszt-12 | - | - | - | 25 | 0,7 | - | 35 [30] | Ém: 8,0 | - | - | - | - | - |
| 65 | Gkszt-13 | 5 000 | - | - | 40 | 1,0 | 50 | 40 | Ém: 14,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 7,0 |
| 66 | Gkszt-14 | 2 000 | - | - | 45 | 2,0 | 50 | 40 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 |
| 67 | Gkszt-15 | 5 000 | - | - | 45 | 1,5 | - | 30 | Ém: 7,5 | - | - | 5,0 | - | - |
| 68 | Gkszt-16 | 1 500 | - | - | 30 | 1,2 | [50] | 20 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 |
| 69 | Gkszt-17 | 5 000 | - | - | 25 | 1,2 | - | 20 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 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 | a telek megengedett | | | | | | | | | | | | | | az épület megengedett | | | | megengedett legkisebb | | | |
|----|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|----------------|--------|------|------|---|-----------------------|--|------------|--|-----------------------|--|---|--|
| | | | C | | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | | | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | | | | | | | | | | legkisebb | | legnagyobb | | m | | m | |
| | | | terület | szelessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó színterületi mutató | terepszint alatti beépítés mértéke | zöldfelületi mértéke | beépítési magassága | rendeltetési egység száma | alapterület | mérték | | | | | | | | | | | |
| | az építési övezeti jele | a telek beépítési módja | 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 zátsorú
Ik ikres

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

Ém épülmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

2.1 Budaörs Város építési övezetek paraméterei

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | |
|------------------------|-------------------------|------------------------|------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|------|------------|--|
| az építési övezet jele | a telek beépítési módja | a telek megengedett | | | | | | az épület megengedett | | | | megengedett legkisebb | | | |
| | | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | | legkisebb | | legnagyobb | | legkisebb | | legnagyobb | |
| | | terület | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó szintterületi mutatója | terepszint alatti beépítés mértéke | zöldfelületi mértéke | beépítési magassága | rendeltetési egység száma | alapterülete | mértéke | | | |
| | | m ² | m | m ² | % | m ² /m ² | % | % | m | db | m ² | m | m | 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: 15,0 | - | - | 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 | - | - | |

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

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

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

D/ MELLÉKLETEK

- 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 Főépítési 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: Főépítési 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

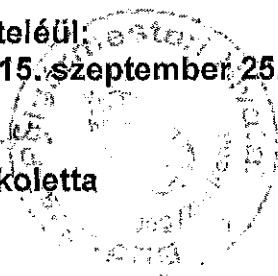
k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Budaörs, 2015. szeptember 25.


dr. Varga Nikolett



Véleményezési szakasról beérkezett vélemények



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

POSTALISAN EKRKEZETT

2015 NOV 16.

orl

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

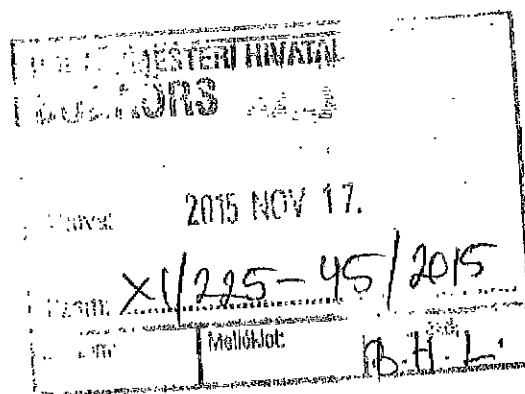
Hlv. szám: XI/225-6/2015

Wittighoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

KORMÁNYMEGBÍZOTT
2015 NOV 17.



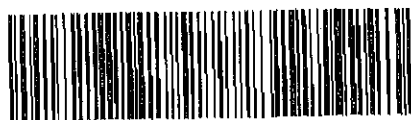
Tisztelt Polgármester Úr!

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.

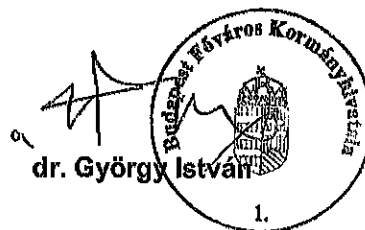
Állásfoglalásomat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. mellékletében biztosított hatáskörömben, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról, a népegészségügyi szakigazgatási feladatok ellátásáról, valamint a gyógyszerészeti államigazgatási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

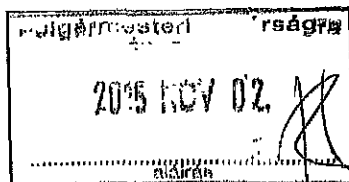
Budapest, 2015. november 02.

Üdvözlettel:



15390053201511161010066722100





PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATAL

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
20 KON SZÜZ

Érkezett: *Ph 1132*

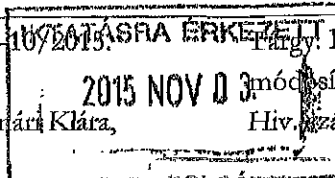
Szám: *Ph 1132*

Előszám: *Ph 1132*

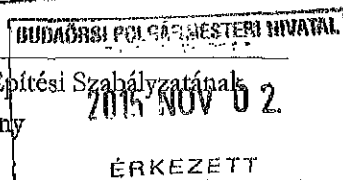
Melléklet: *Ph 1132*

Ügyintéző: *Ph 1132*

Ügyiratszám: PE-06D/OR/344-10/2015
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: 23. 1. 3.

Szám: *XI/225-38/2015*
Előszám: *Bat. t.*

nyom/ foglalk

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 telekmérthez 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 érvényesítése 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.

hej

Bánsághy Balázs járási hivatalvezető

névében és megbízásából:





1000067225793

Ikt. szám: FPH059 /1155 - 7 /2015

Mártonffy István főépítész

hív. szám: XI-225-6/2015

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

Ügyintéző: Bátorvicski Ágnes

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

telefon: +36 1 327-1607

e-mail: Batorvicski.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: | 36/2015 |



Tisztelettel:

Finta Sándor
Finta Sándor
főosztályvezető

melléklet:

vélemény



15390053201510300954064033100



1000087178901

Ikt. 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 kiskivárosias 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 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:

Széneoczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes



Exp. 2015. 10. 21. 26

2015. 10. 15. 64

2015. 10. 14. 12

Prügel 10.15



Finta Sándor
főosztályvezető

| |
|------------------------------|
| Szignálta: |
| Megjegyzés dr. Hermann Judit |
| 10.15 |
| aljegyző |

XI-225/2015
h/L

ELMŰ Hálózati Kft.



Wittinghoff Tamás
polgármester

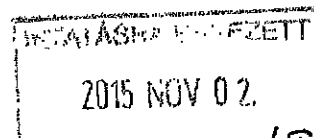
Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs,
Szabadság út 134.

Ügyiratszám: XI-225-6/2015

Bouhouhou Janet
hálózati stratégiai irányító

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



Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.)
ÖKT sz. rendeletet módosítása Kőhegy 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 történének 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 hálózatlétesítés 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 megkövetések gyakran az ellátandó új fogyasztók (lakosság, intézmény, egyéb) villamosenergia ellátását nehezítik meg, lehetetlenítik el. 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 kismegfeszítésű 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 légvezetékes 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 eljárásában részt kívánunk venni.

Kérdés esetén állunk szíves rendelkezésére a fenti elérhetőségek bármelyikén.

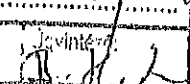
Budapest, 2015. október 26.

Üdvözlettel,


Magyar Lajos
Osztályvezető


Kiss József
Műszaki szakértő

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

| | |
|----------------------------------|---|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS | |
| Dátum: | 2015 NOV 02. |
| Szám: | XI/225-37/2015 |
| Ellátott: |  |

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 | | |
| Értkezett: | | |
| Szám: <i>1716</i> | | |
| Előszámla: | Melléklet: | Ügyintéző: |
| 64053 | | |

| |
|---------------------------------------|
| Polgármesteri Titkárságra ÉRKEZETT |
| 2015 OKT 30 |
| alírási |

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2015 NOV 02.

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

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: <i>XI/225-78/2015</i> | | |
| Előszámla: | Melléklet: | Ügyintéző: |
| <i>B.H.L.</i> | | |

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 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 nem függhet a telek méretétől. (Indokolatlan pld. a 1444/1, 1635, 1559, 1631, 1642/2, ingatlanokon jelölt védőterületek formája és mérete.)

A HÉSZ jóváhagyandó munkarészelvel 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 megjegyzéselnk:

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. fejezetében 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:
Pest Megyei Kormányhivatal
Dömötör Róbert kormány megbízott
névében és megbízásából:
76.
Váradi Tibor
osztályvezető

Érkezett:

2015 OKT 28.

Szám:

1684

2015 OKT 28.

Melléklet:

Ügyintéző:

ÉRKEZETT

2015 OKT 27.



1000067178901

lkt. szám: FPH059 /1155 - 6 /2015

Wittinghoff Tamás polgármester

hiv. szám: XI-225-6/2015

Budaörs Város Önkormányzata

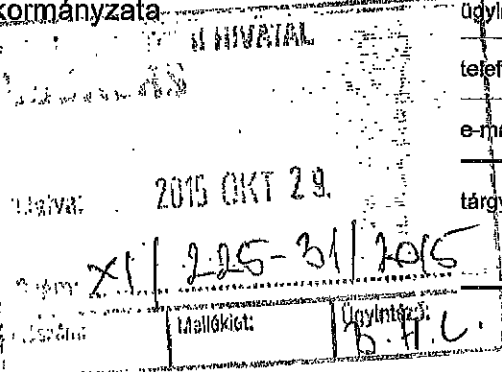
Ügyintéző: Bátovszki Ágnes

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-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.

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 szerinti 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:

Szeneczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes
1.
Budapest

10. 10.
Kup.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Küldött: 2015 OKT 27.

Szám: 1689

Előszám: Munkat: Ügyintéző:



6 3310 Laura

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT

2015 OKT 27.

Ügyiratszám: BBK/2342-2/2015

Ügyintéző: Kókay Ágoston

Telefon: +36-1-373-1809

XI-225/2015 VL

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.

2

IKT 2015 OKT 28.

2015 OKT 28.

Budapest, 2015. október 15.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

2015 OKT 28.

XI/225-30/2015

Ügyintéző: B.H.L.



Pályi György
bányakapitány

XI-225/2015

63537

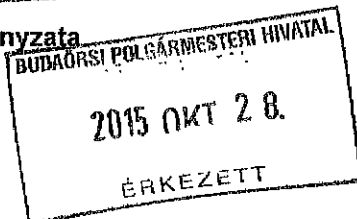
domu

| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| 2015 OKT 27 | | |
| Érkezett: | [Signature] | |
| Szám: | [Signature] | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |



| | |
|-------------|-------------------------------|
| Polgár: | steri Titkárságra ÉRKEZETT |
| 2015 OKT 27 | |
| [Signature] | |
| aláírás | |

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Wittinghoff Tamás
polgármester részére



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

Budaörs
Szabadság u. 134.

2040

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.

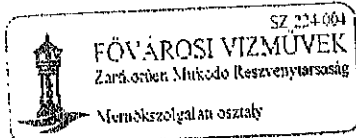
Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2015. október 16.

Tisztelettel:

[Signature]

Pálffy Gábor
műszaki beruházási igazgató



| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
|------------------------------------|----------------|------------|
| 2015 OKT 28 | | |
| Iktatószám: | XI/225-32/2015 | |
| Szám: | [Signature] | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |

[Signature]

Mózes Gábor
mérnökszolgálati osztályvezető





Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Igazgató-helyettesi Szervezet
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

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

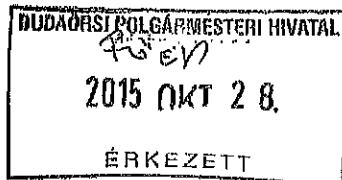
Tel:(36-1)459-2476, 459-2477, 459-2460, fax:(36-1)459-2459, e-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Iktatószám: 35100-12188-1/2015.ált.

Tárgy:

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi
építési szabályzat módosítása a Kőhegy
területét érintően - szakvélemény
XI-225-6/2015.

XI-225/2015
52



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

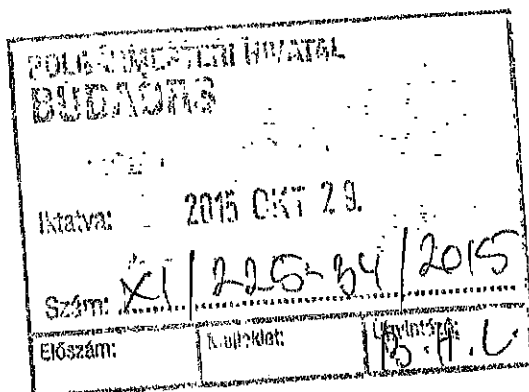
2040 Budaörs, szabadság u. 134.

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: | Pm 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!

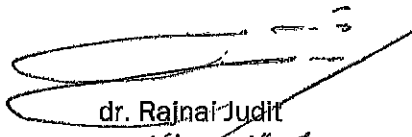
A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) Budaörs – Kőhegy területére vonatkozó **-helyi építési szabályzata módosítás**, részünkre megküldött egyeztetési anyagát megvizsgálta.

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

| | |
|---|----------------|
| POLGÁR ÉS TITKÁRSÁGI HIVATAL BUDAÖRS | |
| Iktatva: | 2015 OKT 22 |
| Szám: | XI/225-29/2015 |
| Előadó: | Mellátott: |
| Ügyintéző: | K. L. |



15390053201510221009062872100



IKTATÁSHATÁR

2015 OKT 21.

tigáz-dso

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó
Korlátolt Felelősségű Társaság
4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.
Telefon: +36 52 538-100 Fax: +36 52 361-140 e-mail: info@tigazdso.hu
www.tigazdso.hu

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT

2015 OKT 20.

| | | |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
| Érkezett: 2015 OKT 20. | | |
| Szám: 1642 | | |
| Földgáz | Melléklet | Ügyintéző |

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2015 OKT 20.

ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs

Szabadság u. 134.

2040

Tisztelt Polgármester Úr!

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
vezetékhalózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terü-
let tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell az üzemeltetési egységünk
műszaki csoportjával (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) egyeztetett módon.

Utaszéléstés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezeték csonkjait az ut-
cafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt
a gázelosztó vezeték ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kap-
csolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

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

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezés-
re 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 Társa-
ságunk fejlesztési csoportját (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2. , levelezési cím: 2101
Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!

Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívá-
nunk részt venni.

Gödöllő, 2015. október 15.

BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 21.

Szám: XI/225-24/2015

Eldszám: 1642

203070000/000203-001/2015



211857241

Redele Csaba

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

TIGÁZ-DSO Kft.

Cg. 09-09-013493

Cégbeírás: Debreceni Törvényszék

Helyettesítő szén
szénhidrogén (HVGZ-1-4000)Helyettesítő szén
szénhidrogén (HVGZ-1-4000)Helyettesítő szén
szénhidrogén (HVGZ-1-4000)



**NEMZETI
INFRASTRUKTÚRA
FEJLESZTŐ ZRT.**

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2015 OKT 20.
ÉRKEZETT

Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT
2015 OKT 20.
aláírás

**Budaörs Város
Polgármestere**

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Iktatva: 2015 OKT 21.

Szám: XI/225-25/2015
Előszám: Melléklet: 18-L

Iktatószám: K-17295/2015.

IKTATVA ÉRKEZETT
2015 OKT 21.

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 elemével kapcsolatban – állunk szíves rendelkezésükre.

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

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

Budapest, 2015. október 14.

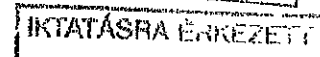
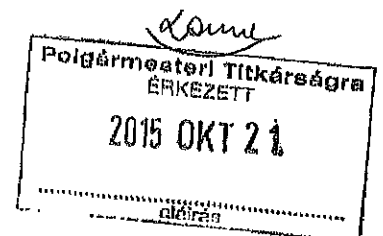
Tisztelettel:

NIF Zrt.

Pántya József
útfejlesztési igazgató

Kérszigei Alex
koordinációs főmérnök

XI-225/2015



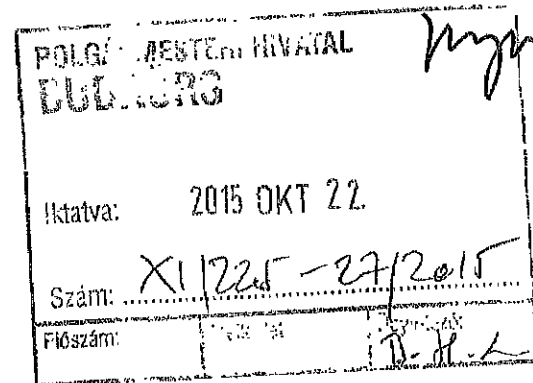
Ügyiratszám: BBK/2342-2/2015
Ügyintéző: Kókay Ágoston
Telefon: +36-1-373-1809

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:

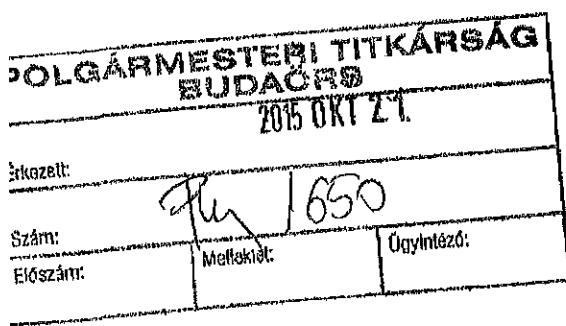
A Bányafelügyelet a tervezet ellen

nem emel kifogást.

A tervezet tematikája nem érinti a Bányafelügyelet hatáskörét.

Budapest, 2015. október 15.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névén és megbízásából:



Pályi György
bányakapitány



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG



Lom

XI-225/2015
132

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.

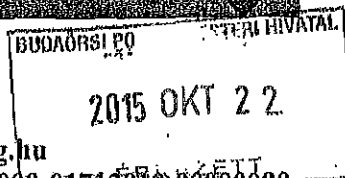
Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.

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

MÁK: 10032000-01712010-00000000



Iktatószám: 03264-0016
Előadó: Nyárasdi Zita

2015 OKT 22

Iktatószám Önökénél: XI-225-6/2015
Előadó Önökénél: 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: | Nélelőlet |

Üdvözléssel:



Mészáros László
Műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök



15390053201510220754062823100



Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

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

IKTATÁSRA ÉS KEZETI

2015 OKT 20.

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2015 OKT 20.



503/0978(3)-000(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/225-23/2015 | |
| Cikkszám: | Melléklet: | Jegyzet: |
| | | P.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.

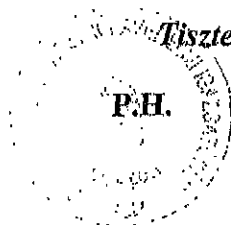
A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának Kőhegy területére vonatkozó módosításához, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról 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:



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

Ördög Tamás tű. őrnagy
hatósági osztályvezető



15390053201510201004062347100

Készült: 2. péld. – 1 példány: 1 oldal

Kapja: ① Címzett
2. Irritár

Gépelte:
Szendy Viktória tű. fhdgy.



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

NYOMTATVA KAPU ÉRK.

2015 OKT 19.

NYOMTATÁSRA F.

2015 OKT 19.

| | | | |
|--------------|----------------------|------------|---|
| 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

Íratva: 2015 OKT 20.

Szám: XI/225-22/2015
Előszám: Melléklet: Ügyintéző: J. K. L.

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 1034/2 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, növényfajtakészletének, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténeti értékek megóvása".

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4620
E-mail: kozepdunavolgyl@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: OTRT tv.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetével.

Az OTRT tv. 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 földrészteterekről 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 eszközeinek 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.



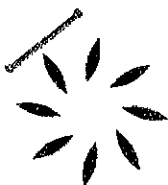
Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:

Papp Lajosné
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 ÉRKEZETT |
| 2015 OKT 19. |

| | |
|----------|--------------|
| BUDAÖRS: | 2015 OKT 19. |
| ÉRKEZETT | |

| |
|---------------------------|
| Polgármesteri Titkárságra |
| ÉRKEZETT |
| 2015 OKT 19. |
| aláírás |

Wittinghoff Tamás
Polgármester úr részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budapest, 2015. október 14.
122/2015

nyomó / 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 ingatlan határos ingatlanok tekintetében a kialakult beépítettség 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 nyilvánítottunk véleményt.

Tisztelettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Mária
Schnier Mária
tematikus projektvezető

| | | |
|-----------------------|----------------|------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL | | |
| BUDAÖRS | | |
| Adatva: | 2015 OKT 19. | |
| Szám: | XI/225-19/2015 | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |

| | | |
|-------------------------|--------------|------------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG | | |
| BUDAÖRS | | |
| Érkezett: | 2015 OKT 19. | |
| Szám: | Pm 1636 | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |



Levegő Munkacsoport

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

2015 OKT 16.

2015 OKT 16.

09

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 HIVATAL BUDAÖRS | | |
| Iktatva: 2015 OKT 16. | | |
| Szám: XI/225-18/2015 | | |
| Előszám: | Melléklet: | Ellenőrzés: |
| | | 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



BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 16.

Szám: XI. 225-172015

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: B-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

főosztályvezető

**Tájékoztatóul kapja:**

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Földhivatali Főosztály

1051 Budapest, Sas utca 19.

Telefon: (06-1) 269-4550 Fax: (06-1) 269-4564

E-mail: pest_m@takarnet.hu Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

XI-225/2015 1542

Iktatva: 2015 OKT 16.

Szám:

XI/225-16/2015

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:



15 OKT 16.

ÉRKEZETT

| |
|---------------------------------------|
| 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

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

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.

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 főépítési 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 | | |
| 2015 OKT 15. | | |
| Érkezett: | | |
| Szám: Pu 1614 | | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |

törsvíz
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

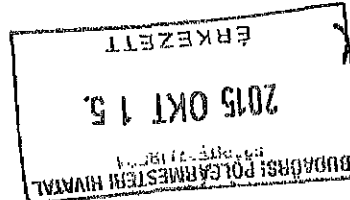
Cg.: 13-09-094476

k: 1200 / 2/2015. Tv.

ügyintéző: Komarek József

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2015 OKT 15.

XI-225/2015
h32



Handwritten signature and initials.

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: | Előző: |

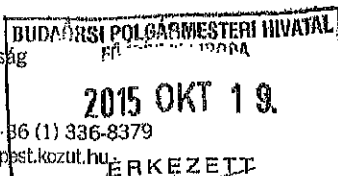
TÖRSVÍZ KFT. Tisztelettel:
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel.: 06-23-311-836

Handwritten signature of Oszoly Tamás
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.

Kapó / Tótf.

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

| | | |
|------------------------------------|----------------|-----------|
| BUDAÖRS | | |
| Iktatva: | 2015 OKT 19. | |
| Szám: | XI/225-20/2015 | |
| Előszám: | Melléklet | Ügyintéző |
| POLGÁRMESTERI TITKARSÁG BUDAÖRS | | |
| Erkezett: | 2015 OKT 19. | |
| Szám: | Pu 1635 | |
| Előszám: | Melléklet | Ügyintéző |

Kapják:

1. Címzett – mailben is – polgarmester@budaors.hu
2. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala (1066 Budapest, Teréz krt. 62.) -
tájékoztatásul – mailben is – Gatay.zoltan@nkh.gov.hu
3. Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége Útügyi 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

REGISTÁCIÓRA E

2015 OKT 13.

POSTAZÁRBA ÉRKEZETT

2015 OKT 12.

Nyt. szám: HHI/6513-1/2015

1. számú példány

Hiv. szám: XI-225-6/2015

| | |
|----------------------------------|---------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS | |
| Iktatva: | 2015 OKT 13. |
| Szám: | XI/225-9/2015 |
| Előszám: | 158-1 |

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

| |
|-------------------|
| IK. SZÁM ERKEZETT |
| 2015 OKT 13. |

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



15390053201510121009080849100

BUDAÖRS

Keltva: 2015 OKT 13.



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

60866

László

Ügyiratszám: UT/2249/1/2015

Ügyintéző: Erdélyi Réka

Telefon: (06 1) 460-2292

Tárgy: Budaörs, Kőhegy és környéke – Helyi ÉRKEZETT

Építési Szabályzat módosítása

Hív. 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!

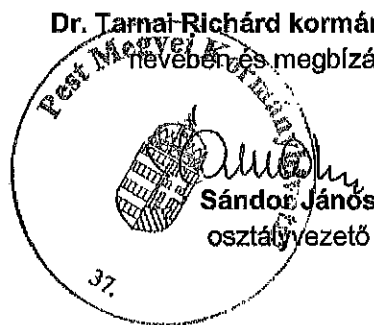
Budaörs Város Polgármestere (2040 Budaörs, Szabadság út 134.) XI-225-6/2015 iktatószámú, 2015. szeptember 29-én kelt, Hatóságomhoz 2015. október 7-én beérkezett megkeresésével kapcsolatosan tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési 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:



Sándor János
osztályvezető

László

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
| 2015 OKT 12 | | |
| Erkezett: | P. - 1588 | |
| Szám: | Melléklet: | Ügyintéző: |
| Előszám: | | |

Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály

1141 Budapest, Komlócsy 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



2015 OKT 12.

ÉRKEZETT

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi

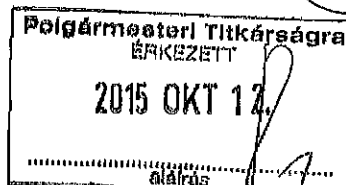
POLGÁRMESTERI HIVATAL

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: 11/2015

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 / fűz

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

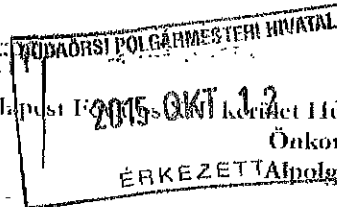
| | | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
| 2015 OKT 12. | | |
| Érkezett: | <i>1590</i> | |
| Szám: | | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS | |
| Iktatva: | 2015 OKT 13. |
| Szám: | <i>XI/225-11/2015</i> |
| Előszám: | Melléklet: <i>2</i> |



KÖZTARTÁS

2015 OKT 13.



Budaörs Város Polgármestere
Wittinghof Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság u. 134
2040

Tárgy: HÉSZ módosítás, Köhegy területét érintően

iklatva: 2015 OKT 13.

Szám: XI/225-12/2015
Előszám: Működési költségvetés

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

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 várostervezésért felelős alpolgármester engedje meg, hogy én válaszoljak.

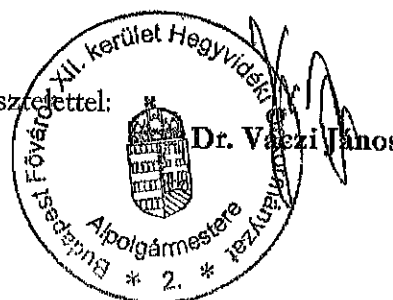
A megküldött HÉSZ módosítás tervezetét áttekintettük és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés értelmében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

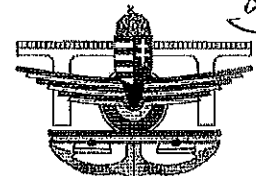
Tisztelettel:



| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
| Érkezett: 2015 OKT 12. | | |
| Száma: 1599 | | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |



BUDAPEST
2015 OKT 12.
ÉRKEZETT



Ügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal
2015 OKT 13.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere

2015 OKT 12

Wittinghoff Tamás

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

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

Iktatószám: UVH/UH/303/6/2015.

Hív. 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 Ügyi, 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

Ügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal vezető
elnökhelyettes nevében és megbízásából

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2015 OKT 13.

XI/225-12/2015

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
| 2015 OKT 12 | | |
| Érkezett: | 1592 | |
| Szám: | | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |



Szalai György
osztályvezető



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

FŐÉPÍTÉS

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640

Email: foepitesz@ujbuda.hu

2015 NOV 04.

Polgármesteri Titkárságra

ÉRKEZETT

2015 NOV 03

Eljárás

Előadó: Bódis Csaba
Telefon: 06 1 372-4559
E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Iktatószám: XVIII-86-11/2015
Dátum: Budapest, 2015. 10. 22.
Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítása Kőhegy területét illetően

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

Handwritten: *nyomtatvány / Polgármesteri Hivatal*

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS | |
| Hatatva: 2015 NOV 04. | |
| Szám: XVIII-86-11/2015 | |
| Előadó: Bódis Csaba | Ellátó: Bódis Csaba |

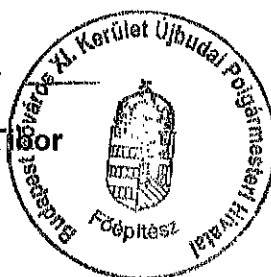
Tisztelt Polgármester Úr!

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

POSTÁZÓBA ÉRKEZETT

2015 NOV 05.

Dátum: 2015 NOV 05.

Szám: XI/225-43/2015

Előszám:



2015 NOV 05.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: 13010/6664/2015. ált.

Tárgy: Budaörs, Kőhegy, és
térsege 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.



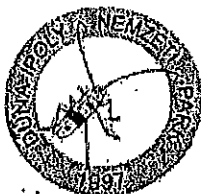
15390053201511051137065040100

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-Ípdy Nemzeti Park Igazgatóság
2509.Esztergom, Sírásza-hegy ☐ 1523 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő uca 21.
Tel: 1/391-4510 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ül.sz.: 5710/1/2015.
Üint.: Garamszeginé Németh Mónika
Tárgy: Budaörsi HÉSZ (BHÉSZ)-módosítása a
Kőhegy területre vonatkozóan - egyszerűsített
eljárás - véleményezés
Hfv.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: OTT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (továbbiakban: BATrT) megjelenő országos ökológiai hálózat magterület övezetének, a 1632, 1633/1 és 1633/2 hrsz-ú ingatlanok a puffterület 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 OTT-ben megjelölt 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 megévő 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 befolyásolja, 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.



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

pést, 2015. november 6.

Üdvözlettel;

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
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) 420 837, 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 törvényben 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 képviselőtára 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 Útügyi 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
Építészügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház út 7.
20. Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály
1373 Budapest, Pf.: 658.
21. Pest Megyei Kormányhivatal
Erdészeti Igazgatóság
2100 Gödöllő, Kottán Sándor utca 1.
22. Pest Megyei Kormányhivatal
Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság
2100 Gödöllő, Kottán 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 Főépítési Iroda
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
38. Budafok-Tétény, Budapest XXII. ker
Önkormányzata Polgármesteri Hivatal
Főépítési 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 lv 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 Városépítési 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 átljutni, 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.




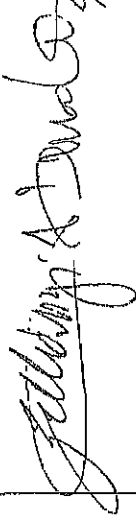



Emlékeztetőt összeállította: Vári Attila településrendezési ügyintéző / vezető településtervező

Emlékeztető melléklete a lakossági fórumon felvett regisztrációs lv

REGISZTRÁCIÓS ÍV

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


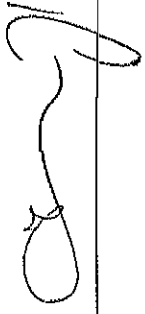

2015. november 30., Budaörs Városháza Nagyterem

| Név | Lakcím | Telefon | E-mail cím | Aláírás |
|-----------------|--|-----------------|---------------------------|---|
| Velland Gyula | 2040 B.örs, Széchenyi | 23 / 44-00-49 | vellandgyula@gmail.com |  |
| JESSENYI Ferenc | MT B.örs, Széchenyi Lendvai utca 23. v/2. | (30) 38 245 393 | |  |
| FUS EÖDÉN | voho R.ö. Nagyvoglai út 2. | 30 6454641 | lengro@t-online.hu |  |
| Belenyi Sándor | - 4 - | - 4 - | - 4 - |  |
| Porosnyi Roland | Palossygyarmat, Porosnyi u. 10. | 30/5547831 | porosnyi.roland@gmail.com |  |
| Mátyás György | Budaörsi info | 70/285 5787 | budaorsinfo@gmail.com |  |
| Horváth | Futball utca 10 | 20 9324426 | |  |

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 |
|---------------|-------------|------------|---------------------------|---|
| Forana László | Diófa 12 | 23 441 320 | forana.laszlo@t-online.hu |  |
| Halmos János | Bor u. 76. | 23 441-293 | dia-med@t-online.hu |  |
| DOROSNI JUDIT | szep u. 30. | 30 9811421 | gorosnyj.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 ingatlan 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 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 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 (ül.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 (ül.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 Útügyi 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 (ül.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 célkitűzésével 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 (ül.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/5910/2015/2548-2)

„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 mellékelva) 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 | terület | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó szántóföldi mérték | 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) nincs 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

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete A BUDAÖRS
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA
egyszerűsített eljárás véleményellőrlő listázó tárgyalásra dokumentálva

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 pincészt, 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 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, RÉZSŰK, 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, Uh 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 Köhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlanra határos telkeken védőszávjot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve.

a) A védőszávj 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 védőszávj kismélységű telkek esetén 1,0 m.

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

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

„(7) A 1634/1 hrsz-ú ingatlanra határos telkeken a (6) bekezdésben meghatározott védőszávjon 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 védőszávjon 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 övezetekben meghatározott telek megengedett 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 alapbetűtípusa, Betűtípus: (Alapérték) Arial Narrow, Nem Félkövér, Betűszín: Automatikus

törölt: A kertvárosias lakóterületen fekvő telken az övezetben előírt minden megengedett 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

- 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,
- 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.

formázott: Behúzás: Bal: 0 cm

formázott: Középre zárt, Behúzás: Bal: 0 cm

formázott: Betűtípus: Félkövér, Betűszín: Fekete

formázott: Behúzás: Bal: 0 cm

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

**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, RÉZSŰK, 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, Uh 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 Köhegy 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. Bocsí István
jegyző

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------|--|---|--------------------------------------|---|---|---|-----------------------------|---|--------------------------|---|--------------------------|
| az építési bizottság módja | a teljes beépítés módja | legrövidebb terület m ² | szélessége m | lakóterület terület m ² | legrövidebb beépítés m ² | brutto számláló m ² | tervezési számláló m ² | legrövidebb beépítés m ² | legrövidebb beépítés m ² | az épület m ² | legrövidebb beépítés m ² | előter m ² | legrövidebb beépítés m ² | előter m ² |
| 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 | Ém: 18,0° | E | - | 0,0 | 6,0 | 3,0 |
| 5 | Lk-2/SZ | SZ | 1 000 | - | 3 000 | 40 | 1,5 | 60 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 [4,0] | 6,0 | 3,0 |
| 6 | Lk-3/SZ | SZ | 3 000 | - | - | 35 | 1,5 | 50 | Ém: 10,5 [7,5] | E | 400 | 5,0 | 6,0 | 4,0 |
| 7 | Lk-4/SZ | SZ | 2 000 | - | - | 30 | 1,2 | 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 | Ém: 6,5 | E | 300 | 5,0 | 6,0 | - |
| 9 | Lk-6/SZ | SZ | 5 000 | - | - | 20 | 0,5 | 35 | Ém: 6,0 | E | - | 5,0 | - | - |
| 10 | Lk-1/O | O | 500 | 14 | 1 250 | 30 | 1,0 | 50 | 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 | 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 | Pm: 7,5 | E | 420 | 0,0 | 6,0 | - |
| 13 | Lk-2/Z | Z | 500 | 12 | 1 000 | 30 | 1,0 | 50 | Pm: 6,0 | 2 | 175 | 0,0 | 6,0 | - |
| 14 | Lk-3/Z | Z | 300 | 12 | 600 | 30 | 1,0 | 50 | Pm: 6,0 | 2 | 100 | 0,0 | 6,0 | - |
| 15 | Lk-1/VED | Z | 250 | 12 | 550 | 35 | 0,9 | 55 | Hm: 5,0 | E | 100 | 0,0 | 0,0 | - |
| 16 | Lk-G | Z | 100 | - | - | 50 | 0,5 | 50 | Ém: 3,0 | 1 | - | - | - | - |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
Ik kres

E a rendelkezésben meghatározott érték
a rendelkezésben meghatározottak
szerinti eltérés mértéke

Ém
Hm
Pm

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|---|------------|----|----------|------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | legkiseb | | Kiadrtírási | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés |
| | | | terület | szelessége | Kiadrtírási terület | beépítési mérték | minimális szilárdsági minőség | tervezési szint | legkiseb | beépítési mérték | terület | beépítési mérték | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés | az építési övezeti jelölés |
| 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 | 6,0 | 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 | 6,0 | 6,0 | 3,75 |
| SZ szabadon álló O oldalhatáron álló Z zátsortú IK átkes | | | | | | | | | | | | | | | |
| E a rendelkezlen meghatározott érték [] a rendelkezlen meghatározottak szerinti eltérés mértéke | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ém Hm Pm | | | | | | | | | | | | | | | |

SZ szabadon álló
O oldalra álló
Z zátsorú
IK ikres

E a rendelkezésben meghatározott érték
a rendelkezésben meghatározottak
szerinti eltérés mértéke

Ém
Hm
Pm

| | A | B | C | | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|--|---------|----|----------------------------------|-----------------|--|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | a terület megengedett legnagyobb | | | | | | | | az épület megengedett legnagyobb | | | a terület megengedett legnagyobb | | |
| | | | terület m ² | szélessége m | lakóterületi sűrűsége m ² /m ² | beépítési mérték % | bruttó szennyvíz kiutalás m ³ /m ² | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m | tervezési szint m |
| 32 | Vf-1/SZ | SZ | 1 000 | 24 | - | 40 | 2,0 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 4,5 | |
| 33 | Vf-2/SZ | SZ | 700 | 16 | 2 100 | 40 | 1,5 | 60 | 30 | Ém: 7,5 | E | 325 | 5,0 | 6,0 | 3,75 | |
| 34 | Vf-3/SZ | SZ | 1 000 | - | 3 000 | 30 | 1,5 | 50 | 40 | Ém: 7,5 | E | - | 5,0 | - | 3,75 | |
| 35 | Vf-Bv1 | Z | 500 | 14 | 3 000 | 40 | 1,6 | [60] | 30 | Pm: [7,5] | 5 | 325 | 0,0 | 0,0 | - | |
| 36 | Vf-Bv2 | Z | 500 | 14 | 3 000 | 40 | 1,2 | [60] | 30 | Pm: 6,0 | 3 | 250 | 0,0 | 0,0 | - | |
| 37 | Vf-Bv3 | Z | 500 | 14 | 3 000 | 30 | 1,0 | [50] | 40 | Pm: 5,5 | 2 | 175 | 0,0 | 0,0 | - | |
| 38 | Vf-KF | SZ | 10 000 | - | - | 35 | 2,4 | E | 40 | Ém: E | - | - | - | - | - | |
| 39 | Vf-F1 | SZ | 5 000 | - | - | 30 | 1,4 | 50 | 40 | Hm: [13,5] | - | - | 5,0 | - | - | |
| 40 | Vf-F2 | SZ | 5 000 | - | - | 25 | 0,5 | 50 | 50 | Hm: 6,5 | - | - | 5,0 | - | - | |
| 41 | Vf-L | SZ | 5 000 | - | - | 25 | 1,0 | 25 | 40 | Ém: 10,5 | E | - | 5,0 | - | - | |
| 42 | Vf-Á | SZ | 1 000 | 20 | - | 40 | 1,8 | 60 | 30 | Ém: 12,5 | - | - | 0,0 | 6,0 | E | |
| 43 | Vf-A1 | SZ | 1 000 | 20 | - | 40 | 1,8 | 60 | 30 | Ém: 16,0 [8,0] | - | - | 5,0 | 6,0 | E | |
| 44 | Vf-1/SZ | SZ | 1 000 | 24 | - | 40 | 2,0 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 4,5 | |
| 45 | Vf-2/SZ | SZ | 5 000 | - | - | 45 | 2,5 | 70 | 30 | Ém: 18,0 | - | - | 2,0 | - | 2,0 | |
| 46 | Vf-Bv1 | Z | 300 | 14 | - | 75 | 1,6 | 80 | 12,5 | Ém: 10,5 | - | - | 0,0 | 0,0 | - | |
| 47 | Vf-Bv2 | Z | 500 | 14 | - | 40 | 1,6 | 60 | 30 | Ém: 7,5 | - | - | 0,0 | 0,0 | - | |
| 48 | Vf-1/Z | Z | 500 | - | 1 000 | 40 | 2,4 | 70 | 30 | Ém: 14,5 | - | - | 4,0 | - | - | |
| 49 | Vf-2/Z | Z | 500 | - | 1 000 | 40 | 2,4 | 70 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 4,0 | - | - | |
| 50 | Vf-3/Z | Z | 500 | - | 1 000 | 60 | 1,5 | 70 | 20 | Ém: 7,5 | - | - | 0,0 | 0,0 | - | |
| SZ szabaddon álló O oldalhatáron álló Z zártsonú Ik ikres | | | | | | | | | | | | | | | | |
| E a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület a rendelkezési terület | | | | | | | | | | | | | | | | |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zátsorú
Ik ikres

E a rendeletben meghatározott érték
[] a rendeletben meghatározottak
szertüi ellérés mértéke

Ém
Hm
Pm

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------------|---|---|-----------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| az építési övezet fajtája | a telek beépítési módja | legrövidebb kiaknázható terület | kiaknázható terület szélessége | kiaknázható terület mérete | a telek megengedett legnagyobb beépítési mérete | bruttó színhulladék színhulladék mérete | tervezési alatti beépítési mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete | legrövidebb kiaknázható terület mérete |
| 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
O oldalhatáron álló
Z zártsoni
lk lakó

E a rendelkezésben meghatározott érték
[] a rendelkezésben 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 jelölése | a telek beépítési módja | legkisebb kiaknázható terület | legkisebb kiaknázható terület szélessége | kiaknázható terület | beépítési mértéke | maximális szelvényi terület | terepszint alatti beépítési mértéke | legkisebb zöldterületi mérték | beépítési magassága | területi egység legnagyobb | az épület megengedett legnagyobb | előkert | hátsókerth | oldalkerti |
| | | m ² | m | m ² | % | m ² | % | % | m | db | m ² | m | m | m |
| 70 | Gip-E | 5 000 | - | - | 15 | 0,5 | 25 | 60 | Ém: 7,5 | - | - | 5,0 | - | 6,0 |
| 71 | Gip-Tg | 5 000 | 20 | - | 50 | 1,5 | 50 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 |
| 72 | Gip-1 | 2 000 | 20 | - | 40 | 1,2 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 |
| 73 | Gip-2 | 5 000 | 25 | - | 50 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | - | - |
| 74 | Gip-3 | 1 000 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 75 | Gip-4 | 1 000 | - | - | 50 | 1,0 | 70 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 76 | Gip-5 | 1 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 77 | Gip-6 | 1 000 | - | - | 50 | 1,0 | 70 | 30 | Ém: 10,0 | - | - | 5,0 | 10,0 | 5,0 |
| 78 | Gip-7 | 5 000 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 79 | Gip-8 | 1 500 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 80 | Gip-9 | 1 500 | - | - | 40 | 1,5 | 60 | 30 | Ém: 10,5 | - | - | 5,0 | 6,0 | 5,25 |
| 81 | Gip-10 | 5 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 82 | Gip-11 | 5 000 | - | - | 45 | 1,0 | 65 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 83 | Gip-12 | 8 000 | - | - | 30 | 1,0 | 50 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 84 | Gip-13 | 3 000 | - | - | 35 | 1,0 | 55 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 85 | Gip-14 | 2 000 | - | - | 35 | 1,0 | 55 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 86 | Gip-15 | 2 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 87 | Gip-16 | 1 500 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 35 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 88 | Gip-17 | 3 000 | - | - | 30 | 1,0 | 50 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 89 | Gip-18 | 1 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | 0,0 | 6,0 | 6,0 |
| 90 | Gip-19 | 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 szerinti eltérés mértéke
Pm

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártkörű
lk lakó

| A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|-------------------------------|---------------------------|--|--------------|------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| az építési övezet felnevezése | a terület beépítési módja | legkisebb területi mérete m ² | szélessége m | kalakítható terület m ² | beépítési mértéke % | nyitási szintterületi mutatója m ² /m ² | terasz- alatti beépítés mértéke % | legkisebb zöldfelület mértéke % | az épület legmagyobb beépítési magassága m | rendeltetési egység száma db | alapterület m ² | előkert mértéke m | hatsókerület mértéke m | szomszédos telkek |
| 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 szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zársorú
lk lakóterület
É a rendeletben meghatározott érték
E a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke
Ém
Hm
Pm

1/225-65/2015

JEGYZŐKÖNYV

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

Ideje: 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.

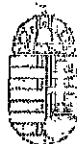
J E L E N L É T I Í V

VÉLEMÉNYELTÉRŐ EGYEZTETÉS

**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 tárgyaló

[illegible]



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PED/ÁF/243-4/2015

Ügyintéző: Mohácsikné Takács Sarolta

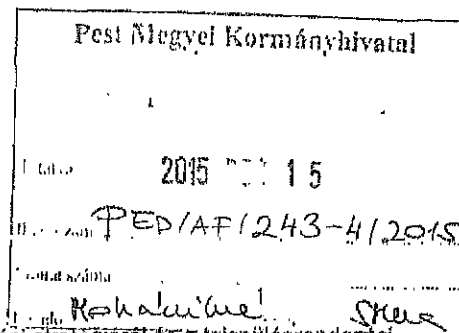
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

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:

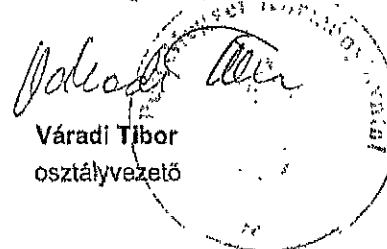
A korábbi véleményünk szerint eszközölt módosításokat köszönjük, a Vi-Bv1 övezetben eszközölt módosítással egyetértünk. A 2. melléklet lábjegyzetét kérjük kiegészíteni az Ém, Hm és Pm jelek magyarázatával.

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

Budapest, 2015. december 15.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:



exp: 2015 DEC 16 Silva

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 nem 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 civilek 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 autót nyugati szektor 10. sz. főút – 1. sz. főút közötti szakaszának előkészítése úti projektet, az egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

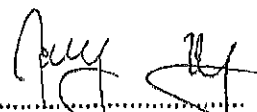
A településrendezési eszközök készítése során esetlegesen felmerülő további kérdéseikben – az érintett országos közúti és vasúti infrastruktúra elemeivel kapcsolatban – állunk szíves rendelkezésükre.

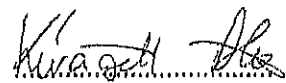
Kapcsolattartó: **Bartkó Gábor**
projektvezető
tel: (+36) 20 260 32 30
e-mail: bartko.gabor@nif.hu

Budapest, 2015. december 16.

Tisztelettel:

NIF Zrt.


.....
Pántya József
útfejlesztési igazgató


.....
Kérszigei Alex
koordinációs főmérnök

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága által
01-10-044180 cégjegyzékszámmon 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: 1 db



Polgármesteri Titkárságra
ÉRKEZETT

2015 DEC 16.

IKTATÁSRA ERKEZETT

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
Hív. 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!

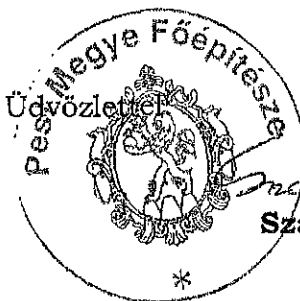
Budaörs város településrendezési eszközei módosításának folyamatára vonatkozó tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 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

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Erkezett: 2015 DEC 16.

Szám: Pm 2032

Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

2015 DEC 16.

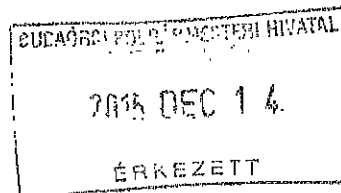
XI-225/2015 42

50

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.

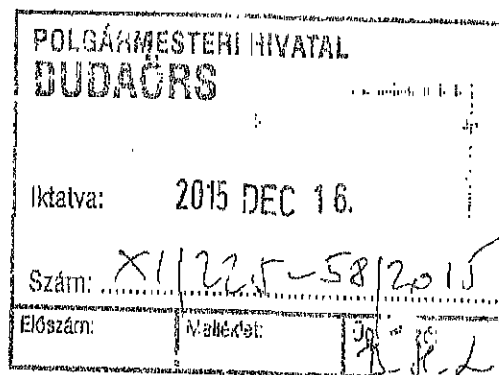
Üdvözlettel:

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



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:

Üg. sz. és címe:

B.H.L.

Tárgy: Vélemény Budaörs, Kőhegy és
térsege Helyi Építési Szabályzatának
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 térsége 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 TITKÁRSÁG BUDAÖRS | | |
|------------------------------------|-------------|------------|
| Érkezett: | 2015 DEC 14 | |
| Szám: | Pm 2017 | |
| Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző: |



15390053201512141436072136100

**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, 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

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 végső szakmai véleményezési szakaszra 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, 2016. „.....” „....”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

| | A | B | a telek megengedett | | | | | | | | | | | | | | | | az épület megengedett | | | | M | N | O | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|------------|---------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------|---|---|----|-----------------------|---|---|--|---|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|----|
| | | | C | | D | E | F | G | H | I | J | K | L | megengedett legkisebb | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakított | | szélessége | kialakított terület | beépítési mértéke | bruttó szintterület mutatója | terepszint alatti beépítés mértéke | zöldfelület mértéke | beépítési magassága | rendeltetési egység száma | alapterület | mértéke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | terület | m ² | | | | | | | | | | % | m ² /m ² | % | m | db | m | m | m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | az építési övezeti jele | a telek beépítési módja | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | </ |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
Ik ikres

E [] a rendelkezésben meghatározott érték
a rendelkezésben 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 övezeti jele | a telek beépítési módja | a telek megengedett | | | | | | | | | | | | |
| | | | legnagyobb | | | | | | az épület megengedett | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | legkisebb | | legnagyobb | | legkisebb | | megengedett legkisebb | | |
| | | | terület | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | brutó szintterületi mutatója | telepszint alatti beépítés mértéke | zöldfelületi mértéke | beépítési magassága | rendeltetési egység száma | alapterület | 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/I/K | 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 | | szabadon álló | | E | | a rendelkezben meghatározott érték | | Ém | | épületmagasság | | | | |
| | O | | oldalhatáron álló | | [] | | a rendelkezben meghatározottak | | Hm | | homlokzatmagasság | | | | |
| | Z | | zátsorú | | | | szerinti eltérés mértéke | | Pm | | parapetmagasság | | | | |
| | IK | | íkrés | | | | | | | | | | | | |

SZ szabaddon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
IK ikres

E a rendelkezésben meghatározott érték
[] a rendelkezésben 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 | | |
| | | | legkisebb kialakítható | | legnagyobb | | | | | | legkisebb | | legnagyobb | | megengedett legkisebb | | |
| | | | terület | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó színterület mutatója | terepszint alatti beépítés mértéke | zöldfelület mértéke | beépítési magassága | rendeltetési egység száma | alapterület | mérték | | | | |
| | | | m ² | m | m ² | % | m ² /m ² | % | % | m | db | m ² | m | m | m | | |
| 32 | VI-1/SZ | SZ | 1 000 | 24 | - | 40 | 2,0 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 4,5 | | |
| 33 | VI-2/SZ | SZ | 700 | 16 | 2 100 | 40 | 1,5 | 60 | 30 | Ém: 7,5 | E | 325 | 5,0 | 6,0 | 3,75 | | |
| 34 | VI-3/SZ | SZ | 1 000 | - | 3 000 | 30 | 1,5 | 50 | 40 | Ém: 7,5 | E | - | 5,0 | - | 3,75 | | |
| 35 | VI-BV1 | Z | 500 | 14 | 3 000 | 40 | 1,6 | [60] | 30 | Pm: [7,5] | 5 | 325 | 0,0 | 0,0 | - | | |
| 36 | VI-BV2 | Z | 500 | 14 | 3 000 | 40 | 1,2 | [60] | 30 | Pm: 6,0 | 3 | 250 | 0,0 | 0,0 | - | | |
| 37 | VI-BV3 | Z | 500 | 14 | 3 000 | 30 | 1,0 | [50] | 40 | Pm: 5,5 | 2 | 175 | 0,0 | 0,0 | - | | |
| 38 | VI-KF | SZ | 10 000 | - | - | 35 | 2,4 | E | 40 | Ém: E | - | - | - | - | - | | |
| 39 | VI-F1 | SZ | 5 000 | - | - | 30 | 1,4 | 50 | 40 | Hm: [13,5] | - | - | 5,0 | - | - | | |
| 40 | VI-F2 | SZ | 5 000 | - | - | 25 | 0,5 | 50 | 50 | Hm: 6,5 | - | - | 5,0 | - | - | | |
| 41 | VI-L | SZ | 5 000 | - | - | 25 | 1,0 | 25 | 40 | Ém: 10,5 | E | - | 5,0 | - | - | | |
| 42 | VI-A | SZ | 1 000 | 20 | - | 40 | 1,8 | 60 | 30 | Ém: 12,5 | - | - | 0,0 | 6,0 | E | | |
| 43 | VI-A1 | 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
IK ikres

E a rendelkezésben meghatározott érték
[] a rendelkezésben 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 | | |
|----|------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------|--|------------------------|--|---|---------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------|------|-----------------------|--|--|
| | | | a telek megengedett | | | | | | | | | | | | az épület megengedett | | |
| | | | legnagyobb | | | | | | legkisebb | | | legnagyobb | | | megengedett legkisebb | | |
| | | | terület m ² | szélessége m | kialakítható terület m ² | beépítési mértéke % | bruttó színterületi mutatója m ² /m ² | teresszint alatti beépítés mértéke % | zöldfelületi mértéke % | beépítési magassága m | rendeltetési egység száma db | alapterület m ² | mértéke m m m | | | | |
| | az építési övezet jele | a telek beépítési módja | | | | | | | | | | | | | | | |
| 51 | Gkszt-A1 | SZ | 5 000 | 20 | - | 25 | 1,2 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 6,0 | | |
| 52 | Gkszt-A2 | SZ | 5 000 | - | - | 35 | 1,5 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | | |
| 53 | Gkszt-1 | SZ | 2 000 | 25 | - | 40 | 1,2 | 50 | 30 | Ém: 14,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 7,0 | | |
| 54 | Gkszt-2 | SZ | 5 000 | 25 | - | 50 | 1,2 | 50 | 20 | Ém: 12,0 | - | - | - | - | - | | |
| 55 | Gkszt-3 | SZ | 5 000 | 25 | - | 40 | 2 | 50 | 30 | Ém: 15,0 | - | - | - | - | - | | |
| 56 | Gkszt-4 | SZ | 2 000 | 20 | - | 30 | 1,2 | 40 | 30 | Ém: 9,0 | - | - | - | - | - | | |
| 57 | Gkszt-5 | SZ | 5 000 | 25 | - | 45 | 2 | 55 | 20 | Ém: 14,0 | - | - | - | - | - | | |
| 58 | Gkszt-6 | SZ | 5 000 | - | - | 30 | 2,0 | - | 30 | Ém: 24,0 | - | - | - | - | - | | |
| 59 | Gkszt-7 | SZ | 5 000 | - | - | 30 | 1,0 | - | 30 | Ém: 15,0 | - | - | - | - | - | | |
| 60 | Gkszt-8 | SZ | 2 000 | 20 | - | 40 | 2 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 6,0 | 5,0 | | |
| 61 | Gkszt-9 | SZ | 5 000 | 40 | - | [30] | 1,5 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 | | |
| 62 | Gkszt-10 | SZ | 5 000 | - | - | 40 | 2,0 | [60] | 20 | Ém: [12,5] | - | - | - | - | - | | |
| 63 | Gkszt-11 | SZ | - | - | - | 45 | 1,6 | - | 30 [25] | Ém: 14,0 | - | - | - | - | - | | |
| 64 | Gkszt-12 | SZ | - | - | - | 25 | 0,7 | - | 35 [30] | Ém: 8,0 | - | - | - | - | - | | |
| 65 | Gkszt-13 | SZ | 5 000 | - | - | 40 | 1,0 | 50 | 40 | Ém: 14,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 7,0 | | |
| 66 | Gkszt-14 | SZ | 2 000 | - | - | 45 | 2,0 | 50 | 40 | Ém: 12,0 | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | | |
| 67 | Gkszt-15 | SZ | 5 000 | - | - | 45 | 1,5 | - | 30 | Ém: 7,5 | - | - | 5,0 | - | - | | |
| 68 | Gkszt-16 | SZ | 1 500 | - | - | 30 | 1,2 | [50] | 20 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 | | |
| 69 | Gkszt-17 | SZ | 5 000 | - | - | 25 | 1,2 | - | 20 | Ém: 12,0 | - | - | 10,0 | 10,0 | 6,0 | | |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

E a rendelkezésben meghatározott érték
[] a rendelkezésben 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 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------|----|------------------------|----|---|----|-----|----|----|----------|---|---|---|------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|---|---------------------|----------------------------|-------------|----------------|---|--------------------------------|------------|---|----|----------------|---|---|---|--|--|--|
| | | | a telek megengedett | | | | | | | | | | | | az épület megengedett | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható | | | | | | | | | | | legnagyobb | | | | | | | legkisebb | | | | | | legnagyobb | | | | | | | | | |
| | | | terület | | | | | | | | | | | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó szíttérületi mutatója | teresszint alatti beépítés mértéke | zöldfelületi mértéke | | beépítési magassága | rendelkezési egy-ség száma | alapterület | mértéke | | | | | | | | | | | | |
| | | | 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 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 71 | Gip-Tg | SZ | 5 000 | 20 | - | 50 | 1,5 | 50 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 72 | Gip-1 | SZ | 2 000 | 20 | - | 40 | 1,2 | 50 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | - | 10,0 | 10,0 | 10,0 | 6,0 | 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 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | Gip-4 | SZ | 1 000 | - | - | 50 | 1,0 | 70 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | Gip-5 | SZ | 1 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 77 | Gip-6 | SZ | 1 000 | - | - | 50 | 1,0 | 70 | 30 | Ém: 10,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 10,0 | 5,0 | 5,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 78 | Gip-7 | SZ | 5 000 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79 | Gip-8 | SZ | 1 500 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | Gip-9 | SZ | 1 500 | - | - | 40 | 1,5 | 60 | 30 | Ém: 10,5 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 5,25 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 81 | Gip-10 | SZ | 5 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 82 | Gip-11 | SZ | 5 000 | - | - | 45 | 1,0 | 65 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 83 | Gip-12 | SZ | 8 000 | - | - | 30 | 1,0 | 50 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | Gip-13 | SZ | 3 000 | - | - | 35 | 1,0 | 55 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85 | Gip-14 | SZ | 2 000 | - | - | 35 | 1,0 | 55 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 86 | Gip-15 | SZ | 2 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 87 | Gip-16 | SZ | 1 500 | - | - | 40 | 1,2 | 60 | 35 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 88 | Gip-17 | SZ | 3 000 | - | - | 30 | 1,0 | 50 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 5,0 | 5,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 89 | Gip-18 | SZ | 1 000 | - | - | 40 | 1,0 | 60 | 25 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 90 | Gip-19 | SZ | 1 000 | - | - | 50 | 1,0 | 70 | 30 | Ém: 12,0 | - | - | - | 0,0 | 0,0 | 6,0 | 6,0 | 6,0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
Ik ikres

E []
a rendeletben meghatározottak szerinti eltérés mértéke

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

* PMKH ÉOH Állami Építész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budapest - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
|-----|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|-------------|---------|------|------|
| | az építési övezeti jele | a telek beépítési módja | a telek megengedett legnagyobb | | | | | | | | | | | | |
| | | | legkisebb kialakítható | | | legnagyobb | | | legkisebb | | | legnagyobb | | | |
| | | | terület | szélessége | kialakítható terület | beépítési mértéke | bruttó színterületi mutatója | terepszint alatti beépítés mértéke | zöldfelületi mértéke | beépítési magassága | rendelkezési egység száma | alapterület | mértéke | | |
| | | 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-Áp | SZ | 5 000 | - | - | 40 | 2,0 | - | 40 | Ém: 14,0 | - | - | - | - | - |
| 101 | K-Km | SZ | - | - | - | - | - | - | 40 | Ém: 7,5 | - | - | 5,0 | - | - |

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zárt sorú
lk ikres

E [] a rendelkezben meghatározott érték
a rendelkezben meghatározottak
szertint eltérés mértéke

Ém épületmagasság
Hm homlokzatmagasság
Pm parapetmagasság

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