

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. február-i,
és a Képviselő-testület 2017. február-i ülésére

Iktatószám: *XII/03 -1/2017*

Tárgy: Budaörs, Sóvirág utcai 8299/2 hrsz-ú telek átminősítése

Az előterjesztés tárgyalása a Budaörs Város Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Budaörs, Sóvirág utcai 8299/2 hrsz-ú telek tulajdonosa 2016. november 17-én írt levelében azzal a kérről fordult a Főépítési Irodához, hogy a kertvárosias lakóterülettel határos kertés mezőgazdasági övezetbe tartozó telkét kertvárosias lakóterületbe sorolják az övezethatár áthelyezésével (ld.: 1. sz. melléklet). Kérése indokaként szerepel, hogy a telek közművesítése megoldható, illetve a főúttól sincs messze.

A Főépítész 2016. november 28-án kelt válaszlevelében tájékoztatta az ügyfelet arról, hogy szakmailag nem támogatható kérése. Miután az ügyfél, mind szóban, mind írásban jelezte, hogy a választ nem tudja elfogadni, a Főépítész újabb levélben tájékoztatta az ügyfelet a részletesen kifejtett szakmai indokok mellett arról, hogy amennyiben válaszukat nem tartja elfogadhatónak, kérésére kérelmét döntéshozatal céljából 2017. év elején Budaörs Város Képviselő-testülete elé terjesztik (ld.: 2. sz. melléklet).

Az ingatlan tulajdonosa 2016. december 5-én küldött válaszában kérte kérése Képviselő-testület előtörténi terjesztését (ld.: 3. sz. melléklet).

A telek Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: BHÉSZ) alapján az Mk-4 kertés mezőgazdasági övezetbe tartozik (ld.: 4. sz. melléklet).

A 8299/2 hrsz-ú ingatlan jellegében, elhelyezkedésében jelenleg is a tőle északra, észak-keletre elhelyezkedő Mk-4 övezetbe sorolt ingatlanokhoz sorolható, így építési övezetbe történő átminősítése nem indokolt.

Az övezethatár a korábbi szabályozási terveken is a 8300 és a 8299/2 hrsz-ú telek között húzódott. A 1995-től 2003-ig hatályos Általános Rendezési Terv területet ábrázoló térkép-kivágoton (ld: 5. sz. melléklet) látható, hogy a telek akkor is a külterületi mezőgazdasági rendeltetésű területbe tartozott, azon belül az ÖVÚM „meglévő üdülő jellegű kiskert övezet természetvédelmi területtel határosan” megnevezésű övezetbe. Az övezet külterületi ingatlanain az ÁRT hatályának idejében a vonatkozó előírások szerint a tulajdonostársak számára tekintet nélkül egy 30 m2 bruttó alapterületet meg nem haladó egy-szintes, tájbaillő, a földrészlet műveléséhez szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, pince és árnyékszék volt elhelyezhető. A földrészleten állattartás céljára szolgáló építmény is elhelyezhető volt.

Az önkormányzat hosszú távú terveiben a kertés mezőgazdasági övezet átminősítése nem szerepel még a lakóterülettel határos területeken sem. Komoly kockázatot látunk abban, ha ilyen koncepcionálisan nem megalapozott átminősítésre lehetőséget teremtenénk a BHÉSZ módosítással, újabb kérelmek érkeznének, és ezek kapcsán felmerülő további átminősítések a település egészét tekintve településfejlesztési szempontból rendkívül káros következményeket eredményezhetnének.

A jelenlegi kertés mezőgazdasági övezet területén hosszú távon is a mezőgazdasági funkció fenntartását tartjuk szakmailag indokoltnak, a területen a lakófunkciót továbbra is csak a 6000 m² feletti telkek esetében tartjuk megengedhetőnek 1,5 %-os beépíthetőség mellett. Az Mk – kertés mezőgazdasági övezet telkeinek lakóterületbe történő átsorolását szakmailag nem támogatjuk.

Kérem a T. Bizottságot és Képviselő-testületet - az előterjesztésben leírtak alapján - döntsön a Budaörs, Sóvirág utcai 8299/2 hrsz-ú telek átminősítésével és az Mk – kertés mezőgazdasági övezet telkeinek lakóterületbe történő átsorolásával kapcsolatban.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2016. november 17-i kérelem
2. sz. melléklet: 2016. november 29-i válasz
3. sz. melléklet: 2016. december 5-i kérelem
4. sz. melléklet: szabályozási terv részlet
5. sz. melléklet: ÁRT részlet

Határozati javaslat Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy ne támogassa Budaörs, Sóvirág utcai 8299/2 hrsz-ú telek kertés mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő átminősítését.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy ne támogassa az Mk – kertés mezőgazdasági övezet telkeinek lakóterületbe történő átminősítését.

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

Határozati javaslat a Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja Budaörs, Sóvirág utcai 8299/2 hrsz-ú telek kertés mezőgazdasági övezetből kertvárosias lakóterületbe történő átminősítését.
2. Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nem támogatja az Mk – kertés mezőgazdasági övezet telkeinek lakóterületbe történő átminősítését.

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

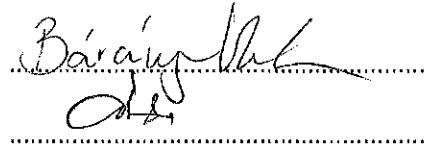
Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Főépítési Iroda, Műszaki Ügyosztály

Budaörs, 2017. 01. 30.


Wittinghoff Tamás
Polgármester

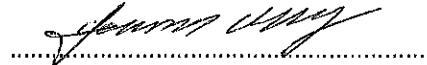
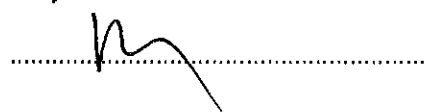
Előterjesztést készítette:
Bárány-Horváth Laura, főépítési iroda

Csik Edina, főépítész



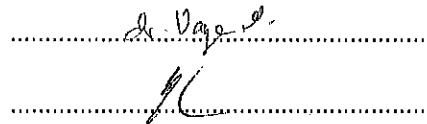
Látta:
Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, kabinetvezető

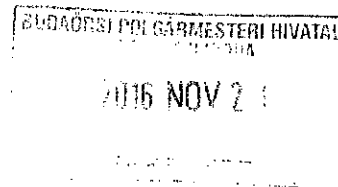
Törvényességi ellenőrzés:

dr. Bocsi István jegyző:



Jászai Antónia

Feladó: Zsuzsanna Bíró <birozsuzsanna85@gmail.com>
Küldve: 2016. november 17. 17:34
Címzett: főépítész
Tárgy: Telek átminősítés



Tisztelt Főépítész Iroda!

Bíró Zsuzsanna vagyok a Budaörs Sóvirág u. Hrsz. 8299/2 telek 100%-os tulajdonosa immár 21. éve. Családunk most úgy határozott, hogy ezen a telken szeretne egy családi házat építeni. Mikor az Önkormányzatnál érdeklődtünk megdöbbenve vettük tudomásul, hogy éppen itt kezdődik a mezőgazdasági határvonal, azaz ez a telek mezőgazdasági területnek számít, habár a művelés alól ki lett véve. Telkünk szabályos négyzet alakú, széles utcafronttal, 200-300 méterre egy főútvonaltól, a tömegközlekedéstől, betonozott úttal, mellettünk nagy családi házzal. Víz villanyal ellátott, a többi közmű a szomszédos telekről megoldható lenne.

Azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Főépítészeti Irodához, hogy a mezőgazdasági határvonal följebb helyezésével számunkra az építkezést lehetővé tenni szíveskedjen.

Várom mielőbbi kedvező válaszukat előre is megköszönve.

Üdvözlettel
Bíró Zsuzsanna
Te.:30/9-444-473



15390053201611251321066201100

x1/795-1/2016

B-H.L.

 Budaörs Város Önkormányzata	BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134. www.budaors.hu foepitesz@budaors.hu
Ügyintéző: Bárány-Horváth Laura Iktatószám: XI/795- 3 /2016.	Tel.: 06-23/447-419, Fax: 06-23/447-891 E-mail: foepitesz@budaors.hu

Tárgy: Budaörs, Sóvirág utca 8299/2 hrsz. - tájékoztatás

Bíró Zsuzsanna
birozsuzsanna85@gmail.com
 30/9 444 473

Tisztelt Bíró Zsuzsanna!

Az Ön által kért 8299/2 hrsz-ú telek a Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: BHÉSZ) alapján az Mk-4 kertes mezőgazdasági övezetbe tartozik. A BHÉSZ övezetre vonatkozó előírásait mellékelten küldjük.

Kérelmét megvizsgálva a Hivatal álláspontja az, hogy szakmailag nem támogatható a 8299/2 hrsz-ú telek kertes mezőgazdasági övezetből, kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása.

A 8299/2 hrsz-ú ingatlan jellegében, elhelyezkedésében jelenleg is a tőle északra, észak-keletre elhelyezkedő Mk-4 övezetbe sorolt ingatlanokhoz sorolható, így építési övezetbe történő átminősítése nem indokolt.

Megjegyezzük, hogy az övezethatár a korábbi szabályozási terveken is a 8300 és a 8299/2 hrsz-ú telek között húzódott. Mellékeljük a 1995-től 2003-ig hatályos Általános Rendezési Terv (továbbiakban: ÁRT) területet ábrázoló térkép-kivágatát, melyen látható, hogy az Ön tulajdonában álló telek akkor is a külterületi mezőgazdasági rendeltetésű területbe tartozott, azon belül az ÖVÜM „meglévő üdülő jellegű kiskert övezet természetvédelmi területtel határosan” megnevezésű övezetbe. Az övezet külterületi ingatlanain az ÁRT hatályának idejében a vonatkozó előírások szerint a tulajdonostársak számára tekintet nélkül egy 30 m² bruttó alapterületet meg nem haladó egyszintes, tájbailló, a földrészlet műveléséhez szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, pince és árnyékszék volt elhelyezhető. A földrészleten állattartás céljára szolgáló építmény is elhelyezhető volt.

Álláspontunk kialakításában fontos szempont volt az is, hogy az Önökhöz hasonló - közép- és hosszútávú terveinkben koncepcionálisan nem megalapozott - további kérelmek alapján újabb átminősítések a település egészét tekintve településfejlesztési szempontból rendkívül káros következményeket eredményezhetnek.

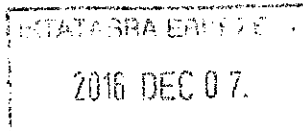
Kérjük, tájékoztatásunk szíves tudomásul vételét. Amennyiben válaszunkat nem tartja elfogadhatónak, külön kérésére kérelmét döntéshozatal céljából 2017. év elején Budaörs Város Képviselő-testülete elé terjesztjük.

Budaörs, 2016. november 29.

Tisztelettel:


Csík Edina
főépítész

Melléklet:
 24/2014 1. sz. melléklet, SZT kivonat
 ÁRT kivágat



X / 195 / 2016

Laura

Bárány-Horváth Laura

Feladó: Zsuzsanna Bíró <birozszusanna85@gmail.com>
Küldve: 2016. december 5. 9:04
Címzett: Bárány-Horváth Laura
Tárgy: Re: FW: Telek átminősítés

Tisztelt Csík Edina Főépítést!

Sajnálattal vettem ismételt döntését, melyhez az alábbiakat tenném hozzá.
Konzultáltam városfejlesztési szakemberrel, akinek határozott véleménye, tekintettel az érintett telek kitűnő adottságaira, hogy kifejezetten az Önök hozzáállásán, jó szándékán, méltányosságán múlik a mi építkezési lehetőségünk. Hogy mi volt 199...akárhányban az most már nem igazán nyomos indok. Akkor nem volt víz a telken, nem volt családi ház közvetlenül mellettünk, nem volt aszfaltozott út. A Szüret utcában és a Sóvirág utcában is csupán hobby telkek voltak, ellentétben a mostanival, amikor már szebben szebb házak épültek a környéken. Továbbá a Budaörs vége tábla is sokkal beljebb volt. Véleménye szerint sokkal előnyösebb lenne mind Budaörs számára, mind a számunkra, ha ezen a telken egy rendezett szép ház állna.
Természetesen továbbra is fenntartom kérelmemet, és kérem a 2017. év eleji Budaörs Város Képviselő-testület elé terjeszteni szíveskedjenek a korábban felsorolt indokaim alapján. Amennyiben nyilvános a testületi ülés szívesen részt vennénk rajta. Várom ez irányú értesítését.

Tisztelettel várom akkori méltányos pozitív döntésüket.

Üdvözlettel
Bíró Zsuzsanna
Te.: 30/9-444-473

2016. november 30. 16:11 Bárány-Horváth Laura írta, <barany.laura@budaors.hu>:

Tisztelt Bíró Zsuzsanna!

Mellékelten küldöm válaszlevelünket.

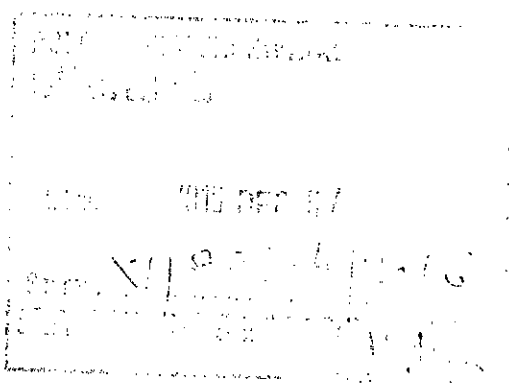
Üdvözlettel!

Bárány-Horváth Laura

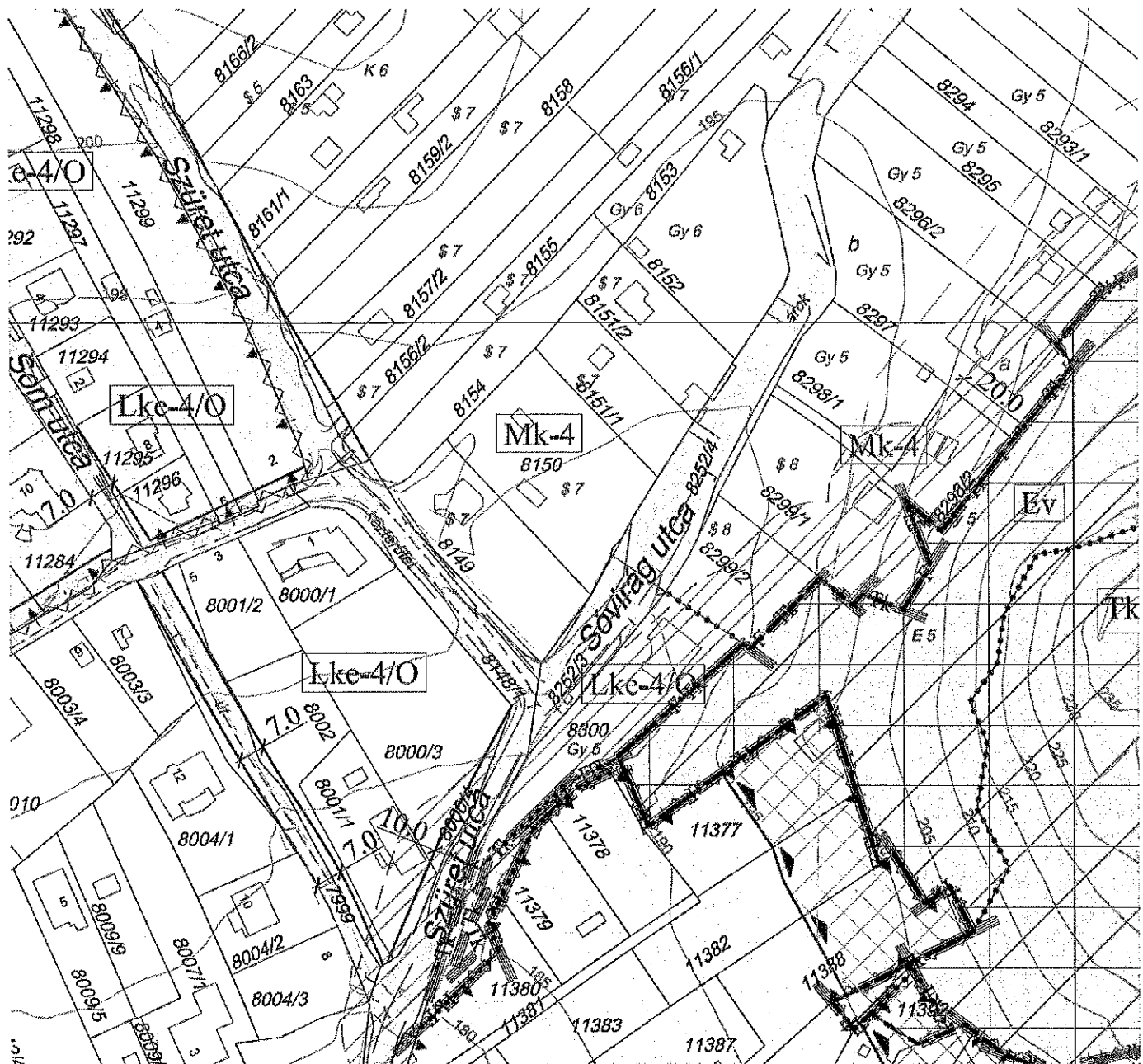
Műszaki Ügyosztály

Főépítési Iroda

2040 Budaörs, Szabadság út 134.



15390053201612071450068201100





UM-8-SZ
35-6-90

OVNM-8-SZ
35-3-90

65-3207

OVUM-8-SZ
35-3-90

OVUM-8-SZ
35-3-90