

TERVEZŐI VÁLASZ

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete
A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ESETI MÓDOSÍTÁSA (2015-2017)

A BHÉSZ módosítás előzményeinek, illetve körülményeinek rövid ismertetése:

A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **BHÉSZ**) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: **BSZT**) **eseti módosítása** vált szükségessé (továbbiakban: eseti módosítás) a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek és a magasabb szintű jogszabályváltozások vonatkozásában. Jelen BHÉSZ eseti módosításával **új településképi követelmény nem lett meghatározva**, hanem kizárólag a jelenlegi előírások és a Szabályozási terv (melyek pár elem településszerkezeti terv módosítást is igényel) egyes részei lettek felülvizsgálva, pontosítva.

A BHÉSZ eseti módosítása *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) 36.§- a alapján **teljes eljárással** történik, melynek **véleményezési szakasza** a 376/2015. (XII.16.) ökt. sz. testületi döntés alapján **2015. decemberében**, az államigazgatási szervek, a partnerek (külön helyi rendelet alapján) és az egyéb véleményezésben résztvevő szervek hivatalos megkeresésével **indult el**.

A véleményezési szakaszt lefolytatta a Hivatal, mely során beérkezett véleményekre, javaslatokra az alábbi tervezői válaszok fogalmazhatóak meg.

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (PE/AF/00009-2/2017)	
1. A rendelet-tervezet 1.§ (1) bekezdésében használt fogalom: „bruttó épület alapterülete” helyett javasoljuk a „az épületek bruttó alapterülete” kifejezést.	Észrevételt köszönjük. A rendelet-tervezetben a pontosítást elvégeztük (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet)...
2. Az olyan típusú előírásokat, melyek a hatályos OTÉK-tól eltérő számítási módot határoznak meg kérjük felülvizsgálni. (Pl. HÉSZ 6.§ (4); 7.§ (6); 15.§ (10))	Észrevételt köszönjük. A HÉSZ 6.§ (4) bekezdésével kapcsolatos módosító rendelet-tervezet 2.§ (1), 2.§ (2) és a 15.§ (10) bekezdéseit átgondoltuk és pontosítottuk (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
3. A rendelet-tervezet 2.§ (2) bekezdéssel kiegészülő HÉSZ 7.§ (8) bekezdésben foglalt előírás nem normatív. A „bejegyzett átjárási szolgálatom rendezése” kifejezés nem egyértelmű. Javasoljuk felülvizsgálatát.	Észrevételt köszönjük. A „bejegyzett átjárási szolgálatom rendezése”-vel kapcsolatos észrevétel a korábbiakban leírtak alapján a rendelet-tervezet 2.§ (2) bekezdésének átgondolása és pontosítása megtörtént, valamint a kifogásolt BHÉSZ-t 7.§ (8) §-át kiegészítő rendelet-tervezet előírást töröltük a rendelet-tervezetből (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
4. A rendelet-tervezet 2.§ (6) bekezdésben tervezett módosítás e) pontjának egzaktt megfogalmazását javasoljuk.	Észrevételt köszönjük. A rendelet-tervezetben a pontosítást elvégeztük (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
5. A rendelet-tervezet 2.§ (7) bekezdését a 85/2000.(XI.8.) FVM rendelet 3.§ (3) bekezdése tartalmazza, kérjük törölni.	Észrevételt köszönjük. A rendelet-tervezetben a törölést elvégeztük (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
A rendelet-tervezet 4.§ (2) bekezdés felülvizsgálatát javasoljuk, mivel a HÉSZ a közművesítség mértékét és módját építési övezetenként állapíthatja meg, és nem telkenként (OTÉK 8.§). Az előírás ellentmond a nyilvánvaló tényeknek. Továbbá a közműszolgálatom létesítésének szabályait ágazati jogszabály állapítja meg. Kérjük a felülvizsgálatot.	Észrevételt köszönjük. Az ágazati jogszabályok kizárólag gáz vonatkozásában rendelkeznek, ezért az előírást pontosítottuk, úgy, hogy az már csak a víz és szennyvízszatarna szolgálatom alapítására vonatkozik. (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
A rendelet-tervezet 4.§ (4) bekezdésben foglalt előírással kapcsolatban felhívjuk szíves figyelmüket a 2017. január 1-től hatályos R. 46/B.§ (4) bekezdésére. Kérjük az előírás figyelembevételét.	Észrevételt köszönjük. A rendelet-tervezet 4.§(4) bekezdésének vonatkozásában a hatályos HÉSZ 8.§ (1) bekezdésének pontosításától eltekintünk, így az az eredeti szövegezéssel hatályban marad, ez alapján töröltük a rendelet-tervezetből a BHÉSZ 8.§ (1) bekezdését módosító előírást (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
A rendelet-tervezet 8.§ javítását kérjük, a R. 43.§ a) pontjának megfelelően. (Hatálybalépés legkésőbb 30. napon.)	Észrevételt köszönjük. A rendelet-tervezetben a pontosítást elvégeztük (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).
Törökbálint Polgármesteri Hivatal (ikt.sz.: X/8-1/2017)	
Budaörs településrendezési tervével kapcsolatban szeretnénk ismételten felhívni a figyelmet arra, hogy Törökbálint Város véleménye szerint az M4 metró Törökbálint Tó-parkig történő meghosszabbítása helyett a térség távlati kötőpályás közlekedés fejlesztésének racionalisabb alternatívája a vasúti pálya mentén elővárosi vasút létrehozása vagy az M2 metró - Dél pályaudvartól a törökbálinti Tó-parkig (M0/M1/M7 csomópontig)- meghosszabbítása.	Észrevételt köszönjük. Budaörs Város számára nem túl kedvező a vasút pálya menti nyomvonal, mert az jelentősen elkerülné a Város központi területeit, így továbbra is az autópálya menti vonalvezetést preferáljuk. Az ilyen jellegű felülvizsgálat egyébként sem tárgya ezen eseti módosításnak.

<p>Észrevételt köszönjük. Az Integrált Településfejlesztési Stratégia készítése során megvizsgáljuk a megalapozó vizsgálattal kapcsolatos észrevételeket és szükség szerint elvégezzük a kiegészítéseket.</p> <p>Észrevételt köszönjük. A NIF koordinálásában tervezett Budapest-Balaton kerékpárút megvalósítási tanulmányának eredményeként több lehetséges nyomvonalterv is ismert Hivatalunk számára, melyek egyikéről sem lehet egyértelműen kijelenteni még, hogy „elfogadott” lenne, így egyelőre csak variánsokról beszélhetünk. Az Integrált Településfejlesztési Stratégia készítése során megvizsgáljuk a megalapozó vizsgálattal kapcsolatos észrevételeket és szükség szerint elvégezzük a kiegészítéseket.</p>	<p>A CD mellékletként megküldött megalapozó vizsgálat „csapadékvíz elvezetés és felszíni vízrendezés” (KM22 ábra a 171 oldal) fejezet nem ábrázolja a város Ny-i szektorra (Törökugrató-környék, Budapest, Trend2, Metró, OBI, Toyota stb..) csapadékvíz elvezetési rendszerét, fontosabb elemeit, befogadóit. Ennek megfelelően nem értékelhető a Törökbalinti-tó és a városunkban húzódó Hosszúréti patakra tartó Budakeszi mellékág terhelése sem. Kérjük a tervek kiegészítését.</p> <p>A CD mellékletként megküldött megalapozó vizsgálat „kerékpáros és gyalogos közlekedési fejezete” (146. oldal) nem jelzi a NIF koordinálásában tervezett Budapest-Balaton kerékpárút megvalósíthatósági tanulmányok eredményeként elfogadott nyomvonalát. A nyomvonal Kamarasrúd felől érkezik, s a Hosszúréti patak menti sávból halad át a térségünkön, s tart Bátorbágy - Etyek - Velencei felvidék- Székesfehérvár-Balatonakaratya felé. Kérjük a dokumentáció kiegészítését.</p>
<p>A témában írt észrevételeket köszönjük. Azzal kapcsolatban meg kívánjuk jelezni, hogy a leírt észrevétel nincsen összhangban a térképi mellékletként megküldött ábrázolattal, hiszen az 12250 hrsz-ú ingatlan védettségét sem az általunk megküldött dokumentáció, sem az Igazgatóság által megküldött térképi melléklet nem tartalmazza. Ennek pontosítása szükséges. Itt kívánjuk megjegyezni, hogy 10357/2 hrsz. nem létezik, így csak sejtjük, hogy a 10357/5 hrsz-ú ingatlanra gondolt a tisztelt Igazgatóság.</p> <p>Az országos ökológiai hálózat magterület övezetének kiterjesztését nem támogatjuk a településrendezési eszközök jelenlegi eseti módosítása során. Jelen tervezési folyamat részeként az érintett területeken (pl.: Szabályozási terv, Településszerkezeti terv stb.) kizárólag az új, már meglévő nyilvántartás szerinti adatszolgáltatásként megküldött elemek feltüntetését végeztük el. A véleményünkben megfogalmazottak alapján nem célunk pontosítani az országos ökológiai hálózat övezetét az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény vonatkozó (pl.: 12/A.§ (4) bekezdés) előírásai alapján történő térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb (±5%-kal) változásaként. A településrendezési eszközökben az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásában szereplő állományt tüntetjük fel, jelen esetben is így jártunk el, amennyiben az OTfT ez irányú módosítása megtörténik (melyet adatszolgáltatásként megkapunk a későbbiek folyamán), abban az esetben átvevettük az országos ökológiai hálózat területi kiterjedésének változásait.</p>	<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (ú.i.sz.: 73/2017)</p> <p>▪ <u>Térnyvi-fennsík vízellátásához szükséges medence és gépház (hrsz. 12250, 10357/5</u></p> <p>A módosítási terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat részét képező övezetet közvetlenül nem érint. Igazgatóságunk nyilvántartásában a 10357/2 hrsz-ú ingatlan határos 12250 hrsz-ú ingatlan területén számos a 13/2001. (V.9.) KÖM rendelet értelmében védett, fokozottan védett növény- és állatfaj előfordulására vonatkozó adat található, melyek közül több Natura 2000 jelölő fajnak is minősül. Az állatmászati munkáriszben megjelölt tanulmány (<i>Térnyvi-fennsík botanikai és zoológiai állapotfelmérése Budapest 10357/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területére és környezetére Gergely Attila, Merkl Ottó, 2012. május 15.</i>) ismertetése szerint a 12250 hrsz-ú földterületen több természetvédelmi szempontból értékes élőhelytípus (pusztafüves lejtősztyeppprét – <i>Cleistogen-Festucetum sulcatae</i>, nyílt dolomit-sziklagyep – <i>Seseli leucospermo-Festucetum pallentis</i>, árvalányhajas dolomitsziklagyep – <i>Stiparioaculi-Festucetum pallentis</i>, dolomit-sziklafüves lejtő – <i>Chrysopogono-Caricetum humilis</i>) található le. Tekintettel a tervdokumentációban bemutatott tervezett állapotra Igazgatóságunk a 10357/2 és a 12250 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatarának módosítása ellen kifogást nem emel. A 12250 hrsz-ú földterület helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alá helyezését támogatjuk, továbbá tájékoztatásul jelezzük, hogy tekintettel az ott lévő természeti értékek jelentőségére az országos ökológiai hálózat övezete pontosításra került, melynek következtében az ingatlan terület magterület övezeti besorolást kapott. A pontosított lehatárolást a melléklet ábrázolati térkép tartalmazza. Kérjük a jóváhagyandó területeken az országos ökológiai hálózat lehatárolását a mellékelt térképen küldött lehatárolásnak megfelelően módosítani.</p>

• Törökugratón övezeti feljavítása Tk-Gy/3-ról Tk-Gy/2-re

A tervezett övezeti jel módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszünk, a változtatás jóváhagyása elleni igazgatóságunk kifogást nem emel. A tervezett Tk-Gy/2 övezetbe tartozó területre szén-igazgatóságunk nyilvántartása szerint természetvédelmi szempontból jelentős értéket képviselő gyertyaterület található, mely számos a 13/2001. (V.9.) KÖM rendelet értelmében védett, fokozottan védett növény- és állatfaj élőhelyét szolgál, melyek közül több Natura 2000 jelölés fájnak is minősül. Figyelembe véve a terület természetvédelmi jelentőségét a Tk-Gy/2 övezet területére az országos ökológiai hálózat magterület övezetének kiterjesztését igazgatóságunk indokoltnak tartotta, ennek megfelelően a lehatárolás ezen a területen is pontosításra került. A pontosított lehatárolást a melléklet átnézeti térkép tartalmazza. Kérjük a jóváhagyandó tervlapokon az országos ökológiai hálózat lehatárolását a mellékelt térképen küldött lehatárolásnak megfelelően módosítani.

• 036/1-2-3 V és Kb-Km-övezetünk Ny-i határának felbőle

A javasolt pontosítás érinti az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló Budai Tájvédelmi Körzet területét, a a Budaörsi kopárak elnevezésű, HUDI20010 jelölésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura2000) és egyúttal az országos ökológiai hálózat magterület övezetét. A véleményezési dokumentációban megjelölt övezeti pontosítás a megadott övezeti jel miatt igazgatóságunk megítélése szerint nem értelmezhető, ilyen jelű övezetet a hatályos BHESZ véleményünk szerint nem tartalmaz. Igazgatóságunk a tervezett pontosítással kapcsolatos természetvédelmi kérelmi álláspontját csak a pontos övezet ismertetésén tudja megadni. Kérjük ennek tisztázását.

• Mandula utca felső szakaszának szabályozási felülvizsgálata (Irsz. 8731, 8732/1)

A tervezett módosítás határos Budai TK fokozottan védett területével, valamint a Budaörsi kopárak elnevezésű, HUDI20010 jelölésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura2000). Itt felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett szabályozásnak megfelelő közlekedési kapcsolat biztosítása, fizikai megvalósítása a fokozottan védett és egyúttal Natura 2000 kijelölés alatt álló terület igénybevételét nem eredményezheti. Kérjük a javasolt módosítás jóváhagyása során az előzőekben megjelölt szempontokat figyelembe venni.

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetének kiterjesztését nem támogatjuk a településrendezési eszközök jelenlegi eseti módosítása során. Jelen tervezési folyamat részeként az érintett tervlapokon (pl.: Szabályozási terv, Települészerkezeti terv stb.) kizárólag az új, már meglévő nyilvántartás szerinti adatszolgáltatásként megküldött elemek feltüntetését végeztük el. A véleményünkben megfogalmazottak alapján nem célunk pontosítani az országos ökológiai hálózat övezetét az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény vonatkozó (pl.: 12/A.§ (4) bekezdés) előírás alapján történő térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ($\pm 5\%$ -kal) változásaként. A településrendezési eszközökben az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásában szereplő állományt tüntetjük fel, jelen esetben is így jártunk el, amennyiben az OTT ez irányú módosítása megtörténik (melyet adatszolgáltatásként megkapunk a későbbiek folyamán), abban az esetben átvezetjük az országos ökológiai hálózat területi kiterjedésének változásait.

A témában írt észrevételeket köszönjük. Az ingatlanok Kb-Vm jelű övezeti besorolás lett meghatározva, amivel kapcsolatban kiegészítettük a HESZ 60.§ (1) bekezdés h) pontjának szövegét (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet és korrektúrázott alátámasztó munkarészek).

A témában írt észrevételeket köszönjük. Az alátámasztó részben pontosítottuk a leírást (lásd mellékelt korrektúrázott alátámasztó munkarészek). Sem a szabályozás, sem a fizikai megvalósítás nem fogja igénybe venni a fokozottan védett és egyúttal Natura 2000 kijelölés alatt álló területet.

• 8627/3 hrsz-ú telek rendezése

A tervezett módosítás határosa: Budai TK fokozottan védett területével, valamint a Budaörsi kőpárok elnevezésű, HUDI20010 jelölésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura2000). A 8627/3 hrsz-ú ingatlan, közterületi besorolásának törzése esetén, igazgatóságunk megítélése szerint a 8627/2 hrsz-ú ingatlan közterületi megközelíthetősége megszűnik. Tekintettel a természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekre a tervezett módosítás jóváhagyása táj- és természetvédelmi szempontból abban az esetben fogadható el, amennyiben a javasolt módosítás jóváhagyása a későbbiekben nem eredményez bizonytalan (esetleg jogszerűtlen) területhasználatot. A természeti értékek hosszú távú megőrzésének elengedhetetlen feltétele az egyértelmű, jogszerű területhasználatot biztosító szabályozás jóváhagyása.

o Budaörs Város jóváhagyandó Védelmi és Korlátozási Tervlapja (M 1:25000)

A tervlapon jelölt módosítási javaslatok érinti a Budai TK fokozottan védett területét, valamint a Budaörsi kőpárok elnevezésű, HUDI20010 jelölésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura2000). Igazgatóságunk véleménye szerint azonban a védett területek rendezése nem településrendezési kérdés, a természetvédelmi szempontú területek lehatárolására vonatkozó javaslatok meghatározása nem a településrendezési eszközök feladata. Műndeznek alapján a véleményezésre benyújtott tervlap jóváhagyását nem támogatjuk. Álláspontunk alapján a természet védelméről szóló 1996. évi

LIII. törvény (továbbiakban: Tvt) rendelkezései (24. § (2) és (4) bekezdései, valamint a 25. § (2) bekezdése) adják. Véleményünk szerint a településrendezési terveknek a területfelhasználási szabályozás szintjén kell biztosítani annak lehetőségét, hogy a javasolt változások megvalósulhassanak. Kérjük ezért a jóváhagyandó Budaörs Város Védelmi és korlátozási tervlapjáról a természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területek lehatárolásának módosítására vonatkozó jelöléseket törölni.

Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (ikt.sz.: NIF-4910/2017)

Az **M0 autópálya nyugati szektor, 10. sz. fűt - M1 autópálya közötti szakasz előkészítése** projektünk kapcsán, továbbra is fenntartjuk a K-4354/2016 iktatószámú, 2016 márciusában íródott levelünkben írtakat. A projekt előkészítése során Magvalósíthatósági Tanulmányterv és Környezeti Hatástanulmány fog készülni. A Magvalósíthatósági Tanulmánytervben a korábbi leveleinkben is említett „B-D” j. változat mellett további 2 változat („A” és „B”) kerül majd vizsgálat alá. A véleményezési dokumentációkhoz, a projekt jelenlegi előkészítési fázisa miatt, további észrevételt nem kívánunk tenni.

Pest Megyei Kormányhivatal Erdő Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály (ü.i.sz.: PE-06/ERDŐ/10-2/2017)

Előzetesen rögzíteni kívánjuk, hogy véleményezésre „Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet, BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA” című dokumentációt küldtük meg, melynek mellélete volt a Megalapozó vizsgálat, ami a Város

A témában írt észrevételeket köszönjük. Jelenleg a 8627/1 és a 8627/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai használják a 8627/3 hrsz-ú közterületet. A közterület kialakítására nincsen szükség. A 8627/3 hrsz-ú közterület megszüntetése a 8627/1 és a 8627/2 hrsz-ú ingatlanokhoz való összevonással előírányszott, amit pótlólag kötelező megszüntető jellel jelöltünk az SZT tervlapon (lásd mellékelt korrekktúrázott alátámasztó munkarészek)..

A Védelmi és Korlátozási tervlap a jelenleg hatályos, 267/2014. (IX.24.) határozattal elfogadott Települészszerkezeti Terv 1/B sz. melléklete. Jelen tervezési folyamat részeként a Védelmi és Korlátozási tervlapon kizárólag az Államigazgatási szervektől (örökségvédelem, természetvédelem, erdőterületek) beérkezett új adatszolgáltatásként megküldött elemek lettek ábrázolva, a térképen új elemek nem lettek felülvizsgálva, feltüntetve, hiszen az nem is volt tervezési feladat, így a pontosított Védelmi és Korlátozási tervlap, véleményvezési szakaszra megküldött formában való jóváhagyásának akadályát nem látjuk.

Észrevételt köszönjük. A BHÉSZ eseti módosításnak nem volt feladata az M0 nyomvonalának felülvizsgálata, így az elfogadott variáció ismerete nélkül a jelenlegi településrendezési eszközökben szereplő nyomvonalának felülvizsgálata véleményünk szerint sem indokolt.

<p>Településfejlesztési Tervével (TFK) és az Integrált Településfejlesztési Stratégiával (ITS) készül. A megalapozó vizsgálat tájékoztatóként lett megküldve a BHÉSZ eseti módosításával kapcsolatban, viszont az nem lesz jóváhagyva BHÉSZ eseti módosítása során, hanem az a TFK és az ITS véleményezési eljárása során lesz végleges formátumban elfogadva.</p>	<p>A tervben feltüntetjük az erdőket több térképen, de az kissé eltér a valós állapottól, az Országos Erdőállomány Adattár térképi állományától. Jellemző eltérés a 41. A erdőrézset és a 42. erdőtag esetében az erdő nem feltüntetése. Kérem, hogy az erdők lehetősége szerint mindenütt erdő övezeti besorolásban is jelenítsék meg és - mint már korábban is említettem - mivel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, ezért továbbra is kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek, de az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak, az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. A jelenlegi más övezeti besorolás kapcsán jelentkező esetleges igénybevételt nem látom a fentiekből következően indokoltnak.</p>	<p>A jelen anyagban tervezik az M0 környűri kialakítását. Ez Budaörsön is valószínűsíthetően erdő más célú hasznosítását jelentené, de összességében viszont az erdők drasztikus rovására lenne csak megvalósítható, ezért ezen beruházással az erdészeti hatóság továbbra sem ért egyet, de természetesen annyiban valamely erdőt is érintő beruházást már más magasabb jogszabály előír akkor azt külön eljárás keretében a szükséges feltételek teljesülése esetén engedélyezni fogom. Egyébként álláspontom szerint ezen közlekedésfejlesztés sokkal kisebb környezetkárosításokkal megvalósítható a Zsámbéki medencében. Fenti észrevételeimet más fórumokon is hangoztatom, így a szomszédos községek rendezési terveinél is.</p>	<p>Korábban már többször felhívtam a figyelmet, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 6. § (2) bekezdése értelmében az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet; ezért ha erdőterület igénybevételét tervezik, úgy az annak ellentételezéseként létrehozandó erdőterületet is meg kell jeleníteni a rendezési tervben. Tehát az érintett erdők kapcsán csereerdősítésre kijelölt területek kijelölése is szükséges.</p>
	<p>Észrevételt köszönjük. A BHÉSZ jelen eseti módosítása során - ahogy azt több helyen is leírtuk - az előzetes véleményekben szereplő adatszolgáltatásokat vezettük át konzekvensen a tervlapokon (a korábbi 2014-ben jóváhagyott tervben ábrázoltak törlése és az új adatszolgáltatások beemlése). Az adatszolgáltatásokban szereplő eltéréseket külön tervlapon szemléltettük (lásd. 1.sz. melléklet). Az említett 41 A (098/2 hrsz.) erdőrézset vonatkozásában rajzi hibát tapasztaltunk (a „szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület” föltája alá került az erdőállomány kitöltése), mellyel kapcsolatban a szükséges korrekciót elvégeztük. A 42 erdőtag (Decathlontól Ny-ra eső terület) vonatkozásában az Erdőgazdálkodási Főosztály által megküldött adatszolgáltatást feltüntetjük az SZT tervlapon. A kérdéses területekkel kapcsolatos övezeti változást nem támogatjuk és nem része jelen BHÉSZ eseti módosításához tartozó tervezési feladatnak.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Az M0 környűri nyomvonaltervnek végleges variációja a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRt. által megküldött véleménye alapján továbbra sem ismert. Budaörs vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközökben szerepeltetett nyomvonal egy esetleges variáció, mely felülvizsgálata nem jelen BHÉSZ eseti módosítás tervezési feladata. A településrendezési eszköz módosítása egy esetleges véglegesen elfogadott nyomvonalterv áttelepítése esetén válik szükségessé.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Jelen BHÉSZ eseti módosítása során az alátámasztó munkarészen bementatott változások egyike sem eredményez erdőterületbe sorolt övezetek vonatkozásában csökkenést. A településrendezési eszközben szereplő erdőterületek felülvizsgálata nem volt jelen tervezési feladata.</p>

Pest Megyei Kormányhivatal Erdői Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (ü.i.sz.: PE-06/KTF/1740-1/2017)

<p>A Mandula utca és a Muskotály utca összekötését biztosító tiszakasz érinti a Budaai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű fokozottan védett és védett természeti területet, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet], illetve az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről érintett földterületekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] kijelölt Budaörsi kopárak (HUDI20010) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet (Natura 2000), valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTTR tv.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét. A véleményezési dokumentáció a módosítás leírásában a javasolja a kijárt nyomvonal 5,0 méter szélességben történő kiszabályozását. A Járási Hivatal az út jelenleg kialakult állapot rögzítését természetvédelmi szempontból - a védett természeti területek érintettsége okán - aggályosnak tartja. Az út kialakítása a jelenleg kialakult állapottól függetlenül, csak a szabályozási tervlapon [a továbbiakban: SZT] kiszabályozott állapot szerint történhet, a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek igénybevétele nélkül.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Az utca szabályozási tervlapon ábrázolt kiszabályozásával cél lenne, hogy a természetvédelmi terület használata megszűnjön és az úthasználat kizárólag a kiszabályozott területsávban történjen. Az egyértelműség kedvéért pontosítjuk az alátámasztó munkarész „a módosítás rövid leírása” részét (lásd mellékelt korrektúrázott alátámasztó munkarészek) ..</p>
<p>A Séta utca (Budaörs 11227 hrsz.-ú ingatlan) északi vége határos a Budaai Tájvédelmi Körzettel, a Budaörsi kopárak (HUDI20010) Natura 2000 területtel, valamint az országos ökológiai hálózat övezetével és a Barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetével. Felhívom a figyelmet, hogy közút kiszabályozás és közműfeljesztés céljából a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek nem vehetők igénybe.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A Séta utca vonatkozásában kiszabályozást nem eszközöl a jelenlegi dokumentáció, az kizárólag a magánút és a „telek nem beépíthető sáv”-ot pontosítja a 11227 hrsz. vonatkozásában.</p>
<p>A Budaörs 10357/2 hrsz.-ú ingatlan területén a létesítmények optimális elhelyezése érdekében változik a Zrk és a Tk jelű területfelhasználási egységek valamint övezetek határa. Rendelkezésre álló adatbázisunk alapján a területen védett fajokra vonatkozó adatok tartunk nyilván. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság). A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik. Amennyiben az Igazgatóság tájékoztatása szerint a módosítás nincs kedvezőtlen hatással az érintett védett értékekre, a Járási Hivatal a módosítással kapcsolatban nem emel kifogást.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nem emelt kifogást a telektár módosítás és az övezeti besorolás pontosítása ellen. Meg kívánjuk jegyezni, hogy 10357/2 hrsz. nem létezik itt csak sejtjük, hogy a 10357/5 hrsz.-ú ingatlanra gondol a tisztelt Igazgatóság.</p>

<p>A Budaörs 036/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a SZT-on Kb-Km jelű övezeti besorolás került feltüntetésre. A helyi építési szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) ennek megfelelő jelű és megnevezésű övezet nem található. Az ingatlan érinti a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe, a Budaörsi kopárok (HUD/20010) Natura 2000 terület, valamint az országos ökológiai hálózati övezete. A Járási Hivatal az ingatlan természetvédelmi szempontú kijelöléssel való érintettség okán csak a Kb-Vm jelű különleges beépítésre nem szánt övezetbe való besorolását tartja elfogadhatónak.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Az SZT korrekcióját elvégeztük, mely során a 036/2 hrsz.-ú ingatlan Kb-Vm övezeti besorolást kapott, amivel kapcsolatban kiegészítettük a HÉSZ 60.§ (1) bekezdés h) pontjának szövegét (lásd mellékelt korrekciázott rendelet-tervezet).</p>
<p>Jelen módosítás a Budaörs 8627/3 hrsz.-ú ingatlan közterület előjára való kijelölését megszünteti, amely lehetővé teszi az ingatlan értékesítését. Az ingatlan határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, a Budaörsi kopárok (HUD/20010) Natura 2000 területtel, valamint az országos ökológiai hálózati övezetével. A Járási Hivatal csak olyan övezeti besorolást (elhelyezhető rendeltetést, funkciót) tart elfogadhatónak, amely hosszú távon nincs kedvezőtlen hatással a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek ökológiai állapotára.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Jelenleg a 8627/1 és a 8627/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosai használik a 8627/3 hrsz.-ú közterületet. A közterület kialakítására nincsen szükség. A 8627/3 hrsz.-ú közterület megszüntetése a 8627/1 és a 8627/2 hrsz.-ú ingatlanokhoz való összevonással előirányzott, amit pótlólag kötelező megszüntető jellel jelöltünk az SZT tervlapon. A terület övezeti besorolásának módosítását nem tervezzük, így az továbbra is mered az ingatlanok MK övezeti besorolása, melyen csak a HÉSZ 56.§ (2) bekezdés szerinti gazdasági épületek helyezhetők el.</p>
<p>A SZT-on az „Övezetbe nem sorolt külterületi út” jelölt útszakaszok esetében a rétegrendi sorrend hibája miatt a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek jelölése nem megfelelő, kérem a pontatlanság javítását.</p>	<p>Észrevételt köszönjük, a rajzi pontosítást elvégeztük</p>
<p>A Puttony utca (Budaörs 021 hrsz.-ú és 8902 hrsz.-ú ingatlan) határos részén a SZT XI. szelvénye tervezett magánút telekhatára jelölés került ábrázolásra. A Puttony utca északi irányban határos a Budai Tájvédelmi Körzet területével és az ökológiai hálózati övezetével. Déli irányban pedig határos a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területével, a Budaörsi kopárok (HUD/20010) Natura 2000 területtel, valamint az országos ökológiai hálózati övezetével és a ballang felszíni védőövezetével. A térképen jelölt tervezett telekhatár igénybe veszi a természetvédelmi kijelöléssel érintett területeket. A Járási Hivatal jogelődje, a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által korábban kiadott KTVF: 28679-2/2011 iktatószámú, az Odvashegy u. és Puttony u. szelvéstéséhez kapcsolódó telekalakításokra vonatkozó szakhatósági állásfoglalás indokoló részében kifejtette, hogy az utcák szélesítése a védett természeti területek rovására nem valószínűsíthető meg. A védettség szintje nem csökkenhet, ezért álláspontunk szerint a terület rendezéséhez az alábbiakban részletezettnek megfelelően a miniszter egyetértése szükséges. A Járási Hivatal a fent hivatkozott szakvélemény alapján nem tartja elfogadhatónak a tervezett magánút telekhatárának ábrázolását a SZT-en.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A Puttony utca ezen szakasza vonatkozásában telek nem beépíthető sávot jelöl az SZT, amit a hatályos BHÉSZ jóváhagyási folyamat, 2014. július 29. kedd 8.30 órától tartott véleményeltem tárgyalásán – a felvett jegyzőkönyv alapján – el lett fogadva. A magánút rajzi elem jelen módosítás során került felülre a rajzi elemek sorrend beállításai során, a korábbi megegyezés alapján a törést elvégeztük.</p>

<p>A településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) Védelmi és Korlátozási tervlapja az Odvashegy út területét érintően jelöl változtatási szándékokat. Az ingatlan érinti a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület, a Budaörsi kopár (HUD/20010) Natura 2000 terület, valamint az országos ökológiai hálózat övezete. A területre vonatkozó Budai TK fokozottan védett javasolt módosítása – kivonás, Budai TK védett területének javasolt módosítása – kivonás valamint a Natura terület módosítása (kijelölés/kivonás) megnevezésű jelöléseket a Járási Hivatal nem tartja elfogadhatónak.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A Védelmi és Korlátozási tervlap a jelenleg hatályos, 267/2014. (IX.24.) határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 1/B sz. melléklete. Jelen tervezési folyamat részeként a Védelmi és Korlátozási tervlapon kizárólag az Államigazgatási szervektől (pl.: örökségvédelem, természetvédelem, erdőterületek) beérkezett új adatszolgáltatásként megküldött elemek lettek ábrázolva, a térképen meglévő elemek nem lettek felülvizsgálva, és új elemek sem lettek feltüntetve, hiszen az nem is volt tervezési feladat része. A rajz fólia csoportjainak sorrendjének beállításai után került láthatóvá a kifogásolt elem, melyet, mivel az nem tekinthető jóváhagyott elemnek pontosításként töröljük a tervlapról.</p>
<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (ü.i.sz.: EE/38120-2/2016)</p> <p>A Hatóság az alátámasztó munkarész távközlési előírások felülvizsgálatára vonatkozó részével annyiban egyetért, hogy a 30. § (1) bekezdés kiegészítése-, valamint a jelenleg hatályos (2), (3), (4) bekezdések törlése javasolt. A törlés vonatkozásában megállapítható, hogy a technológiai fejlődés fontos elemei a távközlési rendszerek, melyek kialakítása, közérdek. A távközlési hálózatok kiépítéseivel kapcsolatos engedélyeztetési eljárások lefolytatásában a Hírközlési Hatóság rendelkezik illetékességgel és hatáskörrel. Az eljárások során csak a legszükségesebb mértékű beavatkozások engedélyezhetők, így a BHESZ rendelkezési szükségletének, így törölhetőek.</p> <p>A Hatóság álláspontja alapján a HESZ tervezet új 30. § (2) bekezdés azon rendelkezése, amennyiben 300 m-en belül már van vezeték nélküli szolgáltatási építmény, akkor csak annak tartószerkezetére lehet telepíteni” jogszabálysértő, mivel a közös eszközhasználatot, illetve helymegosztási kötelezettségre vonatkozó előírásokat az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény tartalmazza, az adott feltételek fennállásának vizsgálata a Hatóság hatáskörébe tartozik, ezért az önkormányzati rendeletben való szabályozás magasabb szintű jogszabállyal ütközik.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A 30.§ (2) pontját érintően valóban a 2003. évi C törvény több paragrafusa is foglalkozik a közös eszközhasználat kérdésével, de egyik sem definiál egy olyan minimális távolságot, amelyen belül a szolgáltatónak „kötelező” lenne a közös eszközhasználat. A törvényben előforduló közös eszközhasználat mindenhol csak „elvárás” szinten fogalmazódik meg. A település arculatának védelme érdekében viszont jogos elvárás, hogy ennél szigorúbb előírás korlátozza a látványt alakító megjelenésű műszaki létesítmény, telepítési lehetőségét. A magasabb rendű jogszabályok előírásai nem jelenhetnek meg a HESZ-ben, a törvény által előírtakat mindenképpen be kell tartani.</p>
<p>Pest Megyei Főépítész (ü.i.sz.: 22-2/2017)</p> <p>A IV. fejezetben lévő útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások elvileg támogathatóak. Ezzel kapcsolatosan megjegyzem, hogy a felsorolásban szereplő módosítások nem egyeznek meg a szelvényenként bemutatott módosításokkal.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A megjegyzéssel kapcsolatban rögzíteni kívánjuk, hogy az „1. SZT tervlapokon „Közterület céljára kijelölt területek” pontosítása, aktualizálása” táblázatban szereplő felsorolás kizárólag az SZT tervlapon szűrkével jelölt „Közterület céljára kijelölt területek” vonatkozásában történt változásait sorolja fel, az nem a fejezetben bemutatott változások listáját tartalmazza.</p>
<p>A II/3. sz. módosítás a településrendezési eszközök tervezésén kívüli eljárás eredménye, de a települési mérlegen túl a BATAV térségi területi mérleget is érinti mindkét település részéről. Az ezzel kapcsolatos összehangigazolásra vonatkozó területrendezési hatósági eljárást javasolt mielőbb kezdeményezni az Állami Főépítésznél.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Álláspontunk szerint a területrendezési hatósági eljárásról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 1.§-ában felsorolt esetek egyike sem értelmezhető a Budaörs és Törökbálint közötti közigazgatási terület átadásához. Álláspontunk szerint a terület átadása a földhivatali átvezetéssel megtörtént, így azt a területrendezési eszközökben át kell vezetni, a területi mérleg aktualizálásával együtt. Erre most lehetőség is</p>

<p>van a jelenleg folyamatban lévő BATrT módosítása során, amit jelezni fogunk a véleményezés során.</p> <p>Észrevételt köszönjük. Az úthálózati elem kialakítása a jogszabályoknak és az egyéb szabványoknak megfelelő lesz ezek után is Budaörsön, ettől való eltérésre az egyes egyedi esetekben sincs lehetőség, hiszen az engedélyezési eljárás során az eljáró hatóságok kiemelten ellenőrzik azok betartását.</p> <p>Észrevételt köszönjük. A BHÉSZ jóváhagyási folyamat során keletkezett dokumentumok részletes átnézése során megállapítottuk, hogy a sajnálatos módon a terület vonatkozásában eltérő ábrázolással és szövegezéssel lett dokumentálva, viszont a területi mérleg számításánál mezőgazdaság területfelhasználási egységként számolva, így az átminősítése nem igazolható, ezért az SZT-n mezőgazdasági (Mk-4) övezeti besorolást kap az érintett tömb (lásd mellékelt korrektrázott alátámasztó munkarészek)..</p> <p>Észrevételt köszönjük. Az Integrált Településfejlesztési Stratégia készítése során megvizsgáljuk a megalapozó vizsgálattal kapcsolatos észrevételeket és szükség szerint elvégezzük a kiegészítéseket, pontosításokat.</p>	<p>A II/4. sz. módosítással, illetve a IV. fejezetben lévő <i>útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosításokkal</i> kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy a közlekedésre alkalmas területen szükséges lehet forgalomkorlátozásra a közfeladatot ellátó gépjárművek (mentő, tűzoltó, hulladékszállítás, stb.) biztonságos, „akadálymentes” közlekedése biztosítására minden napszakban.</p> <p>Az II/5. sz. módosításhoz szükséges a jogszertű elfogadás igazolása. Ebben az esetben hibajavításnak minősülhet a TSZT módosítás. Amennyiben nem igazolható, hogy jogszertűen került a szabályozási terv elfogadásra – szükséges a BATrT 5. § (3) szerinti területrendezési hatósági eljárás lefolytatása.</p>	<p>Az OTTr-vel kapcsolatos tájékoztatást írtak.</p> <p>Magyar Közut Nonprofit Zrt Pest Megyei Igazgatósága (ikt.sz.: PES-293/2017.)</p> <p>1) Településszerkezeti terv: védőtávolságok A településszerkezeti terv ábrázolt grafikus elemei között nem tapasztaltuk az országos közutak védőtávolságainak jelölését, illetve azok települési utaktól való megkülönböztetését. Kérjük, ezeket pótolni szíveskedjenek, a vonatkozó, korábban is ismertített szabályok szerint.</p> <p>Az igazgatóságunk kezelésében lévő közúthálózat nyomvonalainak pontos meghatározásához segítséget nyújt a http://kira.gov.hu/ weboldalon keresztül elérhető adatbázis.</p> <p>A védőtávolságok térbeli megállapítását az alábbi kapcsolódó jogszabályi környezet biztosítja: A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bekezdés a) pontjában megállapított távolság valóban külterületeiről szól, de a Kkt. végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése azt is mondja, hogy „a közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”</p> <p>A „lakott területen kívül”, illetve „lakott területen belül”, mint fogalom a közúti közlekedés szabályairól szóló 1/1975. (II. 5.) KPM–BM együttes rendeletben szerepel (KRESZ), mint fogalmi rendhöz tartozó fogalom. A lakott terület kezdetét a KRESZ 131., 131/a., 131/b., 131/c. ábrája jelöli, míg lakott terület végét a KRESZ 132., 132/a., 132/b., 132/c. ábrája jelöli.</p> <p>2) Helyi Építési Szabályzat módosítása Tekintettel a 1. pontban felvetettkre is, kérjük kiegészíteni értelemszerűen a Helyi Építési Szabályzat kapcsolódó, közlekedési területekre vonatkozó szöveges munkarészeit az országos közutak környezetében, törvény által előírt védőtávolságok feltüntetésével.</p>
--	--	---

<p>3) Országos közutak melletti területek kisbályaazása Fentiekén kívül, a dokumentációban XIX. szelvényen ábrázolt 7730/12 hrsz-ú ingatlan érintő módosítást tekintve az alábbiakra hívjuk fel Tisztelt Címzett figyelmét.</p> <p>A módosítás leírásában tárgyi ingatlan területének leválasztása majd közterületé minősítése szerepel ugyan, de ehhez a Szabadság út (1 jeli országos közút) „szabályozási szélének korrigálása” is feltüntetésre került, amely területnagyság változást determinálhat magában az országos közút alatt fekvő ingatlan esetében. A leírásból nem derül ki pontosan, hogy az milyen telekalakítási folyamat kezdeményezését fogja jelenteni, amelyhez adott esetben szükséges lenne az országos közút alatt fekvő ingatlan területének módosítása, de ehhez kapcsolódóan az alábbiakat kérjük figyelembe venni:</p> <p>Az országos közutak környezetében elhelyezkedő földrésztelket érintő, - az építési engedélyek feltételeként kötelezett - szabályozási vonalakkal elvágtott területek kialakítását kizárólag önálló helyrajzi számú ingatlanokként támogatjuk. A földrésztelteknek lehetőség szerint a valósággal megegyező művelési ággal vagy megnevezést célszerű kialakítani. A leválasztásra kerülő területek telekhatár-rendeáz útján történo, országos közutak alatti ingatlanokba történo egyesítését nem támogatjuk.</p> <p>Kérjük, amennyiben az országos közúthálózatot is várhatóan érintő tulajdonjog változással kapcsolatos tervük van (pl.: a földrésztel-határokkal kapcsolatos megszüntető jelek), azt a térképes dokumentumok jelmagyarázatán kívül, a megkeresésük szöveges részében is körülírni szíveskedjenek.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. Az országos főút szélesítésére keresztmetszeti elemek elhelyezése (pl. kerékpárút) miatt lehet szükség, ezért lett szabályozási vonal ábrázolva a 7730/12 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában. A telekalakítási kérdés a szabályozási terv végrehajtását érintő kérdés, így jelen tervdokumentációjától független ügyként kezelendő. A szabályozási vonal által érintett telekrész telekalakítási eljárása még nem indult el, amennyiben az elindul a szakhatósági véleményezés során tartjuk szükségesnek tisztázni a megfogalmazott részletekérdéseket.</p>
<p>4) Tervezett útépítések A tervdokumentáció 7. számú módosítása gyorsforgalmi út melletti szervízutat (távlati gyűjtőút) említi, amelynek a térképrészlet szerinti becsatlakozási pontja a 8102 jelű országos útra történe. Ezzel kapcsolatosan felhívjuk Tisztelt Önkormányzat figyelmét a korábban megküldött állásfoglalásunkban is jelzett, vonatkozó tervezési műszaki előírásokra, amelyek a csomóponti távolságokra vonatkoznak. Jelen esetben, az e-Út 03.01.11 számú „Közutak Tervezése” című Útgyvi Műszaki Előírás (UME) vonatkozó - a belterületi közutak csomópontjainak tervezési alapelvei, amely szerint a szintbeli csomópontok javasolt - előírásai alapján a csomópontok közötti legkisebb távolsága (csatlakozó utak felé - és alárendelésével szabályozott) 300 méter. További egyeztetés, az érintett útszakaszokkal kapcsolatban illetékes igazgatóságainkkal szükséges: M1 gyorsforgalmi út érintett szakasza: Komárom-Esztergom Megyei Igazgatóság (2800 Tatabánya, Táncsics M. út 1/c) M7 gyorsforgalmi út érintett szakasza: Fejér Megyei Igazgatóság (8000 Székesfehérvár, Berényi út 13.)</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A 8102 jelű útra történo Kaktusz utcai kikötés már jelenleg is szerepel a Településszerkezeti tervben (TSZT). Jelen tervezési feladat kizárólag a korábbi TSZT-ben szereplő szervízúti elem Baross utca és Kaktusz utca közötti szakaszának, hosszútávú gyűjtőútként való visszaemelése volt. Meg kívánjuk jegyezni, hogy a jelenleg hatályos TSZT-ben szereplő gyűjtőút 8102 jelű útra történo kikötése nem jama új közúti csatlakozás kialakításával, hanem a jelenleg meglévő Légimentő bázissal szembeni csomópont felhasználásával valósulhatna meg. Természetesen a konkrét fejlesztés előkészítő munkálataiként engedélyezési tervek fognak készülni, a vonatkozó jogszabályok és szabványok figyelembevételel.</p>

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Alpolgármester (ikt.sz.: XIII-950/2/2017)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (4) bekezdése szerint a tervezett BHÉSZ-szel és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási tervvel kapcsolatban a tervezett beavatkozásokat, módosításokat áttekintve az alábbi véleményt adom:

Tájékoztatatom Önöket, hogy a 2016 novemberében lezárt megalapozó vizsgálati dokumentumban hivatkozott nemzetgazdasági szempontból kiemelt fejlesztés, a Normafa Park történelmi sportterület területére szóló KSZT elkészült. A tervet a Képviselő-testület a 7/2016. (V.26.) számú önkormányzati rendelettel fogadta el. (A Hegyvidéki önkormányzat honlapján megtalálható a <http://terinfomatika.bpl2ker.hu/minerva/html/index2.asp> oldalon, vagy a rendletek alatt.)

A tervezett jelentősebb beavatkozások a kerületünkől távolabb esnek és nem is számottevőek, így várhatóan – a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály véleményében megfogalmazottakat (a tervezett módosítások nem érintenek természeti védelem alatt álló területeket) is figyelembe véve, – azok környezeti hatásai sem érik el kerületünk védelmére érdemes területeit.

Az egyes területek túlzó, jelentős és indokolatlan intenzitásnövekedést megengedő értékeinek mérséklésével egyetérünk, mert az eredeti értékek a közlekedési és környezeti terhelés intenzitásának növekedését is okozták volna, melyek hatását az agglomerációs települések és a külső kerületek már így is nagymértékben megszenvedték.

A magánutakra vonatkozó módosításokat, engedményeket aggályosnak tartjuk, mert ezek érintik a védett erdőterületekkel határos üdülő építési övezetre vonatkozó előírásokat. A módosítások a terület további közlekedési intenzitásnövekedését okozhatják a védelmi erdőterületek szomszédságában.

Összességében a településrendezési eszköz jóváhagyása ellen kifogást nem emelünk.

Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (ikt.sz.: 00237-0005/2017.)

Tárgyi ténában küldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük. A tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk. A 00348-0014/2016, iktatószámom írt véleményünkben található általános előírásainkat továbbra is fenntartva az alábbi kiegészítéseket tesszük:

Budaörs város egyes részei jellemzően magas talajvízállású területek, ezért felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálytalan áramlását minden esetben biztosítani kell.

Az érintett területen a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi lakóingatlan teljes közüzemellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen.

Tárgyi terület esatomázása elválasztottan tervezendő. Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvíz, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos.

Észrevételt köszönjük. Az Integrált Településfejlesztési Stratégia készítése során átvevéljük a megalapozó vizsgálatban a Normafa Park történelmi sportterület területére szóló KSZT jóváhagyásának tényét.

Észrevételt köszönjük, mely alapján a BHÉSZ „13. Az építmények általános előírásai” 17.§-t kiegészítettük a (3) bekezdéssel (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet).

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT NEM MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.

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

Utcaszerelésítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezetékek csomjait az utcacafroni telekhatárok módosítása miatt bejebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Községi terület magáningatlanra történő átminősítenek következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezetékek kiváltási, építési költségek szintén az Önkormányzatot terhelik.

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

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

Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezés eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.

Elmű Hálózati Kft. (ikt.sz.: HCSO7-2/2017)

Az Önök által megküldött anyagot elfogadhatónak találjuk. Amennyiben azokban módosítások történnek akkor az alábbiak figyelembe vételét kérjük.

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél kérjük figyelembe venni az érvényben lévő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolosága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kifestésű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terhel. 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 közfoglalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezetékek jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Kérjük, hogy a tervezett úthálózatoknál vegyék figyelembe a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a ke- részterületekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erőáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifestésű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítmény a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény 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

Tájékoztatást köszönjük.

Tájékoztatását köszönjük.

<p>elosztó szekrény önálló földalatti létesítmény nem lehet, csak föld feletti vagy épületben elhelyezett megoldást.</p> <p>A kivitelezési munkákat térítésmentes átadás keretében tudjuk átvenni, azonban ehhez előzetes megállapodás megkötése szükséges. Kiemelten vonatkozik ez pályázati úton megszerzett források esetén, ez esetben feltétlenül javasoljuk az osztályunkkal történő egyeztetést a pályázatok beadása előtt a zökkenőmentes lebonyolítás érdekében.</p> <p>Tájékoztatásul közöljük, hogy a hálózatteljesítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződésalkötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.</p> <p>Kérjük, hogy amennyiben a közcélú hálózatok kábelbe helyezését, a fejlesztések kizárólagos kábeles kialakítását szabályozzák, akkor vegyék figyelembe, hogy a szigorú megkötések gyakran az ellátandó új fogyasztók (lakosság, intézmény, egyéb) villamosenergia ellátását nehezítik meg, lehetetlenítik el. Ezért valóban csak a kiemelt, jól behatárolható területekre, például település-központ vonatkozzon a kábelesítés, és a települési főépítészéhez beadott kérelem alapján szükség esetén felmentés legyen adható a közös érdekek figyelembe vétele mellett.</p> <p>A kábelesítés során fontos figyelembe venni, hogy a közcélú kábesztítségű hálózat általában egyben a közvilágítás tartozékaként, és ennek megszűnése önálló kábeles közvilágítási hálózat kiépítését teszi szükségessé, mely az önkormányzat feladata. A közös oszlop soros távközlési hálózat esetén annak kábelesítéséről is gondoskodni kell. Nem kis problémát jelent a meglévő légvezeték csatlakozások kábelre történő cseréje, azaz a mérőhely átalakítása, mért- és méretlen fővezeték kialakítása, magántérület igénybevétele. A fogyasztói tulajdonú berendezések átalakításának költségeit a fogyasztónak kell viselnie. Ezért a kábelesítések kijelölését előzetes egyeztetés alapján javasoljuk.</p>	<p>Fővárosi Vízművek Zrt. (FV/5910/2017/39-2)</p> <p>„A véleményezési dokumentációban megfogalmazott célokkal egyetértünk, azokat támogatjuk.”</p> <p>Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (ikt.sz.: 36300/3570-1/2016 ált.)</p> <p>„tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.”</p> <p>Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (ikt.sz.: FD/RR/NSIA/5/12017)</p> <p>„A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Légügyi Hatóság a 2016. december 27.-én napján „Budaörs Város Helyi Építési Szabályzat módosítása” tárgyában érkezett megkeresésével kapcsolatban tájékoztatja, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § alapján a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia elkészítéséhez hozzájárul.”</p> <p>Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Elemiszerlánc-biztonsági, Növény és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (PE/TV/00033-1/2016.)</p> <p>„A Pest Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Osztálya megkeresést kapott a rendelkező részben szereplő ügyben. Tekintettel arra, hogy az eljárásban a 314/2012. (XII.8.) Kormányrendelet 9. melléklete értelmében a talajvédelmi hatóság nem vesz részt, a fentiek szerint döntött, vagyis hatásköröm hiányát állapítottam meg.”</p> <p>„Együttal tájékoztatom, hogy a részleges termőmódosításhoz talajvédelmi szempontból nem tartom szükségesnek a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti Környezeti Vizsgálat lefolytatását.”</p> <p>Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyelet Főosztály (ikt.sz.: PE/V/3148-2/2016.)</p> <p>„A tárgyi tervszellet szemben nem emel kifogást.”</p> <p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (ikt.sz.: 1711/130-1/2017)</p> <p>„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 tesztek.”</p>
---	--

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda (ikt.sz.: XVIII-6/2017)	
„A Budaörsi Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítás tárgyában megküldött dokumentációt megvizsgáltam és megállapítottam, hogy a tervezett módosítások kerületünket infrastruktúrális és egyéb környezeti hatás szempontjából nem érintik, érdekeinket nem sértik, ezért a TRE Kódex 38. § (4) bekezdés értelmében további észrevételt nem teszt.”	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (ikt.sz.: 35100-323-1/2017. ált.)	
„Az FKI-KHO a módosítás ellen kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.”	
Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (ikt.sz.: 13010/8206-1/2016. ált.)	
„Szakhatósági hozzájárulásonként feltétel nélkül megadom”	
Budapest Főváros Kormányhivatala Kormánymegbízott (ikt.sz.: BP/PNEF-TK/00139-2/2017.)	
„A több részterületet érintő módosításokat a BFKH elfogadja, környezet-egészségügyi szempontból észrevételt nem tesz.”	
Budaörsi-Térségi Budapest XXII. kerület Önkormányzata (ikt.sz.: 443/2017/IX)	
„Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatban. Tájékoztatnom, hogy a 2015. december 07-én megküldött levelünkben megfogalmazottakat továbbra is fenntartjuk.”	
Budapest Főváros / Főpolgármesteri Hivatal Városerőltérítési Főosztály / Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes (ikt.sz.: FPH059/13-6/2017)	
„A településrendezési eszközök módosítása Budapest közlekedési és közúti infrastruktúrájára nincsenek hatással, azt nem érintik. A módosítások nem jelentenek változást Budapest szempontjából, ezért a tárgyi településrendezési eszközök módosításának jóváhagyását nem kifogásolom.”	
<p>Először is ki kell említeni, hogy a HÉSZ eseti módosításával összefüggésben elkészített örökségvédelmi hatástanulmány rendkívül alapos munkát ugyanakkor a város helyi értékvédelmi terv erősítését is elismerést érdemelnek a többszintű (egyedi és területi védelem), illetve a figyelemre méltó módon nagyszámú épületre kiterjedő, a helyi építészeti értékek védelmére vonatkozó rendelet, valamint a helyi értékek megújítását segítő támogatási rendszer példatérkéi.</p> <p>A HÉSZ eseti módosításait előkészítő munkarészek, ezen belül maga az örökségvédelmi hatástanulmány alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások egy esetben érintenek műemléki értéket. A 9346 törzsszáma, 6933 azonosítója, Budapesti út 47. szám alatti lakóház és gazdasági épület, tájház esetében a hrsz.:2710/2 alatt álló lakóépülettől a műemléki jel törleszt, a Forster Központ hatósági bizonyítványát is figyelembe véve, a magunk részéről is elfogadjuk.</p>	Figyelemfelhívást köszönjük.
<p>A HÉSZ eseti módosításai régészeti védeltséget több esetben is érintenek, ezzel kapcsolatosan az alábbi figyelemfelhívással élünk:</p> <p>- A <i>kulturális örökség védelméről</i> szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: KÖrv.) 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.</p> <p>- A <i>kulturális örökség védelméről</i> szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdése szerint nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotomlással járó tevékenység csak a KÖrv. és a rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló más hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú melléklete alapján a Korm. rendelet 72. §-ban foglalt szakkérdések értenyvesése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként meg kell keresni.</p>	

<p>- A Kőrv. 22. § (1) bekezdés szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes feltűtő) feltárást kell végezni.</p> <p>- A Kőrv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemét; ha a régészeti örökség elemének előfordulása szorványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kőrv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.</p> <p>- A Kőrv. 22. § (3) bekezdésének b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeztek próbafeltárást, továbbá földkiemléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térségi kiterjedése vagy rétegsora nem ismert. A Kőrv. 22. § (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes feltűtő feltárást írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk művelődési emlékeinek fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városrész területén valósul meg, továbbá – a Kőrv. 22. § (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kőrv. 22. § (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.</p> <p>- A beruházó költségviselését a Kőrv. 19. § (3) bekezdése írja elő. A Kőrv. 19. § (4) bekezdése értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Kőrm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.</p> <p>A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítására vonatkozó véleményezési dokumentáció helyesre nevezte meg, illetve határozza le a város műemlékeit, az ezekhez tartozó műemléki környezeteket, valamint a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket, így a fenti figyelemfelhívásokkal a tárgybeli dokumentáció elfogadását javasoljuk, kérve, hogy a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát is szíveskedjenek CD-n megküldeni.</p>	<p>Pest Megyei Kormányhivatal Előirányzat-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (ül.sz.: 10.166-2/2016.)</p> <p>„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 Főosztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel.”</p> <p>Budaörs Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Ügyi Osztály (ül.sz.: BP/0801/234-0/2017.)</p> <p>„A levele mellékleteként elektronikusan megküldött – a Budaörs Város Önkormányzata által 2016. decemberében készített – dokumentáció alapján és a korábbi véleményezési szakasz során Hivatalom UVH/UH/51/0/2016. számú, 2016. január 6-án kelt véleménye figyelembevételével, Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszek, annak elfogadását támogatom.”</p> <p>Pest Megyei Kormányhivatal Erdő Járási Hivatala Közlekedési és Fogvasztóvédelmi Főosztály (ikt.sz.: ÚT/102/1/2017.)</p> <p>A XI-12-47/2016. számú megkeresésére, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. – 15. pontja alapján megállapítottam, hogy a tárgyi eljárásban a Pest Megyei Kormányhivatal Erdő Járási Hivatala véleményezési jogkörrel nem rendelkezik. Az egyeztetést eljárásban állásfoglalásra jogosult hatóságokat a fent hivatkozott jogszabály tartalmazza.</p> <p>Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft. (ikt.sz.: 207/2/2017. Tv.)</p> <p>„A Tárgyi módosító dokumentációt átvizsgáltuk, a benne szereplő módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem teszünk.”</p>
--	--

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

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 2017.01.23.-ára. Összességében a partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján egy településrendezési eszközöt érintő javaslat nem fogalmazódott meg.

<p>Levegő Munkacsoport (ü.i.sz.: 8/2017)</p> <p>Levelükben összefoglalták a BHÉSZ előírásait érintő jelentősebb koncepcionális változásokat. A 3. pontban kifejtik, hogy a kialakítható rendeltetési egységek száma túlzott mértékben megterhelő beruházásokat eredményezhet. Ezért az egyes építési övezetekben kialakítható rendeltetési egységek számának felülvizsgálata és a túlzó, jelentős és indokolatlan intenzitás növekedést megengedő értékek mérséklése szükséges, kiemelt tekintettel a Város intézményi kapacitástartalékaira a kialakítható lakásrendeltetések vonatkozásában. Ezzel a megállapítással egyetértünk. Szerintünk például korlátozni lenne szükséges a nagy forgalmat vonzó bevásárlóközpont jellegű kereskedelmi létesítmények mennyiségét, mivel ezek a Városon belül, valamint a szomszéd településekről ide irányuló gépjármű forgalmat és szerűtlenül fokozzák.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A jelenlegi gazdasági építési övezeti (GKSZ) besorolási ingatlanok „visszasorolása” nem támogatható, hiszen a telektulajdonosainak szerzett joguk van a területek használatára.</p>
<p>A 7. pontban kifejtett megállapítással - ami az építési helyeken kívüli bővítési lehetőségekre vonatkozó előírásokra utal - is egyetértünk, amennyiben az a telkek beépíthetőségének korlátozását tűzi ki célul.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A jelenleg építési helyen lévő épületek bővítési lehetőségének előírását pontosítja, mely eredményeként településképpileg előnyösebb épület bővítések valósulhatnak meg véleményünk szerint. Sem a jelenlegi, sem a tervezett előírás nem a telkek beépíthetőségének korlátozását tűzi ki célul, hanem kizárólag az épület bővítési lehetőségének „mikénjárt” szabályozza, mely a telkek megengedett legnagyobb beépítési mértékét nem befolyásolja.</p>
<p>Ezért nem tartjuk helyesnek a módosítások 2. § (4) bekezdését, miszerint ha akár közművesítés, vagyis közterület céljára történő szabályozás miatt csökken egy telek területe, vagyis közterületi lejegyzés történt, ott a csökkenés előtti mértéket kellene figyelembe venni a telkek beépítési mértékének meghatározásakor, és a legkisebb zöldfelület mértéke a szabályozással kialakult telkekre vonatkozna. Vagyis: a lecsökkentett területű telken az övezetre vonatkozó szabályozásnál nagyobb terület válna beépíthetővé. Természetesen nem a közterület céljára történő szabályozás előtt már megépült épület arányos lebontásának kötelezéséről lenne szó, hanem - amennyiben a telkek még nem épült be, akkor az új adottsághoz való alkalmazkodásról mind a beépíthetőség, mind a legkisebb kialakítandó zöldfelület tekintetében. A telek tulajdonosát szerintem inkább másképpen kellene kártalanítani. Mellesleg: féltő, hogy egy teleknek a kötelező szabályozáshoz viszonyított túlépítése rossz példaként a környék többi telkén is hasonló tendenciát sugallna.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A kérdéses előírás pontosítása során a zöldfelületi engedmény kikerült az előírások közül. Itt kívánjuk megjegyezni, hogy az előírást nem tartjuk aggályosnak, hiszen jellemzően kisméretű telekrészekről beszélhetünk, melyek csekély befolyásoló hatása van a telek beépítésére és zöldfelületére.</p>

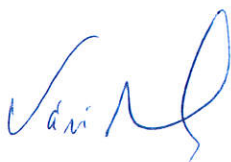
Helyesnek tartjuk annak a szabálynak a rendeleti megerősítését a R. 16. § (3) bekezdésével való kiegészítésben, (a módosítás 3. § (6) bekezdése), hogy „az egyes építési övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.”	Észrevételt köszönjük. A HÉSZ kiegészítésére nem csak a „megerősítés” miatt volt szükség, hanem az OTÉK korábbi évek módosításai során kikerült előírás pótlása miatt, is hiszen a jelenleg hatályos előírás alapján építési helyen kívül is elhelyezhető épület.
A módosítás 3.§ (7) bekezdése foglalkozik a gépkocsi behajtók engedélyezésével. Javasoljuk a R. valamennyi, a gépkocsi behajtók létesíthetőségének feltételeivel foglalkozó jogszabályhelyét kiegészíteni azzal az előírással, hogy gépkocsi behajtó létesítése nem járhat a közterületi fasor megcsonkításával.	Észrevételt köszönjük. A közterületi fakivágások szabályozására az önkormányzat BUDAÖRS VÁROS ZÖLDFELÜLETEINEK ÉS ZÖLDTERÜLETEINEK MEGÓVÁSÁRÓL, HASZNÁLATÁRÓL, FENNTARTÁSÁRÓL ÉS FEJLESZTÉSÉRŐL SZÓLÓ 29/2004. (V.25.) rendeletet alkotott.
Amennyiben a Kakusz utca déli részén található, még Mk övezetben lévő ingatlan alkalmas mezőgazdasági művelésre, a kérdéses területre vonatkozóan javasoljuk inkább a hatályos SZT Mk övezetre való módosítását, a TSZT Gksz övezetbe sorolása helyett.	Észrevételt köszönjük. Az érintett terület korrekcióként való kezelésének területrendezési akadályai vannak, így a Megyei Főépítész észrevétele alapján a Szabályozási tervlapon a terület mezőgazdasági (Mk-4) besorolást fog kapni, így megteremtve a településrendezési eszközök összhangját (lásd mellékelt korrektúrázott alátámasztó munkarészek)..
A Törökugrató 4316 hrsz. telekből 50 négyzetméternyi terület eladását lakóház terepszint alatti beépítésének bővítése céljára a szomszéd telek tulajdonosának, további meggondolás tárgyává javasoljuk tenni.	Észrevételt köszönjük. A BHÉSZ pontosítása korábbi testületi döntés alapján történt, így annak módosítását nem tartjuk szükségesnek.
Szerintünk nem volna szerencsés, ha a kertvárosi területen hasonló igények, - vagyis a terepszint feletti beépítés területén jelentősen túlnyúló terepszint alatti beépítés - merülne fel, mivel az aláépített területen létesíthető zöldfelület fenntartásfüggő, és nem teljes értékű. Az épületeken túlnyúló, vagy azokon kívüli felszín alatti beépítések elharapódzása az övezet zöldfelületi intenzitásának degradálódását jelentené.	Észrevételt köszönjük. A jelenleg hatályos HÉSZ előírások alapján a terepszint alatti beépítés mértékének szabályozása értelmezhetetlen, így a tervezett – álláspontunk szerint a hatályshoz képest szigorúbb – előírások egyértelműen szabályozzák majd a kérdéskört.
Hajnal József úr 2017. január 22-én kelt levelében: Javasolnánk kifogásolta a kertvárosias lakóterület vonatkozásában meghatározott 9,0 m-es épület legmagasabb pontja szabályozót, az építési helyen kívüli épületbővítésére vonatkozó előírást, a homlokzatmagasság engedményes értékeire vonatkozó előírásokat, valamint az épület szintszámára vonatkozó előírásokat.	Észrevételeket köszönjük, melyekkel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a módosítások minden kifogásolt elem módosítását tartalmazza a véleményezésre megküldött dokumentáció, így a kertvárosias lakóterület vonatkozásában 36.§ (7) bekezdésben meghatározott épület legmagasabb pontjának 9,0 m-es szabályozóját töröltük, a 36.§ (8) és (9) bekezdés előírásait teljesen átfogalmaztuk.
Ruboczki László úr 2017. január 21.-én kelt levelében: A Hegyalja utca északi oldalán is emelhető legyen a beépítettség a jelenlegi 10 százalékról, vagy lehetőség legyen melléképület (présház, vagy terasz) építésére a telekméret 3-5%-ig és az építménymagasság feléig. Íg megővhatnánk a telkeken lévő régi pincéket és újrahaznosíthatnánk azokat. - 20170203 A napeleemes rendszerek tartószerkezete (amennyiben nem a tartószerkezeten kívül elhelyezésre) ne számítson építménynek és ne növelje a beépített terület mértékét. ^^	Észrevételeket köszönjük. A Hegyalja utcára vonatkozó javaslatát nem támogatjuk, mert a terület lakóterületi átsorolása során a képviselő testület, úgy döntött, hogy az átsorolás beépítés intenzitás növekedést nem eredményezhet. Továbbá megjegyezzük, hogy az országos előírások alapján a napeleemes rendszerek tartószerkezete jelenleg sem számít bele a telek legnagyobb beépítettségébe.
Kovács Katalin 2017. január 23.-án kel levelében:	Észrevételeket köszönjük. Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterület szabályozó meghatározása az eltérő intenzitással és eltérő kubus nagysággal beépíthető települési szövetek differenciálása miatt tartjuk

<p>A BELVÁROS KÖRNYÉKI most érvényben lévő és a tervezett szabályozási terv sok esetben behatárolja egy épület megengedett legnagyobb földszinti bruttó alapterületét, pl. 175m²—Lk-2/Z övezetben, 100m²—Lk-3/Z övezetben, ...stb. Az épület megengedett legnagyobb földszinti alapterületébe az esetek túlnyomó többségében nem lehet beletámasztani a területre megadott rendeltetésekkel; pl. kereskedelem-szolgáltatás, vagy egészségügy, szociális...stb, mivel ezekhez a rendeltetésekhez a földszinten sok kiszolgáló helyiség szükséges (előterek, várók, mosdók, mozgáskorlátozott Wc...stb). Bizonyos helyiségeket nem lehet más színtekre tervezni.</p> <p>A szabályozási tervben lehetőség van a belváros környéki; valóban indokolt; a pl. 30%-os beépítés mértékére - ekkor 2 épületet kéne tervezni - de a fenti rendeltetések általában nem bonthatók szét 2 épületre, mivel a legtöbb esetben a helyiségeknek szintenként is kapcsolódniuk kell egymáshoz.</p> <p>Véleményem szerint szarancsesebb lenne csak a beépítési %-ot meghagyni előírásként, - mint ahogyan az a 24/2014 (X:29.) Önkormányzati rendelet érvénybe lépése előtt - korábban is így volt.</p> <p>Egy épület megengedett legnagyobb földszinti alapterületének behatárolása miatt hosszú távon nem a célzott belváros környéki rendeltetéseket építik majd színterem, többségben lehet a lakó funkció (ami pl. a Szabadság út tekintetében nem túl ideális), mert az kisebb épületben is elhelyezhető.</p> <p>A zárószó beépítésnél, mivel itt az épületnek 75%-ban illeszkedni kell a telekhatárra; széles teleknek az egy épület megengedett földszinti területének maximalizálása miatt csak keskeny épületet lehet tervezni (ami funkcionálisan nem szerencsés), vagy szétszabdalt épületeket.</p> <p>Úgy vélem, hogy a sok jó szabályozás mellett a szabályozási tervből egy épület megengedett legnagyobb földszinti bruttó alapterületének korlátozását célszerű lenne kivenni a fentiek miatt.</p> <p>Jobb épületeket, tömegeket, egységesebb utcaképet lehetne tervezni, ha csak az előírt %-os beépítést kellene figyelembe venni!</p>	<p>szükségesnek, így annak törlésével nem értünk egyet, viszont az érték megnövelését (Lk-2/Z övezet vonatkozásában 175-ről 250-ra; 100-ról 170-re) támogatjuk (lásd mellékelt korrekktűrázott rendelet-tervezet).</p>
<p>Székelly Csaba úr 2017. január 19.-én kelt levelében: Megfontolásra javasolta a 35.§ (5) h) bekezdésében megfogalmazott előírás átgondolását, melyre az alábbi javasolt szövegezést fogalmazott meg: <i>Az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál, kiselermes építőanyag és monolit beton/vasbeton megengedett. A tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;</i></p>	<p>Észrevételt köszönjük. A 35.§ (5) h) bekezdésben megfogalmazott előírásnál jogszabály alkotói szándék volt a Köhgy védett területén található jellemző beépítések településképi megjelenésének megőrzése. Az előírás Székely Csaba úr által javasolt átfogalmazásával nem értünk egyet, mert az anyaghasználat meghatározásával jelentősen befolyásolni lehet az épület kialakításának, településképi megjelenésének módját.</p>
<p>Kóródy Márta Emese 2017. január 23.-én kelt levelében: Kérelmezte a Kőszirt utca 11. (1579 hrsz.) vonatkozásában meghatározott (mely közterület eladását teszi lehetővé) szabályozási vonal felülvizsgálatát a vízfvezeték figyelembevételével.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A tulajdonossal történt egyeztetések alapján átveztük a szabályozási vonal pontosítását (lásd mellékelt korrekktűrázott alátámasztó munkarészek).</p>

A VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSON TÚL

A BHÉSZ módosítás véleményezési szakaszán túl, apró korrekció vált szükségessé a tervezetben magánút előírásának vonatkozásában, valamint az SZT XX. szelvényén a Pipacs utca geodéziai felmérése megtörtént, így az utca szabályozási szélességének pontosítása megtörtént (lásd mellékelt korrektúrázott rendelet-tervezet és alátámasztó munkarész kivágat).

Budaörs, 2017. március 03.



Vári Attila
okl. településmérnök
vezető településtervező
TT 01-6096



Csík Edina
főépítész

Melléklet:

- 1.sz. melléklet: Erdőállomány adatszolgáltatásában történt változások szemléltetése
- 2.sz. melléklet: korrektúrázott rendelet-tervezet
- 3.sz. melléklet: korrektúrázott alátámasztó munkarészek kivágata

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

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet

**A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet
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. § 5. - 10., pontok helyébe alábbi rendelkezések lépnek:

„5. Épület megengedett legnagyobb alapterülete

A telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő bruttó-épületek bruttó alapterülete.

6. Kis mélységű telek:

Azon építési telek, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közforgalom előtt megnyitott területtel melyről a telek megközelíthető; a telek kiterjedése ezen irányában legalább kétszerese a rövidebb oldalának, és a rövidebb oldal nem hosszabb, mint a helyi előírások szerint kialakítható telek minimális szélességének 1,5-szerese.

7. Lakótelepi közterület:

Az SZT-n jelölt nagyvárosias lakóterület közterületként funkcionáló úsztatótelke.

8. Melléképület:

Főépítményt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, melynek beépítési paraméterei beleszámítanak az övezetben meghatározott beépítési paraméterekbe, és más épülettel legfeljebb csak a terepszint alatt van összeköttetésben. Nem önálló rendeltetési egység, hanem annak valamely szükséges, vagy kiegészítő részét tartalmazó épület. Melléképületnek minősül különösen a pihenőház, a járműtároló, a háztartással kapcsolatos tároló épület, a műterem, a kazánház valamint a porta épület.

9. Mélypince:

Jellemzően Kőhegy területén található meglévő prэшázhoz kialakított borospince.

10. Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek:

Minden olyan kézi erővel, egyszerű szerszámokkal vagy kisgépekkel, egyedi eljárással folytatott feldolgozó-ipari termelés, mely környezetét forgalmával, zajterhelésével, légszennyezésével, veszélyes hulladék termelésével nem zavarja, és az üzem működése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket."

(2) Az R. 3.§-a az alábbi 11. -14. pontokkal egészül ki:

11. Telek nem beépíthető része:

A területsávon az OTÉK előkertre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, melyen épület nem helyezhető el.

12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek területéhez viszonyított aránya.

13. Terepszint alatti épület szint:

Olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 80%-ában kerül 1,00 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá.

14. Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény

Oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizilétesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi."

2. §

(1) Az R. 6.§-a az alábbi (3) - (4) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) Nyúlványos teleknél az egyes építési övezetben / övezetben rögzített rendeltetési egység- és az épület számának meghatározásánál a teleknél területe nem számítható be.

(4) Ahol a már szennyvízcsatornával és ivóvízzel ellátott területen lévő telek területe közterület céljára történő szabályozás miatt csökken és a közterületi lejegyzése az ingatlan nyilvántartásban megtörtént, ott a beépítési lehetőség kompenzálásaként a leválasztott telek méretére vetített beépítési mérték értékével megnövelhető az egyes építési övezetben meghatározott „telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke”, ott a csökkentés előtti méretet kell figyelembe venni a telek beépítési mértékeinek meghatározásakor. A legkisebb zöldfelület mértéke a szabályozással kialakult telekre vonatkozik.”

(2) Az R. 7.§-a az alábbi (6) - (8) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Azon Petőfi Sándor utca – Baross utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területen található telkek esetén, melyeken keresztül átjárási szolgálommal biztosított a belső fekvésű telkek megközelítése, a belső telek építési telekké válásának érdekében, a telekalakítás során a visszamaradó telek beépítettségének és szintterületének számításánál a leválasztott telek méretére vetített beépítési mérték és a bruttó szintterületi mutató értékével megnövelhető az egyes építési övezetben meghatározott „telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke” és a „telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója” az eredeti telekméretet kell figyelembe venni. Ez a szabály csak az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett átjárási szolgálat rendezésekor alkalmazható. Ebben az esetben az

építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telek is kialakítható a közterületi kapcsolat biztosításának legszükségesebb mértékéig, mind teleknyél, mind magánút esetében min. 3 m.

(7) A közműellátást szolgáló építmények, és műtárgyak elhelyezéséhez szükséges telekalakítás során az építési övezetekre, illetve övezetekre meghatározott előírások figyelmen kívül hagyhatóak.

~~(8) Telekhatár-rendeztés esetében a telekalakítás engedélyezhető, amennyiben a telekalakítás a szükséges tulajdonjog rendezésének, illetve rendezetlen állapot megszüntetésének érdekében történik, ezekben az esetben akkor is engedélyezhető a telekalakítás, ha a kialakuló telek/telkek paraméterei maximum 10%-os mértékben kedvezőtlenebbek lesznek az eredeti (telekalakítás előtti) állapothoz képest, akár az építési övezetre / övezetre meghatározott paraméterek meghaladásával is."~~

(3) Az R. 12.§ (1) bekezdés f) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„f) vendéglátó létesítmény, ahhoz kapcsolódó terasz,"

(4) Az R. 12.§ (1) bekezdése az alábbi j) ponttal egészül ki:

„j) üzemanyag-töltő és kiszolgáló építményei."

(5) Az R. 12.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A 12.§ (1) e) szerinti közterületi árusító pavilon – eltérő övezeti előírás hiányában – legfeljebb 25 m² bruttó alapterületű, és 3,5 m épületmagasságú lehet."

(6) Az R. 13.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítható

- a) legfeljebb 2 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 4,0 m,
- b) legfeljebb 4 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 6,0 m,
- c) legfeljebb 10 telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 7,0 m,
- d) 10-nél több telek megközelítése esetén minimális szélessége legalább 8,0 m,
- e) 100 m-nél hosszabb magánút kialakításánál a magánút teljes hosszában maximum egy törést lehet alkalmazni, mely törés nem haladhatja meg a 90°-ot,
- f) a telek nem beépíthető részén létesített magánút esetében a magánutat csak a telek nem beépíthető részeként kijelölt sávon belül, a szabályozási tervlapon meghatározott szélesség minimális megtartásával lehet kialakítani, ezen esetekben az előző pontok szerinti szélességre, hossza és a töréspontok számára, nagyságára vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni,
- g) a jellemzően beépült területen található meglévő magánút – ahol annak bővítése már nem lehetséges - további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítésének esete nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni.
- h) kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:
 - ha) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m
 - hb) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m."

~~(7) Az R. 13.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:~~

~~„(3) A magánút telkére nem vonatkoznak a telek legkisebb kialakítható területére és szélességére vonatkozó övezeti/építési övezeti előírások."~~

(78) Az R. 13.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Magánúton a 12.§ (1) bekezdésben felsorolt építményeken felül gépkocsi tároló is elhelyezhető, ha az építmény a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a magánút rendeltetésének megfelelő használatát, valamint a szabályozási tervlapon „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-el jelölt területen a 47.§ (5) bekezdésében megfogalmazottak szerint épület is elhelyezhető.”

3. §

(1) Az R. 14.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A melléképítmények közül az állat ól, állatkifutó, trágyatároló, - komposztáló és a takarmánysiló, ömlesztett anyag tároló melléképítmények elhelyezésénél az 5. sz. mellékletben meghatározott távolságokat meg kell tartani.”

(2) Az R. 11. alcímének helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. TELEK BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI”

(3) Az R. 15.§ (10) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(10) Ha a telek jelenlegi beépítése, vagy az útszabályozást követően kialakuló állapota miatt nem felel meg az építési övezet beépítési módja szerinti építési helynek, az épület bővítése, átalakítása esetében az egyes építési övezetben meghatározott építési helyen kívül is végezhető úgy, hogy az érintett ingatlanon kialakulnak tekinthető elő-, oldal- és hátsókert mérete nem csökkenthető, -a beépítési mérték kihasználásáig tervezett alapterületi bővítés maximum 25%-ának mértékéig, valamint a beépítési mérték kihasználásáig tervezett alapterületi bővítés maximum 25%-a kerülhet építési helyen kívülre, illetve az építési helyen kívül 1m-rel lehet megnövelni az épület homlokzat magasságát. Az érintett ingatlanon a meglévő (építési helyen kívüli) épület által kialakulnak tekinthető elő-, oldal- és hátsókert mérete tovább nem csökkenthető a bővítés során. A korábbiakban leírt a 2.1. táblázathoz képest megnövelt építési helyen, a meglévő épülethez / épületrészhez képest a homlokzat magasságot csak 1m-rel lehet megnövelni, amennyiben a meghatározott homlokzatmagassági paraméter arra lehetőséget ad.”

(4) Az R. 15.§-a az alábbi (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Ha a telek nyúlványszerű része 6,0 m-nél szélesebb, a telek nem tekinthető nyúlványszerű teleknek.”

(5) Az R. 16.§ (2) bekezdés b) pont ba) alpontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„ba) 0,5 m, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épültek/épülhetnek be,”

(6) Az R. 16.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.”

(7) Az R. 17.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„A tervezett felszín alatti beépítések esetén a talajvíz akadálymentes áramlását minden esetben biztosítani kell.”

(87) Az R. 18.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„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 csak a legszükségesebb esetben, 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”.

(98) Az R. 19.§ (2) bekezdése 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:

a) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,

b) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.”

4. §

(1) Az R. 25.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára elsősorban közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani, de nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik minden építési övezetben és övezetben elhelyezhetők az övezeti paraméterek figyelmen kívül hagyásával.”

(2) Az R. 25.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Ingatlan víz és szennyvízcsatorna közmű ellátásának érdekében új közmű szolgalmat csak egy ingatlanon keresztül átvezetve lehet alapítani. Egynél több ingatlanon átvezetett / tervezetten átvezetett közműszolgalmat esetében az egyes építési övezetekben / övezetekben meghatározott közüzemi közműellátás vonatkozásában nem tekinthető biztosítottnak / biztosíthatónak az ingatlan ellátása / elláthatósága.”

(3) Az R. 28.§ (4) - (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) Omlásveszélyes (alápincézett) és csúszásveszélyes területen a csapadékvizek elszikkasztása nem megengedett, valamint ezeken a területeken az építés feltétele a közüzemi szennyvízelvezetés megléte közegészségügyi szempontok alapján.

(5) Ha a keletkező felszíni vizek szikkasztása nem megengedett, vagy műszaki, természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az ingatlanon összegyűlt felszíni vizet bármely burkolt felület illetve épület növekedéssel járó építési tevékenységgel egyidőben a burkolt- és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-e után 0,05 m³/m² fajlagos tározó-térfogatú, zárt tárolóban kell összegyűjteni, elsősorban használati és kertészeti célokra felhasználni, és a fel nem

használt felesleget csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni."

(4) Az R. 30.§. ~~(1)~~ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

~~„(1) Új távközlési hálózatot létesíteni, ill. meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni ahol már meglévő földkábelek vannak, illetve gazdasági terület felhasználású területeken földalatti (földkábel, alépítmény), egyéb területen föld alatt vagy légkábeles — kifeszűrtségű és közvilágítási, kábel TV — hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.~~

(2) Belterületen és külterületi beépítésre szánt területén új vezeték nélküli szolgáltatás építményét, amennyiben 300 m-en belül már van vezeték nélküli szolgáltatási építmény, akkor csak annak tartószerkezetére lehet telepíteni."

5. §

(1) Az R. 31.§ (2) bekezdése az alábbi i) alponttal egészül ki:

„i) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység."

(2) Az R. 33.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A telkek megközelítésére teleknyúlvány az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben nem alakítható ki."

(3) Az R. 33.§ (3) bekezdés az alábbi h) alponttal egészül ki:

„h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység."

(4) Az R. 33.§. (4) - (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) A kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.

(5) A kisvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület csak az **Lk-1/Z** jelű építési övezetekben nem helyezhető el."

(5) Az R. 34.§. (4) - (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(4) Az **Lk-3/SZ** és **Lk-4/SZ** jelű építési övezet területén

a) A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, rendeltetés kizárólag lakóépületen belül, összességében a bruttó szintterület max. 25%-áig helyezhető el.

b) Lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 30%-át.

c) Az épületek földszintjén, a közhasználat céljára átadott területtel határosan kizárólag kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés helyezhető el.

d) A telek minden 300 m²-re után 1 lakó rendeltetés létesíthető.

e) A Hársfa utca, valamint a Stefánia utca mentén a tervezett szabályozási vonaltól számított 30,0 m telekmélységig a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerinti csökkentett az épület megengedett legnagyobb épületmagasság érvényes.

f) Tömör kerítés nem létesíthető, egyéb kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal építhető, és csak úgy helyezhető el, hogy a közpark felé történő szabad átjárhatóság biztosított legyen.

(5) A kisvárosias lakóterület alábbi építési övezeteiben a kialakítható rendeltetési egységek száma:

a) Az **Lk-6/SZ** jelű építési övezet területén új rendeltetési egység nem létesíthető.

-
- b) Az **Lk-1/Z**, **Lk-2/Z**, **Lk-3/Z** és az **Lk-5/SZ** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.
- c) Az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Budafoki úttól Ny-ra található, Tavasz utca és a Hársfa utcai tömbök területén található ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető, szintén az **Lk-1/O** jelű építési övezetbe sorolt Széles utca menti ingatlanon a telekméret minden megkezdett 300 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető.
- d) Az **Lk-2/O** jelű építési övezetbe sorolt ingatlanon a telekméret minden megkezdett 400 m²-re után 1 rendeltetési egység létesíthető."
- (6) Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázat eltérés mértéke szerint alakítható ki.
- (7) Az **Lk-1/Z** építési övezetben lakó rendeltetés az épületek utcával határos földszinti épületrészeiben nem helyezhető el,
- (8) Az **Lk-G** jelű építési övezet területén csak garázs rendeltetés alakítható ki."
- (6) Az R. 35.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) Védett területen fekvő telken bármely épület legfeljebb 3 szintes kialakítású lehet, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint. A telken meglévő mélypince nem számít külön szintnek."
- (7) Az R. 35.§. (5) bekezdés e) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„e) meglévő mélypince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg,"
- (8) Az R. 35.§ (5) bekezdés g) - h) alpont helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:
„g) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;
h) az épületek falazati és födém tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;"
- (9) Az R. 35.§ (6) bekezdés c) alpont helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„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 és kerítésépítés végezhetőek."
- (10) Az R. 35.§. (7) bekezdés b) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során legfeljebb 1 szint lehet terepszint alatti épületszint, úgy, hogy az épületszint legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre."
- (11) Az R. 35.§-a az alábbi (8) bekezdéssel egészül ki:
„(8) Az **Lk-1/Ved** építési övezetre nem vonatkoznak a 15.§ (5) bekezdésében meghatározott zártorú beépítési módra vonatkozó előírások."
- (12) Az R. 36.§ (1) bekezdés 1. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

Véleményezési eljárásra dokumentálva

„1. **Lke-1/SZ** intenzív, szabadonálló, lakópark síkvidéki kertvárosias lakóterület, (Tétényi fennsík)”

(13) Az R. 36.§ (1) bekezdés 15. alpont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„15. **Lke-INT** intenzív, intézménnyel vegyes síkvidéki kertvárosias lakóterület. (Szabadság út nyugat, Alsóhatár utca)”

(14) Az R. 36.§ (3) bekezdés az alábbi g) alponttal egészül ki:

„g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.”

(15) Az R. 36.§. (5) - (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az **Lke-1/SZ** építési övezetbe sorolt telkek kivételével - elhelyezhető főépítmények- és rendeltetési egységek száma:

- a) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telkek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;
- b) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja a telkek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;
- c) az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti;
- d) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telkek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.

(6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén épület szintszáma legfeljebb:

- a) a **hegyvidéki** építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint;
- b) a **síkvidéki** építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet;

(7) 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 az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(8) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épületnek 1 terepszint alatti szintje lehet, úgy, hogy az épület legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért:

- a) 4 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
- b) 5 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

(9) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén, a telken belüli új főépítmény építése esetén, a főépítmény között a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó.

(10) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén melléképület – az **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.

(16) Az R. 36.§-a az alábbi (11) - (12) bekezdésekkel egészül ki:

- „(11) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:
- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (12) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén a főépítménnyel egybeépített, szerkezetiileg különálló építmény egy épületként tekintendő a homlokzatmagasság számítása során.”
- (17) Az R. 37.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(1) Az **Lke-1/SZ** jelű építési övezet területén
- a) Az építési övezet telkein minden 800 m² telekterület után elhelyezhető 1 főépítmény, melyben maximum 6 lakást lehet kialakítani;
 - b) A lakóépületen kívül, lakást nem tartalmazó épületből egy telken csak egy helyezhető el, úgy, hogy az épület össz-szintterülete nem haladhatja meg a telken lévő épületek össz-szintterületének 25%-át.
 - c) A lakóépületeken belül a hat lakáson kívül elhelyezhető nem lakó rendeltetési egységek össz-szintterülete nem haladhatja meg az épület össz-szintterületének 25%-át.”
- (18) Az R. 37.§ (3) bekezdés az alábbi c) alponttal egészül ki:
- „c) A Baross utcától délre a Komáromi utca és a Munkácsy Mihály utca között található két tömbben az oldalkert megengedett legkisebb mértéke 3,0 m.”
- (19) Az R. 37.§ (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „(6) Az **Lke-INT** jelű építési övezetben a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 50%-át.”
- (20) Az R. 38.§ (2) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:
- „h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.”
- (21) Az R. 40.§. (1) bekezdés b) pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:
- „b) a kereskedelem különálló rendeltetési egységének bruttó szintterülete legfeljebb 400 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együtt.”
- (22) Az R. 40.§ (1) bekezdés az alábbi ca) – cc) pontokkal egészül ki:
- „ca) a **Vt-Bv/1** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 150 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető,
- cb) a **Vt-Bv/2** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 200 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető;
- cc) a **Vt-Bv/3** jelű építési övezet területén bármely ingatlanon a telekméret minden megkezdett 250 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető.”
- (23) Az R. 40.§ (7) - (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:
- „(7) Terepszint alatti épületszint alapterület legfeljebb az övezetben megengedett legnagyobb beépítés mértékéig építhető, ha legalább 60%-án gépjárműtároló létesül, a terepszint alatti épületszint beépíthetősége + 20%-kal növelhető.
- (8) Terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.”

(24) Az R. 40.§ (12) - (13) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

- „(12) Az építési övezetek területén épület szintszáma
a) a **Vt-BV/1** jelű övezetben legfeljebb 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
b) a **Vt-BV/2, Vt-BV/3, Vt-Tt/2, Vt-Tt/3 Vt-Tt/5, és a Vt-Tt/7** jelű övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.

(13) A **Vt-Tt és Vt-Bv** építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.”

(25) Az R. 40.§ (14) bekezdés d) alpont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„d) a rendelet hatálybalépésekor meglévő épületen és épületrészen építésügyi hatósági engedély köteles tevékenység nem végezhető, kivéve a **Vi-ZM** építési övezet területén található Zichy-major helyi védett épületállományán.”

(26) Az R. 40.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A **Vt-Tt/1** jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zárt sorúan építhető be.”

(27) Az R. 43.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) A **Vi-Bv, Vi-Tt és a Vi-Zm** jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.”

(28) Az R. 43.§ (10) bekezdés az alábbi d) ponttal egészül ki:

„d) a telek felszín felett nem beépíthető részén a 40.§ (14) bekezdésében meghatározottakon felül elhelyezhetőek a kerti építmények-, színpad-, 1,5 m-nél nem jobban kinyúló előtető, valamint az ideiglenes árusítással kapcsolatos építmények.”

(29) Az R. 44.§ (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,”

(30) Az R. 45.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A **Gksz-10** jelű építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértékének legfeljebb fele lehet – építési helyen belül – épület kontúrján kívül.”

(31) Az R. 47.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti úrszelvény szabadon hagyásával. elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, valamint közterületen elhelyezhető építmények.”

(32) Az R. 48.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az üdülőterületek övezetébe (Üh) sorolt telkeken lakórendeltetés nem helyezhető el.”

(33) Az R. 50.§. (1) bekezdés az alábbi c) ponttal egészül ki:

„c) Az 1. sz. Szabályozási Tervlap mellékleten ábrázolt építési hely meghatározásának esetében a 2.1. melléklet Budaörs Város építési övezetek paraméterei táblázatában meghatározott megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyhatóak.”

(34) Az R. 51.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) terepszint alatti épületszint legfeljebb 3 szintben létesíthető.”

(35) Az R. 56.§ (2) - (10) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) A területen a növénytermesztés, kertművelés, és állattartó építmények az 5. mellékletben meghatározottak szerint, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és árusítás rendeltetés helyezhető el.

(3) A 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad.

(4) Az övezet területén található 720 m², vagy azt meghaladó területű telkeken rendeltetési egységek az alábbiak szerint alakíthatók ki:

a) 6000 m² telekterületű vagy annál kisebb területű telken lakó rendeltetés nem helyezhető el, azon legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhetők el, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületek és terepszint alatti építmények. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket,

b) 6000 m² telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés csak különállóan helyezhető el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás bruttó szintterülete a 0,045 m²/m² értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.

c.) a kertes mezőgazdasági területek övezetbe (MK) sorolt telkek művelési ágától függetlenül (a zártkerti művelés alól kivett telkek eseteiben is) a legnagyobb beépítési mértékben meghatározott 3%-ban építhetők be a fentiekben leírtak alapján.

(5) Az övezet területén a 15 m² hasznos alapterületet meghaladó méretű épület létesítésének közművesítési feltétele:

a) közüzemi villamosenergia szolgáltatás,

b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,

c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, vagy egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte.

(6) Az övezet területén e rendelet 27. § (3) bekezdés szerinti egyedi szennyvízkezelő berendezés elhelyezhető a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

(7) A 15 m² hasznos alapterületet meg nem haladó méretű épület létesítésének nincs közművesítési feltétele.

(8) Nyúlványos telek csak az Mk-4 jelű övezet területén alakítható ki.

(9) Telekcsoport újrafelosztása és telekfelosztás során a kialakuló telkek egyikének sem lehet kisebb sem a területe, sem a telekszélessége az övezetben előírt minimális értékeknél.

(10) Az **Mk-4** jelű övezet területén a 2.2. melléklet táblázat szerinti eltérő értékű lehet a hátsókert megengedett legnagyobb mérete kismélységű telkeknél."

(36) Az R. 57.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Új főépítmény csak akkor létesíthető, ha:

a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;

b) a telek szélessége az épület elhelyezésnél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

Ha fentiek szerinti előírásoknak nem felel meg a telek, akkor azon legfeljebb 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete legfeljebb 15 m² lehet, és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át."

(37) Az R. 60.§ (1) bekezdés h) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

h) Kb-Vm növényzettel fedett vízmosások, horhosok, töltések, átereszek területe (2.2. melléklet övezeti paraméterek nélkül).

6. §

Hatályát veszti az R.

- a) 13. § (7) bekezdése;
- b) 17. § (3) - (4) bekezdése;
- c) 18. § (2) bekezdése,
- d) 30. § (3) - (4) bekezdések;
- e) 34. § (9) bekezdése;
- f) 46. § (1) bekezdésének, 3. pontja;
- g) 47. § (3) bekezdése;
- h) 57. § (4) bekezdése.

7. §

(1) Az R. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 2.1. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

(3) Az R. 2.2. melléklet helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

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

8. §

E rendelet a kihirdetését követő ~~30~~45. napon lép hatályba.

Budaörs, 2017. „.....” „...”

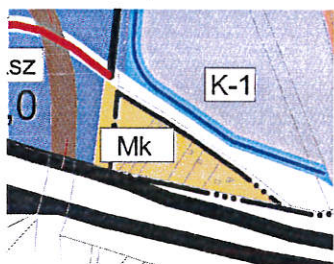
Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

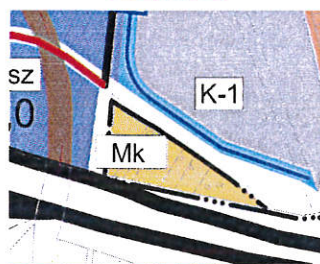
	A	B	a telek megengedett										az épület megengedett							M	N	O	P
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb			legnagyobb				megengedett legkisebb						
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete										
										épület-magasság	Hm Pm												
			m ²	m	m ²	%	%	m ² /m ²	%	%	m	épület-magasság	Hm Pm	db	m ²	m	m	m					
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	33,0	-	-	-	-	-	0,0	-	-					
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	18,0	-	-	-	R	-	0,0	-	-					
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5*	-	-	-	R	-	1,0	-	-					
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	20	20	18,0*	-	-	-	R	-	0,0	6,0	3,0					
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	20	40	12,0	-	-	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0					
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	15	35	10,5 [7,5]	-	-	-	R	400	5,0	6,0	4,0					
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	15	45	10,5 [7,5]	-	-	-	R	400	5,0	6,0	4,0					
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	10	40	6,5	-	-	-	R	300	5,0	6,0	-					
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	10	50	6,0	-	-	-	R	-	5,0	-	-					
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	15	30	6,0	-	-	-	2	175	5,0	6,0 [0,0]	6,0					
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	10	50	6,0	-	-	-	4	200	5,0	6,0	6,0					
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	15	30	-	-	-	Pm: 7,5	R	420	0,0	6,0	-					
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	-	-	Pm: 6,0	R	250	0,0	6,0	-					
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	15	30	-	-	-	Pm: 6,0	R	170	0,0	6,0	-					
15	Lk-1/VED	Z	250	12	550	35	0,9	15	30	-	-	-	Hm: 5,0	R	100	0,0	0,0	-					
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	25	30	3,0	-	-	-	1	-	-	-	-					

5. Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok vonatkozásában a hatályos településrendezési eszközökben szereplő ellenmondások feloldása

hatályos TSZT



hatályos SZT



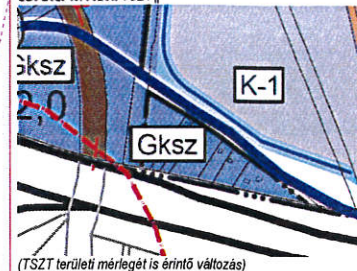
légifotó (esetleg SZT-vel)



tervezett SZT

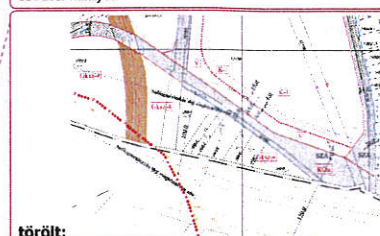


törölt: tervezett TSZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

törölt: hatályos



törölt:

A módosítás rövid leírása

A településrendezési eszközökben jelenleg ellentmondásosan szerepel a Kaktusz utca D-i részén található ingatlanok, míg a hatályos TSZT Mk (mezőgazdasági) terület-felhasználási egységbe sorolja az ingatlanokat, addig az SZT Gksz-4 (kereskedelmi-szolgáltató) építési övezetbe sorolja azokat. A hatályos településrendezési eszközökhöz készült alátámasztó munkarészekben a terület átsorolásánál a V72 változási számú átsorolásnál az alábbiként szerepelt az átsorolás:

V72	KÖu	Közlekedési célú közterület	>	Mk	Kereskedelmi, szolgáltató terület
-----	-----	-----------------------------	---	----	-----------------------------------

ami szintén önmagában is ellentétes, viszont a TSZT leírásában a terület a kertes mezőgazdasági területeknél lett felsorolva. A hatályos SZT Gksz-4 (kereskedelmi-szolgáltató) építési övezeti besorolásával építési jogok keletkeztek az ingatlanok vonatkozásában. A véleményezési szakaszban beérkezett Megyei Főépítési észrevétele alapján a terület TSZT-n való átsorolását csak igazoltan jogszerű elfogadás esetében tudja támogatni korrekcióját. Az előzményiratokat áttekintve megállapítható, hogy az átsorolás konzekvensen eltérően szerepelt a dokumentációban, viszont a területi mérlegnél MK övezetként lett beszámítva, így annak jelenlegi hibaként való korrekcióját nem lehet átvezetni, így jelen eseti módosítás során a szabályozási tervlapon MK-4 övezeti besorolást kapnak az ingatlanok az SZT-ben.

törölt: , így TSZT utólagos módosítása javasolt a fentiekben bemutatott módon, valamint a TSZT leírás módosításával. ¶

törölt: Biológiai aktivitásérték számítás

... [1]

5. Kamaraerdőn Holló utca - Pillangó utca között Lke-4/SZ övezet legyen meghatározva, az Lke-2/SZ helyett

légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Kamaraerdőn a Zombori utca, Pillangó utca, Kismartoni utca, Holló utca által határolt tömbben a hatályos szabályozási terv Lke-2/SZ építési övezetet jelöl. A jelölés hiba eredménye, mivel a korábbi szabályozás erre a tömbre és környezetére egységes övezetet állapított meg, így erre a tömbre is a környezetére jellemző Lke-4/SZ építési övezet meghatározása indokolt.

6. 036/1,2,3 V és Kb-Km övezetek NY-i határának jelölése

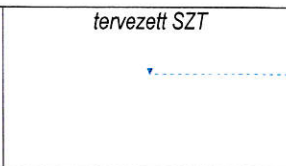
légifotó



hatályos SZT

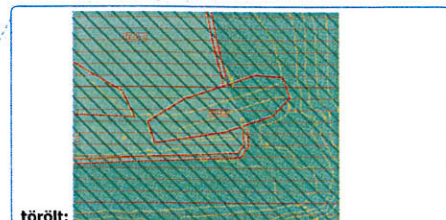


tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

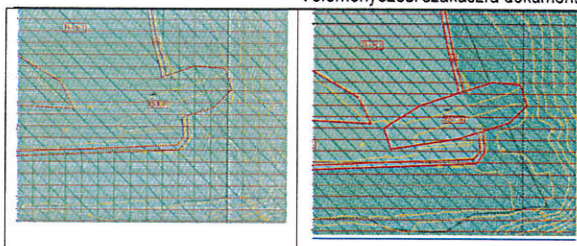
A 036/2 Kb-Km övezeti besorolású telek és az azt körülvevő Tk-Gy/1 övezet között rajzi hibából kifolyólag megszakad az övezethatár. A tervezett SZT-ben a



törölt:

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

Véleményezési szakaszra dokumentálva

	hibát javítottuk. <u>Az övezeti jelet a területhasználathoz jobban illeszkedő Kb-Vm jelű övezetre módosítottuk.</u>
---	---

7. 1.sz. Általános Iskola övezeti jelének pontosítása (Vi-Á1)

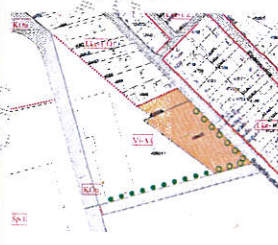
légifotó (esetleg SZT-vel)



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A 4080/11 hrsz-ú telken az 1. sz. Általános Iskola területén jelölt Vi-Á építési övezet jele rajzi hiba eredménye. A helyi építési szabályzat alapján ennek a teleknek önálló Vi-Á1 jelű építési övezetet határoztak meg a tervezők. A tervezett SZT-ben a hiba javítása indokolt.

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

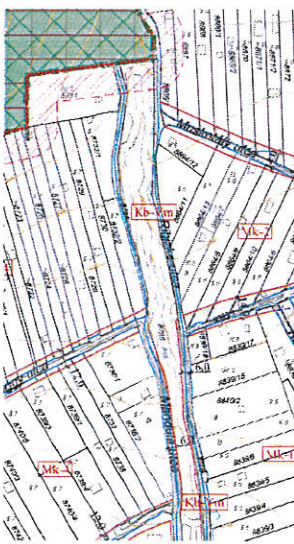
X. szelvény

1/X. Mandula utca főlő szakaszának szabályozásának felülvizsgálata, valamint a 8731, 8732/1 telkek megközelíthetőségének biztosítása

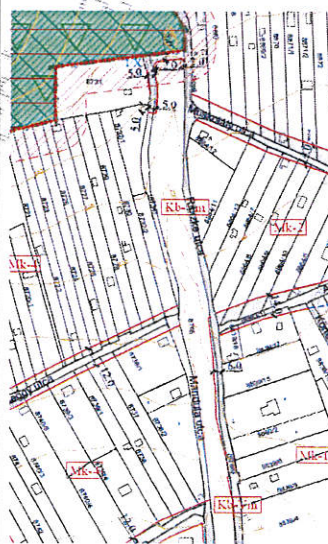
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Közlekedési szempontból nem indokolt a Mandula utca főlő szakaszának közterület céljára való kijelölése az árok mentén közútként való kiépítése nem reális. Az Mk-4 kertes mezőgazdasági övezetben lévő telkek megközelítése többségében jelenleg is megoldott. A terület északi csücskében elhelyezkedő 8731, 8732/1 hrsz-ú telkek megközelítése jelenleg a Muskotály utca meghosszabbításában kijárt földúton történik. Javasolt a kijárt nyomvonal 5,0 m szélességben történő kiszabályozása, úgy hogy természetvédelmi területet a szabályozás nem érint.

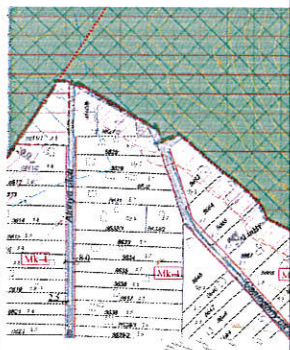
törölt: 1

2/X. 8627/3 hrsz-ú telek rendezése

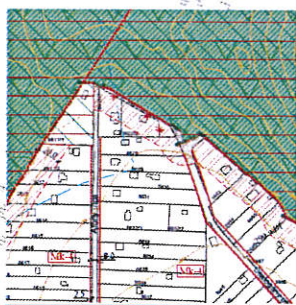
légifotó



hatályos SZT



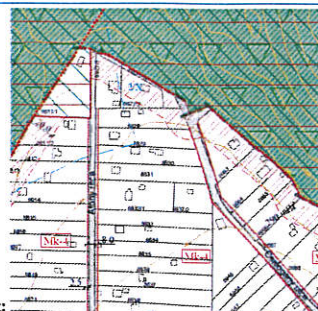
tervezett SZT





A módosítás rövid leírása

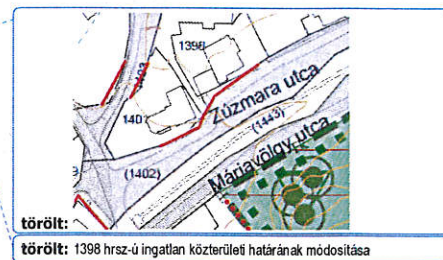
Közlekedési szempontból nem indokolt a 8627/3 hrsz-ú telek közterület céljára való kijelölése, javasolt e jelölés megszüntetése, így a telek értékesíthetővé válik a tényleges telekhasználat szerint. Kötelező megszüntető jelet alkalmazunk annak érdekében, hogy a telekhasználat szerinti teleösszevonás megtörténjen és a közterületi megközelítés is megmaradjon.

törölt:



12/XVI. 1398 és 1401 hrsz-ú ingatlanok közterületi határának rendezése (Zúzmara utca eleje)

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A telkeket érintő szabályozási vonalak pontosítása illetve levétele szükséges a tényleges területhasználat alapján.



13/XVI. Domb utca szabályozását felülvizsgálni

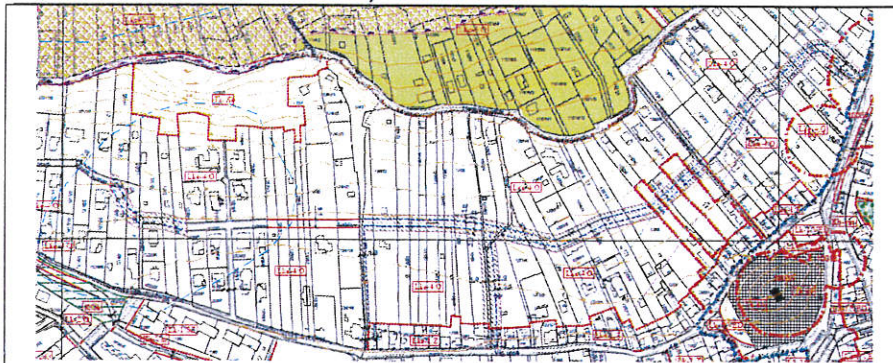
légitfotó (SZT-vel)



hatályos SZT	tervezett SZT	rövid leírás
		Domb utca alsó szakaszának szabályozásának módosítása szükséges, a beszűkült közterületi szakaszon 7,5 m szabályozási szélesség kialakításával.

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

Véleményezési szakaszra dokumentálva



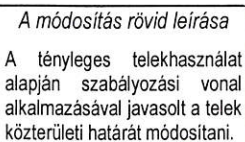
A módosítás rövid leírása

Az SZT-n jelölt feltáróút egyes szakaszainak újragondolása vált szükségessé, a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek vonatkozásában.

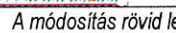
17/XVI. Kőszirt utca – 1579 hrsz-ú ingatlan közterületi határának rendezése

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>1579 hrsz-ú telek telek közterületi határának pontosítását tartalmazza a módosítás.</p>

Véleményezési szakaszra dokumentálva



hatályos SZT



törölt:

VI. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A szerkezeti terv tervezett módosításai alapján számított biológiai aktivitás érték változás összesen **+0,44**.

törölt: -2,8

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozatával jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti tervének biológiai aktivitás érték számításról szóló 6. sz. melléklete alapján a szerkezeti terv akkori módosításával 335,5 biológiai aktivitás érték növekedés volt kimutatható. A szerkezeti terv jelenleg tervezett módosításából adódó **0,44** értékű biológiai aktivitás érték növekedést figyelembe véve összeségében **335,94** biológiai aktivitás érték többlet mutatható ki.

törölt: 2,8

törölt: csökkenést

törölt: még mindig 332,7

