

## EMLÉKEZTETŐ

### A Budaörs, Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) eseti módosítása tervezetét ismertető lakossági fórumról

Tárgy: Budaörs, Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) eseti módosításának tervezete

Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

Időpont: 2017. január 23. 17:00

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:  
Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető  
Csík Edina főépítész  
Vári Attila tervező/településrendezési ügyintéző  
Junghausz Timea tervező/településrendezési ügyintéző

A lakosság és az önkormányzati képviselők részéről megjelent résztvevők: ld. a mellékelt jelenléti ív szerint

\* \* \* \* \*

**Csík Edina főépítész** megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Bevezetésében elmondta, az elmúlt év során az elmúlt két év tapasztalatait összegyűjtve jó pár olyan szabályozási elem került napirendre amelynek módosítása eredményeként jobb szabályozási viszonyok között épülhetnek meg az épületek, az építetők nagyobb megelégedésére, ugyanakkor nem okozzák a város túlterheltségét. A legeslegfontosabb pontja ennek a HÉSZ módosításnak a túlzó beépítések, a túlzott lakásszám generálta szabályozások megszüntetése. A módosítás egyfelől a szigorítás irányába szeretne elmozdulni, ugyanakkor van egy-két olyan megengedő eleme, amelyek viszont logikusan követik ennek a csomagnak a paramétersorát. Elmondta, hogy a tervet a Hivatal készítette el, Vári Attila vezető tervező irányításával, szakági tervezőként a KÉSZ Kft. dolgozott be a munkába.

Elmondta, hogy a terv bemutatását követően mindenkitől szeretettel várják a kérdéseket, valamint, hogy a véleményezési szakasz lezárásaként a Képviselő-testület elé fog kerülni a lakossági fórumnak minden felvetett kérdése, és az erre adott szakmai válaszok, amely mentén tud majd a Képviselő-testület dönteni és a véleményezési szakaszt lezárni.

**Vári Attila** ismertette a tervet, annak főbb elhatárolásait, a terv általános célját.

Az érintett helyi lakosok és érdeklődők hozzászólásai, kérdései és észrevételei a következők voltak:

**Lukács Sándor (Szüret utca):** Ha van egy országos könnyítés, de a Budaörsi Önkormányzat azt mondja, hogy köszöni szépen nem akarja tartani magát, akkor mi ez ellen különösebben nem tehetünk semmit. Márpedig ez akár 1 vagy 10 állampolgárt vagy telektulajdonost érint, akkor ez egy rossz hozzáállás én azt gondolom. Nyilvánvalóan az országos könnyítések nem megalapozatlanul történnek meg, és alapvető jogainkat sérti az, ha Önök ezeket a könnyítéseket köszönik szépen és nem akarják alkalmazni. Nekünk régen zártkerti ingatlanjaink voltak, a művelés alóli kivonást kezdeményeztük és

megtörtént. A földhivatal visszaigazolta számunkra, hogy megszűnt a zártkerti nyilvántartás, különlegesen kivont területként kezelik a területünket, mint ilyen, ez a megnevezés az Önök által kiadott táblázatban nem szerepel, ezért nem is tudjuk milyen előírások vonatkoznak rá. A másik amiben Önök határoztak, hogy a 3% beépíthetőség nem tartalmazhat lakófunkciót. Ez pedig azt gondoljuk, hogy ott hibás előírás, hogyha egyáltalán Önök azt feltételezik, hogy ez mezőgazdasági művelés alatt levő terület, ami egyébként nem igaz. Ráadásul ez egy olyan folyamatot indít be, hogy emberek, akik megtehetik fölvasárolnak 6000 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb területeket, amire építenek 150-200 m<sup>2</sup> alapterületű lakóingatlant minek hatására elképesztően nagy területek maradnak feleslegesen a lakóingatlan mellé, gyakorlatilag parlagon. De ha visszatérünk az eredeti állapotra és azt mondjuk, hogy itt mezőgazdasági művelés zajlik, akkor a kérdésünk az, hogy aki mezőgazdasági művelést végez, annak miért nincsen joga napközben lepihenni, esetleg munka után megfürödni vagy kulturáltan elmenni a mellékhelyiségbe, amik beletartoznak a lakófunkcióba.

**Csik Edina:** Itt nagyon fontos különbséget kell tennünk között, hogy mi egy tulajdoni lapon való bejegyzés, művelési ág, és fekvés szerinti besorolás, és mi az önkormányzat által jóváhagyott településrendezési eszköz, településszerkezeti tervben meghatározott területfelhasználás és az az alá bontott helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben szereplő építési övezet és övezet. Ez egy nem beépítésre szánt terület, a Felsőszállásról beszélünk, hiszen a Szüret utca Felsőszállás része. Mezőgazdasági, Mk jelű mezőgazdasági terület, ezen az övezeti besoroláson a művelési ágból való kivonás nem változtat, hiszen most is van akár lakó övezetben is hétvégi ház besorolású épület, gazdasági épület, melléképület, az hogy a Földhivatal által felállított ingatlan-nyilvántartásban mi szerepel, ez nem befolyásolja az övezetet, vagy fordítva, nem feltétlenül kell oda-vissza hatnia ennek a dolognak. Az hogy országos szinten megígérték, hogy a mezőgazdasági övezetekben ott, ahol művelés alól kivonják a telket (de fizikailag igazából semmi nem történik egy kivonás után) lehet majd lakóházat építeni. Ez nyilván a CSOK segítségével született, hogy külterületen, volt zártkertben akár közművek nélkül is lehessen lakóházakat építeni és igénybe lehessen venni a családi kedvezményeket. Lehet, hogy a Kormány részéről ez egy megalapozott ígéret volt, de én úgy gondolom, hogy Budaörs részéről is megalapozott az, hogy egy ekkora területet, itt azért 40-50 hektárról beszélünk, ne támogasson lakóépületekkel beépülni. Hogyha ez a terület hirtelen átalakul lakóövezetté, akkor tulajdonképpen lakófunkcióról 10 %-os beépítéssel, és 7,5 m magas épületekről beszélünk, amit az országos szabály megenged. A főútcán lehet 7,5 m homlokzatmagasságú épületeket építeni, tehát szerintem egy nagyon túlzó lehetőség az, amit az országos szabályok most tartalmaznak. Azoktól való eltérés illetve szigorítás az mindenképpen megengedett, és a településeknek megadatik a jog, hogy az országos szabályokból, paramétereiből állítsák össze, azokat szigorítva a saját településük fejlesztési útját, fejlesztési lehetőségeit. Megállapítsák azokat az övezeti paramétereket amik a beépítettséget kordában tudják tartani, erre teljesen jogszerűen megalapozott felhatalmazása van az önkormányzatnak. Budaörs tekintetében nem hoz változást az eddigiekhez képest az új országos szabály, amellyel én szakmailag speciel nem igazán értek egyet, merthogy ez településenként mekkora területek lakóépületekkel való beépítését jeleni, ennek milyen infrastrukturális vonzata van, milyen intézményfejlesztési vonzata van, mi erre nem láttunk tanulmányokat. Értem a kérdést, nagyon sok tulajdonos érdeklődött erről, hallották a hírekben, hogy erre van lehetőség, azt kell mondjam, hogy szakmailag nem támasztható alá, hogy ezt most Budaörsön meg lehessen tenni, maradunk az eredeti mezőgazdasági besorolású övezet paramétereinél.

**Lukács Sándor (Szüret utca):** Én azzal egyetérték, hogy Önök azt mondják, hogy mondjuk egy Szüret utca tekintetében 7,5 m építménymagasságot nem engednek. De azért a 0 és a 7,5 m között azért még van azt gondolom egyéb megoldás is. Második: Azt gondolom, hogy nem helyes ha Önök becsukják a szemüket és mezőgazdasági területként kezelik ezt a területet. Nincsen mezőgazdasági művelés egyetlen telken sem. Valamikor minden település bejárt egy utat, Budaörs is bejárt egy utat, vannak területek, amik régen külterületek voltak, és már évtizedek óta építési területek. Tehát ennél egy kicsikét

alaposabb kifogást szeretnénk hallani, hogy miért pont ez a terület az, amelyik nem kaphat a lehetőségéből. Harmadik: minden közműünk megvan, aszfaltos utunk van, csatornánk van, vizünk van és elektromos áramunk van. Azt gondolom, hogy ez sem jellemző a mezőgazdasági területekre. Tehát itt most nem földutas, buckás területről beszélünk. És ezzel nem tudunk egyetérteni, ráadásul arra nem kaptam választ, hogy a 3%-ban miért nem szerepel lakófunkció, miközben ott emberek dolgoznak, és óhatatlan, hogy lakófunkciót érintő életfunkciókat is szeretnének ott ellátni. Nagyon fontos! Senki nem műveli ott a területet, nincsen gyümölcsfa, nincsen szőlő, nincsen semmilyen mezőgazdasági művelés, és elnézést, azt is mondtam az előbb, hogy akkor itt az az érdek, hogy emberek akik megengedhetik maguknak, akiknél jelen pillanatban van mondjuk 5-600 négyszögöles területük, azok nem építhetnek gyakorlatilag semmit, sőt lakófunkció sem lehet.

**Csik Edina:** Ez egy mezőgazdasági besorolású külterület, teljes tömböt lehet egy övezetmódosításként kezelni, a Szüret utcát önmagában nem. De nyilván erről a Képviselő-testület is fog döntést hozni, hogy ez a módosítás így megfelel-e. Előzetesen egyébként egyetértett mindenki vele. Van itt egy olyan ellenpélda, ami mutatja, hogy mivé válhat egy felelőtlen átsorolás, ugyanis például Frankhegyet pontosan ilyen mezőgazdasági külterületből vonták belterületbe 78-ban, és a mai napig nincsen közmű és nem tudnak építeni. Az hogy a Szüret utcában vannak közművek, az egy hatalmas nagy adomány, szerencse, de a Szüret utcától keletre míg szem ellát, addig semmi közmű nincsen. Tehát itt most egységben, szerkezetben gondolkodva, város egészében gondolkodva, nemcsak egy-egy utcát kiragadva kell nyilván egy szakmai állásfoglalást megfogalmazni, egy tervet elkészíteni. Azt, hogy teljes Alsó- és Felsőszállás esetében egy átalakuló mezőgazdasági kertesből hirtelen lakóövezetté átalakuló terület legyen, ezt a felelősséget a város nem tudja felvállalni.

**Molnár Mihály (Szüret utca):** A Földhivatal meghatározta a jövőbeni szerződésünkre, hogy ez már nem zártkert, hanem különleges kivett terület, így kell szerepeltetni. Az építési szabályzatban is külön fejléc alá kéne hozni a különleges kivett kategóriát. Jogszerzővé vált ez a megnevezés, e jogszerzés miatt kell illetéket fizetni. E területeket ki kéne külön emelni a zártkertből annak ellenére, hogy a környéken mezőgazdasági területek vannak, a felső utasítás szerint. A terület elhalt, nincs mozgás, nagy százalékban nem művelik, változások történtek az életmódban és nem éri meg művelni.

**Csik Edina:** ez nem felsőbb utasítás, hanem egy országos építési szabályzat módosítás, tehát itt semmilyen utasítás nem hangzott el senki részéről. Másik, hogy ami a földhivatali tulajdoni lapon szereplő művelési ág, ez nem determinálja az övezetet. Építési övezetet nem lehet egy légből kapott technikus terminussal minősíteni és egy teljesen új övezetet kitalálni. Mert ez nem egy új övezet, ez egy művelési ág, ami most nem művelt, hanem kivett. Gazdasági épületet lehet építeni, gazdasági épületben is lehet vizesblokkot elhelyezni, ágyat betenni. Nagyon komoly területről beszélünk, Alsó-Felsőszállás összességéről, és olyan jellegű mozgást tapasztalunk, ami nem a jó irányba viszi a dolgokat, mert nagyon sok az engedély nélküli építkezés.

Csik Edina megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket.

Budaörs, 2017. január 27.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs





## JELENLÉTI ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) eseti módosítása



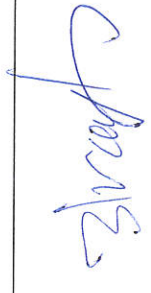



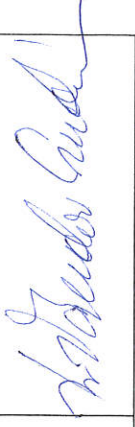
2017. január 23., Budaörs Városháza Nagyterem

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Mohács Mihály	2040 Budaörs Pekzdó u. 3.	23/789 752	Cedrus44@freemail.hu	<i>Cedrus44</i>
Labados Balázs	2040 Budaörs Kecsegy u. 14	20/9256152	labados@freemail.hu	<i>labados</i>
Steinkhauser Klára	2040 Budaörs Szabadság u. 140/1	20/484 9951	K.steinkhauser@freemail.hu	<i>Steinkhauser Klára</i>
Szabócs. Katalin	mivaltuch.hu		szabok@t-online.hu	<i>Szabócs Katalin</i>
Tanácskő István	2040. Budaörs, Törzsenyi u. 12.	70-779-1668	—	<i>Tanácskő István</i>
Molnár Bálint	2040 Budaörs Törzsenyi u. 4	06 20 417 2580	varbent@t-online.hu	<i>Molnár Bálint</i>
Gulyás Boglárka	2040 Budaörs Vak Bottján u. 36	06 20 886 2182	gulyasika@gmail.com	<i>gulyasika</i>

# JELENLÉTI ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) eseti módosítása

2017. január 23., Budaörs Városháza Nagyterem





Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Szelwasi András	2040 Budaörs Völgy u. 26.	06707790152	newsi-andras@ofp.hu	
KAPITÁNY LÁBOR	2040 BUDAÖRS SZÉLES u. 59	+36703320237	gaborkap@gmail.com	
BRAHÓT JÁNOS	2040 BÖRS Bresli út 3.	2018669869	brahott@wobladler.hu	
Gáspár Béla	2040 BÖRS Fodoros u 41/b	20/3147030	gasparbela@gmail.com	
TÓBIÁS JÁNOS	2040 BÖRS, DUDARENYI u. 1.	302795323	tobiasjobudapest.hu	
Makrai József	2040 Budaörs Budakeri u. 3.	20/773-8815	josef@makrai-t-online.hu	
S. Vándor Ándrá	Agg u 7	20/914229	vandorandras@gmail.com	



## JELENLÉTI ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) eseti módosítása

2017. január 23., Budaörs Városháza Nagyterem

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
KOLMOS CSABA	2040 BUDAÖRS KORÁRÓKUT. 15.	30/8841059		
MILKÓ TAMÁS	Budaörsi Budapesti St. 14			
MILKÓ ENDRÉ GÉZA	2040. Budaörs Vörösi u. 14		milkosendre @yahoo.com	
Miklós Endre	Budaörs Zambéri u. 27.			
KÖVÉCSES PÉTER	2040 BUDAÖRS SZEKÉLY U. 11	20-944-7769	precise.capol@online .hu	