

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**  
**a Képviselő-testület, valamint**  
**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság**  
**2018. májusi ülésére**

**Tárgy:** BHÉSZ módosítás a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan - véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottság!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a KÓDEX 36. § szerinti teljes eljárással történt. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történt. A véleményezés során keletkező dokumentumokat mellékeljük.

A beérkezett vélemények közül kiemeljük az Állami Főépítész véleményét, mely szerint törőlnünk kellett tervezetből azt a paragrafust, amely Közterület-alakítási terv készítését írta volna elő építető számára az építési engedélyezési eljárást megelőzően. Az Állami Főépítész arra hivatkozott, hogy magasabb rendő jogszabályokban előírt követelményeket önkormányzati rendelet nem írhat felől. Az előírást átalakítottuk úgy, hogy nem kötöttük építésügyi eljáráshoz a Közterület alakítási terv készítésének kötelezettségét, azonban ezt a megoldást sem fogadta el az Állami Főépítész. Miután a terület jelentős városközponti tartaléktérület a telkek beépítését megelőzően szükségesnek tartjuk a közúti csomópontok kialakítására, a telkek megközelítésére, parkolók kialakítására vonatkozó forgalomtechnikai megoldást is tartalmazó Közterület-alakítási terv elkészítését. Erre vonatkozóan javasoljuk, hogy a Képviselő-testület külön határozatot hozzon.

A Főépítész iroda a tervezetet a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörben eljáró kormányhivatalnak.

**A képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével a véleményezési szakasz lezárul.**

**Tisztelt Bizottság!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő dokumentumoknak megfelelően a BHÉSZ módosításra beérkezett vélemények elfogadásával, illetve el nem fogadásával, azok indoklásával együtt a véleményezési eljárásnak lezárását.

Valamint kérem T. Bizottság és T. Képviselő-testület adjon felhatalmazást a Hivatalnak BHÉSZ tárgyi módosítás tervezet előterjesztés 1., 2., 3., 4. melléklete szerinti véglegesített anyagának jogszabályban előírt végső szakmai véleményeztetésére is.

Mellékletek:

1. Lakossági fórum jegyzőkönyve
2. Tervezői válasz és véleményezési szakaszban beérkezett vélemények
3. Alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek
4. Megalapozó vizsgálat

**HATÁROZATI JAVASLAT I.****a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 1., 2. mellékletekben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó előterjesztés mellékletei szerinti módosítás tervezetének állami főépítész hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezése céljából való megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek olyan tartalmú nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó módosításában megfelelő módon figyelembe vette.

**HATÁROZATI JAVASLAT II.****a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy határozza meg a Vt-FI és a Vt-FL jelű építési övezetű építési telkek beépítését megelőzően a határoló közúti csomópontok kialakítására, a telkek megközelítésére, parkolók kialakítására vonatkozó forgalomtechnikai megoldást is tartalmazó „Közterület-alakítási terv” jogszabályban meghatározott tartalommal való készítésének szükségességét, melyet az önkormányzat fogad el és érvényesít további döntéseiben.

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

**HATÁROZATI JAVASLAT I.****a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 1., 2. mellékletekben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó, előterjesztés mellékletei szerinti módosítás tervezetének állami főépítész hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezése céljából való megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert olyan tartalmú nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét

BHÉSZ módosítás a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan - véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása, EDiR-ben jóváhagyott, nyomtatva: 2018.05.17. S.A./K.K.

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó módosításában megfelelő módon figyelembe vette.

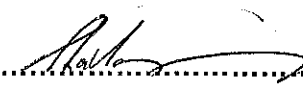
**HATÁROZATI JAVASLAT II.  
a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete szükségesnek tartja a Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezetű építési telkek beépítését megelőzően a határoló közúti csomópontok kialakítására, a telkek megközelítésére, parkolók kialakítására vonatkozó forgalomtechnikai megoldást is tartalmazó „Közterület-alakítási terv” jogszabályban meghatározott tartalommal való készítésének szükségességét, melyet az önkormányzat fogad el és érvényesít további döntéseiben.

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

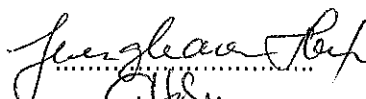
|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Felelős:            | polgármester    |
| Határidő:           | folyamatos      |
| Végrehajtást végzi: | Főépítész iroda |

**Budaörs, 2018. május 16.**

  
.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester *h.*

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző  
Csík Edina, főépítész

  
.....  
*Edina*

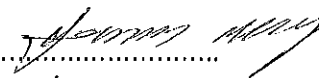

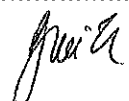
Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

  
.....  
  
.....  
  
.....



**EMLÉKEZTETŐ**  
**LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL**

**Tárgy:** A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan

**Helyszín:** Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

**Időpont:** 2018. április 10. 15:30

**Jelenlévők:**

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:  
Kálóczy Imre alpolgármester  
Csík Edina főépítész  
Junghausz Tímea településrendezési ügyintéző

Tervező részéről:  
Südi Beáta építészmérnök (Völgyzugoly Műhely Kft.)

A lakosság illetve telektulajdonosok részéről megjelent résztvevők: ld. a mellékelt jelenléti ív szerint

\* \* \* \* \*

**Csík Edina főépítész** megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Bevezetésében elmondta, hogy tárgyi terület beépítésével kapcsolatos viták 2000-ig nyúlnak vissza, akkoriban egy nagyon túlzó irodaház-as beépítést terveztek 20,0 m magas épületekkel. Később több beépítési terv is készült, melyek alapján 2005-ben került be a helyi építési szabályzatba a maximum 400 db lakás elhelyezhetősége. 2014-ben változott a helyi építési szabályzat, csökkentek a beépítési paraméterek, de még így is 300 db lakás elhelyezhető volt, igaz ellentmondásosak a paraméterek. 2015. szeptemberében a területre változtatási tilalmat rendelt el az önkormányzat, annak érdekében, hogy egy valódi településközponti terület kialakítását lehetővé tevő helyi építési szabályzat szülessen. Ennek eredményeként most elkészült egy helyi építési szabályzat módosítás tervezet, amely keretszabályozást tartalmaz a következő főbb pontokkal: a tömbben maximum 100 db lakás helyezhető el, kereskedelem-szolgáltatás és irodafunkció maximum 25.000 m<sup>2</sup> helyezhető el, és gyalogos korzó kialakítása szükséges a tömbben.

**Kálóczy Imre alpolgármester** köszöntötte a megjelenteket, elmondta, hogy mivel a terület Budaörs frekvenciált területe, szívesen látna olyan beépítést a területen, amely a városi érdekeket is figyelembe veszi.

**Südi Beáta tervező** ismertette a településrendezési tervet, különösen annak legfőbb elhatározásait, miszerint az két övezetet alakít ki a tervezet. Vt-Fl intézményi övezetet a Bretzföld utca felől 15,0 m homlokzatmagasság, lakófunkció kizárásával. Vt-FL lakóövezetet a Komáromi utca mentén maximum 7,5 m-es homlokzatmagassággal, ami F+1+tetőtér szintek elhelyezését teszi lehetővé.

**A megjelent lakók részéről felmerült észrevételek:**

1. A Lévai utcai sorháznak nincs alapja, attól tartanak, hogy az építkezések miatt össze fog dőlni.
2. Mivel 0,0 m előkert van előírva a Lévai utcában, ezért attól tartanak, hogy túl közel kerülnek a 15,0 m magas épületek a sorházhoz. Azt kérik, hogy az előkert több legyen, a homlokzatmagasság pedig kevesebb.

**Csik Edina a felvetett észrevételekre válaszolva elmondta:**

1. Jelenleg még nincs szó építkezésről, hiszen nincsenek konkrét tervek a területre. A jelenleg bemutatott helyi építési szabályzat módosítás egy keretszabályozásnak tekinthető, mivel jelenleg nem ismert konkrét beépítési szándék. De tekintettel a felvetett problémára a beruházótól lehet kérni, hogy készítsen állapotfelmérést a Lévai u-i sorházról a kivitelezés megkezdése előtt.
2. Itt lehetőség van egy kisebb korrekcióra, átgondolják az előkert méretét, valamint a homlokzatmagassági értéket az intézményi övezet Lévai utca felőli részén.

**A megjelent telektulajdonosok részéről felmerült észrevételek:**

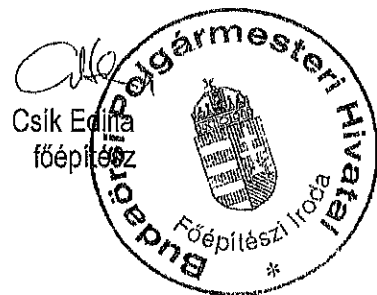
Flórián Csaba felszámoló biztos (Realholding Kft.) elmondta, hogy 7 éve tart a felszámolás, 6 éve a változtatási tilalom, a telek értékesítése el van lehetetlenítve. Eredetileg 400 db lakás volt építhető, amely alapján képviselt az ingatlan egy értéket, és ők így vették át az ingatlant. Kártérítési igényük van a funkció megváltoztatása miatt, és azért mert nem értékesíthető a terület. Korábban fölajánlották, hogy vegye meg az önkormányzat, és alakítsa ki a területet úgy ahogyan ő szeretné.

Csik Edina elmondta, hogy a kártérítési igény nem műszaki kérdés, így ezt jelen keretek között nem lehet megbeszélni, úgy gondolja, hogy ezzel kapcsolatban az ügyvédeknek kell tárgyalniuk. A beépítési szándékkal kapcsolatban a hivatal az elmúlt években 1 beépítési javaslatot látott, da arról nem történt a későbbiekben érdemi tárgyalás.

Csik Edina elmondta, hogy április 27 -ig véleményezhetők még a tervek, megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket.

Budaörs, 2018. április 12.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítész iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs.




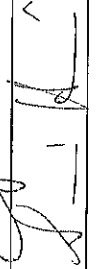



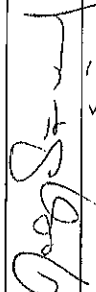

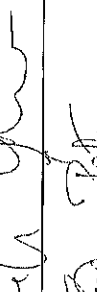

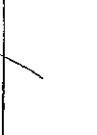
# JELENYLÉTI ÍV

## LAKOSSÁGI FÓRUM

1. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan

2. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan

2018. április 10., Budaörs Városháza Nagyterem

| Téma  |                                     | Név                          | Lakcím                         | Telefon       | E-mail cím                 | Aláírás   |
|---|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|----------------------------|---|
| (X-el jelölni szíveskedjék melyik Fórumra érkezett. Akár mindkettő bejelölhető.)                  |                                     |                              |                                |               |                            |   |
| Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan | <input checked="" type="checkbox"/> | Kovács Gábor                 | 1101 T. Árpád u. 13/B          | 06209717660   | kovacs@budaors.hu          |    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Szilárdi Katalin             | 1229 Budaörsi Liget u. 9       | 70/52245580   | delsores@gmail.com         |    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Mocsányi Sándor              | 2040 Budaörsi Liget u. 8/8     | 20/4723180    | mocsanyi@t-online.hu       |    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Nettyő Zoltán Kovács Katalin | 2030 Budaörsi Liget u. 8. n/a. | 06204419286   | NETTYO@GMAIL.COM           |    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Mező János                   | 2040 Budaörsi Liget u. 2.      | 70/532-8570   | jidoi.mez@gmail.com        |   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Michélsberger György Roland  | Budaörsi Liget u. 4.           |               |                            |   |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Nagy Sándor                  | Budaörsi Liget u. 4            | 063019228-396 | se-zi-papa@gmail.com       |  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Förster Péter                | Budaörsi Liget u. 13. n/a.     | 063019228-396 | info@wellbeing.org         |  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Székely Péter                | Budaörsi Liget u. 82/A.        | 70/532-11-09  | szeki.tud@gmail.com        |  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Bodó Péter                   | Budaörsi Liget u. 22           |               |                            |  |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> | Vácz Zoltán                  | 4. sz. u. 4                    | 23440400      | vaczei.zsoltan@freemove.hu |  |












# JELENLÉTI ÍV

## LAKOSSÁGI FÓRUM

1. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan

2. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan

2018. április 10., Budaörs Városháza Nagyterem

| Téma  |  | Név               | Lakcím              | Telefon         | E-mail cím               | Aláírás   |
|---|--|-------------------|---------------------|-----------------|--------------------------|---|
| (X-el jelölni szükséges, melyik Fórumra érkezett. Akár mindkettő bejelölhető.)                    | (X-el jelölni szükséges, melyik Fórumra érkezett. Akár mindkettő bejelölhető.)                     |                   |                     |                 |                          |   |
| Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan | Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan | SULT RODRIGUEZ    | 1024 LIGETI U. 14.  | 06 20 34 27 127 | 91148@Gmail.com          |      |
| X   |  | Horváthics József | 2040. Liget u. 4.   | 06 23 424 677   | horvathics@gmail.com     |     |
| X   |  | VERVES JÓZSEF     | 2040 LIGET U. 2     | 06/209509678    | vervesjozsef@t-online.hu |    |
| X   |  | WÉREZT ÁNDOR      | LIGET 2-4           | 203316-336      | weresztandor@t-online.hu |    |
|   | X  | Pap Katalin       | Komáromi u. 23.     | 205536960       | popkati47@gmail.com      |   |
|   | X  | Jenei Sándor      | Lévai u. 24         | 30 313 4071     | jeneisandor@53@gmail.com |  |
|   | X  | DR. HATÁRI GÁBOR  | 1258P Zrínyi u. 1/B | 30/249-2843     | hatari-gabor@t-online.hu |  |
|   | X  | Varga Éva         | Lévai u. 8.         | 20/468 6872     | fva@t-online.hu          |  |
|   | X  | TAJCSI ÁGNES      | KOMÁROMI 31.        | 30/238-4655     | talocsiaagnes@gmail.com  |  |
|   | X  | NEVEKÉH TERÉSZ    | Lévai u. 28.        | 06/30 812-7354  | nevekeh@freemove.hu      |  |
|   | X  | VÉRTÉK JÓZSEF     | Árkád u. 11/1       | 06 30 580 1853  |                          |  |



**Budaörs helyi építési szabályzat módosítása a Bretzfeld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan**

**A véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási, partnerségi véleményekre és észrevételekre adott tervezői válaszok**

| Ssz.                           | Intézmény  | Nem választott | Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást, nem igényel választ | Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel | Kifogást emel, választ igényel |
|--------------------------------|--|----------------|--|--|--------------------------------|
| <b>Államigazgatási szervek</b> |  |                |  |  |                                |
| 1.                             | Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész<br>1052 Budapest, Városház utca 7.   |                |  |  | X                              |
| 2.                             | Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály<br>1072 Budapest, Nagydíófa u. 10-12.   |                | X  |  |                                |
| 3.                             | Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatóság<br>1121 Budapest, Költő u. 21.   |                | X  |  |                                |
| 4.                             | Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet<br>Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály<br>1081 Budapest, Dologház u. 1.                                    |                | X  |  |                                |
| 5.                             | Országos Vízügyi Főigazgatóság<br>1012 Budapest, Márvány u. 1/D  | X              |  |  |                                |
| 6.                             | Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság<br>1088 Budapest, Rákóczi út 41.   |                | X  |  |                                |
| 7.                             | Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság<br>1149 Budapest, Mogyoródi út 43.  |                | X  |  |                                |
| 8.                             | Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály<br>1138 Budapest, Váci út 174.   |                | X  |  |                                |
| 9.                             | Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály<br>1138 Budapest, Váci út 188. szám. (V188 Irodaház)  | X              |  |  |                                |
| 10.                            | Nemzeti Fejlesztési Minisztérium<br>1011 Budapest, Fő utca 44-50.  | X              |  |  |                                |
| 11.                            | Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály<br>1885 Budapest, Pf. 25.   |                | X  |  |                                |
| 12.                            | Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály<br>1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.   | X              |  |  |                                |
| 13.                            | Miniszterelnökség<br>1357 Budapest, Pf. 6.   | X              |  |  |                                |
| 14.                            | Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály<br>2030 Érd, Budai út 7/b.   | X              |  |  |                                |
| 15.                            | Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály<br>1052 Budapest, Városház u. 7.   | X              |  |  |                                |
| 16.                            | Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály<br>1135 Budapest, Lehel u. 43-47 |                | X  |  |                                |

| Ssz.                             | Intézmény  | Nem választott | Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást, nem igényel választ | Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel | Kifogást emel, választ igényel |
|----------------------------------|--|----------------|--|--|--------------------------------|
| 17.                              | Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály<br>2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1.  | X              |  |  |                                |
| 18.                              | Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály<br>1135 Budapest, Lehel utca 35-37.   |                | X  |  |                                |
| 19.                              | Pest Megyei Rendőr-főkapitányság 1139 Budapest, Teve u. 4-6.   | X              |  |  |                                |
| 20.                              | Pest megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály<br>2040 Budaörs, Szabadság út 160.                    |                | X  |  |                                |
| 21.                              | Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály<br>1591 Budapest, Pf.: 310.                  | X              |  |  |                                |
| 22.                              | Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság<br>1015 Budapest, Ostrom u. 23-25.  |                | X  |  |                                |
| 23.                              | Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest, Postafiók: 676.  |                | X  |  |                                |
| 24.                              | Budapest Főváros Kormányhivatala<br>1056 Budapest, Váci utca 32-64.  | X              |  |  |                                |
| <b>Megyei önkormányzat</b>       |  |                |  |  |                                |
| 25.                              | Pest Megyei Főépítész<br>1364 Budapest, Pf. 112.   |                |  | X  |                                |
| <b>Szomszédos önkormányzatok</b> |  |                |  |  |                                |
| 26.                              | Budapest Főváros Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály<br>1052 Budapest, Városház utca 9-11.                             |                | X  |  |                                |
| 27.                              | Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet<br>2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.  | X              |  |  |                                |
| 28.                              | Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítész iroda<br>2092 Budakeszi, Fő u. 179.  | X              |  |  |                                |
| 29.                              | Törökbálinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze<br>2045 Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.  | X              |  |  |                                |
| 30.                              | Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész iroda<br>1113 Budapest, Bocskai út 39-41.                     |                | X  |  |                                |
| 31.                              | Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Városrendezési és Főépítész iroda<br>1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. |                | X  |  |                                |
| 32.                              | Budafok-Tétény, Budapest XXII. ker. Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítész és Városrendezési iroda<br>1221 Budapest, Városház tér 11.   |                | X  |  |                                |
| <b>Szolgáltatók</b>              |  |                |  |  |                                |
| 33.                              | TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.<br>4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.  | X              |  |  |                                |
| 34.                              | Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.<br>2046 Törökbálint, Pf. 30.   |                |  | X  |                                |

| Ssz.      | Intézmény  | Nem válaszolt | Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást, nem igényel választ | Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel | Kifogást emel, választ igényel |
|-----------|--|---------------|--|--|--------------------------------|
| 35.       | ELMŰ Hálózati Kft. Hálózat csatlakozási Osztály<br>1132 Budapest, Váci út 72-74. | X             |  |  |                                |
| 36.       | Fővárosi Vízművek Zrt.<br>1325 Budapest, Váci út 72-74.                          | X             |  |  |                                |
| Partnerek |  |               |  |  |                                |
| 37.       | Levegő Munkacsoport<br>1465 Budapest, Pf. 1676                                   |               |  | X  |                                |

| Sz. | A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel  | Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok   |
|-----|---|--|
| 1.  | <p><b>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész</b></p> <p>Felhívjuk figyelmét, hogy az építési engedélyezési eljárásokra vonatkozó követelményeket az építészeti és építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza, míg az egyeztető bejelentéssel kapcsolatban az építési környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a lakóépület építésének egyeztető bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók. A magasabb rendű jogszabályokban előírt követelményeket önkormányzati rendelet nem írhatja felül. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet 5. §-ának törlését.</p>  | <p>Az észrevételnek megfelelően az 5. § törlésre kerül a rendelet tervezetből.</p>   |
| 25. | <p><b>Pest Megyei Főépítész</b></p> <p>A településtervezési eszközök módosításait nem ellenzem.</p> <p>Engedje meg, hogy az alábbi szakmai javaslatnál eljék a módosítási szándékkal kapcsolatban: a Komáromi utca keleti oldalán lévő földszintes, illetve földszint + tetőteras beépítés megánszterájának védelme érdekében javasolom a Komáromi utca nyugati oldalán lévő védett fasor kiemelését, folytatását a tervezési szakasz teljes hosszán. A Komáromi utca keleti oldalán meglévő zöldész megtartását, illetve kiemelését is javasolom a gyalogosok fizikai védelme, valamint a környezeti zaj csökkentése, a levegőtisztaság javítása érdekében. Javasolom megvizsgálni a keleti oldalon lévő fasor folytatásának telepítésére vonatkozó lehetőségek biztosítását is az út keresztmetszelmében.</p> | <p>Köszönjük az észrevételt! A Komáromi utca nyugati oldalán lévő fasor helyi védelem alatt áll, mely jelzi, hogy a város Önkormányzatának fontos az értékes fasor védelme. A szabályozási terven javítjuk a fasor ábrázolását, ugyanis az utca déli szakaszán jelenleg nincsen hársfasor, így ezen a szakaszon javasolt fasort tüntetünk fel a tervlapon.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>34. Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.</b></p> | <p>A véleményezési tervanyag 21. oldalán a Szennyvízelvezetés bevezetésében leírtakat pontosítjuk: a tárgyalt terület szennyvízvezeték befogadója a Baross utcában húzódó DN=400-as gerinc-csatorna, amely az Auchan árulásház parkolója melletti üzemelő iker autómata szennyvízáttemelő telepre továbbítja azokat. Az áttemelőből a szennyvízek a volt Budaörsi Szennyvíztisztító Telep területén, a Budapesti Komplex Integrált Szennyvízelvezetési projekt V. ütemének keretében létesített autómata áttemelőbe kerülnek, innen pedig a szűrt és szűrt a FKK ISZ keretében a Törökhalom, Csabareti és Páldányi út - Budaörs, Kőbörzsöd u. vonalában megépült főgyűjtő csatornába jutnak, amelynek befogadója a fővárosi csatornahálózat.</p> <p>A Budaörsi Szennyvíztisztító Telep 2017. november 30-án megszűntette tisztítási tevékenységét, a budaörsi szennyvízek tisztítását a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep végzi.</p> <p>A fenti említett leveleinkben jelzett Budaörsi és Kőbörzsöd utcái csatornák tervezett rekonstrukcióján átkerült a 2018-2022 közötti időszak jóváhagyott Országos Fejlesztési Terveinek részét képező Felújítási és pótlási terv II. ütemébe (2019-2022 közötti időszak).</p> <p>A tárgyalt terület beépítettségének változásával a szennyvízelvezető hálózati kapacitásának felülvizsgálata is szükségessé válhat.</p> <p>A budaörsi szennyvízelvezető rendszer üzemeltetésére vonatkozó szerződés 2018. április 8-án lejárt. Bejelemték a közlekedésszolgálatok teljesítését követően a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatalt VKI/140/2018/2795-6 számú Hatanormában a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-t jelölve ki közérdekű üzemeltetőként. Az üzemeltetés tevékenységének időtartama 2018. április 09. - 2019. április 09. közötti időszak.</p> |
| <p><b>37. Levegő munkacsoport</b></p>                               | <p>Vt-F1 övezetben városi korzó létesítése és a kialakuló városi funkciók felszíni kiszolgálása várható. A területen a legnagyobb megengedett beépítettség mértéke 35%, a zöldfelület megengedett légtömeg mértéke ugyancsak 35%. Ez azt jelenti, hogy a létesülő épületek mellett a terület 30%-án lehet burkolt felületet létrehozni, ami a felszíni parkolás, a városi korzó és az egyéb kiszolgáló felületek létesítését hivatott biztosítani. Véleményünk szerint ez az arány megfelelő és szükséges ahhoz, hogy a terület megfelelő fejlesztése végrehajtható legyen, így nem javasoljuk a minimális zöldfelületi arányt 40%-ra emelni az építési övezetben.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Az anyag a területtel kapcsolatban felmerült problémák között kiemeli a Bretzfeld utca gyűjtőút funkcióját. Ez az út ráadásul a városközpont telharmentesítését is hivatott szolgálni, mint összekötőút a Szabadság út és a Baross utca között.</p> <p>Azonban nem veszi számításba a terv a Bretzfeld utca nyugati oldalán lévő Budaörsi lakótelepet és az alapfokú nevelési és oktatási intézményeket.</p> <p>Bár a környék zöldfelületének elemzésénél méltatja a tervezési területtel szomszédos Budaörsi lakótelep nagy zöldfelületi ellátottságát, egészséges fát, belső ujjainak fásorát, az alapfokú nevelési és oktatási intézmények nagy lombkoronájú, egészséges fát - a jelenleg is forgalmas, és a tervezett beépítés következményeként növekvő forgalmú Bretzfeld utca felől szükséges lenne fokozott védelem eseményekkel kísért, nagy lombkoronát növelő fásor formájában! (Még akkor is, ha erről az oldalról nem lehet számítani a forgalomvonzó beruházások miatti lakossági ellenállásra...)</p> <p>A tervezési területet határoló utcák keresztmetszeti rajzán a Bretzfeld utca nyugati oldalán fásor sincs.</p> <p>Megoldási javaslatunk:</p> <p>Mivel közlekedési forgalom tervezett a Bretzfeld utca és a Lévai utca találkozásánál, ami az utca szélességének növelését kívánja meg a szomszédos telkek rovására, javasoljuk a Bretzfeld utca tervezési terület melletti szakaszának kiszélesítését olyan mértékben, hogy a forgalomhoz szükséges keresztmetszet mellett, az út nyugati oldalán cserjeszinnel kiegészített fásort lehessen telepíteni, amely védené a forgalom légszennyezésétől, zajától a lakótelepet és a gyermekintézményeket.</p> | <p>Köszönjük az észrevételt!</p> <p>A Bretzfeld utca nyugati oldalán található intézmény telken belül beállt fásor jelenleg is védi a területet, ez további cserjesorral is kiegészíthető. A Bretzfeld utca átépítésére, fejlesztésére vonatkozóan konkrét tervek egyelőre nincsenek, Közterület-alakítási terv készítése során meg lehet vizsgálni további fásor és cserjesor telepítését. Az út szabályozási szélességének növelése csak a területen működő intézmény területének csökkenésével érhető el, mely kedvezőtlen lenne az iskola számára. Az út szabályozási szélességének növelését és így a szabályozási terv további módosítását fentiek miatt nem tartjuk szükségesnek.</p> |
| <p><b>Lakossági fórumon tett észrevételek</b></p> <p>Lévai utcai lakosok véleménye, hogy a 0,0 m -es előkert méret és a 15,0 m-es homlokzatmagasság miatt az esetleges új beépítés túl közel kerül a házaikhoz.</p> <p>A lakossági fórumon megjelent Flórián Csaba (Realholding Kft.) az 1003 és 1001/2 hrsz-ú telkek felszámoló biztosa, aki elmondta, hogy kártérítési igényt fognak előterjeszteni a funkció megváltoztatása miatt, valamint azért mert nem értékesíthető a terület a változtatási tilalom miatt.</p>   | <p>Az észrevétel figyelembevételével a Lévai utca mentén és a Kenyérvár utca mentén 10,0 m-re növeltük az előkert minimális mértékét. A 15,0 m-es homlokzatmagasság értékén nem javasolt változtatni, mert a megnövelt 10,0-es előkert által minimum 33,0 m-távolságra fog elhelyezkedni az esetleges új beépítés a legközelebbi Lévai utcai lakóháztól, amely már megnyugtatóan elegendő távolság.</p> <p>A kártérítési igény nem jelen helyi építési szabályzat véleményezését érintő műszaki kérdés, hanem jogi úton tisztázandó ügy, amely jelen eljárásnak nem része.</p>   |

A válaszokat összeállította: Ferik Tünde és Südi Beáta

Budapest, 2018. május 16.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00184-2/2018

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Budaörs** – Bretzföld u. - Lévai u. - Komáromi u. -  
Kenyérgyár u. által határolt területre – HÉSZ és SZT  
módosítására vonatkozó **véleményezés** a 314/2012.  
(XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes eljárásban**.

Hivatkozási szám: XI-229-2/2018

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Budaörs Város Önkormányzata**

**Wittinghoff Tamás polgármester részére**

**2040 Budaörs**

**Szabadság u. 134.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó dokumentációt, amellyel kapcsolatosan a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) 38.§-a szerint az alábbi véleményt adjuk.

**A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk nem merült fel.**

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:**

1. Felhívjuk figyelmét, hogy az építési engedélyezési eljárásokra vonatkozó követelményeket az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza; míg az egyszerű bejelentéssel kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók. A magasabb rendű jogszabályokban előírt követelményeket önkormányzati rendelet nem írhatja felül. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-tervezet 5.§-ának törlését.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

1. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelezzük, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
2. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
3. Előzetesen jelezzük, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
4. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (2) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.

Budapest, 2018. április 18.

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**  
állami főépítész

**Erről értesül:**

1. Címzett
2. Irattár





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

|              |                         |            |   |
|--------------|-------------------------|------------|---|
| Ügyiratszám: | PE-06/KTF/10057-2/2018. | Tárgy:     | Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Budaörs Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan – vélemény |
| Ügyintéző:   | Németh Orsolya          | Hiv. szám: | XI-229-2/2018   |
| Telefon:     | (06-1) 478-4400         | Melléklet: | -   |

Wittinghoff Tamás úr részére  
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs  
Szabadság utca 134.  
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

**Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában**

a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Járási Hivatal) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] 38. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

**az alábbi véleményt adja:**

A Járási Hivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a Völgyzugoly Műhely Kft. által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.

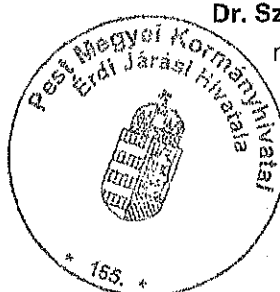
A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján, Budaörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban, a Járási Hivatal **nem emel kifogást.**

Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Járási Hivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Járási Hivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2018. április 17.



Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető

nevében és megbízásából:

Lászlók András  
osztályvezető

Kapják:

1. Budaörsi Polgármesteri Hivatal
2. foepitesz@budaors.hu, polgarmester@budaors.hu
3. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész – tájékoztatásul
4. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul
5. Irattár

HK - BOPMH

e-mail

e-mail –

allamifoeptesiz@pest.gov.hu

HK - DINPI



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: [dinpi@dinpi.hu](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dinpi.hu](http://www.dinpi.hu)

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

Üi.sz.: 2543/1/2018.

Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítása a Bretzfeld u. Lévai u. – Komáromi u. – Kenyérgyár u. – által határolt területre vonatkozóan - véleményezés

Hív.sz.: XI-229-2/2018

**Wittinghoff Tamás**

**polgármester**

**Budaörsi Polgármesteri Hivatal**

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

*Tisztelt Polgármester Úr!*

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) tervezett módosításával kapcsolatban az Igazgatóságunk részére megküldött véleményezési dokumentáció alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

- A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.
- Figyelembe véve a rendezés alá vont terület rész jelenlegi táji és természeti adottságait, továbbá a hatályos terv jelen módosításának célját és az azzal összefüggésben megalkotott szabályozási javaslatokat Igazgatóságunk a BHÉSZ benyújtott tervek szerinti módosításával kapcsolatban **táj- és természetvédelmi szempontból észrevételt nem tesz, jóváhagyása ellen kifogást nem emel.**

Állásfoglalásunkat 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, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2018. április 20.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál  
szakmai igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett („HKP”- BOPMH)  
2. Irattár



FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy: Budaörs, Bretzföld utca – Lévai – Komáromi  
utca – Kenyérgyár utca által határolt területre  
vonatkozó BHESZ módosításával kapcsolatos  
- szakvélemény  
Hív. szám: XI-229-2/2018  
Hív. számunk: FKI-KHO: 3456-1/2018  
Ügyintézők: Dr. Sárváryné Szentkatolnay Blanka  
Telefon: 459-2476, 459-2477  
E-mail: [fki.hatosag@katved.gov.hu](mailto:fki.hatosag@katved.gov.hu)

**Budaörs Város Polgármestere**

Budaörs  
Szabadság u. 134.  
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi ügyben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO), az alábbi tájékoztatást adja:

A tervezett módosítás ellen az FKI-KHO kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

Tájékoztatatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2 pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Budapest, elektronikus bélyegző szerint

**Varga Ferenc t. dandártábornok**  
igazgató  
nevében és megbízásából

**Szabados Zsoltné**  
szolgálatvezető helyettes

Ügyfélfogadás: Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben előzetes időpont-egyeztetést követően az ügyfelek az alábbi időpontokban fordulhatnak kérdéseikkel személyesen a hatósághoz, illetve tekinthetnek be az eljárás során keletkezett iratokba:  
Hétfő, szerda: 9:00-12:00; 14:00-16:00; Péntek: 9:00-12:00

Terjedelem: 2 oldal  
Továbbítva: elektronikus levél HK  
Kapják: 1. Budaörs Város Polgármestere  
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

---

Cím: 1081 Budapest, Dologház utca 1. 1443 Bp. Pf.: 154  
Telefon: +36(1) , 459-2477  
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu





## KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG



H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.

Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.

Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9<sup>00</sup>-14<sup>00</sup>, P: 9<sup>00</sup>-13<sup>00</sup>

Web: [www.kdvvizig.hu](http://www.kdvvizig.hu); E-mail: [titkarsag@kdvvizig.hu](mailto:titkarsag@kdvvizig.hu)

Tel.: (1) 477-3500 \* Fax.: (1) 477-3519

MÁK: 10032000-01712010-00000000

Iktatószám: 01547-0015/2018  
Előadó: Nyárasdi Zita

Iktatószám Önöknél: XI-229-2/2018  
Előadó Önöknél: Junghausz Tímea

Wittinghoff Tamás részére  
polgármester

Tárgy: Budaörs Város HÉSZ módosítása  
Bretzföld utca, Lévai utca, Komáromi utca,  
Kenyérgyár utca által határolt területre,  
válasz

Budaörs Város Polgármestere  
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.  
[polgarmester@budaors.hu](mailto:polgarmester@budaors.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A megküldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük. A 00237-0024/2017 iktatószámú levelünkben írt véleményünket továbbra is fenntartjuk, kérjük az ott leírtakat továbbra is figyelembe venni.

A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2018. május 2.

Üdvözlettel:

Szilágyi Attila  
igazgató



PEST MEGYEI  
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

**Tárgy:** Budaörs Város HÉSZ módosítása a  
Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca –  
Komáromi utca – Kenyérgyár utca által  
határolt területekre vonatkozó véleményezési  
szakasz

**Ügyintéző:** Barnai Máté tő. törm.

**Telefon:** 06-20-8200-584

**e-mail:** pest.mki@katved.gov.hu

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Budaörs Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala**

**Budaörs**

Szabadság u. 134.  
2040

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Értesítem, hogy Budaörs Város HÉSZ módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területekre vonatkozó véleményezési szakaszával kapcsolatban küldött levelét megkaptam, a csatolt dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbiakról tájékoztatom.

Budaörs Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

**tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Üdvözlettel:

**Branyiczky Márk tő. ezredes**  
tűzoltósági tanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Oláh László tő. százados**  
mb. hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban  
Egy példány: 1 old.  
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár  
címezett HIVATALI KAPU elektronikusan

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314  
Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353  
E-mail: pest.mki@katved.gov.hu





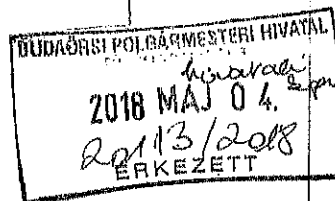
BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

XI/229/2018 JT

ERKEZETT

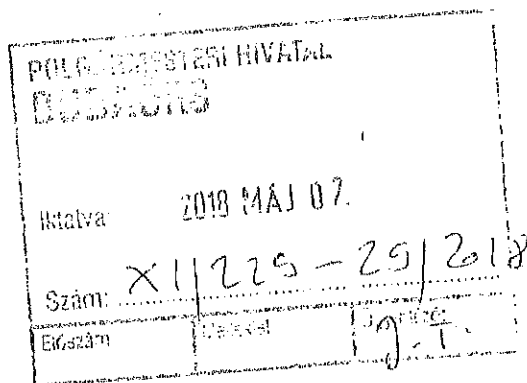
2018 MÁJ 07.

Tia



Wittlinghoff Tamás polgármester úr  
részére

Budaörs Város Önkormányzata



Iktatószám: BP/PNEF-TKI/01441-2/2018.  
BP/PNEF-TKI/01442-2/2018.  
Ügyintéző: Győri Sándor  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabály-  
zatának módosítása, (Bretzföld – Léval  
– Komáromi – Kenyérgyár utcák által  
határolt terület) - véleményezés  
Hiv. szám: XI-229-2/2018.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldéssel

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (a továbbiakban BHÉSZ) módosító tervezetét tartalmazó dokumentáció (Völgyzugoly Műhely Kft.; 2016. április) áttanulmányozását követően a Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) a BHÉSZ módosítását a *Bretzföld utca – Léval utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre* vonatkozóan közegészségügyi szempontból elfogadja.

Az érintett területeken természetes győgtényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú mellékletében; a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló



20180504-1139-020113-0-00

Népegészségügyi Osztály I.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., PF.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

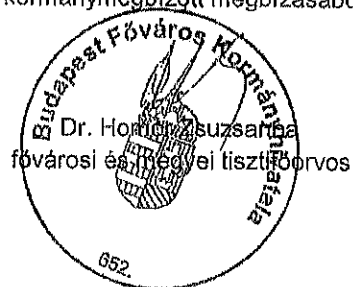


385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

Budapest, 2018. május „1”.

Üdvözlettel:

dr. György István  
kormány megbízott megbízásából



Melléklet: -

Erről értesül:  
1. címzett – hivatali kapun keresztül  
Csik Edina főépítész – [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu) Email címen  
2. Irattár

CS



**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

**mint katonai légügyi hatóság**

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25  
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685  
E-mail: klh@hm.gov.hu



Nyt. szám: 4886-3/2018/h

sz. példány

Hiv. szám: XI-229-2/2018

Ügyintéző: Lázár Béla ezredes (Telefon: +36 1 474 1218)

**Wittinghoff Tamás úr**

Budaörs Város Polgármestere részére

**Budaörs**

**Tárgy:** a 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának tárgy szerinti módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy véleményemet a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 41. § (3) bekezdésére és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, a *katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatom tisztelt Polgármester urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

Budapest, 2018. április 26.

Tisztelettel:

**Dr. Simicskó István**  
honvédelmi miniszter  
nevében és megbízásából:

**Lázár Béla ezredes**  
Repülésfelügyeleti Osztály  
osztályvezető (főv. h.)

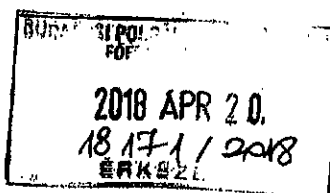


20180420-0921-018171-1-00

MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

X1/229/2018 JT

2018 APR 20.

Tárgy: Budaörs Helyi Építési Szabályzat módosítás  
véleményezése

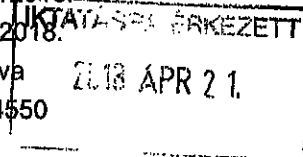
Ügyiratszám: 10.130/2018.

Hiv. szám: XI-229-2/2018.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 269 4550

Melléklet: -



**Wittinghoff Tamás polgármester úrnak**  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
 Budaörs  
 Komáromi utca 16.  
 2040

Tisztelt Polgármester Úr!

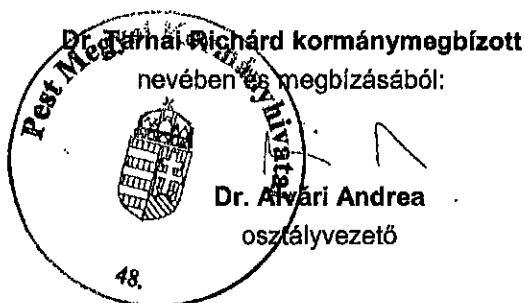
Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: **ÖTEK**)-vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel.**

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül - a megvalósulás tényét a területileg illetékes Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.  
 Budapest, 2018. április 10.

Üdvözléssel:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL |                |
| BUDAÖRSI JÁRÁSI HIVATAL    |                |
| Dátum:                     | 2018 APR 21.   |
| Szám:                      | X1/229-16/2018 |
| Előszám:                   | Velléklet:     |
| Jelölés:                   |                |

**Tájékoztatásul kapja:**

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály  
 Földügyi és Földmérési Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

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

E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az ügyfélfogadás időpontja:

szerda: 8.00-16.30

HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.  
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945  
e-mail: hatosagihivatal@hm.gov.hu, web: http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu

Nyt. szám: 3765-3/2018/h  
Hiv. szám: XI-229-2/2018

POSTA ZÓBA ÉRKEZET:

2018 APR 18

1. számú példány

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

2018 APR 18.

17440  
2018. ÁPRILIS 18.

Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása  
a Bretzföld utca- Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca  
által határolt terület vonatkozásában - teljes eljárás, véleményezési  
szakasz

Tisztelt Cím!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

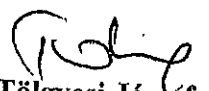
Budapest, 2018. április 11.



Tisztelettel:

Dr. Simicskó István

Magyarország honvédelmi minisztere  
névében és megbízásából

  
Tölgyesi József ezredes  
honvédelmi hatósági osztályvezető

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| POLGÁRMESTERI HIVATAL |            |
| BUDAÖRS               |            |
| Dátum: 2018 APR 20.   |            |
| Szám: XI-229-2/2018   |            |
| Előadó:               | Ügykezelő: |
|                       |            |

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax):

Kapják:

Bucsánszky Zoltán alezredes (tel.: +36 (1) 474-1111/27-749; HM 022-27-749; fax: +36 (1) 237-5557)

1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár



20180418-0953-017740-1-00

X1/229/2018 JT

Tívi



KÖZLEKEDÉSI ÉRTÉKZET

2018 APR 18.

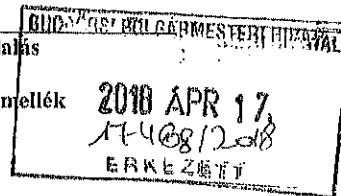
ADATVÁLTOZTATÁS ALÁÍRÁSÁVAL ELTELESTÍTETT  
KÖZLEKEDÉSI ÉRTÉKZET  
Gulyás Katalin r. alez.

13010/6851-4/2015. ált.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG  
KÖZLEKEDÉSENDEZÉSI OSZTÁLY

2018 APR 17

Szám: 13010/6851-4/2015. ált.

Tárgy: szakhatósági állásfoglalás  
Üi.: Vrhovina László r. szds.  
Tel.: 06-23-505-400/92-61-es mellék

## SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Csik Edina Budaörs Város Főépítészé által az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 55. §-ban foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva Budaörs, Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt terület helyi építési szabályzatának módosításához szakhatósági állásfoglalást adjak.

## Szakhatósági hozzájárulásomat megadom.

Szakhatósági hozzájárulásom ellen önálló fellebbezésnek az Ákr. 116.§ (1) és (3) bekezdése alapján nincs helye. Szakhatósági döntésem az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg, figyelemmel az Ákr. 55. § (4) bekezdésére.

## INDOKOLÁS

A megküldött tervdokumentációt áttanulmányoztam, közlekedésrendészeti szempontból hiányosságokat nem tapasztaltam, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatóságom hatáskörét az "Egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről" szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. Rendelet 1. mellékletének 10. sz. táblázatának (Közlekedési ügyek), 9. és 10. pontja állapítja meg. Szakhatósági állásfoglalásomat a Pest Megyei Rendőrfőkapitány leadott jogkörében adtam meg.

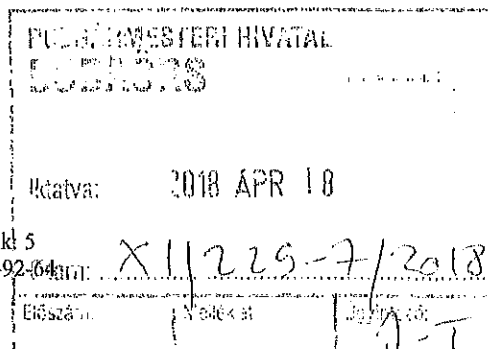
Budaörs, 2018. április 11.

Gulyás Katalin r. alezredes  
osztályvezető

20180417-1006-017468-1-00

Cím: 2041 Budaörs, szabadság út 160 2041 Postafiók 5  
Telefon: 06-23-505-406; Fax: 06-23-505-407 BM: 30-92-04  
e-mail: Budaorsrk@pest.police.hu

RZSNBO\_3.90.91.0 (13010-5579,6893-bunkai-665968025-901100E16E0D3-5579,6926)



154870000029 14536001 00574 15487010000002 0000019 003/004

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/9530-2/2018

Tárgy: Budaörsz Hész módosítás  
Bretzföld u. - Lévai u. - komáromi u.

- Kenyérgyári u. által határolt terület  
Ügyintéző: dr. Papp Zoltán

Tel.: 468-0604

E-mail: [papp.zoltan@nmhh.hu](mailto:papp.zoltan@nmhh.hu)

Hiv. szám: XI-229-2/2018

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) **Budaörsz Hész módosítás Bretzföld u. - Lévai u. - komáromi u. - Kenyérgyári u. által határolt terület** részünkre megküldött anyagot megvizsgálta.

A terület gazdasági és idegenforgalmi fejlődéséhez elengedhetetlen hírközlési ellátás fejlesztése. Az EU 2020 Stratégiában foglalt és a Magyar Kormány által a szélessávú lefedettséggel kapcsolatban kitűzött 2018. évi célok teljesítéséhez szükséges a vezetékes és vezeték nélküli hírközlési hálózatok fejlesztése.

**A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” második ütemében Közép-Magyarországon is elkezdődhetnek a szükséges fejlesztések.**

A hírközlési szolgáltatók elkötelezték a "Digitális Jólét Program" mellett, így jelentős hálózat fejlesztéseket hajtanak végre egyaránt vezetékes és vezeték nélküli hálózaton az elkövetkezendő 2 év során. E fejlesztések közt saját és állami finanszírozású optikai hálózat fejlesztési projektek is futnak, és ezen projektek, több tízezer háztartást érintenek.

A megvizsgált településrendezési eszközök elfogadása ellen a Hatóság **kifogást nem emel.**

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján lefolytatott egyeztetés során adta a Hatóság.

Budapest, 2018. április 18.

Tisztelettel:

dr. Rajnai Judit  
osztályvezető

**OAH-2018-00057-0191/2018**

**(AL)**

**Wittinghoff Tamás**

polgármester

Polgármesteri Hivatal Budaörs

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügyintézőnk:

Gál Emese,

Németh Imre

Ügyintézőjük:

Junghausz Tímea

Számuk:

XI-229-2/2018

Tárgy: Budaörs Város módosított Helyi Építési Szabályzatának véleményezése  
Budaörs, Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által  
határolt területre vonatkozóan

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2018. április 4-én érkezett, fenti számú levelével értesített Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának teljes eljárás keretében történő módosításáról. Levelében elküldte a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan a véleményezési dokumentációt, és a tervezettel kapcsolatban kérte jogszabályon alapuló állásfoglalásunk megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (Atv.) 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárgygyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítás tervdokumentációját, annak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az *EljR.* felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom:

A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.

Felhívom a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmény 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2018. április 19.

Üdvözlettel:

Mészáros István  
főosztályvezető

Kapják:

1. Polgármesteri Hivatal Budaörs
2. Irattár



|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| GÁRMESTERI TITKÁRSÁG<br>BUDAÖRS |            |
| 2018 APR 23.                    |            |
| Hm 495                          |            |
| Melléklet:                      | Ügyintéző: |



nyit/Tsij  
7

## PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607  
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester úr részére  
**Budaörs Város**  
**Önkormányzatának**  
**Polgármesteri Hivatala**

**2040 Budaörs**  
Szabadság utca 134.

Ikt. szám: 463-4/2018  
Hív. szám: –  
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra  
Tel: 06-1-233-68-60  
Fax: 06-1-233-68-90  
Email: kormose@pestmegye.hu  
**Tárgy:** Budaörs város településrendezési  
eszközeinek módosításával kapcsolatos 314/2012.  
(XI.8.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdés szerinti  
vélemény

### Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításáról tájékoztató, hivatkozott iktatószámú, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 38. § (2) bekezdése szerinti véleménykérő levelét köszönettel megkaptam, amelyre – az egyeztetés elindításának időpontjában hatályos – a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3)-(5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi véleményt adom.

A véleményezésre küldött dokumentáció alapján a tárgyi tervek módosítási szándéka nem ellentétes az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásaival.

A településrendezési eszközök módosításait nem ellenzem.

Engedje meg, hogy az alábbi szakmai javaslattal éljek a módosítási szándékkal kapcsolatban: a Komáromi utca keleti oldalán lévő földszintes, illetve földszint + tetőteres beépítés magánszférájának védelme érdekében javaslom a Komáromi utca nyugati oldalán lévő védett fasor kiegészítését, folytatását a tervezési szakasz teljes hosszán. A Komáromi utca keleti oldalán meglévő zöldsáv megtartását, illetve kiegészítését is javaslom a gyalogosok fizikai védelme, valamint a környezeti zaj csökkentése, a levegőminőség javítása érdekében. Javaslom megvizsgálni a keleti oldalon lévő fasor folytatásának telepítésére vonatkozó lehetőség biztosítását is az út keresztszelvényében.

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2018. március 19.

Üdvözlettel:



Szabóné Pányi Zsuzsanna

\*



\*1000085516147\*

**Wittinghoff Tamás polgármester**

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs  
Szabadság útja 134.

ügyintéző: Bátovszki Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

lkt. szám: FPH059 /679 - 5 /2018

hlv. szám: XI-229-2/2018

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi  
építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.)  
ök. rendelet (BHÉSZ) módosítása a  
Budaörs, Breztfeld utca – Lévai utca –  
Komáromi utca – Kenyérgyár utca által  
határolt területre vonatkozóan,  
véleményezés**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 38. § szerint a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A Fővárosi Önkormányzat előzetes véleményét a Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság 285/2015.(10.27.) számú határozatában megadta.

A módosítás célja legfeljebb 100 lakás és legfeljebb 25000 m<sup>2</sup> kereskedelem-szolgáltatás, iroda funkció elhelyezésének biztosítása, valamint gyalogos korzó kialakítása.

A módosítással érintett tömb területén egykor a Pest Megyei Víz- és Csatornamű Vállalat telephelye működött. Ma a tömb jelentős része használaton kívüli, nagyrészt beépítetlen terület. A tömb teljes területe kb. 31.000 m<sup>2</sup>, jelenlegi beépítettsége kb. 13 %.

A tervezési területen a 24/2014. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) hatályos, amely a tárgyi tömbre Vt-F1 és Vt-F2 településközpont fejlesztési építési övezetet állapít meg.

A módosítás során Vt-Fi jelű, településközpont fejlesztési intézményi (Breztfeld utca menti ingatlanok) és Vt-FL jelű, településközpont fejlesztési lakó (Komáromi utca menti ingatlanok) építési övezet kerül meghatározásra.

A Vt-Fi építési övezetben a lakó rendeltetés kizárt, a Vt-FL jelű építési övezetben az építési telek minden 150 négyzetmétere után egy lakó rendeltetési egység létesítendő és legfeljebb az épület bruttó szintterületének 20%-án létesíthető nem lakó rendeltetés.

Az új építési övezetek legnagyobb bruttó szintterületi mutatója mintegy kétszeresére nő, a legkisebb zöldfelület mértéke kissé nő a hatályos szabályzathoz képest.

A módosítás helyi jelentőségű, az érintett tömb Budapest közigazgatási határától távol fekszik.

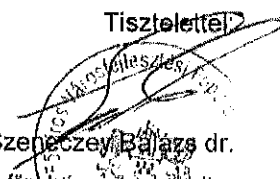
A fejlesztés Budapest közlekedési és közmű infrastruktúrájára nincs hatással, azt nem érinti.

A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.

Kérem, hogy a jóváhagyott terv egy-egy példányát papír alapon és digitális formátumban a feladataim ellátásához a Városépítési Főosztály részére megküldeni szíveskedjen.

Budapest, 2018. április „13”

Főpolgármester nevében kiadmányozza

Tisztelettel,  
  
Szenczey Balázs dr.  
főpolgármester-helyettes



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal**

**FŐÉPÍTÉSZ**

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640

Email: foepitesz@ujbuda.hu

*Előadó:* Gilincsek-Fábián Tünde

*Telefon:* 06 1 372-3481

*E-mail:* foepitesz@ujbuda.hu

*Iktatószám:* XVIII-153-5/2018

*Dátum:* Budapest, 2018. 04. 16.

*Tárgy:* Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem megkeresését a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó HÉSZ módosítással kapcsolatban.

A tervezet áttekintése után megállapítható, hogy a tervezett módosítások Budapest XI. kerület Újbuda érdekeit nem sértik, településrendezési eszközeinkkel nem ellentétesek, a tervvel kapcsolatban észrevételt nem teszek.

Maradok tisztelettel:

**Takács Viktor Tibor**  
főépítész

XI/229/2018 JT

Tia.



Budaörs Város Önkormányzata

Wittinghoff Tamás  
polgármester

2040, Budaörs  
Szabadság út 134.

Tárgy: 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelettel elfogadott  
Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a  
Budaörs, Bretzföld utca — Lévai utca — Komáromi utca —  
Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan  
– VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

ASRA ÉRKEZETI  
2018 MÁJ 07.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék  
Önkormányzat  
Alpolgármester

nyo / fop.

Iktatási szám: XIII-364/ 2 /2018

Hiv.sz.: XI-229-2/2018

Ügyintéző: Nemesházi Lászlóné

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Telefon: 224-5900/5266 (70-953-1815)

Fax: 224-5905

e-mail: [Nemeshazi.Laszlon@hegyvidek.hu](mailto:Nemeshazi.Laszlon@hegyvidek.hu)

[www.hegyvidek.hu](http://www.hegyvidek.hu)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük megkeresésüket Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítás véleményezése tárgyában és mint a városrendezésért felelős alpolgármester kérem, engedje meg, hogy én válaszoljak.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi véleményt adom:

Az áttekintett tervezett módosítás a Hegyvidék területétől távolabb esik, a kerületre hatást nem gyakorol, azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Budapest Hegyvidék, 2018. április 25.

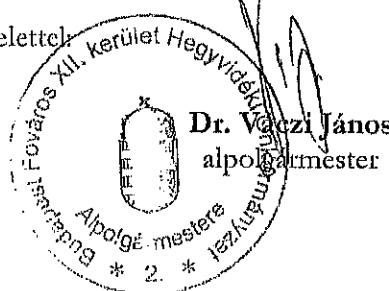
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
2018.04.25

2018.04.25

XI/229-28/2018

J.T.

Tisztelettel,



Dr. Véczi János  
alpolgármester

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÉPÍTÉSI IRÓDA  
2018 MÁJ 07

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG<br>BUDAÖRS |            |            |
| 2018 MÁJ 07 2018 MÁJ 07            |            |            |
| Érkezett:                          |            |            |
| Szám: 46534                        |            |            |
| Előszám:                           | Melléklet: | Ügyintéző: |



Budafok-Tétény Budapest XXII . kerületi

POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSRENDEZÉSI IRODA

1221 Budapest, Városház tér 11. • Levelezési cím: 1775 Budafok 1 Pf.: 109

Telefon: 229-2639, 229-2611/213 • Fax: 229-2664

E-mail: foepir@bp22.hu • [www.budafokteteny.hu](http://www.budafokteteny.hu)

Ügyiratszám: BP22/ 3853 - 2 /2018

Ügyintéző: Budai Péter

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Hivatali Kapun keresztül: BOPMH

**Tárgy:** a 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan – véleményezési szakasz

**Tisztelt Címzettek!**

Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatosan. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan megküldött anyaga Budafok-Tétény területét és elképzeléseit közvetlenül nem érinti, így a tervekben foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.

Budapest, 2018.04.11.

Üdvözlettel:

Kamarás Dorottya  
főépítész



**TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.**

**2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.**

**lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30**

**Fax: 06 (23) 332-179**

**Tel: 06 (23) 311-836**

**Adószám: 13026406-2-13**

**Cg.: 13-09-094476**

**k: 367/2/2018. Tv.**

**ügyintéző: Komarek József**

**Budaörs Város Polgármestere**

**Budaörs**

**Szabadság út 134.**

**2040**

**Tárgy:** Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT számú rendelet módosítása a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan - Véleményezési szakasz.

***Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!***

Hivatkozással a 2018. április 4.-én e-mailben megküldött megkeresésükben foglaltakra tájékoztatjuk Önöket, hogy a tárgyi terület HÉSZ módosítására vonatkozóan kiadott, 2015. október 9.-én kelt, k:1211/2/2015. Tv. számú levelünkben leírtakat továbbra is érvényesnek tekintjük az alábbi kiegészítések, pontosítások figyelembevételével:

A véleményezési tervanyag 21. oldalán a Szennyvízelvezetés bekezdésben leírtakat pontosítjuk: a tárgyi terület szennyvízeinek befogadója a Baross utcában húzódó DN400 ac gerincesatorna, amely az Auchan áruház parkolója mellett üzemelő iker automata szennyvízátemelő telepre továbbítja azokat. Az átemelőből a szennyvizek a volt Budaörsi Szennyvíztisztító Telep területén, a Budapest Komplex Integrált Szennyvízelvezetése projekt V. ütemének keretében létesített automata átemelőbe kerülnek, innen pedig a szintén a BKISZ keretében a Törökbálint, Csobánc u. - Pistályi út - Budaörs, Kolozsvár u. vonalában megépült főgyűjtő csatornába jutnak, amelynek befogadója a fővárosi csatornahálózat.

A Budaörsi Szennyvíztisztító Telep 2017. november 30.-án megszüntette tisztítási tevékenységét, a budaörsi szennyvizek tisztítását a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep végzi.

A fent említett levelünkben jelzett Bretzföld utcai és Kenyérgyár utcai csatornák tervezett rekonstrukciója átkerült a 2018-2032 közötti időszak jóváhagyott Gördülő Fejlesztési Tervének részét képező Felújítási és pótlási terv II. ütemébe (2019-2022 közötti időszak).

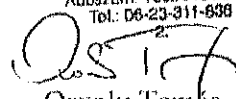
A tárgyi terület beépítettségének változásával a szennyvízelvezető hálózat kapacitásának felülvizsgálata is szükségessé válhat.

Társaságunknak a budaörsi szennyvízelvezető rendszer üzemeltetésére vonatkozó szerződése 2018. április 8.-án lejárt. Bejelentési kötelezettségünk teljesítését követően a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal VKÉFFO: 2018/2795-6 számú Határozatában a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-t jelölte ki közérdekű üzemeltetőként. Üzemeltetési tevékenységének időtartama 2018. április 09. - 2019. április 09. közötti időszak.

Amennyiben a további egyeztetési és tervezési szakaszokra a fenti időszakban kerül sor, egyeztetés érdekében a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. áll rendelkezésükre.

Törökbálint, 2018. április 16.

TISZTÁRSZÉRT.  
2045 Törökbálint, Fővárosi út 1.  
Adószám: 13026406-2-13  
Tel.: 06-23-311-838

  
Oszoly Tamás  
ügyvezető

Melléklet: - 1 pld. 2015. október 09.-én kelt, k:1211/2/2015. Tv. sz. levél

Kapják: - címzett  
- Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.  
Mérnöki Csoport





TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

lev. cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30

Fax: 06 (23) 332-179

Tel: 06 (23) 311-836

Adószám: 13026406-2-13

Cg.: 13-09-094476

k: 12.11.2015. Tv.

Előírt: Komarek József

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

**Tárgy:** Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) ÖKT számú rendelet módosítása a Bretzfeld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan - Előzetes tájékoztatási szakasz

*Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!*

2015. szeptember 30.-án kelt, XI-607-13/2015 iktató számú tárgyi megkeresésükben foglaltakra az alábbiakat nyilatkozunk:

A tárgyi területen a Lévai utca kivételével mindegyik utcában húzódik szennyvízelvezető hálózat. A Komáromi utcában DN 200 KG PVC, a Kenyérgyár utcában DN 200 ac, a Bretzfeld utcában DN 300 b gerinccsatorna üzemel, melyek közül utóbbi két vezeték átépítése szerepel az Önkormányzat Képviselő-Testülete által 2015. augusztus 26.-án jóváhagyott 15 éves Gördülő Fejlesztési Tervben a 2017-2020 közötti időszakra előirányozva.

A terület beépítettségének változásával a szennyvízelvezető hálózat kapacitásának felülvizsgálata is szükségessé válhat. Nyilatkozatunkhoz mellékeljük az érintett terület szennyvízhálózat térképrészletét, melyet szükség esetén, a tervezés további fázisában a szakági tervező rendelkezésére tudunk bocsátani.

A további egyeztetési és tervezési szakaszokban is készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2015. október 09.

Tisztelettel:

TÖRSVÍZ KFT.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

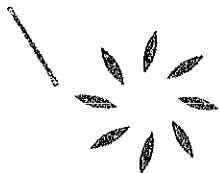
Adószám: 13026406-2-13

Tel: 06 23 311 836

Oszoly Tamás

ügyvezető

Melléklet: szennyvízhálózati térképrészlet

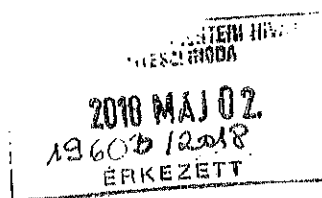


Levegő Munkacsoport

Csík Edina  
Főépítész részére  
Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Főépítészeti Iroda



Budapest, 2018. április 26.  
23/2018



X/229/2018 JT

POSTACIÓRA ÉRKEZET

2018 MÁJ 02

Tárgy: Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által  
határolt területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás - véleményezési szakasz

Ügyiratszám: XI-229-3/2018

Üi: Junghausz Tímea



20180502-0953-019603-0-00

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönjük megkeresésüket tárgyi módosítással kapcsolatban és az alábbiakban adjuk meg véleményezésünket.

Véleményünk a Jóváhagyandó munkarészben közölt Helyi Építési Szabályzat módosítási  
javaslatáról

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (...) rendelete a Budaörs  
Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelet  
módosításáról.

A 6. § táblázatának 39. sorában szereplő Vt-Fi övezet legkisebb kötelező zöldfelületi arányát  
minimum 40 %-ra javasoljuk növelni.

A tervvel kapcsolatos egyéb javaslataink:

Tárgyi területre vonatkozó terveknek kulcsfontosságú szerepe van, mivel - amint a  
helyzetfeltáró anyag is írja, beépíttelensége és városon belüli elhelyezkedése folytán a város  
vezetése mint potenciális, a kialakult új városközpontot kiegészítő, fejlesztési területet tartja  
számmon. A hatályos településszerkezeti terv a tervezési területet településközpont terület  
felhasználási kategóriába sorolja.

Ugyanakkor a terület elhelyezkedése - nyugati és keleti szomszédsága miatt - igen  
körültekintő tervezést kíván!

A keleti, Komáromi utca menti kisvárosi övezet vonatkozásában a tervezés meg is felel  
ennek a feladatának:

- A Komáromi utca keleti oldala melletti lakóterület nyugalmanak óvása érdekében a  
tervezési terület Komáromi utca menti Vi- F2 építési övezetében minimum 80 %-ig  
lakófunkciójú épületet kell létesíteni.
- A Komáromi utca menti értékes hársfasort az Önkormányzat védetté nyilvánította.
- A beépítési tervek mindkét változatán a házak (lakóházak) - feltehetőleg mélygarázsainak -  
gépkocsi behajtóit olyan helyre tervezték, hogy azok egy belső útról legyenek  
megközelíthetők, a belső utak pedig a Lévai utcáról, illetve a Kenyérgyár utcáról, mivel a  
Komáromi utca forgalmát a terv szerint továbbra is csillapítottként tervezik.



Levegő Munkacsoport

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

Az anyag a területtel kapcsolatban felmerült problémák között kiemeli a Bretzfeld utca gyűjtőút funkcióját. Ez az út ráadásul a városközpont tehermentesítését is hivatott szolgálni, mint összeköttetés a Szabadság út és a Baross utca között.

Azonban nem veszi számításba a terv a Bretzfeld utca nyugati oldalán lévő Budaörsi lakótelepet és az alapfokú nevelési és oktatási intézményeket.

Bár a környék zöldfelületének elemzésénél méltatja a tervezési területtel szomszédos Budaörsi lakótelep nagy zöldfelületi ellátottságát, egészséges fáit, belső útjainak fasorait, az alapfokú nevelési és oktatási intézmények nagy lombkoronájú, egészséges fáit - a jelenleg is forgalmas, és a tervezett beépítés következményeként növekvő forgalmú Bretzfeld utca felől szükséges lenne fokozott védelem cserjeszinttel kiegészített, nagy lombkoronát növelő fasor formájában! (Még akkor is, ha erről az oldalról nem lehet számítani a forgalomvonzó beruházások miatti lakossági ellenállásra...)

A tervezési területet határoló utcák keresztmetszeti rajzán a Bretzfeld utca nyugati oldalán fasor sincs.

Megoldási javaslatunk:

Mivel közlekedési körforgalom tervezett a Bretzfeld utca és a Lévai utca találkozásánál, ami az utca szélességének növelését kívánja meg a szomszédos telkek rovására, javasoljuk a Bretzfeld utca tervezési terület melletti szakaszának kiszélesítését olyan mértékben, hogy a forgalomhoz szükséges keresztmetszet mellett, az út nyugati oldalán cserjeszinttel kiegészített fasort lehessen telepíteni, amely védené a forgalom légszennyezésétől, zajától a lakótelepet és a gyermekintézményeket.


Kérjük javaslataink szíves megfontolását.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Levegő Munkacsoport

Levegő Munkacsoport, Ügyvezetői Kft.  
1047 Budapest, Fehérvári út 101. sz. 1. em.  
Tel: 06-20-900-1000

  
Schnier Mária  
tematikus projektvezető

|   |                |
|---|----------------|
| KÖZMESTERI HIVATAL                          |                |
| 1047 Budapest, Fehérvári út 101. sz. 1. em. |                |
| Dátum:                                      | 2018. MÁJ 04.  |
| Szám:                                       | XI/225-27/2018 |
| Ellátott:                                   |                |
| Ellátott:                                   |                |



# BUDAÖRS

Településrendezési eszközök

## MÓDOSÍTÁSA

a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre

## A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSÁRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG



Megbízó

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás Polgármester  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Tel.: 23-447-800

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-944-3015

Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építészmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259  
Südi Beáta - építészmérnök  
Mihály Renáta - okl. településmérnök

Közlekedés:

Tóth Attila  
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)  
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

Vízi közművek:

Bíró Attila - okl. építőmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)

Energiaközművek,  
távközlés:

Hanczár Emőke - okl. építőmérnök (MK: 01-2418)  
(KÉSZ Kft.)

2018. május

VZM 1298/15

Budaörs szab\_jóváhagyandó\_testületnek\_180516.doc

## TARTALOMJEGYZÉK

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| BEVEZETŐ .....  | HIBAI A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK. |
| JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....  | 3                               |
| A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA .....                   | 3                               |
| ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ .....   | 5                               |
| 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....            | 5                               |
| 2. BEÉPÍTÉSI TERV .....   | 7                               |
| 3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....                            | 9                               |
| 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK .....   | 11                              |
| 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.....  | 12                              |
| 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....                                | 16                              |
| 7. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA..... | 17                              |

---

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (...) rendelete a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról 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. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

#### A rendelet mellékletei

##### 1.§ Jelen rendelet melléklete:

1. melléklet: SZT-M1 jelű szabályozási terv módosítás

#### Módosuló rendelkezések

##### 2.§ A Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 38.§ (1) bekezdés 9. és 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*„9. Vt-Fi településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzfeld utca menti ingatlanok)*

*10. Vt-FL településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)”*

##### 3.§ A HÉSZ 39.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*“(4) A Vt-Fi jelű építési övezet területén:*

- a) lakó rendeltetés nem létesíthető;*
- b) az előkert megengedett legkisebb mérete a Lévai utca és a Kenyérgyár utca mentén 10,0 méter, a Bretzfeld utca mentén 0,0 méter.*
- c) a Bretzfeld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m<sup>2</sup> közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;*
- d) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;*
- e) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet.*
- f) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.”*

##### 4.§ A HÉSZ 39.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*“(5) A Vt-FLjelű építési övezet területén:*

- a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m<sup>2</sup>-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;*
- b) nem lakó rendeltetés -a „Fejleszthető épület” kivételével- az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;*

- c) a "Fejleszthető épület" esetében a 38.§ (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;
- d) a "Fejleszthető épület" felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
- e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet.
- g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.
- h) törekedni kell az épületek megközelítését belső szervízúton való megközelítésére, a Komáromi-utca igénybevétele nélkül."

5.§ A HÉSZ 2. melléklet táblázatának 39. és 40. sora az alábbiak szerint módosul:

|    | A     | B  | C    | D | E | F  | G   | H  | I  | J | K       | L | M | N    | O    | P    |
|----|-------|----|------|---|---|----|-----|----|----|---|---------|---|---|------|------|------|
| 39 | Vt-Fi | SZ | 5000 | - | - | 35 | 2,4 | 15 | 35 | - | Hm:15,0 | - | - | R    | 15,0 | 7,5  |
| 40 | Vt-FL | SZ | 5000 | - | - | 25 | 1,2 | 15 | 50 | - | Hm:7,5  | - | - | 10,0 | 7,5  | 3,25 |

#### Záró rendelkezések

6.§ (1) Jelen rendelet mellékletében a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező Budaörs Város Szabályozási terve normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet mellékletének normatartalma lép.

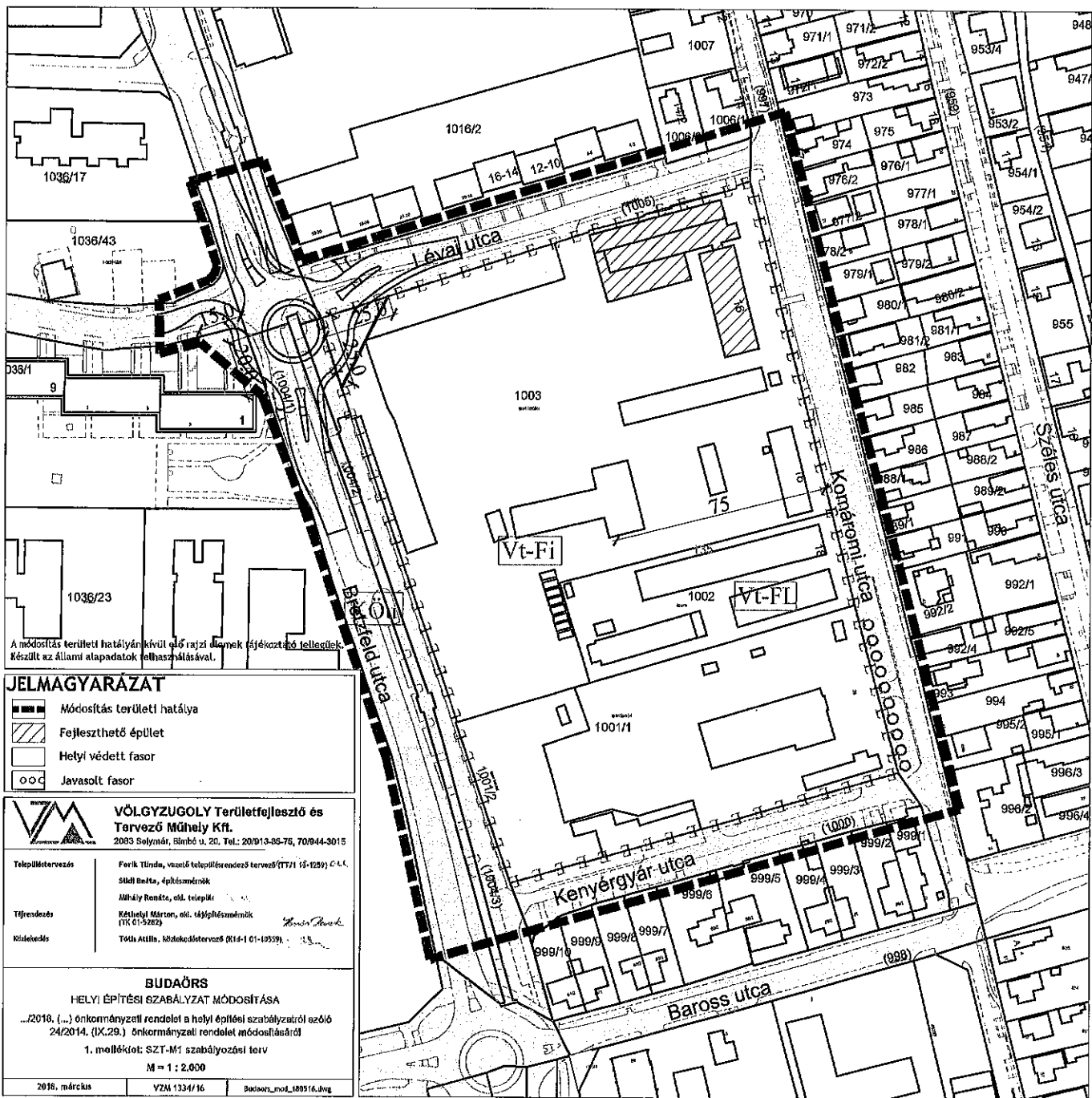
(2) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Budaörs, 2018.

polgármester

jegyző







## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata a Főépítési Irodával történt egyeztetést követően készült el a Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca - Bretzföld utca által határolt tömbre vonatkozóan. A szabályozási paraméterek és előírások a korábban elkészült beépítési tervekben foglaltaknak megfelelő beépítést kívánják lehetővé tenni, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 256/2016. (XII,05.) határozatában foglalt korlátozások figyelembevételével.

A határoló közterületek szabályozási szélességének módosítására nem tesz javaslatot a tervezet, kizárólag a Lévai utca és a Bretzföld utca csomópontjában kialakítani javasolt körforgalom helyigényének biztosítása érdekében szükséges a csomópont déli részén fekvő 1003 és 1036/67 hrsz telek egy részét igénybe venni közlekedési célú közterületként. Az így igénybe vett terület a 1003 hrsz telek esetében 314m<sup>2</sup>, a 1036/67 hrsz telek jelenleg is közterület.

A tömb beépítésére és hasznosítására vonatkozóan konkrét fejlesztési elképzelések, beruházói szándékok nem ismertek, így az elhelyezhető funkciók és beépítési intenzitás keret jelleggel került meghatározásra, a bizottsági döntéssel összhangban. A keret jellegű szabályozás segítségével a tömb beépítése szabadabban tervezhető, de az önkormányzati szándékoknak megfelelő korlátozások is foganasíthatók.

A módosítási javaslat a Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca - Bretzföld utca által határolt tömböt két építési övezetként kezeli olyan módon, hogy a két építési övezet közötti határ megközelítőleg a tömb felezővonalán húzódik, a Komáromi utcával párhuzamosan, annak határvonalától mért 75 m-es távolságra. Így a Vt-Fi építési övezetbe sorolt terület nagysága 14.977m<sup>2</sup>, a Vt-FL építési övezetbe sorolt terület nagysága pedig 15.742m<sup>2</sup>.

#### A Bretzföld utca menti terület

A Bretzföld utca menti területében, a közlekedésből származó nagy környezeti terhelés, illetve a tervezett városi funkciók miatt, lakó funkciójú épületek építése nem javasolt, ezért ennek a területnek az övezeti besorolása Vt-Fi, ahol lakó rendeltetés létesítése nem megengedett. A tömbnek ezen a részén intenzívebb beépítés, nagyobb épülettömegek létesíthetők, mint a keleti sávban.

Az elkészült beépítési tervek alapján a Bretzföld utca menti területén nagyobb forgalmat lebonyolító, étellel teli, városi funkciók létesítése a cél, úgy hogy a Bretzföld utcával párhuzamosan egy gyalogos korzó is létrejöhessen. A gyalogos korzó létrejöttét hivatott biztosítani Vt-Fi építési övezetre vonatkozó előírások b) pontja:

*"Vt-Fi építési övezetben a Bretzföld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m<sup>2</sup> közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;"*

A Vt-Fi jelű építési övezetre vonatkozóan, az alábbi szabályozási paramétereket állapítja meg a HÉSZ tervezet:

- az építési telek beépítési módja szabadonálló,
- a legkisebb kialakítható telek mérete 5000m<sup>2</sup>,
- az építési telek legnagyobb megengedett beépítettsége 35%,
- az építési telek legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutatója 2,2,
- az építési telek legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítése legfeljebb 15%,
- az építési telek legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke 35%,
- a létesíthető épület legnagyobb megengedett homlokzatmagassága: 15,0m (H),
- az előkert megengedett legkisebb mérete a Bretzföld utca mentén 0,0 m;
- az előkert megengedett legkisebb mérete a Kenyérgyár és a Lévai utca mentén 10,0 m;
- a hátsóker megengedett legkisebb mérete 15,0m (H);
- az oldalkert megengedett legkisebb mérete 7,5m (H/2).

A Terepszint alatti beépítésre vonatkozóan hatályos helyi építési szabályzat szerinti értelmező rendelkezés a következő:

„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.”*

Tehát az összesen tervezhető terepszint alatti beépítés a következő: 35% (beépítés megengedett legnagyobb mértéke) + 15% (Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke) = 50 %.

| Érintett telek mérete            | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Létesíthető maximális szintszám | Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Összesen   | Szintterületi mutató        |
|----------------------------------|---|---------------------------------|---|--|-----------------------------|
| 14.977 m <sup>2</sup><br>≈1,5 ha | 35%<br>5.250m <sup>2</sup>              | P+F+4                           | 15% (összesen 50%)<br>7.500m <sup>2</sup>                 | 5x5.250m <sup>2</sup> +7.500m <sup>2</sup><br>33.750m <sup>2</sup> | 2,2<br>33.000m <sup>2</sup> |

#### A Komáromi utca menti terület

A Komáromi utca menti területtel kapcsolatban igényként merült fel az Önkormányzat részéről, hogy olyan funkciók jelenhessenek csak meg, amelyek a környező lakóterületek nyugalma a lehető legkisebb mértékben zavarják. A tömb keleti sávjában, a Vt-FL jelű építési övezetben elsődlegesen lakó funkciójú épületek létesítése a cél, ezért az építési övezetben létesíthető épületek bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető nem lakó rendeltetés.

A bizottsági döntés alapján a tömbben kb. 100 lakás elhelyezését kívánja biztosítani az önkormányzat, ezért az alábbi szabályzási előírás alkalmazása javasolt:

*„A Vt-FL jelű építési övezet területén az építési telek minden 150m<sup>2</sup>-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;”*

A fenti előírás alkalmazásával legfeljebb 107 db lakás építésére nyílik lehetőség a tömbben.

Ugyancsak a Komáromi utca tehermentesítése érdekében fogalmazódott meg az az előírás, hogy az építési övezetben *törekedni kell az épületek megközelítését belső szervízúton való megközelítésére, a Komáromi utca igénybevétele nélkül.* A szervízútról való feltárás biztosíthatja, hogy a majdan létesülő lakóépületek jelentette többletforgalom az utca túloldalán már meglévő lakóterületeket a lehető legkisebb mértékben zavarja. A szervízút helybiztosítása, illetve ösztönzése érdekében az előkert megengedett legkisebb mérete 10,0m a Vt-FL építési övezetben.

A Vt-FL jelű építési övezetre vonatkozóan, az alábbi szabályozási paramétereket állapítja meg a HÉSZ tervezet:

- az építési telek beépítési módja szabadonálló,
- a legkisebb kialakítható telek mérete 5000m<sup>2</sup>,
- az építési telek legnagyobb megengedett beépítettsége 25%,
- az építési telek legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutatója 1,2,
- az építési telek legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítése legfeljebb 15%,
- az építési telek legkisebb megengedett zöldfelületi mértéke 50%,
- a létesíthető épület legnagyobb megengedett homlokzatmagassága: 7,5m (H),
- a hátsókert megengedett legkisebb mérete 7,5m (H);
- az oldalkert megengedett legkisebb mérete 3,25m (H/2);
- az előkert legkisebb megengedett mérete 10,0m.

A Terepszint alatti beépítésre vonatkozóan hatályos helyi építési szabályzat szerinti értelmező rendelkezés a következő:

„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.”*

Tehát az összesen tervezhető terepszint alatti beépítés a következő: 25% (beépítés megengedett legnagyobb mértéke) + 15% (Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke) = 40 %.

| Érintett telek mérete             | Beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Létesíthető maximális szintszám | Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke | Összesen                                    | Szintterületi mutató        |
|-----------------------------------|---|---------------------------------|---|---|-----------------------------|
| 15.742 m <sup>2</sup><br>≈ 1,6 ha | 25%<br>4.000m <sup>2</sup>              | P+F+1+T                         | 15% (összesen 40%)<br>6.400m <sup>2</sup>                 | 3x4.000+6.400<br><b>18.400m<sup>2</sup></b> | 1,2<br>19.200m <sup>2</sup> |

A hatályos HÉSZ előírásainak szellemével összhangban és a beépítési javaslatokban meghatározott épületmagasságok figyelembe vételével a HÉSZ módosítási javaslata a létesíthető épületek szintszámával kapcsolatban az alábbi előírásokat tartalmazza:

*"Vt-Fi építési övezetben a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet.*

*"Vt-FL építési övezetben a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet."*

Az így meghatározott paramétereknek köszönhetően a Komáromi utca mentén létesülő épületek magassága a környező lakóterületekhez illeszkedő épületeket eredményez, míg a Bretzföld utca menti területen magasabb épületek létesítését teszi lehetővé a nagyobb szintszám.

A hatályos magasabb szintű jogszabályi előírások miatt a HÉSZ módosítási javaslata településképi követelményeket nem fogalmaz meg. A településképi rendeletben az alábbiakat javasoljuk vizsgálni és szabályozni:

- A Bretzföld utca menti területen a szabályozási paraméterek nagy tömegű épületek építését teszik lehetővé. A nagyobb épülettömegek és térfalak megjelenése önmagában nem kedvezőtlen, azonban figyelmet kell fordítani arra, hogy a kedvező településképi érdekében ezek az épülettömegek és homlokzatok megfelelően legyenek tagolva.
- A Komárom utca mentén megjelenő épületek megfelelő tagolása ugyancsak fontos annak érdekében, hogy az utca túloldalán kialakult kertvárosias lakóterületen meglévő épületek léptékétől idegen beépítés ne jelenhessen meg.

Fentiek miatt a a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Településképi Védelméről szóló önkormányzati rendeletbe a soron következő módosítás alkalmával az alábbi előírások beépítését javasoljuk:

- Vt-Fi építési övezetben létesített épület egy azonos síkban lévő homlokzati hossza nem lehet több mint 30,0 méter. Egy homlokzati síknak számít a homlokzat 4,0 méter mélységet meg nem haladó eltolása.
- Vt-FL építési övezetben létesített épületek Komáromi utcára néző homlokzatainak szélessége legfeljebb 14, 0 m lehet, melyhez a homlokzati síktól mért 20,0 m-nél közelebbi oldalszárny is beleszámít.

A tervezési területre tervezők korábban háromféle beépítési javaslatot készítettek, melyek közül 2 változat a jelen helyi építészeti szabályzat módosítása során nem került felhasználásra. A településképi rendelet módosításának alátámasztásához a fel nem használt beépítési javaslatokat jelen dokumentáció mellékleteként csatoljuk.

## 2. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítással érintett tömb lehet Budaörs új, **élettel teli központi területe**, ahol a közelben kialakult városközponti funkciók kiegészülhetnek és a város egy új közösségi területtel, találkozó ponttal gazdagodhat.

A terület keleti határát alkotó Bretzföld utca napjainkban jelentős forgalmat bonyolít le, az utca egy a település területén kialakuló új városi alközpont tengelyét képezi, így a nagyobb forgalmat lebonyolító, élettel teli, városi funkciók a Bretzföld utca menti területre szoríthatnak kerülhetnek elhelyezésre. A csendesebb családházak övezet határát képező Komáromi utca irányában, a tervezési terület keleti felén elsősorban lakó funkciók kaphatnak helyet.

Hasonló irányelvek figyelhetők meg a terület beépítésének intenzitása esetében is. A városi funkcióknak helyet adó, jelentős közforgalmat lebonyolító épület jellemzően zárt, határozott, észak-déli irányú térfalat alkot a Bretzföld utca mentén. Az épület mind traktusszélessége (18 m), mind épületmagassága tekintetében jelentős tömeget alkot. A beépítési tervben a Bretzföld utca menti területre javasolt épület szintszáma F+4, ahol a földszinten elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb közforgalmat bonyolító funkciók, az épületek emeleti szintjein irodák és egyéb intézményi funkciók létesítése javasolt. Az épület előtt kialakuló zöldfelületekkel tagolt, széles korzó bonyolítja le a központi funkciók által generált gyalogos közönségforgalmat. A beépítési terv szerint a mélygarázsok megközelítése és a szükséges teherforgalom bonyolítása az épület mögött kialakított, a Lévai és Kenyérgyár utcákra kikötő szervízúton valósítható meg.

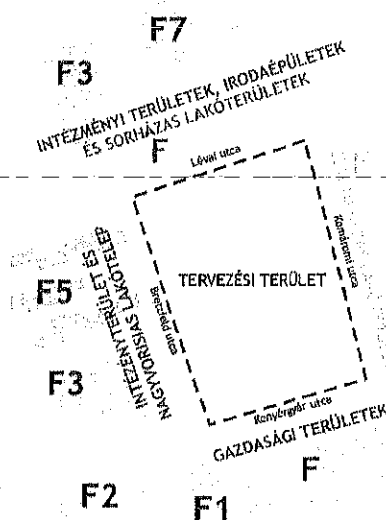
A Bretzföld utca mentén létesülő vegyes funkciójú épület választja el és védi meg a terület keleti felén elhelyezkedő lakóépületeket a közönségforgalomtól. A lakóépületek fő tömege a beépítési terven a Komáromi utcára merőlegesen került kialakításra, egy-egy az utcával párhuzamosan beforduló épületszárnnyal, így egy-egy intímabb, zárt belső udvart létrehozva az itt kialakításra kerülő társasházak számára.

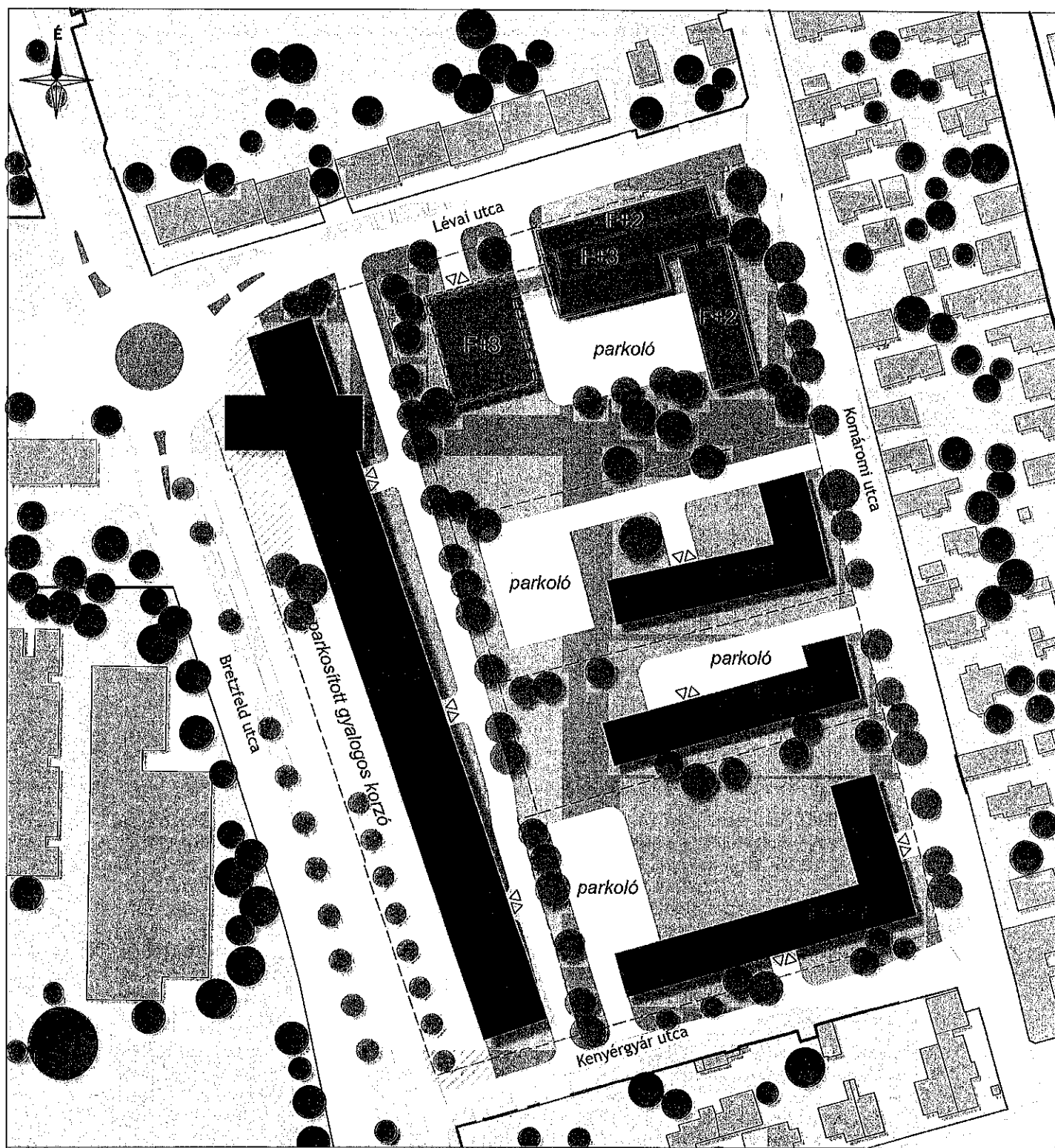
A beépítési terv a meglévő telekstruktúra figyelembevételével készült és a Lévai utca és a Komáromi utca sarkán álló irodaépület fennmaradásával és esetleges bővítésével számol, valamint az egyes épületek önálló, egymástól független feltárását teszi lehetővé.

A Bretzföld utca mentén létesülő, közforgalmat bonyolító épülethez kapcsolódó parkolási igényeket a Bretzföld utcában létesült közterületi felszíni parkolók és a megvalósuló létesítmény mélygarázsa szolgálják ki.

A lakóépületek esetében is számolunk az épületenként megvalósuló mélygarázsokkal, azonban a felszíni parkolás lehetőségét is biztosítani kívántuk, ezért terveztünk felszíni parkolókat az egyes lakóépületekhez.

Fontos továbbá megjegyezni, hogy a felvázolt beépítési javaslat akkor működhet, ha a jelenlegi állapottól eltérően, a Kenyérgyár utca a Bretzföld utcáról is közvetlenül megközelíthető.





## Jelmagyarázat

- meglévő épület a tervezési területen
- meglévő épület lehetséges bővítése
- tervezett lakóépület
- tervezett nem lakó rendeltetésű épület
- tervezési területen kívüli épület

- mélygarázs le- és felhajtó
- javasolt telekhatár

VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 20-913-8575  
www.vzm.hu vzm@vzm.hu



### Településrendezés

Ferik Tünde  
vezető településrendező tervező  
(TT/1É 13-1259/06)  
Sódi Beáta, építésmérnök  
Korösi Renáta, ökl. településmérnök  
Tóth Attila, közlekedéstervező  
(K1-d/1 01-10559)  
(TP-Terv Műhely Kft.)

### Közfelhasználás

### Budaörs

Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca  
által határolt tömb

**BÉÉPÍTÉSI TERV**  
M=1:1000

2018. március

VZM 1298/15

bepitv\_terv\_180321.dwg

### 3. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE



*Budaörs zöldfelületi rendszere (Készült Budaörs településszerkezeti terve alapján)*

Budaörs zöldfelületi rendszere igen változatos, azonban elmondható, hogy jelentősebb összefüggő zöldfelületei északi, külterületi területrészen helyezkednek el, melyet elsősorban erdőterületek, természetközeli területek valamint egykori zártkertes, mai kertes mezőgazdasági területek alkotnak. A belterületi zöldfelületek jelentős részét szintén erdőterületek, természetközeli területek, valamint különleges beépítésre nem szánt területek teszik ki. Az M1-M7 közös bevezető szakasza mentén, a Törökugratótól délre erdőterületek, a hegyen tanösvény, védett sztyeppterületek, a Kőhegy területén természetközeli területek találhatóak. Nagy kiterjedésű közösségi zöldfelületi rendszer (közpark, közkert) a település területén a módosítással érintett terület nyugati szomszédságában fekvő Budaörsi-lakótelep területén, valamint a Hosszúréti-patak mentén, a Kamaraerdő területén található. Közösségi funkciót számos játszótér tölt be.

A módosítással érintett tömb területén néhány idősebb faegyed található, azonban a terület elhagyatottsága, illetve funkcionális kihasználatlansága miatt meglehetősen elhanyagolt, enyhén cserjésedésnek indult. A terület déli határában, a Kenyérgyár u. mentén kisebb csörgőfásor (*Koelreuteria paniculata*) található. A terület keleti határában, a Komáromi utca mentén értékes hársfásor (*Tilia sp.*) van, melyet a településképi rendelet 2017-ben védetté nyilvánított.

A tervezési területtől keletre található a Budaörsi lakótelep tömbtelke, amelynek nagy a zöldfelületi ellátottsága. Az épületek közötti közterületeken idősödő, többnyire egészséges faegyedek állnak, főként juharok (*Acer sp.*), fűzek (*Salix sp.*), ostorménfa (*Celtis occidentalis*), japán akácok (*Sophora japonica*), nyárfák (*Populus sp.*) és fenyőfélék (*Pinus sp.*). A növények a lakótelep belső útjai mentén gyakran képeznek fasort.

A lakótelep területén található intézményterületek funkciójukból adódóan jelentős zöldfelületekkel rendelkeznek. Az alapfokú nevelési és oktatási intézmények területén idős, nagy lombkoronájú, jellemzően egészséges faegyedek állnak, főként fűzek (*Salix sp.*) valamint japán akácok (*Sophora japonica*).



A módosítással érintett terület déli szomszédságában elhelyezkedő **gazdasági területek** zöldfelületi ellátottsága alacsony. Az épületek alapterületén túl a telkeken jelentős méretű burkolt felületek találhatóak.

A módosítással érintett területtől északra található **irodapark** területe zöldfelületi ellátottság szempontjából a jelentős méretű parkoló területek ellenére jónak mondható. A telek északi és keleti részén idős, nagy lombkoronájú, jellemzően egészséges faegyedek állnak, jellemzően fenyőfélék (*Pinus sp.*). A területen a cserjeszint is igen gazdag, melyet többnyire örökzöld lombos és tűlevelű fajok alkotnak.

Jelentősebb kiterjedésű egybefüggő zöldfelület a **Lévai utca mentén elhelyezkedő gyepes terület**. A terület fás szárú növényállományát fiatal díszfák alkotják. A területen a cserjeszint és a nagyobb lombkoronájú idős fák szinte teljesen hiányoznak.

A zöldfelületi vizsgálat során fontos megemlíteni a módosítással érintett tömbbel északon, keleten és délen szomszédos családiházak területet, amely jelentős zöldfelületi arányával, alacsony intenzitású beépítésével kedvező hatással van a vizsgált terület mikroklímájára.

#### 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

##### Közüti hálózati kapcsolatok

A módosítással érintett tömb Budaörsön, a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területen található. A legfontosabb országos közutak a tömb közelében az 1 sz. autót, az M7 autópálya és a 81101 j. mellékút. A terület legjelentősebb csomópontja az M7 autópálya budaörsi különstű csomópontja.

Az 1 sz. főút a XI. kerületből, a 7 sz. főúttól indul és halad tovább Hegyeshalom országhatárig Tatabánya, Komárom, Győr, Mosonmagyaróvár nagyvárosokat érintve. A főút a módosítással érintett tömbtől északra található, a Komáromi utcából és a Bretzföld utcából is megközelíthető.

A tömb nyugati határa, a Bretzföld utca az 1 sz. főút és a Baross utca között húzódik. A Bretzföld utca 2x1 sávos út, a Baross utca és a Lévai utca között egyoldali, a Lévai utcától északra kétoldali gyalogjárdával, valamint kétirányú buszforgalommal. Az út nyugati oldalán futó párhuzamos szervízúton merőlegesen és párhuzamosan parkolhatnak a gépjárművek.

A tömböt északról határoló Lévai utca kétirányú lakóút, kétoldali gyalogjárdával. A gépjárművek az út északi oldalán a szegély mellett parkolhatnak.

A módosítással érintett terület keleti határoló útja a kétirányú Komáromi utca. Az 1 sz. főút és a Lévai utca között kétoldali, a Lévai utcától délre egyoldali gyalogjárda található az utcában. Az út nyugati oldalán kialakított merőleges parkolóban várakozhatnak a gépjárművek.

A Kenyérgyár utca (Baross köz) a tömböt délről határolja. A keskeny, kétirányú út a Komáromi utca és a Bretzföld utca szervízútja között húzódó zsákutca. Az utca elején található egyoldali gyalogjárda.

##### A tervezési területet érintő közlekedési területek és fejlesztési javaslatuk

A módosítással érintett terület fejlesztése a környező úthálózat forgalmi terhelését okozza majd. A forgalmi terhelés nagyságát a csúcsórán a teljes parkolószám 50%-ában vehetjük figyelembe. Az elhelyezendő gépkocsi számát az OTÉK 4. sz. melléklete alapján kell meghatározni. Ennek megfelelően minden lakás rendeltetési egysége után 1 db, a vegyes használatú területek minden 20 m<sup>2</sup>-e után szintén 1 db parkolóhely biztosítása szükséges. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata adta lehetőségek teljes kihasználása esetén kb. 900 db gépkocsi elhelyezésével kell számolni, ezért a forgalmi terhelés növekedése csúcsórán várhatóan 450 J/h lesz.

A tágabb térséget északi oldalról az 1 sz. főút (Szabadság utca), délről a Baross utca határolja, a Bretzföld utca folytatása dél felé a Sport utca, ami az Auchan körforgalom és az M1-M7 autópálya csomópont felé halad dél felé. A területet körülvevő úthálózat forgalmi helyzetének bemutatására a 2015. novemberében, a Szabadság út - Bretzföld utca körforgalmú csomópontjában végzett forgalomszámlálási adatok állnak rendelkezésre. Az adatok azt mutatják, hogy a körforgalom Budapest - Biatorbágy és Biatorbágy - Budapest iránya a legnagyobb forgalmú: 6843, illetve 6445 jármű/nap. Jelentős forgalmú a Budapest - Bretzföld utca (2548 J/nap) és a Bretzföld utca - Budapest irány (2794 J/nap) is. A csomópont teljes forgalmi terhelése 25 569 Egységjármű/nap. A csomópont a vonatkozó ügyi műszaki előírások alapján jelenlegi kialakításában 25%-os többletterhelést visel el (6 431 Egységjármű/nap).

A Baross utca - Bretzföld utca körforgalmú csomópontjáról elmondható, hogy - különösen a délutáni órákban - a Szabadság úti csomópontnál nagyobb forgalmat bonyolít, az utak telítettek, a csomópontban rendszeres a torlódás.

A környező utcák telítettsége megfigyelhető jelenleg is a reggeli, délutáni csúcsórákban, ezen belül is a délutáni időszakot jellemezhetjük terheltebbnek. A Bretzföld utca körforgalmak közötti szakaszán a csúcsórákban rendkívül lassú a haladás és ugyanez mondható el a Sport utca az autópálya csomópont - Baross utca közötti szakaszáról.

A közvetlen határoló lakóutakon: a Lévai utcán és a Komáromi utcán jellegükönél fogva nem javasolt a forgalmi többletterhelés.

A terület fejlesztése esetén a Bretzföld utcán a Kenyérgyár utcai és Lévai utcai csomópont átépítendő a kapacitások növelése érdekében. A bemutatott parkolási igények alapján a csomópontokra jutó többletforgalom mintegy 900 J/nap.

A Bretzföld utca - Lévai utca keresztezésénél körforgalom kialakítását javasoljuk. A körpálya sugara megegyezik a Baross utcai körforgalom sugarával. A körpálya középpontja a jelenlegi csomóponttól délkeleti irányban található. A körpálya elhelyezése ebben az esetben minimális idegen terület igénybevételével jár. A körforgalomnak rengeteg előnye lesz a kereszteződés jellegű csomópontokhoz képest. Kevesebb lesz a baleset, valamint azok súlyossága is mérséklődik a körforgalom sebességcsökkentő hatása miatt. A kisebb sebesség miatt a becsatlakozási időközök is csökkennek, amik különösen a mellékutakról érkezők haladását könnyítik, illetve gyorsítják meg. Ezzel a csomópont kapacitása is növekszik. Geometriájának köszönhetően lehetővé teszi a csomópontban történő megfordulást, valamint kiemelt középszigete már messzebből észlelhetővé válik. Hátránya azonban, hogy nem lesz biztosítva az elsőbbség a felsőbbrendű utakról érkezőknek, valamint a közösségi közlekedési eszközöknek.

A Bretzföld utca - Baross utca keresztezésében lévő körforgalom további ággal nem bővíthető, ezért itt a csomópont északi ágának csúcsánál kiépített, forgalomterelő szigettel ellátott csatlakozás került betervezésre a jelenleg zsákutcaként funkcionáló Kenyérgyár utcánál, a balra kanyarodó mozgásokat tiltva. Eddig a Kenyérgyár u.-ba csak a Komáromi útról lehetett behajtani, amely aztán zsákutcában végződött. A jelenlegi zsákutcás kialakítású állapotban is előfordult, hogy személygépjárművel ráhajtottak a zsákutca végén található járdára, valamint onnan a zöldterületre, innen csatlakozva be a Bretzföld utca forgalmába, lerövidítve a hosszabb kerülőutat, ami a Baross közből kihajtva a Komáromi útról befordulva a Baross utcán végig, onnan a körforgalmon keresztül vezet ugyanide. Egy esetleges beruházás következtében megnő a forgalom, amely még inkább indokoltá teszi, hogy a zsákutcás kialakítás megszűnjön, és helyette még egy bejárat épüljön jobban elosztva a kapacitást.

#### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

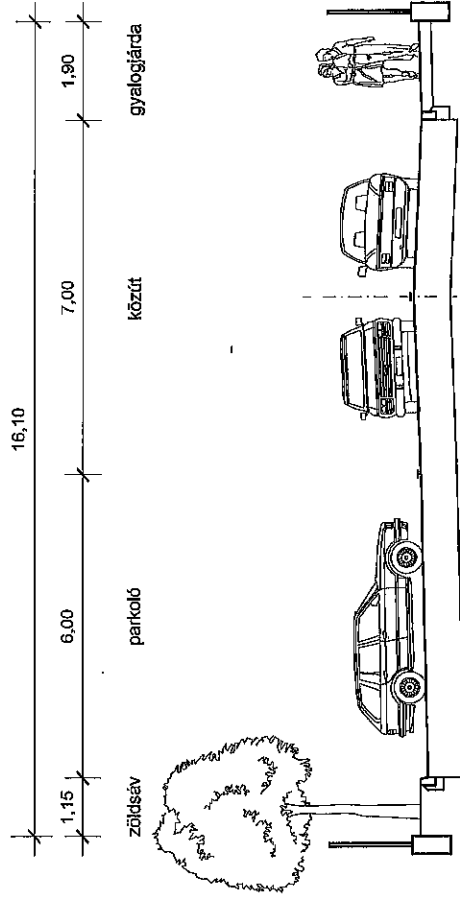
A módosítással érintett tömb határoló útjain önálló kerékpárút jelenleg nincs kiépítve. A kerékpáros közlekedés a közutakon folyik. A tervezési területtől délre a Baross utcában kétirányú, térségi kerékpárút halad a közút mellett. A Bretzföld utcából kétirányú, helyi kerékpárút indul nyugati irányba, mely a lakótelepi házak között halad. A Bretzföld utcában és a párhuzamos utcákban is tervezett helyi jelentőségű kerékpárutak kiépítése.

Budaörsön keresztül, az 1 sz. főúttal párhuzamosan halad az országos jelentőségű 7A jelű kerékpárút nyomvonala.

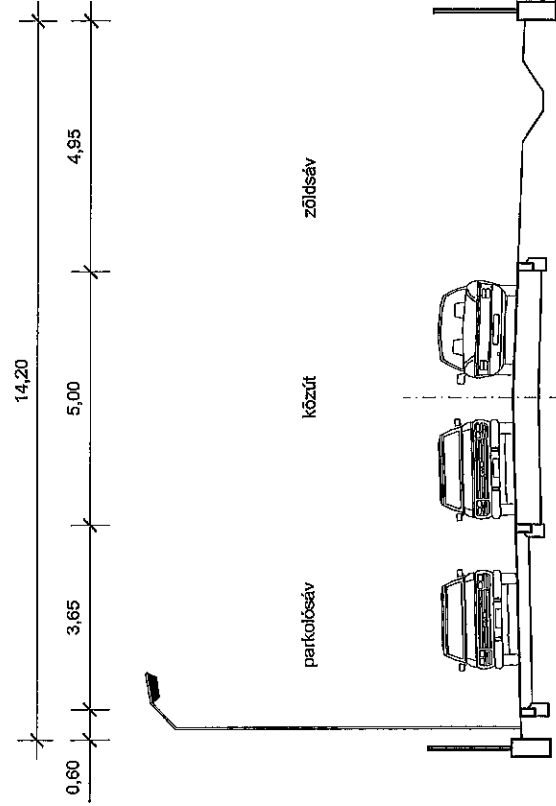
Gyalogjárdák a tervezési területen a közutak mellett legalább egy oldalon kiépültek. A Bretzföld utcában egy kijelölt gyalogátkelőhely található, amely jelzőlámpás forgalomirányító berendezéssel biztosított. A gyalogosok részére a legközelebbi átkelési lehetőség körülbelül 145 m-re a meglévő körforgalomnál, valamint körülbelül 65 m-re található a tervezett körforgalomnál van. A jelzőlámpás forgalomirányítás miatt a forgalom folyamatos haladása meghatározott időközönként meg van szakítva, ezzel lassítva az előrejutást. A jelzőlámpával védett gyalogos átkelő kialakítását az Általános iskolába járó családok védelmében szorgalmazta az önkormányzat, amelynek megtartásához ragaszkodik.

## Komáromi utca

M=1:100

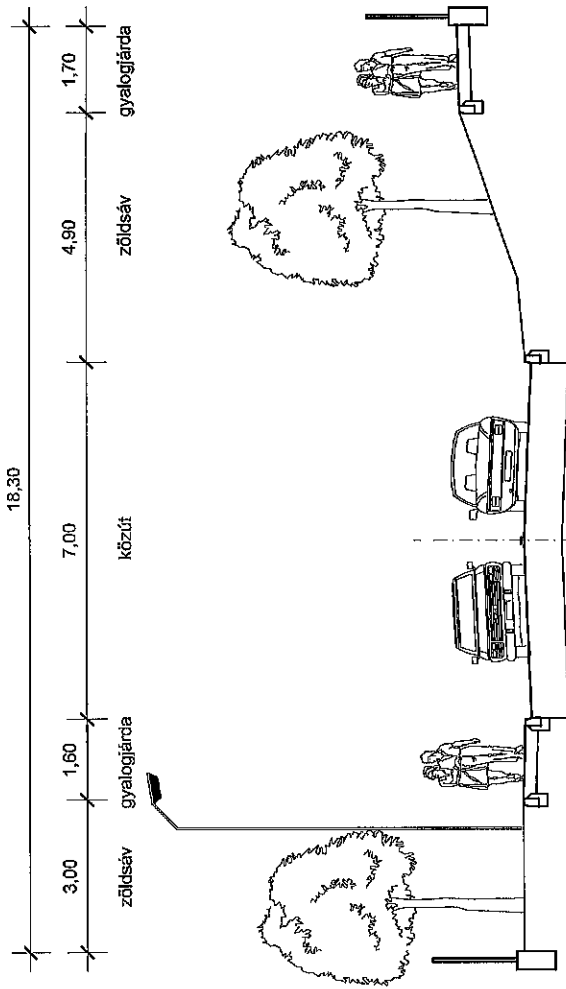


## Kenyérgyár utca (Baross köz)

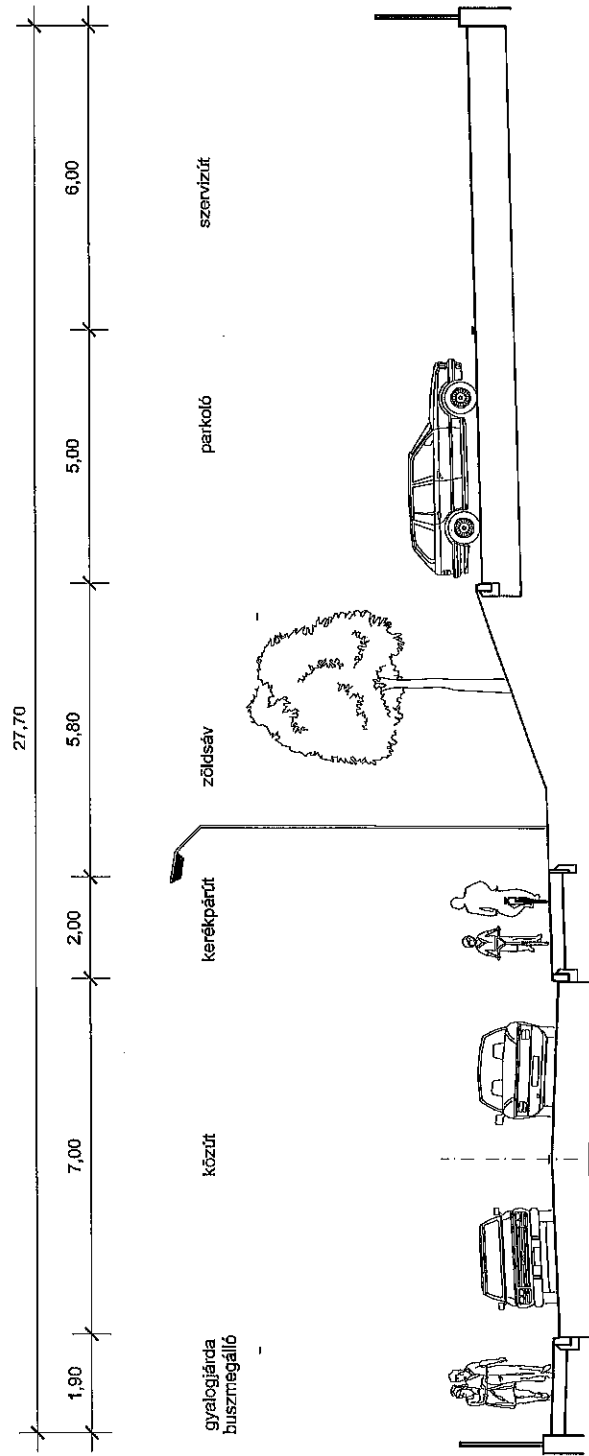


## Lévai utca

M=1:100



## Bretzföld utca



## 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítással érintett terület térsége teljes közműellátással rendelkezik. A tömböt határoló utcák alatt haladnak a közműellátást szolgáló hálózatok. A terület új hasznosításához, a komfortos körülmények biztosításához és a környezetvédelmi elvárások kielégítésére is, a terület teljes közműellátásának megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a termikus energiaellátást vezetékes energiahordozóval és megújuló energiahordozó hasznosításával, valamint az elektronikus hírközlést.

Fenti követelmények teljesítéséről a hatályos helyi építési szabályzat rendelkezik, erre vonatkozóan a rendelet módosítása nem vált szükségessé.

A tervezett és megengedett új beépítés teljes közműellátásának kielégítésére a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

| beépítés | terület | víz/igény           | szennyvíz           | vill/energ | term<br>igény | földgáz<br>igény   |
|----------|---------|---------------------|---------------------|------------|---------------|--------------------|
|          |         | m <sup>3</sup> /nap | m <sup>3</sup> /nap | kW         | kW            | nm <sup>3</sup> /h |
| Vt-FI    | 14977   | 58                  | 58                  | 1647       | 1977          | 275                |
| Vt-FL    | 15742   | 33                  | 33                  | 945        | , 1133        | 157                |
| összes   |         | 91                  | 91                  | 2592       | 3110          | 432                |

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára. A beépítés továbbtervezése során a ténylegesen meghatározott igényeket kell a szolgáltatók felé bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a nem lakás célú fogyasztóknak ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. A továbbtervezés során ennek kielégítésére törekedni kell.

A hasznosítható megújuló energiahordozók közül a napenergia hasznosítási lehetőségét kínálja a helyi természeti adottság, amelynek időjárás függőségét figyelembe kell venni. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

### Vízellátás

Budaörs és benne a módosítással érintett terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A szolgáltató a város vízellátását a város nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel több vízbázis igénybevételeivel különböző zónákra osztással biztosítja. A vizsgált terület ellátására a víz Budapest felől, a Dayka Gábor utcai 19-es számú nyomásövezet ellátási körzetéhez tartozó gerinchálózaton keresztül érkezik. A zónában a nyomásviszonyokat a Dayka Gábor utcai medencék határozzák meg, amelynek a túlfolyószintje 201 mBf-i.

A 19-es zóna hálózati rendszeréhez tartozik a módosítással érintett terület környezetében kiépített elosztóhálózat. A területtől délre haladó Baross utcában a szolgáltató NÁ 300-as elosztó hálózati

gerincvezetéke halad. Az új beépítésre javasolt tömbtől északra haladó régi 1-es úton NÁ 150-es vezeték üzemel. A Bretzföld utca Lévai utcától északra eső szakaszán NÁ 200-as ac vezeték üzemel. A vizsgált tömbtől nyugatra haladó Komáromi utcában egy NÁ 300-as ac és egy NÁ 80-as ac vezeték halad. A vizsgált tömb korábbi, már régen felszámolt hasznosításához a bekötése ezekről a Komáromi utcai vezetésekről volt biztosított. Sem a Kenyérgyár utcában, sem a Bretzföld utcának a Lévai utca-Kenyérgyár utca közötti szakaszában vízvezeték nem üzemel.

A prognosztizált igények kielégítésére a Baross utcai és a Komáromi utcai NÁ 300-as vezetékeket NÁ 300-as vezetékekkel össze kellene kötni a Bretzföld utca-Lévai utca nyomvonalán. Az így kialakításra kerülő körvezeték a vízigény kielégítésén túl a biztonságos tűzvíz ellátásra is kedvező lehetőséget adna.

A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját ténylegesen megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.

A terület kedvezőbb fenntarthatósága szempontjából, a vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés, kútlétesítés javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

### **Szennyvízelvezetés**

A városban elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Budaörs és behne a vizsgált terület ellátására kiépített szennyvízhálózat üzemeltetője a Törsvíz Kft., amelynek működési engedélye 2018. 04.08.-ig volt érvényes, a kijelölt közérdekű üzemeltető a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A vizsgált tömböt határoló Komáromi utcában, a Bretzföld utcában és a Kenyérgyár utcában is üzemel gravitációs közcsonna, amelyeknek rekonstrukcióját tervezik. A tömbben keletkező szennyvizet déli irányba szállítják tovább, befogadója a Baross utcai 400-as csatorna, amely az Auchan áruház parkolója mellett, az autópálya mellett üzemelő iker automata szennyvízátemelő telepre továbbítja a szennyvizet. A szennyvízátemelő műtárgy segítségével keresztezve az autópályát szállítja tovább a szennyvizet a volt Budaörsi Szennyvíztisztító telep területén üzemelő automata átemelőbe a megépült főgyűjtő csatorna szállítja tovább, a fővárosi csatornahálózat közvetítésével a befogadó szennyvíztisztító telepre. A vizsgált terület beépítettségének változásával a szennyvízelvezető hálózat kapacitásának felülvizsgálata is szükségessé válhat.

### **Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

A városban elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést építettek ki, a város a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjéhez tartozik. A település topográfiai adottságai miatt több rész-vízgyűjtőre tagolódik. A módosítással érintett tömbön is áthalad rész-vízgyűjtő határ, ahonnan a keleti irányban eső tömb-rész az Odvashegyi-árok, a nyugatra eső tömb-rész a Kőhegyi-árok rész-vízgyűjtőjéhez tartozik. Mindkét rész-vízgyűjtő a vizeket a Hosszúréti-patak Budaörsi-mellékágba szállítja, amely a továbbítást a Hosszúréti-patakig biztosítja.

A Hosszúréti-patak vízszállító képességének korlátozottsága évek óta szigorúbb csapadékvíz elvezetési megoldást igényel. A patak túlterhelésének elkerülése érdekében a helyi vízviszatarítás megoldását kell alkalmazni. A beépítés mértékéhez igazítva akkora helyi tárolókapacitású záportározó létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezetten csak annyi víz szállítható tovább a befogadó felé, amennyi jelenleg is elfolyik a területről.

A vizsgált tömböt határoló Bretzföld utcában halad az Odvashegyi-árok, amelynek a régi 1-es út-Baross utca közötti szakasza zárt szelvényben, 140-as TUBOSIDER csatornában halad.

A tömböt határoló Kenyérgyár utcában a lakótelkek oldalán kialakított nyílt árok szállítja a csapadékvizet a Komáromi utcai csatornába. A Lévai utcában és a Komáromi utcában is csatorna szállítja a csapadékvizet, a Lévai utcai csatorna nyugati irányba, a Komáromi utcai csatornába vezeti a vizeket, a Komáromi utcai csatorna déli irányba szállítja tovább a közvetlen befogadó Kőhegyi-árokba.

## Energiaellátás

A vizsgált terület térségében a teljes közműellátás keretében vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgázhálózatot építették ki.

### Villamosenergia ellátás

Budaörs és benne a módosítással érintett tömb villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A vizsgált tömb ellátásának táppontja a Budaörsi 132/22 kV-os alállomás, Solymár-Biatorbágy közötti 132 kV-os kétrendszerű főelosztó hálózatról kapja a betáplálását. Az alállomástól induló 22 kV-os gerincelosztó vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A vizsgált tömb keleti oldalán a Bretzfeld utcában és déli oldalán, a Kenyérgyár utcában is végighalad a 22 kV-os hálózat kábelbe fektetve. A vizsgált tömbben, annak ma már felszámolt korábbi hasznosítására két fogyasztói transzformátor állomás üzemelt, mindkettő a Bretzfeld utca felől kapott betáplálást, ma az ELMŰ nyilvántartásban már csak a Kenyérgyár utca felőli transzformátor állomás szerepel.

Figyelembe véve a terület korábbi villamosenergia ellátására kiépített és biztosított hálózati kapacitást, várhatóan az új beépítés igénye is az elosztóhálózatról történő vételezéssel kielégíthető lesz. A területen belül új fogyasztói transzformátor állomás elhelyezési igényével viszont számolni kell.

A meglevő és tervezett új transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózat a várható igényeket ki lehet majd elégíteni.

A módosítással érintett tömböt határoló utcákban halad a kiefeszültségű elosztóhálózat, a Bretzfeld utcában, a Kenyérgyár utcában és a Lévai utcában földkábelbe fektetve, a Komáromi utcában oszlopokra fektetve.

A tömböt határoló utcákban a közvilágítást is kiépítették. A Bretzfeld utcában is és a Lévai utcában is lámpatestek biztosítják a közvilágítást, amelynek a betáplálása földkábelrel történik. A Komáromi utcában a közvilágítást faoszlopokra szerelt lámpafejek biztosítják és a Kenyérgyár utcában is.

### Földgázellátás

A település földgázellátását az NKM Földgázszolgáltató Zrt. biztosítja. A város gázellátása a településen kívüli átadóállomásokról, Budatétényi fennsíkon levő gázátadótól, illetve a Budapesti gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinc-elosztóhálózatról történik. A vizsgált tömb ellátása Budapesti gázátadótól induló DN250-es nagyközép-nyomású vezetékre telepített nyomáscsökkentőkről ellátott. A nagyközép-nyomású gerincvezeték a tervezési területtől délre a Baross utca nyomvonalán halad. Arról ágazik le a Bretzfeld utcában haladó vezeték, amely északi irányba halad tovább.

A vizsgált tömböt határoló utcákban is kiépítésre került a gázelosztó hálózat. A Bretzfeld utcában nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték halad, a vizsgált tömböt nyugati irányból határoló Komáromi utcában és északi irányban a Lévai utcában DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat üzemel. A tömb tervezett új beépítésének ellátása a Bretzfeld utcában haladó vezetékről biztosítható. A Bretzfeld utca - Kenyérgyár utca sarkától épült ki a bekötés a telken belül elhelyezett nyomáscsökkentő betáplálására. A telken belül üzemelő nyomáscsökkentőről biztosítani lehet a Bretzfeld utca menti fogyasztók jelentkező igényeinek a kielégítését.

A Lévai utca felől feltárható telek és a Komáromi utca felől feltárható telek ellátása az ott haladó középnyomású elosztóhálózatról biztosítható. Mivel az elosztóhálózat középnyomású, a fogyasztói igények kielégítésére telken belül házi nyomáscsökkentő szükséges.

### Táv hőellátás

A vizsgált területtől nyugati irányba elhelyezkedő lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A kiépített távhőelosztó hálózat nem érinti a tervezett tömböt. A továbbtervezés során a beruházó igényére a távhőellátó hálózatra való csatlakozás lehetőségét is figyelembe lehet venni, erről a beruházás megvalósításánál célszerű dönteni.

### Megújuló energiaforrások hasznosítása

A hasznosításra alkalmas megújuló energiaforrások közül elfogadható megtérüléssel, energiagazdálkodási szintet elérően csak a napenergia hasznosítása javasolható. Budaörs természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos



(beleértve az automatikus energiaellátás lehetőségét nyújtó vezetékes energiaellátás lehetőségét is) energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek elhelyezési lehetőségét a településkép, értékvédelmi rendeletében szabályozzák.

A naperőmű panelekkel termelt villamosenergiával a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a termelés-fogyasztás kiegyenlíthető, a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkenését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét.

### **Elektronikus hírközlés**

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

Budaörs, így a módosítással érintett terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa, Budaörs 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen, a régi 1-es út északi oldalán halad végig a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala.

A vizsgált tömböt határoló Bretzföld utcában az Invitel hálózata halad, a Kenyérgyár utcában a GTS hálózat, a nyugati oldalon levő Komáromi utcában optikai kábelhálózat üzemel. A térségben kiépített vezetékes hírközlési elosztóhálózatok az ellátás műszaki feltételeit biztosítják.

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

Vezetékes távközlési ellátást jól egészíti ki a vezetékek nélküli hírközlési lehetőség, amelynek létesítménye ugyan a módosítással érintett tömbben nincs, de tágabb környezetében üzemelő létesítményeinek segítségével a módosítással érintett területen is valamennyi vezetékek nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud nyújtani.

A módosítással érintett terület fölött áthalad a Budapest-Seregélyes mikrohullámú összeköttetés nyomvonala, amely az érintett területen magassági építési korlátozást okoz. Ez a magassági korlátozás 465,84 mBf-i, amely valós építési korlátozást nem okoz, csak figyelembe kell venni.

## **6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A helyi építési szabályzat javasolt módosítása a hatályos szabályozástól nem megengedőbb, többlet építési lehetőséget lényegében nem biztosít a tömbben, így a helyi építési szabályzat módosítási javaslata hatására a hatályban lévő szabályozás biztosította beépítésektől eltérő környezeti terhelés nem várható.

A módosítással érintett tömb jelenleg alig hasznosított, a területen álló néhány épület a Komáromi utca mentén található. A terület jelentősebb zaj- és légszennyező forrása a Bretzföld, amelynek gépjármű forgalma számottevő. A zajterhelés kedvezőtlen hatásai miatt a helyi építési szabályzat módosítási javaslata a Bretzföld utca mentén tiltja lakó funkciójú épületek létesítését, valamint a forgalom kedvezőbb levezetése érdekében körforgalom kialakítására biztosít lehetőséget a Bretzföld utca és a Lévai utca csomópontjában.

# BUDAÖRS

Bretzföld utca-Lévai utca-  
Komáromi utca- Kenyérgyár utca  
által határolt terület HÉSZ  
módosítása

Közmű és elektronikus hálózati  
fejlesztési javaslat

Víziközművek

M=1:2000

Jelmagyarázat:

|  |         |         |   |
|--|---------|---------|---|
|  | nyitott | vezeték | lóvízvezeték (Dayka Gábor utcai nyomáskörzet)       |
|  | nyitott | vezeték | gravitációs szennyvízcsatorna                       |
|  | nyitott | vezeték | csapadékvíz csatorna                                |
|  | nyitott | vezeték | zárt szelvényben haladó csapadékvíz                 |
|  | nyitott | vezeték | vízgyűjtőterület határa                             |
|  | nyitott | vezeték | nyitott árok  |
|  | nyitott | vezeték | vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávjával |



|   |                        |
|---|------------------------|
| Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmének jogszabály biztosítja. |                        |
| <b>KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>   | Munkaszám: 122/2015    |
| 1011 Budapest, Üllői út 20. Tel.: 06-30-0000 FAX: 06-30-0000                              | Munkatárs: Javaslát    |
| Megbízó: Völgyzugoly Műhely Kft.  | Tervező: KÉ-V          |
| A terv készítésének helye: 2083 Solyvár, Bimbó utca 20.                                   | Méret: M=1:2 000       |
| A terv készítésének ideje: Kenyérgyár utca által határolt terület HÉSZ módosítása         | Dátum: 2018. március   |
| A terv készítésének módja: Közmű és elektronikus hálózati fejlesztési javaslat.           | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Víziközművek   | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Szennyvízcsatorna  | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Csapadékvízcsatorna  | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Zárt szelvényben haladó csapadékvíz                            | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Vízgyűjtőterület határa  | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Nyitott árok   | Ellőrző: Harkai Zoltán |
| A terv készítésének módja: Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávjával            | Ellőrző: Harkai Zoltán |

















**Bretzföld utca-Lévai utca-  
Komáromi utca- Kenyérgyár utca  
által határolt terület HÉSZ  
módosítása**

## Közmű és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

## Energiaközművek és elektronikus hírközlés

**M=1:2000**

### Jelmagyarázat:

|   |   |  |
|---|---|--|
| magjávó   | tervezet  | Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel            |
|    |    | Középnomású földgázvezeték                                       |
|    |    | Gáznyomáscsökkentő   |
|    |    | 22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel |
|    |    | 22/0,4 kV-os transzformátor                                      |
|    |    | Mikrohullámú összeköttetés                                       |
|  |  | Hírközlési földkábel (GTS)                                       |
|  |  | Hírközlési földkábel (Invitel)                                   |
|  |  | Hírközlési földkábel (UPC)                                       |



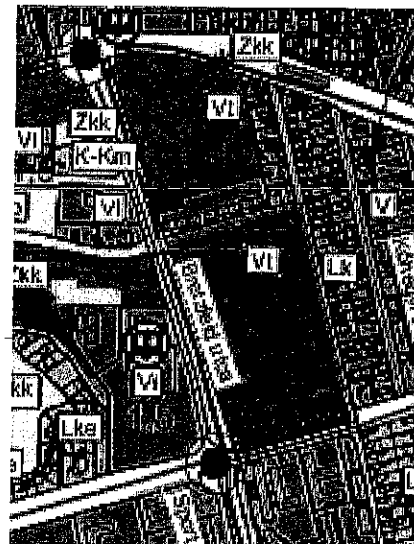
|  |  |
|--|--|
| Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmiért jogszabály biztosítja.  | Munkaidő:<br>122/2015  |
| Készítő: KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.<br>101 Budapest, Ocsaiy utca 20<br>Tel.: +36-1-0000 Fax: +36-1-0000<br>Email: kozmu@kiesztervez.hu | Művelet:<br>Fejlesztés   |
| Völgyzugoly Műhely Kft.<br>2083 Solyvár, Bimbó utca 20.  | Tervező:<br>Fejlesztés   |
| BUDAÖRS, Bretzföld utca-Lévi utca- Komáromi utca-<br>Kenyörgvár utca által határolt terület HÉSZ módosítása  | Tervező:<br>KF-E   |
| Közmű és elektronikus hírközlési fejlesztési javaslat:<br>Energiaközművek és elektronikus hírközlés  | Méretarány:<br>M=1:2 000   |
| A munkázat megnevezése:  | Dátum:<br>2018. március  |
| Szárdíj viselő tervező:  | Összevétel:  |
| Hercsik Béni<br>Török Szabolcs<br>Csizmadia Balázs<br>Vári Árpád<br>Hercsik Zoltán<br>Hercsik Csaba  | Hanczár Zoltán<br>Hanczár Zoltán<br>Hanczár Zoltán<br>Hanczár Zoltán<br>Hanczár Zoltán<br>Hanczár Zoltán |

## 7. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

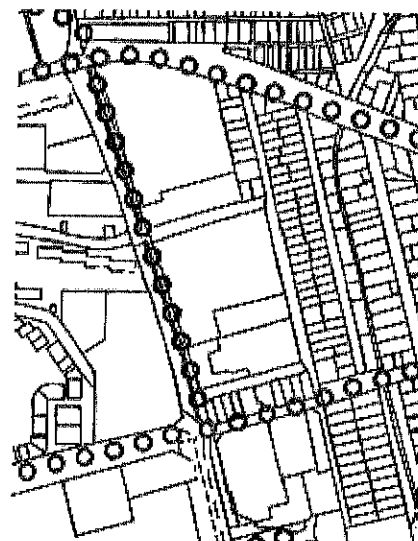
Budaörs Város a 79/2017. (V.24.) határozatával hagyta jóvá a jelenleg hatályos településszerkezeti tervét. A helyi építési szabályzat jelen módosítási javaslata a településszerkezeti tervvel összhangban készült, a módosítással érintett telektömb a határozat 1/A. mellékletét képező szerkezeti tervlap szerint településközpont vegyes építési övezetbe sorolt.

A határozat 2. mellékletét képező településszerkezeti leírás 1.5 fejezete külön nevesíti a vegyes területek között a módosítással érintett területet:

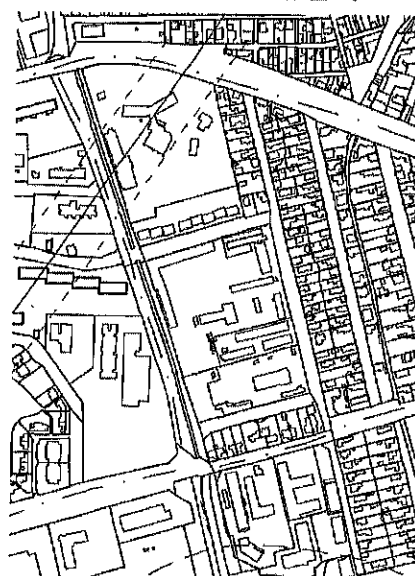
*"a lakótelep nyugati oldalán a Szabadság út - Komáromi utca - Baross utca - Bretzföld u. által határolt terület"*



A határozat 1/B. mellékletét képezi a Budaörs Város védelmi és korlátozási tervlapja, amely a módosítással érintett területtel kapcsolatban nem tartalmaz semmilyen védelmi vagy korlátozó elemet.



A határozat 1/B. mellékletét képezi Budaörs Város kerékpárút hálózat terve, mely a Bretzföld utca mentén tervezett helyi kerékpáros útvonalat tartalmaz. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata tartalmazza a kerékpáros útvonalat a Bretzföld utca mentén.



# BUDAÖRS



Településrendezési eszközök módosítása  
Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre  
Megalapozó vizsgálat



# BUDAÖRS

Településrendezési eszközök

## MÓDOSÍTÁSA

a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területre  
vonatkozóan

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



### Megbízó

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás Polgármester  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Tel.: 23-447-800

### Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft.  
2083 Solymár, Bimbó u. 20.  
Tel.: 1-439-0491, 20-9138-575, 70-944-3015

### Településrendezés:

Ferik Tünde - okl. építésmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 13-1259  
Südi Beáta - építésmérnök  
Korsós Renáta - okl. településmérnök

### Közlekedés:

Tóth Attila  
közlekedéstervező (K1d-1 01-10559)  
(TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)

### Vízi közművek:

Bíró Attila - okl. építésmérnök (MK 01-2456)  
(InfraPlan Kft.)

### Energiaközművek, távközlés:

Hanczár Emőke - okl. építésmérnök (MK: 01-2418)  
(KÉSZ Kft.)

2016. április

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március

VZM 1298/15

budaörs\_vizsgalat\_160425.doc

## TARTALOMJEGYZÉK

|   |          |
|---|----------|
| <b>BEVEZETŐ</b>   | <b>3</b> |
| ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE  | 4        |
| A TERVEZÉSI FOLYAMAT  | 4        |
| <b>VIZSGÁLATOK</b>  | <b>3</b> |
| 1 TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK   | 5        |
| 2 TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS FUNKCIÓVIZSGÁLAT   | 6        |
| 3 TELEK SZINTŰ VIZSGÁLATOK  | 7        |
| 3.1 BEÉPÍTÉSI MÓD   | 7        |
| 3.2 TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG ÉS SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT  | 7        |
| 3.3 TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT   | 8        |
| 4 ÉPÜLETSZINTŰ VIZSGÁLATOK  | 9        |
| 4.1 ÉPÜLETEK SZINTSZÁMA   | 9        |
| 5 ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK  | 9        |
| 6 KÖZLEKEDÉS  | 12       |
| 6.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK   | 12       |
| 6.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS   | 12       |
| 6.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS  | 12       |
| 6.3.1 Közúti  | 12       |
| 6.3.2 Kötőtpályás   | 13       |
| 6.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS   | 13       |
| 6.5 PARKOLÁS  | 13       |
| 7 KÖZMŰVESÍTÉS  | 14       |
| 7.1 VÍZIKÖZMŰVEK  | 14       |
| 7.1.1 Vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)                                 | 14       |
| 7.1.2 Szennyvízelvezetés  | 14       |
| 7.1.3 Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés   | 14       |
| 7.2 ENERGIAKÖZMŰVEK   | 15       |
| 7.2.1 Energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek) | 15       |
| 7.2.2 Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei                                 | 16       |
| 7.2.3 Az önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése   | 16       |
| 7.3 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS (VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÁLÓZAT, VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI ÉPÍTMÉNYEK)                            | 16       |
| 8 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA   | 17       |
| 8.1 A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI                       | 17       |
| 8.1.1 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai  | 17       |
| 8.1.2 Helyi építési szabályzat  | 19       |
| 9 HELYZETILEMZŐ MUNKARÉSZ   | 22       |
| 10 HELYZETÉRTÉKELÉS - A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE   | 25       |
| MELLÉKLETEK   | 30       |

## TERVLAPEJEGYZÉK

|                                  |
|----------------------------------|
| V1 LÉGIFOTÓ                      |
| V2 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT |
| V3 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ I.           |
| V4 FOTÓDOKUMENTÁCIÓ II.          |
| V5 TELEKMÉRET VIZSGÁLAT          |
| V6 BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT        |
| V7 TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT     |
| V8 SZINTSZÁM VIZSGÁLAT           |

## KÖZLEKEDÉSI TERVLAPOK

|                              |
|------------------------------|
| K-1 KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT        |
| K-3 TÖMEGKÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT |

## KÖZMŰ TERVLAPOK

|  |
|--|
| KV-E ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS |
| KV-V VÍZIKÖZMŰVEK                              |

## VIZSGÁLATOK

---

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)



## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budaörs hatályos településrendezési eszközei 2014-ben kerültek jóváhagyásra. Budaörs hatályos Településfejlesztési koncepciója 2017-ben került jóváhagyásra. A koncepció a módosítással érintett területet (a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt tömb) Budaörs elsőszámú intézményfejlesztési területei közé sorolja, melyen a nagyobb területigénnyel fellépő intézmények számára kell területet biztosítani.

A módosítással érintett terület jelenleg Budaörs intézményi területének, a Városháza és környezetének adminisztrációs városközpontjának része. A terület jelenlegi beépítettsége viszonylag alacsony intenzitású, ugyanakkor a terület településszerkezetben elfoglalt helyzete miatt jelentős városközponti potenciállal bír. A terület rendezése, városközponti területhez méltó kialakítása a településrendezési eszközök területre vonatkozó részének módosítását teszi szükségessé, melyhez elengedhetetlen a területre irányuló, részletes megalapozó vizsgálatok, illetve a szabályozást alátámasztó javaslatok elkészítése.

Fenti előzményeket követően a város önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról döntött, melynek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

### A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a Korm. Rendelet 36. § szerinti teljes eljárással történik, melyet a Főépítési Iroda közreműködésével folytat le az önkormányzat.

Az eljárás előzetes tájékoztatási szakasza lezárult. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeket jelen dokumentáció 1. melléklete tartalmazza.

Tervezők a munka során elkészítik a megalapozó vizsgálatot, majd az alátámasztó javaslatot és a hozzá tartozó 3 beépítési terv-variációt. A tervezési folyamat az optimális tervezési program kiválasztása után a TSZT és a HÉSZ módosításának javaslatával folytatódik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait és a szakági javaslatokat tartalmazzák. Az így elkészült munkaközi anyagot Budaörs város képviselő-testülete megvitatja és amennyiben a munkaközi anyagban foglaltakkal egyetért a tervezet véglegesítését követően a véleményezési szakasz kezdeményezhető. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült dokumentációt véleményezteteti a partnerekkel, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi jogszabályban (lásd 2. melléklet) rögzítettek szerint és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén a Polgármester egyeztető tárgyalást hívhat össze. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztető tárgyalás összehívása esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció véglegesített tervezetét **végso szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

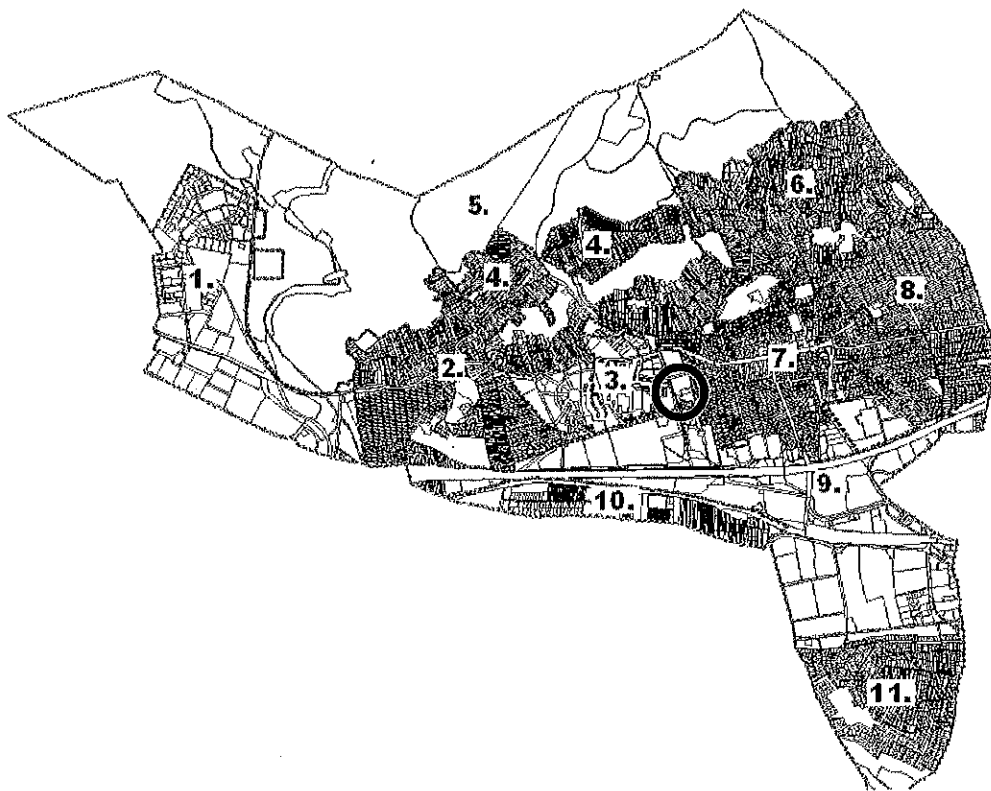
A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá.

Jelen tervdokumentáció a településrendezési eszközök módosítását megalapozó vizsgálatok véglegesített anyaga.

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A módosítással érintett terület Budaörs szívében, az Intézményi városközpont és lakótelep megnevezésű városrész keleti határán helyezkedik el. A módosítással érintett területet a Bretzföld utca, a Lévai utca, a Komáromi utca és a Kenyérgyár utca (mai Baross köz) határolja. A tömb a jelentős forgalmi szerepkörrel rendelkező 1-es számú főút és az M1-M7 közös bevezető szakasza közötti területrészen fekszik. A területtől keletre a történelmi belváros, délre az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek találhatók. A településrészek határán fekvő területen megfigyelhető a szomszédos városrészekre jellemző funkciók keveredése.

1. Nyugati Ipari gazdasági terület
2. Hegyvidékek (Törökugrató, Csiki-dűlő, Út-hegy, Odvas-hegy)
3. Intézményi városközpont és lakótelep
4. Szállások-területe
5. Hegyvidéki erdőterületek
6. Frankhegy
7. Történelmi belváros
8. Kertvárosias lakóterület (Budapesti út és Farkasréti út)
9. Az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek
10. Szilvás
11. Kamaraerdő



*Budaörs városrészei (Forrás: Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégia, 2009.)*

A terület a település két fő közlekedési tengelyét, az 1-es számú főutat, valamint az M1-M7-es autópályák közös bevezető szakaszát összekötő egyik legjelentősebb gyűjtőút, a Bretzföld utca mentén helyezkedik el. Ennek köszönhetően a területre az autópályák valamint a Budaörs szívében végighaladó 1-es számú főút egyaránt gyorsan elérhető. A területre az M1-M7 közös bevezető szakaszán, illetve az 1-es számú főúton keresztül Budapest határa kedvező forgalmi viszonyok mellett 5 perc alatt elérhető. Az autópálya felett elhelyezkedő külön szintű csomóponton keresztül Törökbálint is könnyedén megközelíthető.

Ugyan Budaörs a Budapesti Agglomeráció nyugati szektorán keresztül Budapest nyugati kapuját képezi, a tervezési területre a kapufunkcióból adódó közvetlen hatások, a közlekedési terhelésen túl már nem hatnak ki.

## 1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS FUNKCIÓVIZSGÁLAT

A módosítással érintett tömb területén egykor a Pest Megyei Víz és Csatornamű Vállalat (PVCSV) telephelye működött. A tömb jelentős része napjainkban használaton kívül álló **barnamezős terület**. A területen jelenleg számos felhagyott, leromlott állapotú épület található, mindemellett néhány kisebb gazdasági telephely még működik itt.

A terület délkeleti sarkában, az 1001/1 hrsz-ú ingatlanon egy korábban élelmiszer üzletként funkcionáló, mára **elhagyatottá** vált épület található. A telek középső részén az **OSZ-car autóalkatrész** kis- és nagykereskedése található. Az 1001/2 hrsz-ú telek jelenleg üresen áll.

Az 1002 hrsz-ú telken a **Fabricom Electrical-PVV Kft.** telephelye található. A terület északeleti részén, az 1003 hrsz-ú telken nagyobb **irodaépület** található.



A tömb és környezetének területfelhasználását, funkcionális szerepkörét alapvetően meghatározza a település városrészeinek határán való elhelyezkedése. A tömbtől északra a Budaörs Office Park hatalmas, közel tömbnyi méretű telke található. A területen elhelyezkedő irodaházakban több nagynevű cég képviseli magát. A tömb keleti és déli **szegélyében családiházak lakóterület** húzódik.

A területtől **keletre** a történelmi belváros peremén fekvő **családiházak, kisvárosias lakóterületek** helyezkednek el. A területen a lakóépületeken kívül csupán néhány kisebb kereskedelmi egységgel találkozhatunk, melyek jellemzően a lakófunkcióval egy épületben, annak földszintjén találhatók.

A terület **délen** az autópálya és a vasút menti **nagy kereskedelmi-gazdasági területekkel** határos. A tervezéssel érintett tömbbel délen szomszédos területrészekben többek között csempe szaküzlet, autó alkatrész bolt, autó villamossági bolt, autószerelv és nyomda is található. Délkeletre a MAPEI Kft. központja és több cégnek helyet adó irodaház található.

A módosítással érintett területtől **nyugatra** terül el a **Budaörsi lakótelep** hatalmas területe. A lakótelep szomszédos területrészein a panelházak között számos **intézmény** található. A Bretzföld utca északi vége közelében fekszik a város egyik közösségi használatú **sportpályája**. A sportpálya déli szomszédságában a Magyar Épületszerelő Rt. telephelye van. A Lévai utca mentén helyezkedik el a Zippel Zappel Német Nemzetiségi **Óvoda**, valamint a Szászorszék **Bölcsőde**. A Bretzföld utca és a Baross utca sarkán található a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi **Általános Iskola** több épülete, valamint a hozzá tartozó hatalmas **sportudvar**. Az általános iskola mögött, az Ifjúság út mentén található a Csillagfürt Óvoda. A lakótelep délkeleti, Baross utca és Ifjúság utca menti területrészebe a nagyvárosias, paneles lakóterületekkel erős kontrasztot képező **családiházak lakóterület** található.

A tervezési terület érdekessége, hogy a tömb déli szomszédságában, a Baross köz és a Baross utca között, egy csupán teleknyi mélységű **családiházak lakótömb** található a déli gazdasági területek és a PVCSV közé ékelődve. Hasonló jelenséget figyelhetünk meg a tervezési terület északi szomszédságában, ahol az office park és a tervezési terület között a Lévai utca mentén, egy telek mélységben **családiházak és garázssor** található.

A tervezéssel érintett tömb nyugati és déli határán jelentős területeket foglalnak el a különböző célú **közlekedési területek**. A Bretzföld utcával párhuzamosan, a PVCSV telke mentén **szervízút**, és arra merőleges rendszerű **parkolósáv** található.

## 2 TELEK SZINTŰ VIZSGÁLATOK

### 2.1 BEÉPÍTÉSI MÓD

A módosítással érintett területen jelentős méretű beépítetlen területek találhatóak. Az egykori PVCSTV telephely épületeinek egy részét elbontották, a megmaradt ingatlanok egy része kihasználatlan. A fennmaradt épületek **szabadonálló** módon helyezkednek el, jellemzően a **Bretzföld utcára merőlegesen** épülettömbeggel.

A terület északi szomszédságában elhelyezkedő **lakóterületet** közös telken kialakított **sorházak** alkotják, míg délen, a gazdasági területek és a PVCSTV területe közé beékelődött lakóházak esetében az **ikres beépítési mód** jellemző.

A területtől keletre, délkeletre, a belváros szegélyén elhelyezkedő **családiházak lakóterületek többsége oldalhatáron álló** módon épült be. Az észak-déli tájolású feltároló utcák mentén elhelyezkedő házak jellemzően az északi telekhatárra épültek. A telkeken jellemzően egy főépület és egy melléképület került kialakításra.

A tervezési tömbbel szomszédos északi **irodaterületeken**, valamint déli **kereskedelmi, szolgáltató területeken szabadonálló beépítési mód** figyelhető meg. Mindkét terület telkein jellemzően több főépület került elhelyezésre.

A Budaörsi lakótelep területén a 70-es évek településtervezési jegyeinek megfelelően hatalmas tömbtelkekben elhelyezkedő **úszótelkek** kerültek kialakításra, melyeken **szabadonálló** módon helyezkednek el a panel épületek. A lakótelep tervezési területéhez közel eső részén a sávházak Bretzföld utcára merőlegesen helyezkednek el, bütüjükkel fordulnak az utca felé. A panelházak közé ékelődött intézményterületeken szintén **szabadonálló beépítés mód** alakult ki.

### 2.2 TELEKMÉRET, BEÉPÍTETTSÉG ÉS SZINTTERÜLET VIZSGÁLAT

#### Tervezési terület

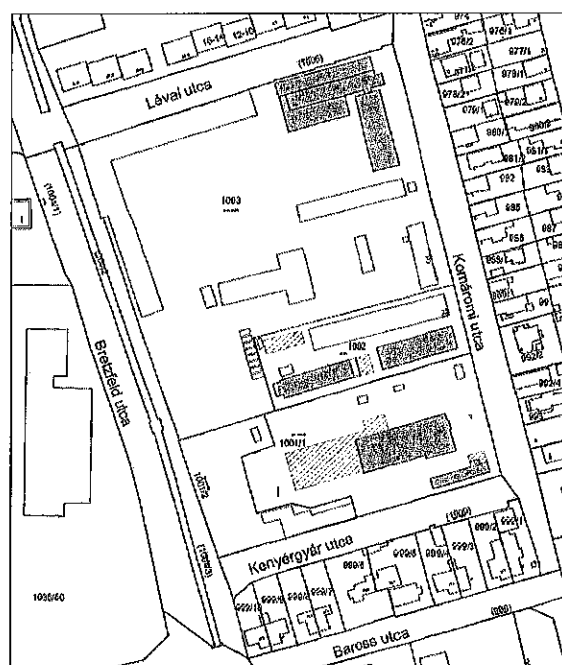
A tervezési tömb teljes területe **30.856 m<sup>2</sup>**. A terület közel kétharmadát a **1003-as hrsz-ú ingatlan** teszi ki, melynek területe **19.054 m<sup>2</sup>**. A telken jelenleg egyetlen, változó szintmagasságú, **1440 m<sup>2</sup>** alapterületű épület található, annak északkeleti sarkában. A telek beépítési százaléka **7,56%**, melyhez **0,21-es** szintterületi mutató érték tartozik.




A tömb középső részén elhelyezkedő **1002-es hrsz-ú telek** területe **3355 m<sup>2</sup>**. A telken három, összesen kb. **888 m<sup>2</sup>** alapterületű épület található a déli telekhatár közelében. Az ingatlan beépítettsége **26,47%**. A telekhez tartozó szintterületi mutató **0,38**.

Az **1001/2-es hrsz-ú ingatlan** területe **2306 m<sup>2</sup>**. A telek jelenleg üresen áll.

Az **1001/1-es hrsz-ú telek** területe **6141 m<sup>2</sup>**. A telken jelenleg két földszintes épület áll, melyek összes alapterülete kb. **1646 m<sup>2</sup>**. A telek beépítettsége jelenleg legnagyobb a tömbben, **26,8%**. Az **1001/1-es hrsz-ú telek** szintterületi mutatója **0,27**.

A módosítással érintett tömb területén összesen **3974 m<sup>2</sup>** alapterületű épület található, így a terület beépítettsége **12,88%**. A tömb szintterületi mutatója jelenleg **0,23**.



-  Földhivatali alaptérképen szereplő, meglévő épület
-  Földhivatali alaptérképen szereplő, elbontott épület
-  Földhivatali alaptérképen nem szereplő, meglévő épület

### Környező területek

A módosítással érintett tömbbel szomszédos telkek méretét és beépítési paramétereit alapvetően meghatározza azok területfelhasználása. A területtel keleten közvetlenül szomszédos tömb kisvárosias lakóterületeinek átlagos telekmérete 300-350 m<sup>2</sup> körül mozog. Csupán elvétve találkozhatunk közöttük 400 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb telekkel. Ez a szám keletre haladva tömbönként kissé emelkedik. A tervezési területtel délen határos, Baross utca és Baross köz közötti lakóterület telekmérete 400 m<sup>2</sup> körül mozog. A tömb északi szomszédságában található kisvárosias lakóterület ilyen szempontból kivételt képez a környező lakóterületektől, a területen található sorházak, egy közös telken kerültek kialakításra.

A módosítással érintett terület szomszédságában elhelyezkedő lakóterületek átlagosan 30-35%-os beépítettséggel rendelkeznek. Ennél alacsonyabb beépítési százalékkal jellemzően a terület északi és déli szomszédságában található sorházak, és ikerházas területeken, valamint a Baross utcától délkeletre fekvő lakótömbökben találkozhatunk.

A területtől délre és délnyugatra elhelyezkedő gazdasági területek telekméret szempontjából igen nagy szórást mutatnak. A telkek között előfordul néhány 1000 m<sup>2</sup> körüli ingatlan, azonban többségük 2000 m<sup>2</sup> feletti, és nagy számban fordulnak el 3-4000 m<sup>2</sup> és annál nagyobb alapterületű telkek is. A déli gazdasági területek közül az Auchan áruháznak is helyet adó, közel 150.000 m<sup>2</sup>-es telek a legnagyobb.

A gazdasági területekre jellemző nagy telekméret általában közepesen magas beépítési intenzitással párosul. A Baross utcától délre található gazdasági területek többségének beépítési százaléka 30% alatti, csupán néhány kisebb telek esetében fordul elő 40% körüli érték.

A módosítással érintett tömb nyugati szomszédságában fekvő lakótelep esetében az esetenként több tízezer négyzetméteres tömbtelken elhelyezkedő 800-1800 m<sup>2</sup>-es úszótelkek kerültek kialakításra. A lakótelep területén elhelyezkedő intézmények átlagosan 5000 m<sup>2</sup>-es telken helyezkednek el, ettől a Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Általános Iskola telke tér el jelentősen, melynek alapterülete közel 18.000 m<sup>2</sup>. A lakótelep déli Ifjúság útja mentén elhelyezkedő sorházak lakóterületein jellemzően 500 m<sup>2</sup> körüli telekméretről beszélhetünk.

A kor telekalakítási és beépítési szokásainak megfelelően a lakótelep területén található többszintes sávházak jellemzően épületkontúrjuknál mindösszesen 1 méterrel nagyobb átmérőjű úszótelken helyezkednek el, így ezen területek beépítési százaléka magas, 80% feletti. Az úszótelkeket körülölelő tömbnyi méretű telteken jellemzően nem található épület, így azok beépítettsége gyakorlatilag nulla. A lakótelep területén elhelyezkedő intézményterületek beépítési intenzitása a funkcionális használatból eredően alacsony, 20-30% körüli értéken mozog.

## 2.3 TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT

Jelenleg a tervezési területen található négy telek (1001/1, 1001/2, 1002, 1003) egyike sem áll Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában. A terület északi részén elhelyezkedő 1003-as hrsz-ú ingatlan az APD Hungary Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. tulajdonában van. Szintén a társaság tulajdonában van a terület délnyugati sarkában fekvő 1001/2 hrsz-ú ingatlan is. A tömb területének jelentős részét kitevő telkek által az APD Kft. a terület tulajdonjogának közel 70%-át birtokolja.

A tömb keleti felén elhelyezkedő 1002 hrsz-ú ingatlan a Fabricom Magyarország Vagyongkezelő Kft. birtokában van, ezzel a Fabricom Kft. a tömb területének közel 11%-át tudhatja magának. A terület délkeleti sarkában fekvő 1001/1 hrsz-ú telek az Osz-Car Kft. tulajdonában van. A társaság tömbbeli részesedése ezáltal közel 20%.

A 2015.11.16-án lekért ingatlan nyilvántartási adatok alapján Budaörs Város Önkormányzata nevére a tervezéssel érintett telkek mindegyikére elővásárlási jog került bejegyzésre Budaörs Város Önkormányzatának Budaörs helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) Kt. rendelete alapján.

A teljes tömböt vizsgálva az egyes tulajdonosokra vetített tulajdoni hányad az alábbi módon alakul:

| Tulajdonos                                       | Hrsz.        | Tulajdoni hányad (%) |
|--|--------------|----------------------|
| APD Hungary Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Kft. | 1001/2, 1003 | 69,22                |
| Fabricom Magyarország Vagyongkezelő Kft.         | 1002         | 10,87                |
| Osz-Car Kft.                                     | 1001/1       | 19,90                |

## 3 ÉPÜLETSZINTŰ VIZSGÁLATOK

### 3.1 ÉPÜLETEK SZINTSZÁMA

A módosítással érintett terület, valamint környezetének funkcionális rendje alapvetően meghatározza a területen elhelyezkedő épületek léptékét. A módosítással érintett területen található épületek átlagos szintszáma kettő. A terület déli részén, az 1001/1 és 1002 hrsz-ú ingatlanokon jellemzően földszintes épületek találhatók, míg északon, az 1003 hrsz-ú telken lévő épület több földszintes, háromszintes és négyszintes épületről áll.

A tervezési tömböt északról, keletről és délről körülvevő **lakóterületeken** szinte kizárólag **földszintes** családiházakkal találkozhatunk. Északon és délen jellemző a lakóházak tetőtérrel történő kialakítása, míg nyugati lakóterületeken a tetőtér mellett az alagsor kiépítése is elterjedt.

A Baross utcától délre elterülő **kereskedelmi- szolgáltató területen** a közel azonos arányban találkozhatunk **kettő-, háromszintes** illetve földszintes épületekkel. Egy-két esetben, jellemzően az irodaépületek esetében fordul elő a területen tetőtér beépítés, vagy alagsor kialakítás.

A vizsgált területen található legmagasabb épületegyüttes a Szabadság út mentén elhelyezkedő **üzleti park**. A területen **négy-, hat- és nyolc szintes** épületek is megtalálhatók.

A tervezési tömbtől nyugatra fekvő Budaörsi lakótelep panel lakóházak magassága a területen nem változik. A Szabadság út mentén és a belső, Lévai és Ifjúság utca menti területeken egyaránt **négymemeletes sávházak** találhatók. Az épületek alatt minden esetben alagsor húzódik.

A lakótelep területén elhelyezkedő **intézmények** magasságát szintén jelentősen befolyásolja az épületek funkciója. A területen lévő nagy alapterületű **bölcsőde és óvodaépületek** jellemzően **földszintes** kialakításúak, míg a területen található általános iskola épületei **kettő-, illetve négy szintesek**.

## 4 ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLATOK

Budaörs zöldfelületi rendszere igen változatos, azonban elmondható, hogy jelentősebb összefüggő zöldfelületei északi, külterületi területén helyezkednek el, melyet elsősorban erdőterületek, természetközeli területek valamint egykori zártkertes, mai kertes mezőgazdasági területek alkotnak. A belterületi zöldfelületek jelentős részét szintén erdőterületek, természetközeli területek, valamint különleges beépítésre nem szánt területek teszik ki. Az M1-M7 közös bevezető szakasza mentén, a Törökugratótól délre erdőterületek, a hegyen tanösvény, védett sztyeppterületek, a Kőhegy területén természetközeli területek találhatók. Nagy kiterjedésű közösségi zöldfelületi rendszer (közpark, közkert) a település területén a módosítással érintett terület nyugati szomszédságában fekvő Budaörsi-lakótelep területén, valamint a Hosszúréti-patak mentén, a Kamaraerdő területén található.

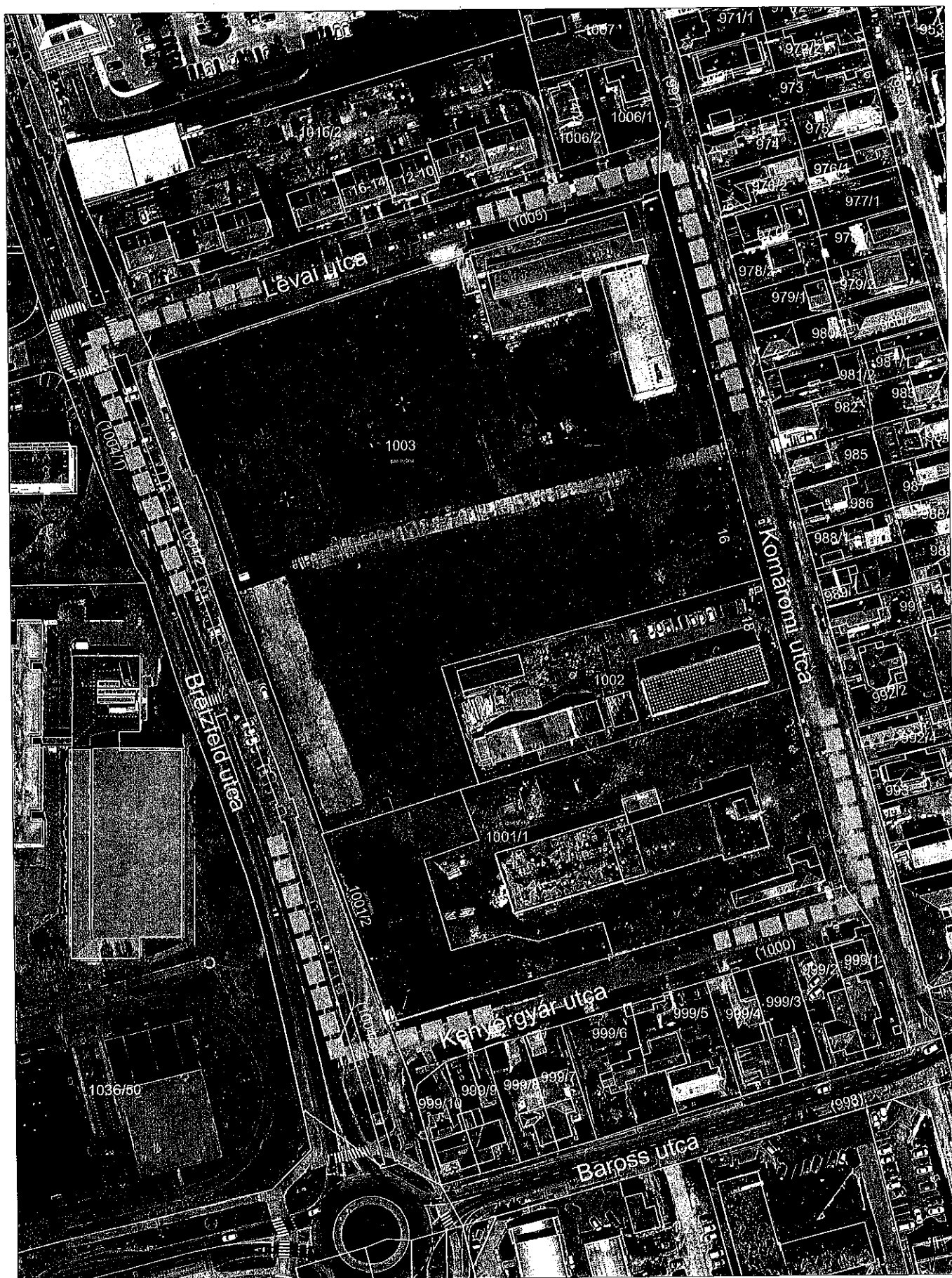


fenyőfélék (*Pinus sp.*). A területen a cserjeszint is igen gazdag, melyet többnyire örökzöld lombos és tűlevelű fajok alkotnak.

Jelentősebb kiterjedésű egybefüggő zöldfelület a **Lévai utca mentén elhelyezkedő gyepes terület**. A terület fás szárú növényállományát fiatal dísfák alkotják. A területen a cserjeszint és a nagyobb lombkoronájú idős fák szinte teljesen hiányoznak.

A zöldfelületi vizsgálat során fontos megemlíteni a módosítással érintett tömbbel északon, keleten és délen szomszédos családiházas **területet**, amely jelentős zöldfelületi arányával, alacsony intenzitású beépítésével kedvező hatással van a vizsgált terület mikroklímájára.





# JELMAGYARÁZAT

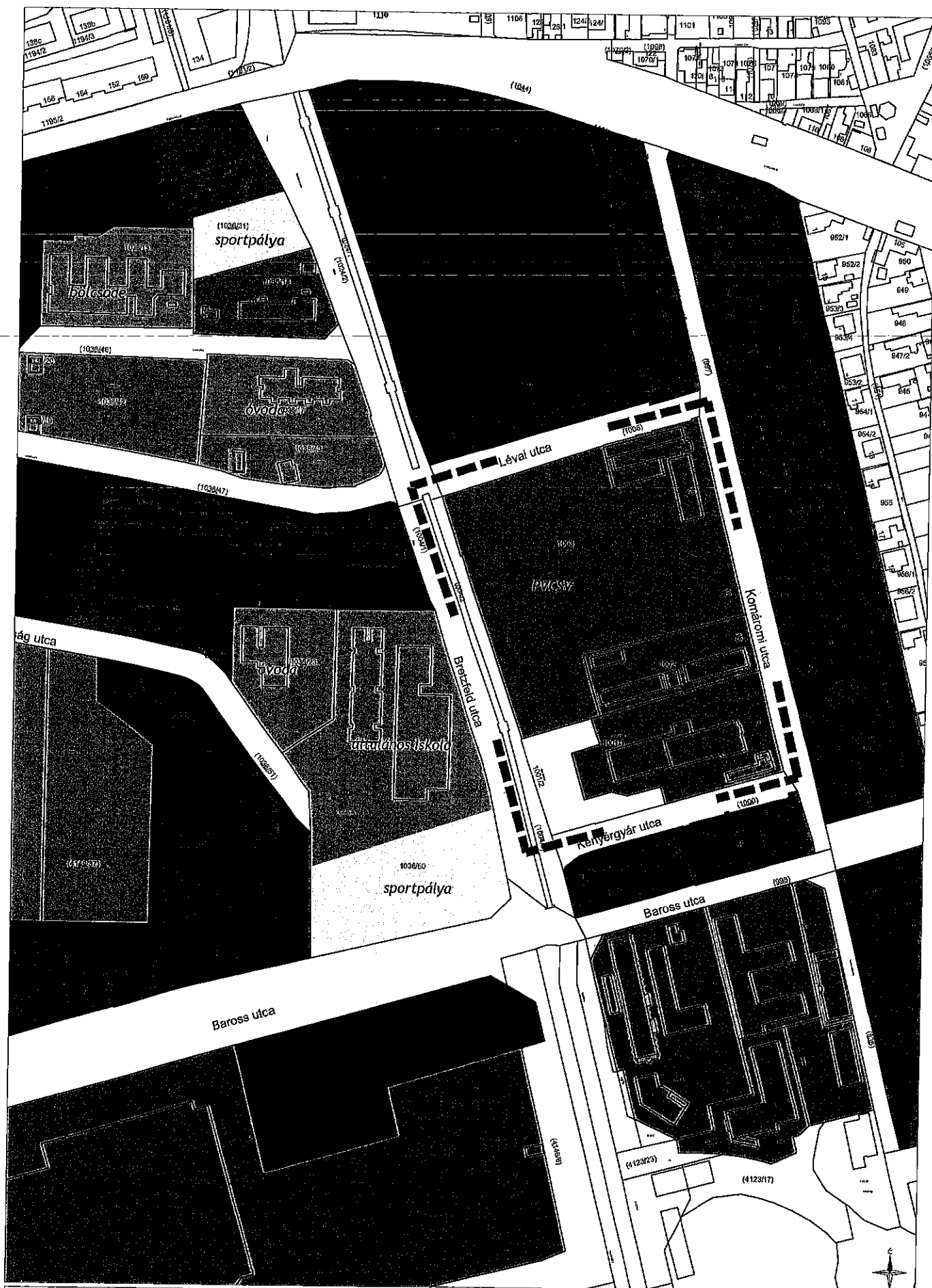


módosítással érintett terület



**VÖLGYZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2003 Solymsár, Elmébó u. 20. Tel.: 20/913-85-73, 70/938-32-23

V1 - LÉGI FOTÓ  
M = 1 : 2000



# JELMAGYARÁZAT

lakótelep  
család/házass lakóterület  
irodaházass terület  
intézményterület

kereskedelmi, szolgáltató terület  
sportterület  
zöldterület - közpark

módosítással érintett terület



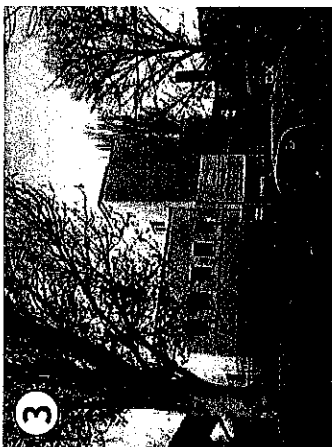
**VÖLGYZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2063 Selymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-45-75, 70/916-32-33

**V2 - TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLAT**  
M = 1 : 2000

# Tervezési terület



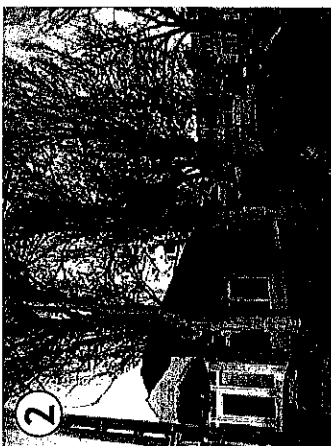
1003 hrsz-ú ingatlan a Bretzföld útca irányából



1000/1 hrsz-ú ingatlan a Komáromi útca irányából



1000/1 hrsz-ú ingatlan a Komáromi útca irányából



1002 hrsz-ú ingatlan a Komáromi és Baross útca sarkáról



1002 hrsz-ú ingatlan a Komáromi útca irányából



1003 hrsz-ú ingatlan a Komáromi útca irányából



Bretzföld útca a Szabadság út irányából



Komáromi útca



Parkoló terület (Bretzföld útca)




Parkoló terület (Bretzföld útca)



Lévai utcától északra fekvő lakóterületek

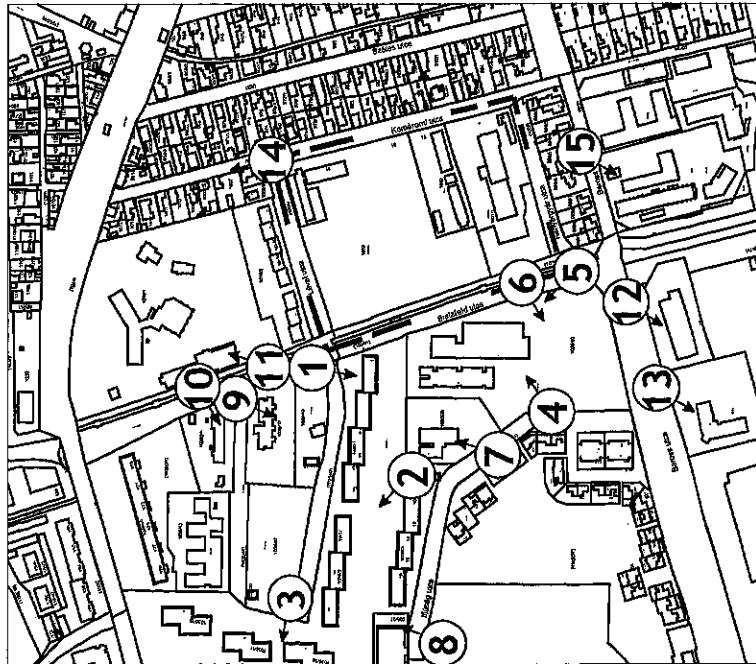


Baross útca



**VÖLGZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

V3 - Fotódokumentáció I.



## Vizsgálati terület

1



Lakótelep a Lévai utca irányából

2



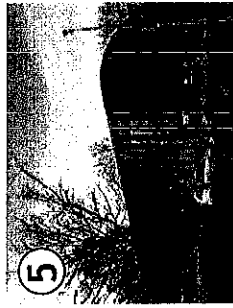
Lakótelep az Iskola tér irányából



Lakótelep az Iskola tér irányából



4

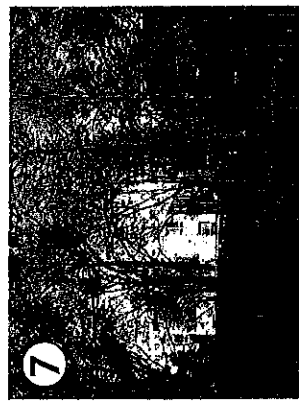


5



6

Bleyer Jakab Német Nemzetiségi Ált. Isk.



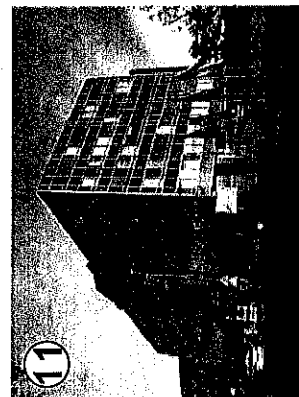
7

Csillagfürt Óvoda (Ifjúság utca)



9

Bretzföld utca a Szabadság út irányából



11

Üzleti park

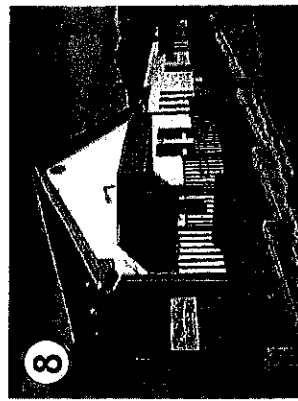


12

Délnyugati gazdasági területek

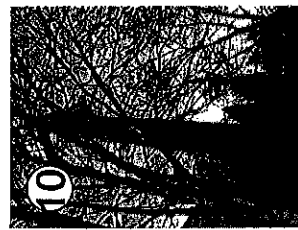


13



8

Százszorszép Bölcsőde (Lévai utca)



10

Magyar Építészeti Rt.



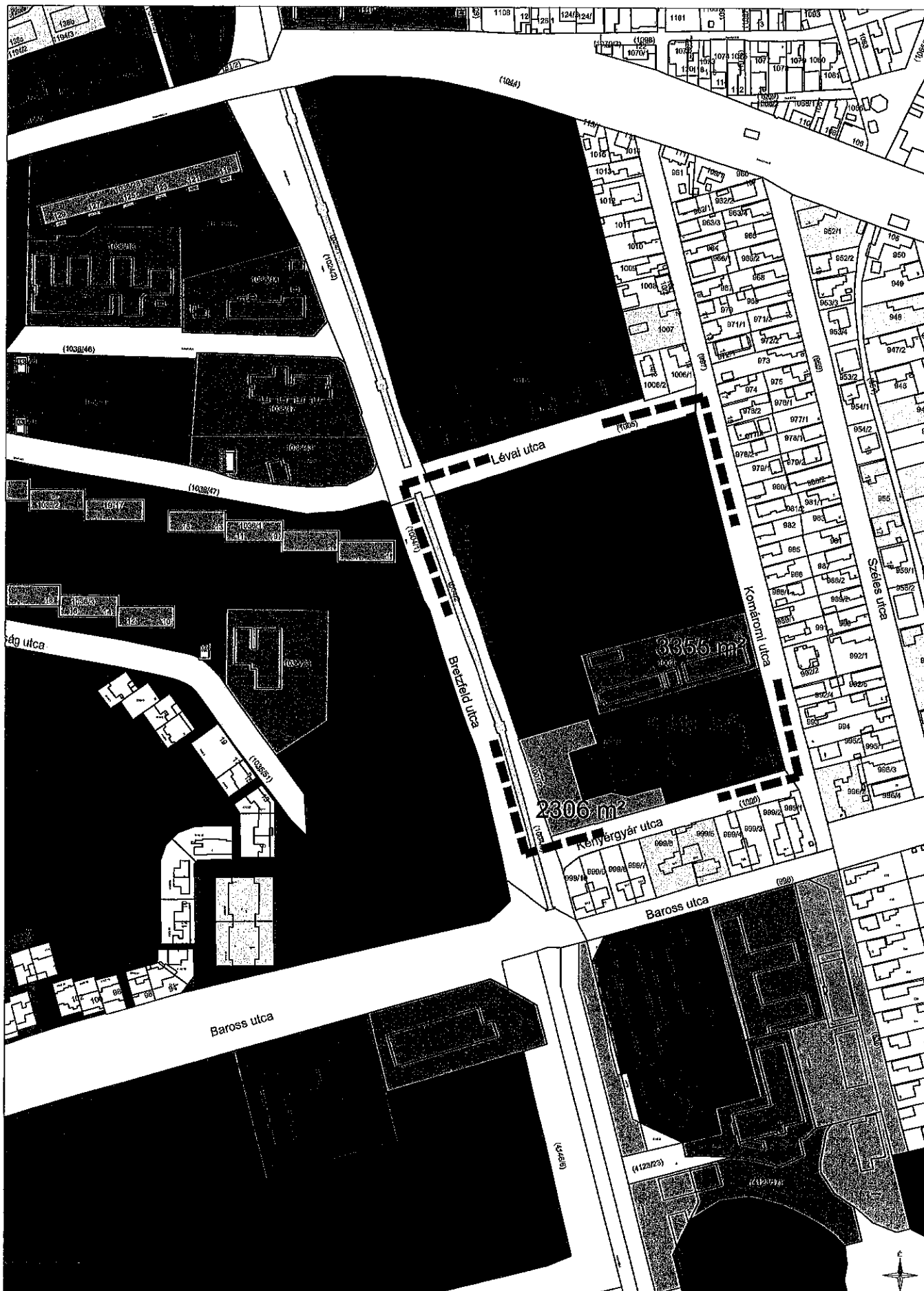
14

Széles utca



15

Déli gazdasági területek



# JELMAGYARÁZAT

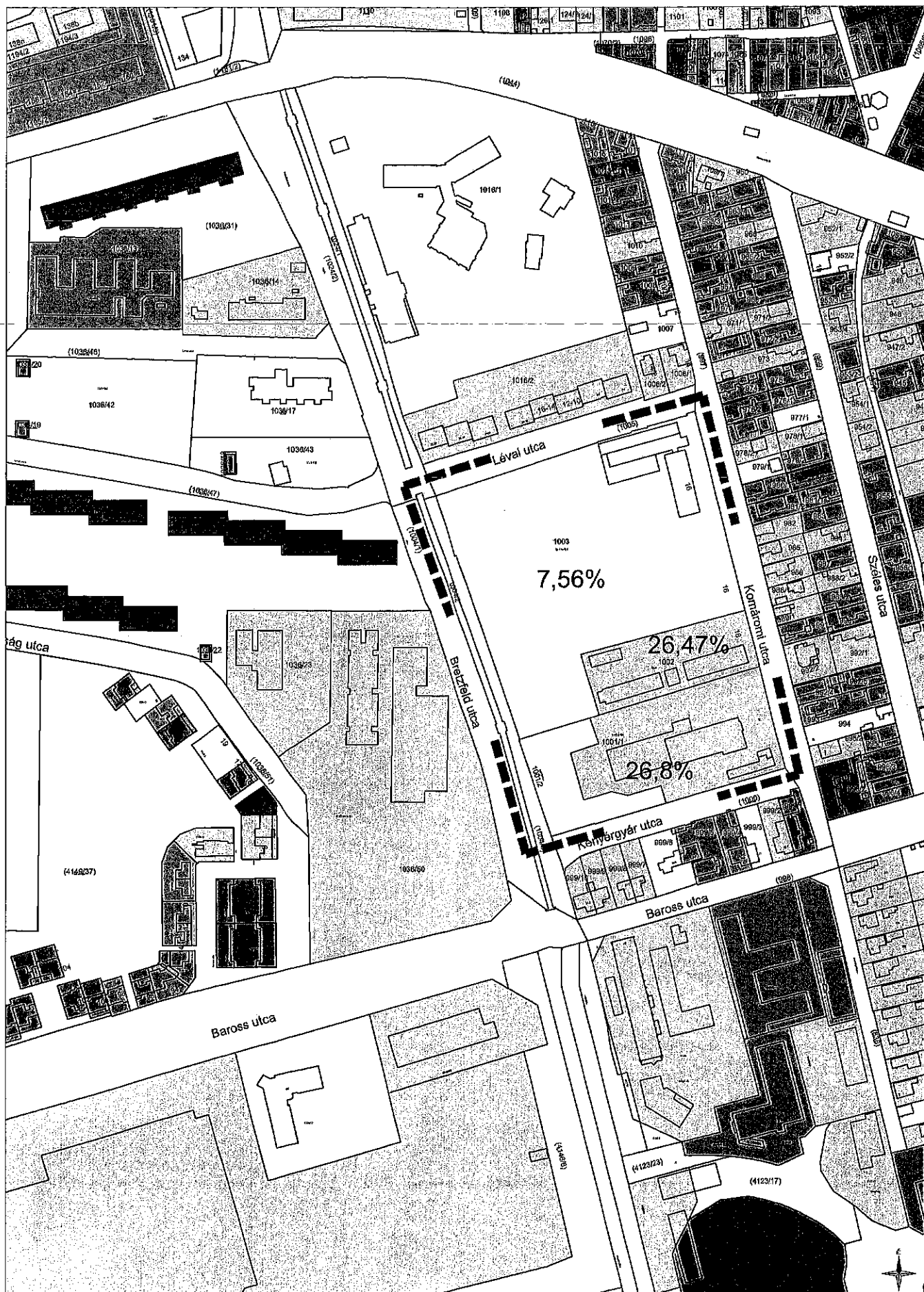
|  |                              |  |                                |  |                            |  |                               |
|--|------------------------------|--|--------------------------------|--|----------------------------|--|-------------------------------|
|  | 0-700 m <sup>2</sup>         |  | 700 - 1000 m <sup>2</sup>      |  | 1000 - 2500 m <sup>2</sup> |  | 2500 - 5000 m <sup>2</sup>    |
|  | 5000 - 10,000 m <sup>2</sup> |  | 10,000 - 35,000 m <sup>2</sup> |  | 100,000 m <sup>2</sup>     |  | módosítással érintett terület |



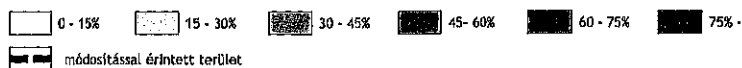
**VÖLGZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2033 Solyvár, Blmó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

**V5 - TELEKMÉRÉTI VIZSGÁLAT**  
M = 1 : 2000





# JELMAGYARÁZAT



VÖLGYZUGOLY  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2081 Selymár, Bimbó u. 30. Tel.: 20/913-49-75, 70/938-32-23

V6 - BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT  
M = 1 : 2000

## JELMAGYARÁZAT



APD HUNGARY



**FABRICOM**



módosítással érintett terület



OSZ-CAR



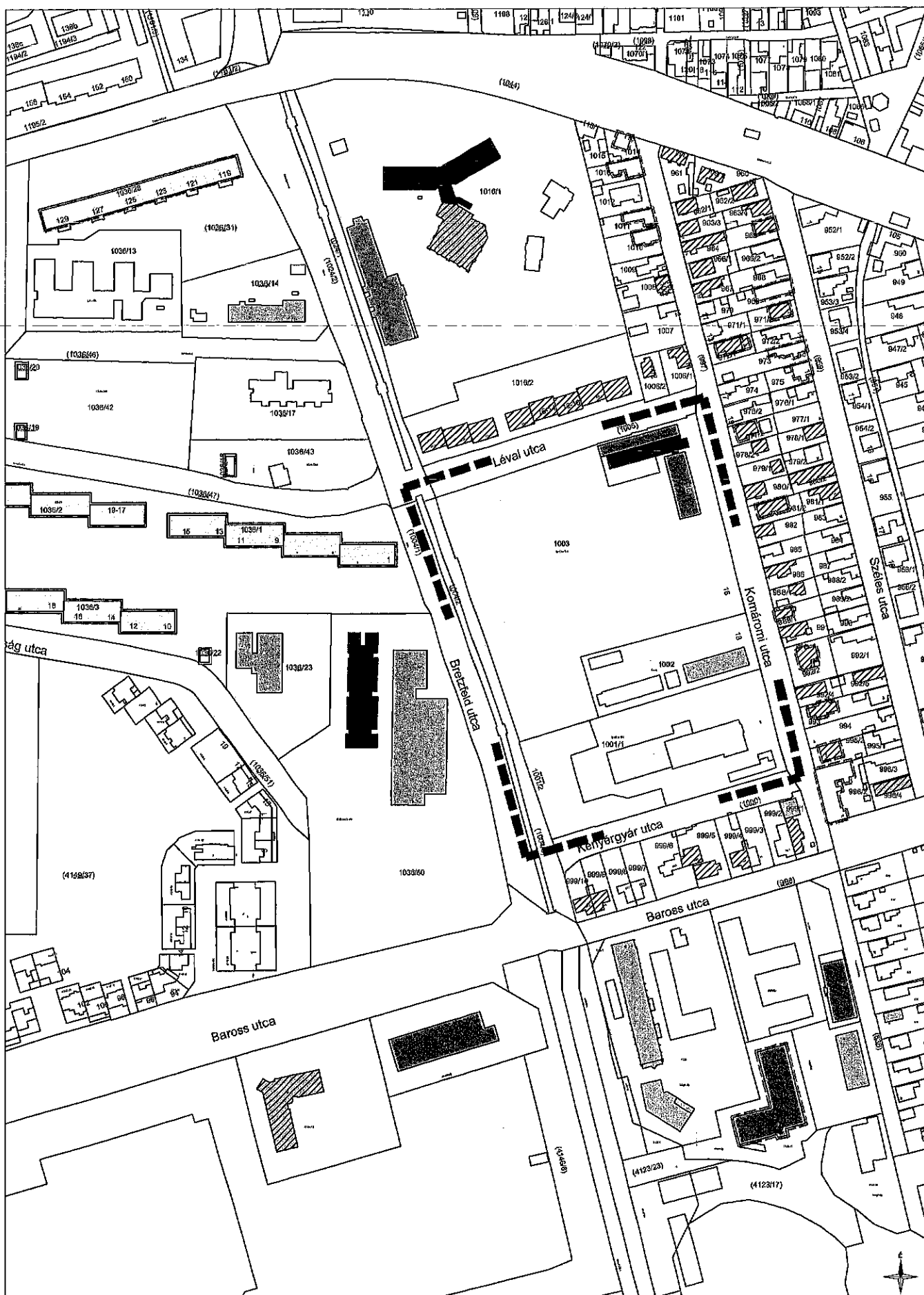
## VÖLGYZUGOLY

**Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**











2083 Solymár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75, 70/938-32-23

## V7 - TULAJDONVISZONY VIZSGÁLAT

 $M = 1 : 2000$



# JELMAGYARÁZAT

|   |     |   |         |   |         |   |                              |   |     |  |     |
|---|-----|---|---------|---|---------|---|------------------------------|---|-----|--|-----|
|  | F   |  | F+1     |  | F+2     |  | F+3                          |  | F+4 |  | F+5 |
|  | F+7 |  | alagsok |  | tetőtér |  | módosítások érintett terület |   |     |  |     |



**VÖLGYZUGOLY**  
Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.  
2063 Szigmonád, Elmű u. 26. Tel.: 20/713-65-35, 70/938-32-23

**V8 - SZINTSZÁM VIZSGÁLAT**  
M = 1 : 2000



## 5 KÖZLEKEDÉS

A közlekedési vizsgálat az „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. ütügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ütügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

### 5.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A vizsgált tömb Budaörsön, a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca (Baross köz) által határolt területen található. A legfontosabb országos közutak a tömb közelében az 1 sz. autót, az M7 autópálya és a 81101 j. mellékút. A terület legjelentősebb csomópontja az M7 autópálya budaörsi különbsztű csomópontja.

Az 1 sz. főút a XI. kerületből, a 7 sz. főúttól indul és halad tovább Hegyeshalom országhatárig Tatabánya, Komárom, Győr, Mosonmagyaróvár nagyvárosokat érintve. A főút a vizsgált tömbtől északra található, a Komáromi utcából és a Bretzföld utcából is megközelíthető.

A tömb nyugati határa, a Bretzföld utca az 1 sz. főút és a Baross utca között húzódik. A Bretzföld utca 2x1 sávós út, a Baross utca és a Lévai utca között egyoldali, a Lévai utcától északra kétoldali gyalogjárdával, valamint kétirányú buszforgalommal. Az út nyugati oldalán futó párhuzamos szervízúton merőlegesen és párhuzamosan parkolhatnak a gépjárművek.

A tömböt északról határoló Lévai utca kétirányú lakóút, kétoldali gyalogjárdával. A gépjárművek az út északi oldalán a szegély mellett parkolhatnak.

A vizsgált terület keleti határoló útja a kétirányú Komáromi utca. Az 1 sz. főút és a Lévai utca között kétoldali, a Lévai utcától délre egyoldali gyalogjárda található az utcában. Az út nyugati oldalán kialakított merőleges parkolóban várakozhatnak a gépjárművek.

A Kenyérgyár utca (Baross köz) a tömböt délről határolja. A keskeny, kétirányú út a Komáromi utca és a Bretzföld utca szervízútja között húzódó zsákutca. Az utca elején található egyoldali gyalogjárda.

Budaörs délkeleti részén található a regionális jelentőségű Budaörsi repülőtér.

### 5.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület térségének legnagyobb forgalmú útja az M7 autópálya, az 1 sz. főút valamint a Bretzföld utca. A lakóutcák forgalma kicsi, az átmenő forgalom ezeken nem jelentős. A tömböt érintő közutak terhelése jelenleg az e-UT 03.01.11 műszaki előírás alapján bőven az eltűrhető, sőt a megfelelő határértékek alatt van.

A Komáromi utcának elsőbbsége van a Lévai utcával és a Kenyérgyár utcával szemben. A Bretzföld utcának elsőbbsége van a Lévai utcával szemben. A utak elsőbbsége táblával szabályozott. A Bretzföld utca és az 1 sz. főút csomópontja körforgalmú.

### 5.3 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

#### 5.3.1 KÖZÚTI

A vizsgált területen, a Bretzföld utcában haladnak a 40B, 40E és 188E jelzésű buszok. Az utcában 3 db buszöblös megállóhely található.

A 40B jelű busz Kelenföld vasútállomás és a Budaörsi lakótelep között közlekedik. A 40B jelű busz a 40 jelű busszal Budaörs, városháza megállóhelyig ugyanazon a nyomvonalon jár.

A 40E jelű zónázó expresszjárat szintén Kelenföld vasútállomás és a Budaörsi lakótelep között teremt kapcsolatot. A buszjárat a reggeli és délutáni csúcsidőszakban a hivatásforgalomban utazók részére biztosítja a leggyorsabb alternatívát Budapest és Budaörs között.

A 188E jelű Kelenföld vasútállomás és a Budaörsi Ipari és Technológiai Park között közlekedik, szintén a hivatásforgalomban utazók érdekeit szolgálva.

### 5.3.2 KÖTÖTTPÁLYÁS

Budaörsön keresztül, a tervezési területtől délre halad át a MÁV és a GYSEV 1. sz. Budapest - Hegyeshalom - Rajka vasúti fővonal. A kétvágányú, villamosított vonal Magyarország egyik legfontosabb vasútvonala. A vonal az Európát délkelet-északnyugati irányban kettészelő transzkontinentális nemzetközi közlekedési folyosó része. A vonalon ütemes menetrend van érvényben, Budapestre napközben félóránként, este óránként közlekednek vonatok. A településnek saját vasútállomása van a vonalon.

A tágabb térséget érinti a nagysebességű Budapest-Győr-Hegyeshalom vasútvonal kiépítése, mely a nemzetközi Európai magisztrál nevezetű vasúti tengely eleme.

## 5.4 KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A vizsgált tömb határoló útjain önálló kerékpárút nincs kiépítve. A kerékpáros közlekedés a közutakon folyik. A tervezési területtől délre a Baross utcában kétirányú, térségi kerékpárút halad a közút mellett. A Bretzföld utcából kétirányú, helyi kerékpárút indul nyugati irányba, mely a lakótelepi házak között halad. A Bretzföld utcában és a párhuzamos utcákban is tervezik helyi jelentőségű kerékpárutak kiépítését.

Budaörsön keresztül, az 1. sz. főúttal párhuzamosan halad az országos jelentőségű 7A jelű kerékpárút nyomvonala.

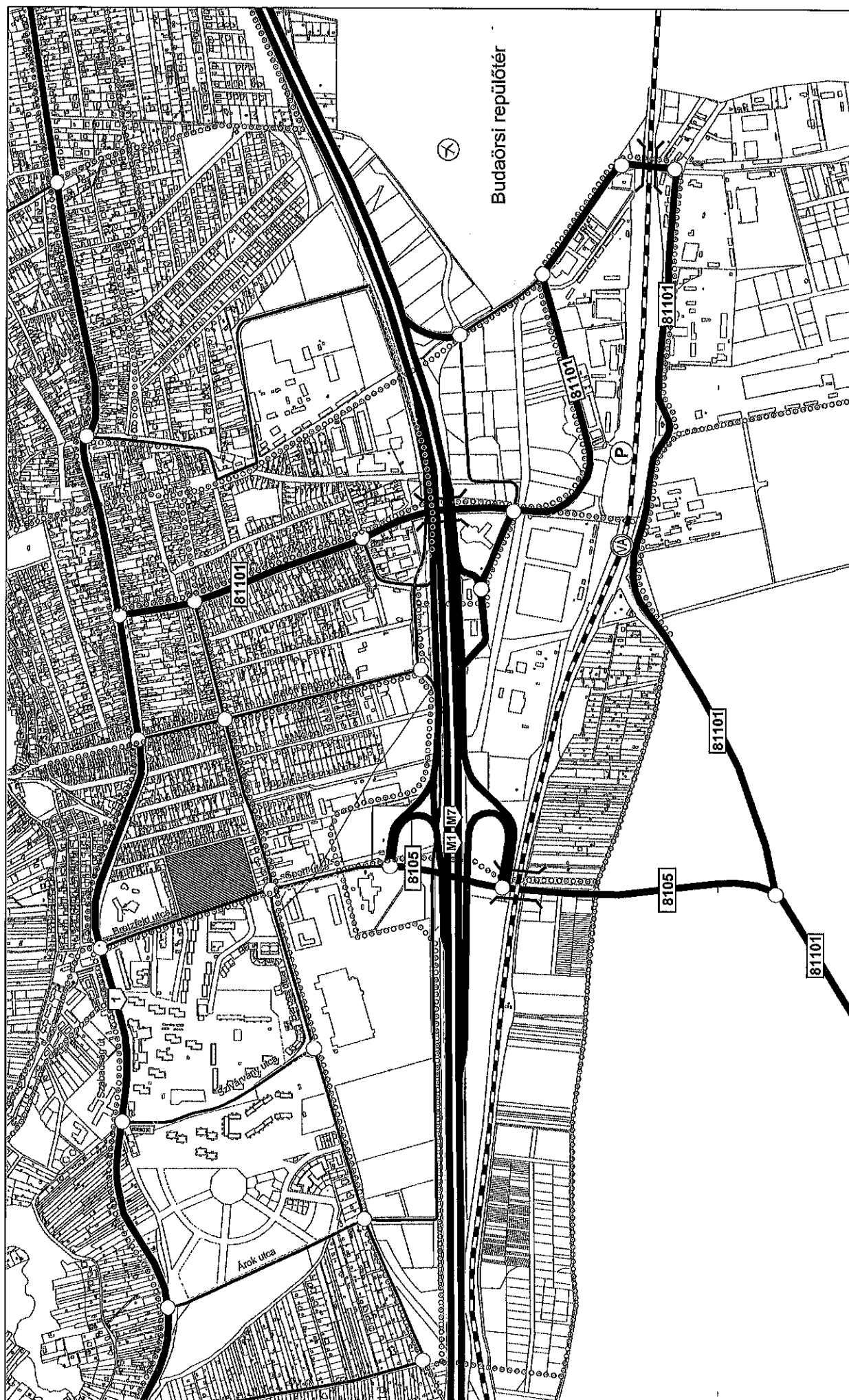
Gyalogjárdák a tervezési területen a közutak mellett legalább egy oldalon kiépültek. A gyalogjárdák minősége közepes, helyenként rossz, a felület repedezett, hullámos. Anyaga aszfalt, illetve térkő. A járdában található közműaknak fedlapjai hézagosan illeszkednek.

## 5.5 PARKOLÁS

A vizsgált terület városias, a területen a lakóépületek parkolása általában telken belül és közvetlenül a lakóépülethez közeli közterületeken megoldott.

A Bretzföld utcában a szervízúton és a szegélyen kívül kialakított merőleges parkolókból várakoznak a gépjárművek. A Lévai utcában szegély mellett parkolnak párhuzamosan. A Komáromi utcában az útpálya mellett kialakított merőleges parkolóban várakoznak. A közterületen a parkolás ingyenes.

A tágabb térséget érinti a vasútállomás mellé tervezett térségi P+R parkoló kiépítése.



Jelmagyarázat:

- fővárosi út
- helyi gyűjtőút
- meglévő helyi kerékpárút
- tervezett helyi kerékpárút

- meglévő térségi kerékpárút
- tervezett térségi kerékpárút
- tervezett országos kerékpárút
- fontosabb szintbeni közúti csomópont

- vasútvonal
- vasútállomás
- tervezett P+R parkoló
- regionális repülőtér



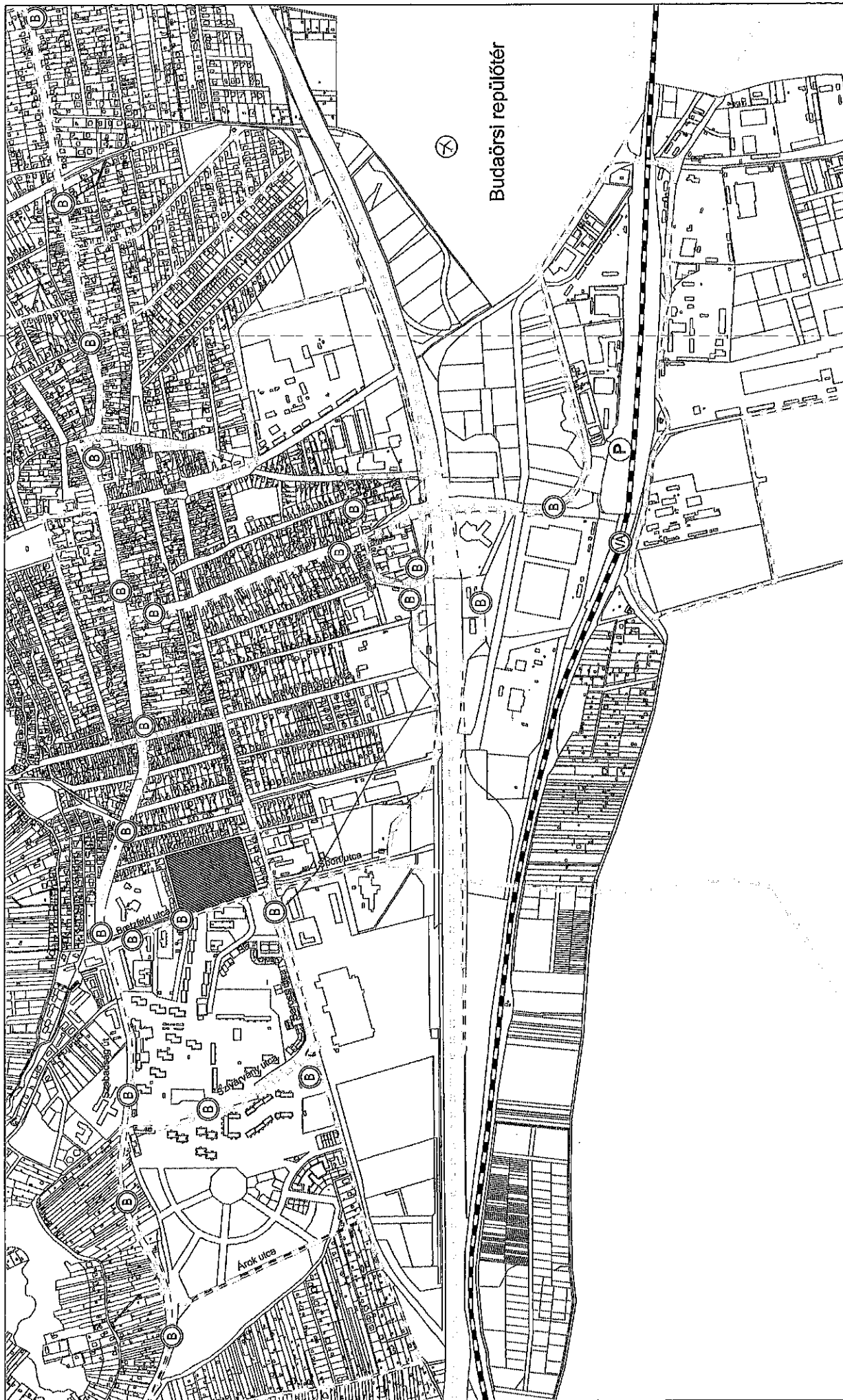
M = 1 : 10 000



Közlekedési hálózat  
átnézetű térkép

**K-1**

dátum: 2015.11.



Budaörsi repülőtér

Jelmagyarázat:

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

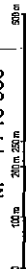
Tömegközlekedési hálózat  
átnézetű térkép

K-2

dátum: 2015.11.

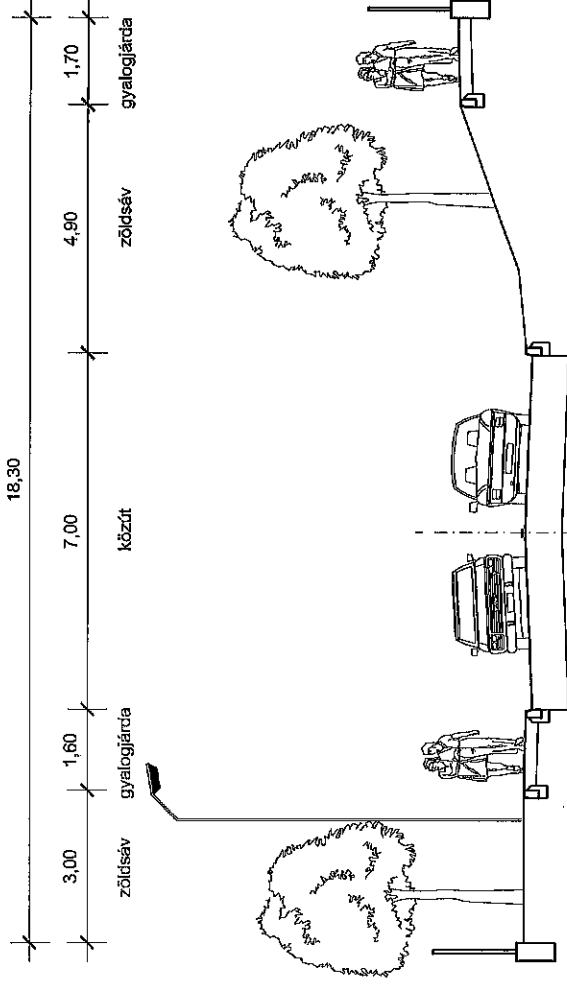


M = 1 : 10 000

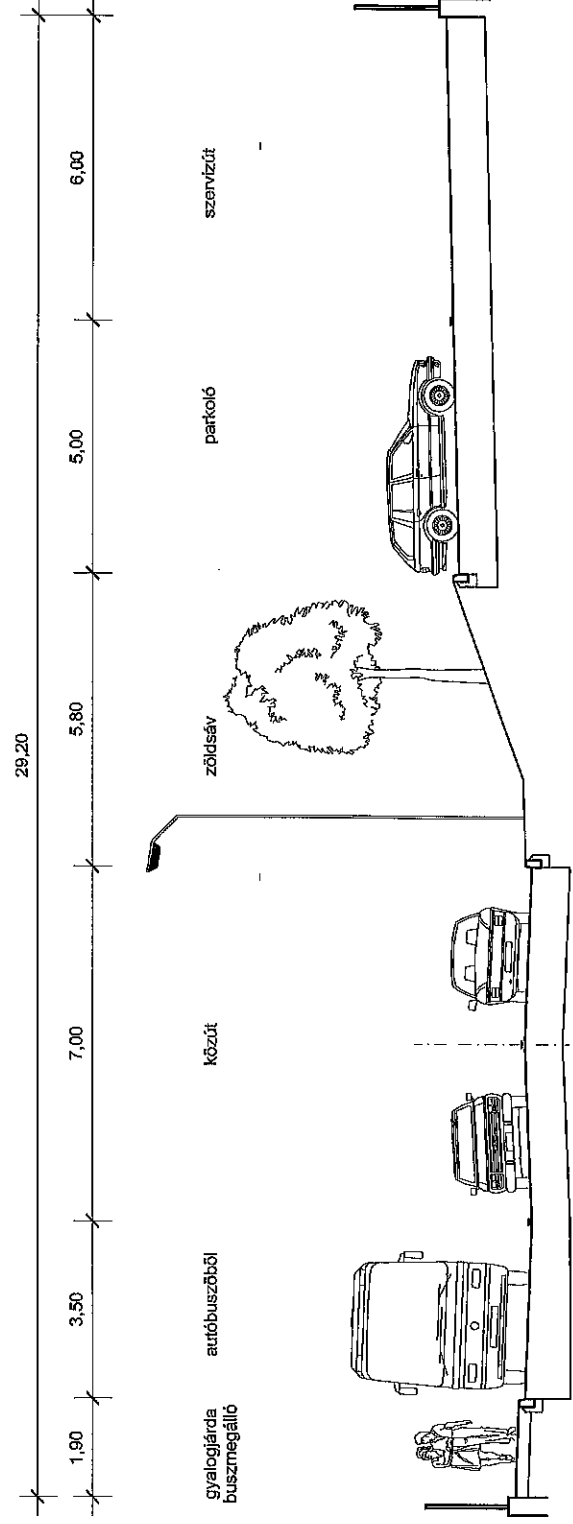


## Lévai utca

M=1:100

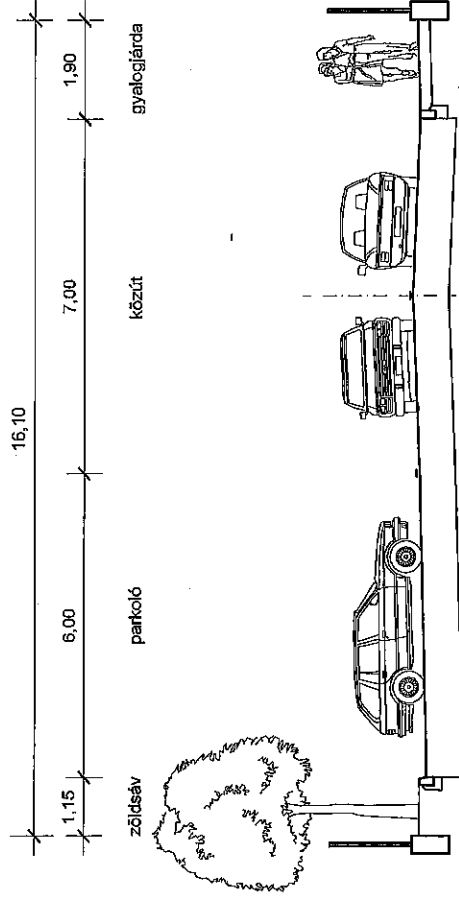


## Bretzföld utca

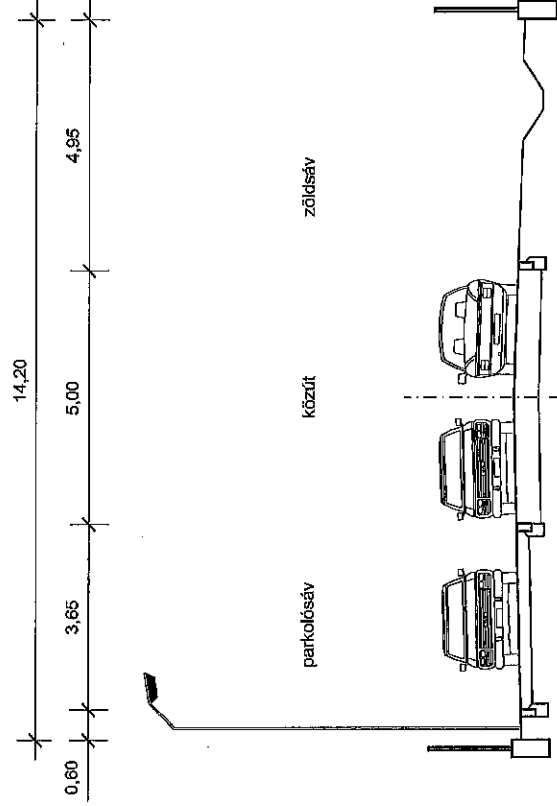


## Komáromi utca

M=1:100



## Kenyérgyár utca (Baross köz)



## 6 KÖZMŰVESÍTÉS

### 6.1 VÍZIKÖZMŰVEK

#### 6.1.1 VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS (IVÓ-, IPARI-, TÚZOLTÓ-, ÖNTÖZŐVÍZ, TERMÁLVÍZ HASZNOSÍTÁS)

Budaörs és benne a vizsgált tömb területének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A szolgáltató a város vízellátását a város nagy kiterjedése és változatos topográfiai adottságára tekintettel több vízbázis igénybevételével különböző zónákra osztással biztosítja. A vizsgált tömb ellátására a víz Budapest felől, a Dayka Gábor utcai 19-es számú nyomásövezet ellátási körzetéhez tartozó gerinchálózaton keresztül érkezik. A zónában a nyomásviszonyokat a Dayka Gábor utcai medencék határozzák meg, amelynek a túlfolyószintje 201 mBf-i.

A 19-es zóna hálózati rendszeréhez tartozik a vizsgált tömb környezetében kiépített elosztóhálózat. A tömbtől délre haladó Baross utcában a szolgáltató NÁ 300-as elosztó hálózati gerincevezetéke halad. A tömbtől északra haladó régi 1-es úton NÁ 150-es vezeték üzemel. A vizsgált tömbtől nyugatra haladó Komáromi utcában két kisebb paraméterű vezeték halad. A vizsgált tömb bekötése ezekről a Komáromi utcai vezetékekről biztosított. Sem a Kenyérgyár utcában, sem a Betzfeld utcának a Lévai utca-Kenyérgyár utca közötti szakaszában vízvezeték nem üzemel.

A tömb tűzvíz ellátása a közhálózatra, az előírásoknak megfelelően telepített tűzcsapokról biztosítható.

#### 6.1.2 SZENNYVÍZELVEZETÉS

A városban elválasztott rendszerű vízvezetést építettek ki. Budaörs és benne a vizsgált terület ellátására kiépített szennyvízhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft.

A vizsgált tömböt határoló Komáromi utcában, a Betzfeld utcában és a Kenyérgyár utcában is üzemel gravitációs közcatorna, amelyek a tömbben keletkező szennyvizek elszállítását biztosítani tudják. Az összegyűjtött szennyvizet déli irányba szállítják tovább, az autópálya mellett üzemelő 500-as átmérőjű főgyűjtő csatornába, amely szennyvízátemelő műtárgy segítségével keresztezve az autópályát szállítja tovább a szennyvizet a repülőtéri főátemelőhöz, ahonnan nyomóvezeték szállítja tovább a befogadó szennyvíztisztító telepre.

A vizsgált tömb szennyvízelvezetésére a Betzfeld utcai és a Komáromi utcai csatornák rendelkezésre állnak. Az előkészítés kapcsán felmerült a Kenyérgyár utca fenntartásának megkérdőjelezése, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a településközponti fejlesztési építési övezet részévé tesz. Ennek megvalósítása az utcában haladó közcatorna sorsának rendezését igényli. A Kenyérgyár utca déli oldalán levő telkek szennyvizét a Kenyérgyár utcai csatorna gyűjti össze és szállítja tovább, ezért Kenyérgyár utca státuszának a megváltoztatása érdekében, a megváltoztatáshoz igazodva, vagy a közcatorna kiváltását kell megoldani, vagy nyomvonalának jogi védelmét kell biztosítani.

#### 6.1.3 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A városban elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést építettek ki, a város a Hosszúréti-patak vízgyűjtőjéhez tartozik. A település topográfiai adottságai miatt több rész-vízgyűjtőre tagolódik. A vizsgált tömbön is áthalad rész-vízgyűjtő határ, ahonnan keleti irányban eső tömb-rész az Odvashegyi-árok, nyugatra eső tömb-rész a Kőhegyi-árok rész-vízgyűjtőjéhez tartozik. Mindkét rész-vízgyűjtő a vizeket a Hosszúréti-patak Budaörsi-mellékágra szállítja, amely a továbbítást a Hosszúréti-patakig biztosítja.

A Hosszúréti-patak vízszállító képességének korlátozottsága évek óta szigorúbb csapadékvíz elvezetési megoldást igényel. A patak túlterhelésének elkerülése érdekében a helyi vízviisszatartás megoldását kell alkalmazni.

A vizsgált tömböt határoló Bretzfeld utcában halad az Odvashegyi-árok, amelynek a régi 1-es út-Baross utca közötti szakasza zárt szelvényben, 140-es TUBOSIDER csatornában halad.

A tömböt határoló Kenyérgyár utcában a lakótelkek oldalán kialakított nyílt árok szállítja a csapadékvizet a Komáromi utcai csatornába. A Lévai utcában és a Komáromi utcában is csatorna szállítja a csapadékvizeket, a Lévai utcai csatorna nyugati irányba, a Komáromi utcai csatornába

vezeti a vizeket, a Komáromi utcai csatorna déli irányba szállítja tovább a közvetlen befogadó Kőhegyi-árokba.

## 6.2 ENERGIAKÖZMŰVEK

A vizsgált terület térségében a teljes közműellátás keretében vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgázhálózatot építették ki. Az energiahatékonyságot javító megújuló energiahordozó hasznosítása a vizsgált tömbben nem jellemző, de nem is ismert.

### 6.2.1 ENERGIAGAZDÁLKODÁS ÉS ENERGIAELLÁTÁS (VILLAMOS ENERGIA, KÖZVILÁGÍTÁS, GÁZELLÁTÁS, TÁVHŐELLÁTÁS ÉS MÁS ELLÁTÓRENDSZEREK)

#### *Villamosenergia, közvilágítás ellátás*

Budaörs és benne a vizsgált tömb villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A vizsgált tömb ellátásának táppontja a Budaörsi 132/22 kV-os alállomás, Solymár-Biatorbágy közötti 132 kV-os kétrendszerű főelosztó hálózatról kapja a betáplálását. Az alállomástól induló 22 kV-os gerincelosztó vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

A vizsgált tömb keleti oldalán a Bretzföld utcában és déli oldalán, a Kenyérgyár utcában is végighalad a 22 kV-os hálózat kábelbe fektetve. A vizsgált tömb telkén belül két fogyasztói transzformátor állomás üzemel, mindkettő a Bretzföld utca felől kap betáplálást.

A transzformátor állomásokról induló kisfeszültségű elosztóhálózat elégíti ki közvetlenül a fogyasztói igényeket.

A vizsgált tömböt határoló utcákban halad a kisfeszültségű elosztóhálózat, a Bretzföld utcában, a Kenyérgyár utcában és a Lévai utcában földkábelbe fektetve, a Komáromi utcában oszlopokra fektetve.

A tömböt határoló utcákban a közvilágítást is kiépítették. A Bretzföld utcában is és a Lévai utcában is lámpatestek biztosítják a közvilágítást, amelynek a betáplálása földkábelrel történik. A Komáromi utcában a közvilágítást faoszlopokra szerelt lámpafejek biztosítják és a Kenyérgyár utcában is.

A terv előkészítés kapcsán felmerült a Kenyérgyár utca fenntartásának megkérdőjelezése, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a településközponti fejlesztési építési övezet részévé tesz. Ennek megvalósítása az utcában haladó földkábel hálózat rendezését igényli. A Kenyérgyár utca státuszának a megváltoztatása érdekében, a megváltoztatáshoz igazodva, vagy a villamosenergia hálózat kiváltását kell megoldani, vagy nyomvonalának jogi védelmét kell biztosítani.

#### *Gázellátás*

A település földgázellátását a TIGÁZ Zrt. biztosítja. A város gázellátása a településen kívüli átadóállomásokról, Budatétényi fennsíkon levő gázátadótól, illetve a Budapesti gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinc-elosztóhálózatról történik. A vizsgált tömb ellátása Budapesti gázátadótól induló DN250-es nagyközép-nyomású vezetékre telepített nyomáscsökkentőkről ellátott. A nagyközép-nyomású gerincvezeték a tervezési területtől délre a Baross utca nyomvonalán halad. Arról ágazik le a Bretzföld utcában haladó vezeték, amely északi irányba halad tovább.

A vizsgált tömböt határoló utcákban is kiépítésre került a gázelosztó hálózat. A Bretzföld utcában nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték halad, a vizsgált tömböt nyugati irányból határoló Komáromi utcában és északi irányban a Lévai utcában DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat üzemel. A tömb telkeinek ellátása a Bretzföld utcában haladó vezetékről biztosítható. A Bretzföld utca-Kenyérgyár utca sarkától épült ki a bekötés a telken belül elhelyezett nyomáscsökkentő betáplálására. A telken belül üzemelő nyomáscsökkentőről biztosított a telken jelentkező igények kielégítése.

A Lévai utca felől feltárható telek és a Komáromi utca felől feltárható telek ellátása az ott haladó középnyomású elosztóhálózatról biztosítható. Mivel az elosztóhálózat középnyomású, a fogyasztói igények kielégítésére telken belül házi nyomáscsökkentő szükséges.

#### *Táv hőellátás*

A vizsgált tömbtől nyugati irányba elhelyezkedő lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A kiépített távhőelosztó hálózat nem érinti a tervezett tömböt.



### 6.2.2 MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS LEHETŐSÉGEI

A Magyarországon hasznosításra alkalmas megújuló energiaforrások közül elfogadható megtérüléssel, energiagazdálkodási szintet elérően csak a napenergia hasznosítása javasolható. Budaörs természeti adottsága, hogy 1900-2000 körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos (beleértve az automatikus energiaellátás lehetőségét nyújtó vezetékes energiaellátás lehetőségét is) energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi vezetékes, illetve a környezetet erősebben terhelő hagyományos energiahordozó felhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

### 6.2.3 AZ ÖNKORMÁNYZATI INTÉZMÉNYEK ENERGIAHATÉKONYSÁGI ÉRTÉKELÉSE

A vizsgált tömb területén jelenleg önkormányzati intézmény nem található.

## 6.3 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS (VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÁLÓZAT, VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI ÉPÍTMÉNYEK)

#### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

Budaörs, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa, Budaörs 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen, a régi 1-es út északi oldalán halad végig a szolgáltató egyik gerinchálózati nyomvonala.

A vizsgált tömböt határoló Bretzföld utcában az Invitel hálózata halad, a Kenyérgyár utcában a GTS hálózat, a nyugati oldalon levő Komáromi utcában optikai kábelhálózat üzemel. A térségben kiépített vezetékes hírközlési elosztóhálózatok az ellátás műszaki feltételeit biztosítják.

A terv előkészítés kapcsán felmerült a Kenyérgyár utca fenntartásának megkérdőjelezése, amelyet a BHÉSZ megszüntet és a településközponti fejlesztési építési övezet részévé tesz. Ennek megvalósítása az utcában haladó hírközlési kábel hálózat rendezését igényli. A Kenyérgyár utca státuszának a megváltoztatása érdekében, a megváltoztatáshoz igazodva, vagy a hírközlési kábel hálózat kiváltását kell megoldani, vagy nyomvonalának jogi védelmét kell biztosítani.

#### *Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

Vezetékes távközlési ellátást jól egészíti ki a vezeték nélküli hírközlési lehetőség, amelynek létesítménye ugyan a vizsgált tömbben nincs, de tágabb környezetében üzemelő létesítményeinek segítségével a vizsgált területen is valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud nyújtani.

A vizsgált terület fölött áthalad a Budapest-Seregélyes mikrohullámú összeköttetés nyomvonala, amely az érintett területen magassági építési korlátozást okoz. Ez a magassági korlátozás 465,84 mBf-i, amely valós építési korlátozást nem okoz, csak figyelembe kell venni.

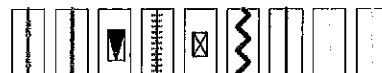
**Bretzföld utca-Lévai utca-  
Komáromi utca- Kenyérgyár utca  
által határolt terület HÉSZ  
módosítása**

## Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás

## Energiaközművek és elektronikus hírközlés

**M=1:2000**

### **Jelmagyarázat:**



Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel

Középnymású földgázvezeték

Gáznyomáscsökkentő

222 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel

222/0, 4 kV-os transzformátor

Mikrohullámú összeköttetés

Hírközlési földkábel (GTS)

Hírközlési földkábel (Invitel)

Hírközlési földkábel (UPC)



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

**KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.**

1016 Budapest, J. Naphegy utca 26.  
Tel.: 489-0365 Fax: 489-0386

122/2015

**Email: [kozmu@keszfarvezo.hu](mailto:kozmu@keszfarvezo.hu)**

Völgyzugoly Műhely Kft.

2083 Solymár, Bimbó utca 20.


Bretzfeld utca-Lévai utca-Komáromi utca-

utca által határolt terület HÉSZ módosítása

és elektronikus hírközlés helyszolgáltatás:

**Érdeklődés: [info@szekes.hu](mailto:info@szekes.hu)**

| tervező | tervező | tervező | tervező | tervező |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| tervező | tervező | tervező | tervező | tervező |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Szakági vezető tanács: | Hanczár Zsoltné   |
| Ugyvezető:             |  |

TO: **Mr. J. Edgar Hoover**  
FROM: **Mr. J. Edgar Hoover**  
SUBJECT: **Mr. J. Edgar Hoover**  
DATE: **Mr. J. Edgar Hoover**  
RE: **Mr. J. Edgar Hoover**

[illegible]

100








**Bretzföld utca-Lével utca-  
Komáromi utca- Kenyérgyár utca  
által határolt terület HÉSZ  
módosítása**

## Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás

## Víziközművek

**M=1:2000**

### Jelmagyarázat:

- |   |   |
|---|---|
|  | Ivóvizvezeték (Dayka Gábor utcai nyomáskörzet)    |
|  | Gravitációs szennyvízcsatorna                     |
|  | Csapadékvíz csatorna                              |
|  | Zárt szelvényben haladó csapadékvíz               |
|  | Vízgyűjtőterület határa                           |
|  | Nyílt árok  |
|  | Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávjai |



Ez a terv a KÉSZ Tervező Kft. szellemi tulajdona, amely védelmét jogszabály biztosítja.

## KÉSZ KÖZMŰ ÉS ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.

1016 Budapest, I. Naphegy utca 26. Tel.: 489-0365 Fax: 489-0366

122/2015

Addóstás: 2016. február

### Tervfázis:

Völgyzsidó Műhely Kft

2083 Solymár Bimbó utca 20  
1053 Budapest Hungary

**BIIDÄÖBS Brotzfeld ites-l öni uten Komfömi uten**  
**2063 Solymillal, Bilidb ulca 20.**

**BUDAORS, Breziard utca-Leval utca- Komaromj utca-**

## Kenyergyár utca által határolt terület HESZ módos

## Közmű és elektronikus hírközlés helyzettartás:

Víziközművek

|             |                         |                         |            |
|-------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| Erzék Fodor | Szakági vezető tervező: | Szakági vezető tervező: | Ügyvezető: |
|-------------|-------------------------|-------------------------|------------|

Biró Attila  
Hanczár Zsoltné

|      |                                    |                                  |                      |                                  |                |
|------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|
| 10th | <input type="checkbox"/> Democrats | MAC-01-2458,<br>TV-J, TE-J, TH-J | <i>Two Broke Out</i> | MAC-01-2416,<br>TV-J, TE-J, TH-J | <i>Hañcaza</i> |
| 10th | <input type="checkbox"/> Gallos    |                                  |                      |                                  |                |

## 7 HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

### 7.1 A HATÁLYOS FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

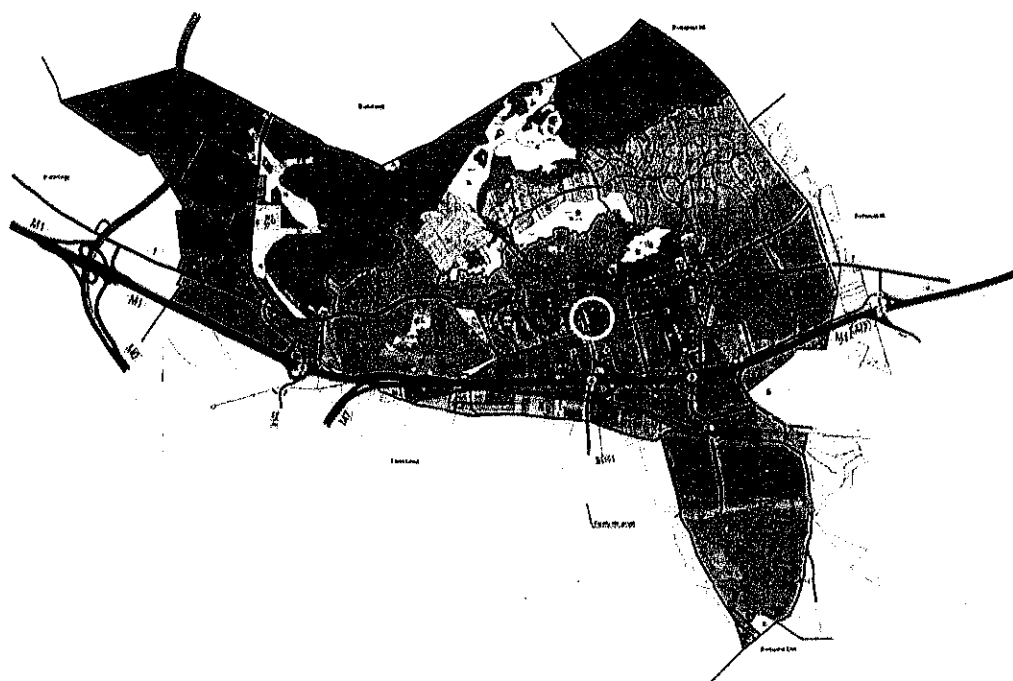
Budaörs város településfejlesztési koncepciója 2002-ben, az önkormányzat képviselő-testületének 110/2002.(V.28.) ÖKT sz. határozatával, Budaörs város integrált városfejlesztési stratégiája 2009-ben került jóváhagyásra. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint mindkét dokumentum sok szempontból elavult, nem tekinthetőek relevánsnak. A település koncepciójának és integrált városfejlesztési stratégiájának felülvizsgálata várhatóan a 2016-os évben megtörténik.

#### 7.1.1 A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGÁLLAPÍTÁSAI



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület .../2014. (... ..) számú határozatának 1/A. számú melléklete

Budaörs Város  
Településszerkezeti terve  
ATNÉZETI SZELVÉNYHÁLÓ



Budaörs Településszerkezeti terv

Budaörs településszerkezeti terve a 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozattal került jóváhagyásra.

Budaörs településszerkezetét jellemzően domborzati adottságai, valamint jelentős vonalas infrastrukturális elemei határozzák meg.

A település nagyobb kiterjedésű északi, valamint kisebb déli területrészeit az M1-es és M7-es autópálya, valamint a vasútvonal erősen elválasztja egymástól. A szerkezeti terv lakóterületeket jellemzően az autópályák közös bevezető szakaszától északra, az 1. számú főút menti körülbelül 300-900 méteres, közel egybefüggő sávjában jelöl. Ettől leszakadva, Kamaraerdő területén ábrázol jelentősebb lakóterületeket.

A lakóterületektől északra, a hegylábi, egykori zártkertes területek keleti felén hétvégi házas üdülőterületeket, nyugati felén kertes mezőgazdasági területeket jelöl a terv.

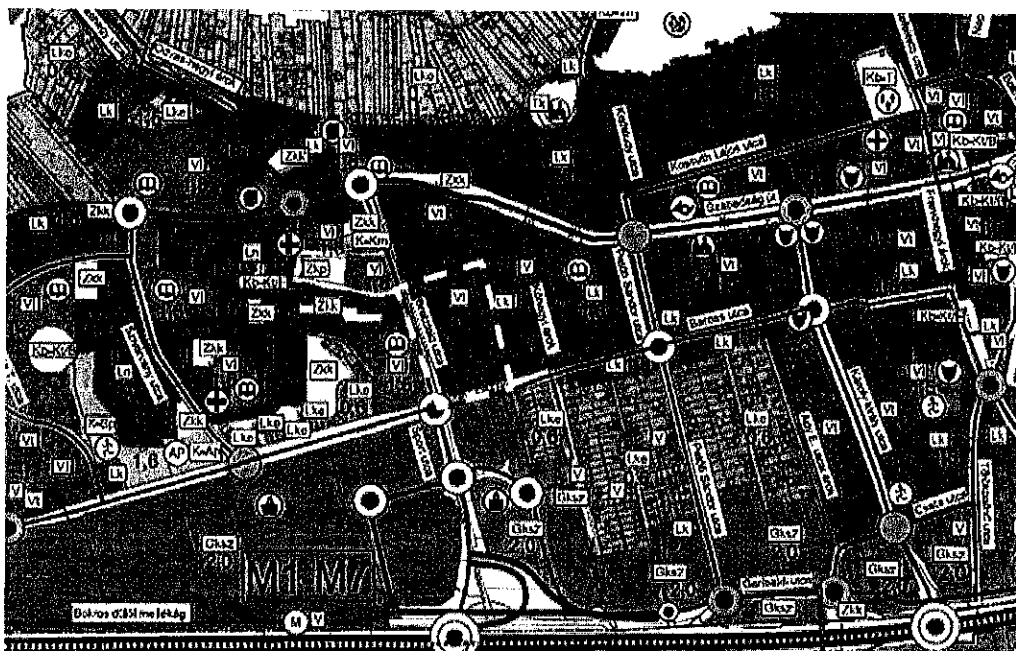
Budaörs településközponti területei jellemzően az 1. sz. főút mentén, az ősi településmag területén helyezkednek el. A településszerkezeti terv ezen felül a tervezési területet is érintő Bretzföld utca, valamint a Károly király utca mentén jelöl jelentősebb településközpont területet.

Intézményterületek a település területén jellemzően elszórtan találhatóak, koncentráltan a Budaörsi lakótelep területén és környékén jelöl a szerkezeti terv intézményterületeket.

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek** kizárólag az M1-M7-es autópályák, valamint a vasútvonal mentén találhatóak. Budaörs területén **iparterületet** csupán a nyugati településhatár mentén jelöl a szerkezeti terv.

A település területén, az északi magasan fekvő területeken, továbbá a lakóterületek északi határában jelentős kiterjedésű **erdőterületeket**, valamint **természetközeli területeket** jelöl a terv.

Budaörs területén nagyobb területeken jelöl **különleges beépítésre szánt területeket** a terv. Legjelentősebb kiterjedésű különleges beépítésre szánt terület a vasút alatt helyezkedik el. A település területén **zöldterület** valamint **különleges beépítésre nem szánt terület**, valamint **vízgazdálkodási terület** csak kisebb területeken található.



*Budaörs Településszerkezeti terv - 4-es szelvény, részlet*

A hatályos településszerkezeti terv a **tervezési területet településközpont terület** területfelhasználásba sorolja. A területfelhasználás területére 1,15-ös maximálisan megengedhető beépítési sűrűség került meghatározásra.

A szomszédos területe részekén igen változatos területhasználatokat jelöl a szerkezeti terv. A tömbtől keletre **kisvárosias lakóterület** található, mely egy keskeny sávban benyúlik a terület északi területhatára fölé. A kisvárosias lakóterület megengedett beépítési sűrűsége 1,5. A lakóterületi sáv felett az 1-es számú főútig további **településközpont területek** kerültek kijelölésre, melyek a megengedett maximális 2,4-es beépítési sűrűséggel kerültek meghatározásra.

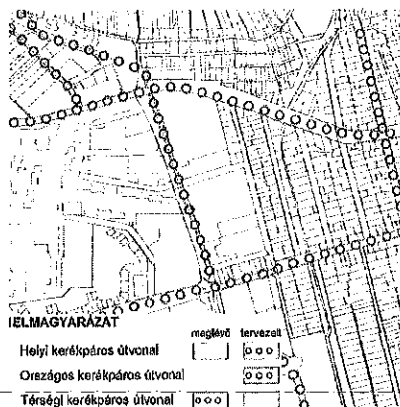
A tervezési területtől délkeletre **kertvárosias lakóterület** területfelhasználást jelöl a terv. A területen 0,6-os maximális beépítési sűrűséget állapít meg a terv.

A településszerkezeti tervben a terület déli, délkeleti szomszédságában, a Baross utca és az M1-M7 közös bevezető szakasza között elterülő sávban **kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület** került kijelölésre. A terület megengedett maximális beépítési sűrűsége 2,0.

A tervezési területtől nyugatra elhelyezkedő településrész területfelhasználása igen heterogénnek mondható. A **nagyvárosias, 3,0 beépítési sűrűségű lakóterületek** között 1,5 beépítési sűrűségű **intézményterületek** és **zöldterületek** találhatóak. A terület érdekessége a nagyvárosias lakóterületek déli szegélyébe szoruló kertvárosias lakó területfelhasználási egység.

A tervezési tömb nyugati és déli határán szerkezetileg meghatározó **gyűjtőutak** futnak, délnyugati sarkában **körforgalmi közúti csomópont** helyezkedik el. A terület szűkebb, és tágabb környezetében számos **közüintézmény** található.

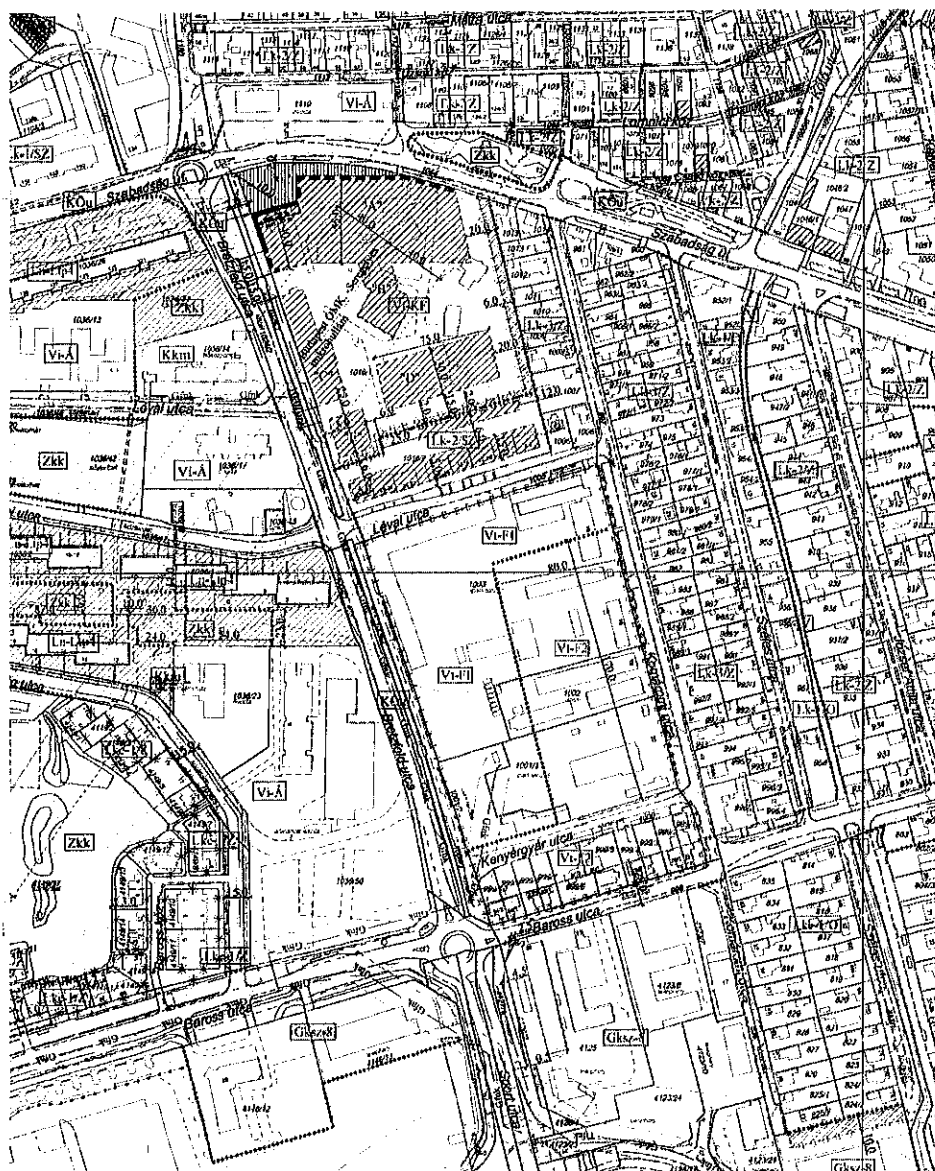
A határozat 1c számú mellékletét képző, Kerékpárút hálózat című tervlapja alapján elmondható, hogy a terület közvetlen déli határában **térségi jelentőségű kerékpáros útvonal** halad keresztül. A tervlap a tömb nyugati határában tervezett helyi kerékpáros útvonalat, északra tervezett országos kerékpáros útvonalat jelöl. A kerékpárutak megépülésével a terület kerékpáros elérhetősége a későbbiekben várhatóan nagy mértékben javulni fog.



Kerékpárút hálózat

### 7.1.2 HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) a 24/2014. (IX.29.) sz. rendelet rendelkezik. A helyi építési szabályzat 1. mellékletét képezi a Szabályozási terv. A tervezési terület a Szabályozási terv XVI. és XXI. szelvényén helyezkedik el.



\*Budaörs Város Szabályozási Terve - XVI, XXI szelvény (részlet)

A helyi építési szabályzat a vizsgálat tömböt Vt-F1 és Vt-F2 településközpont fejlesztési építési övezetekbe sorolja.

A vegyes településközpont területek vonatkozó övezeti előírásait a HÉSZ 38-39. §-a tartalmazza:

**38. § (1)** Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

i) Vt-F1 településközpont fejlesztési, (Lévai utca – Bretzföld utca – Baross utca menti ingatlanok)

j) Vt-F2 településközpont fejlesztési, (Komáromi utca menti ingatlanok)

(2) A településközpont terület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- a) lakó,
- b) igazgatás, iroda,
- c) kereskedelem-szolgáltatás,
- d) szállás jellegű,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- g) sport,
- h)<sup>1</sup> a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(4) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m<sup>2</sup>-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.

(4) A Vt-F1 jelű építési övezet területén

- a)<sup>2</sup>
- b)<sup>3</sup>
- c) a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani;

(5) A Vt-F2 jelű építési övezet területén

- a) az építhető szintterület legalább 80 %-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani,
- b)<sup>4</sup>
- c) a szükséges parkolószám legalább 80%-át épületben kell kialakítani.

| Sorszám | Az övezet jelölése | Az övezet megnevezése | A település területén megengedett építmények |                    |                     |                |                             |                          |                    |                    |                    |                    | Az építmények legmagasabb építési magassága  |                    |                    |                    | A területen megengedett építmények |                    |                    |           |
|---------|--------------------|-----------------------|--|--------------------|---------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|
|         |                    |                       | a település területén megengedett építmények |                    |                     |                |                             |                          |                    |                    |                    |                    | a település területén megengedett építmények |                    |                    |                    | a területen megengedett építmények |                    |                    |           |
|         |                    |                       | legnagyobb kiaknázható                       |                    | legnagyobb          |                |                             |                          |                    |                    | legkisebb          |                    | az építmény legmagasabb építési magassága    |                    |                    |                    | előfűtött                          |                    | hűtőköri           | oldatként |
|         |                    |                       | terület                                      | szélessége         | kialakított terület | építési mérete | bruttó szanterületi mértéke | levegőszigetelési mérete | szigetelési mérete | szigetelési mérete | szigetelési mérete | szigetelési mérete | szigetelési mérete                           | szigetelési mérete | szigetelési mérete | szigetelési mérete | szigetelési mérete                 | szigetelési mérete | szigetelési mérete |           |
| m       | m                  | m <sup>2</sup>        | %  | m <sup>2</sup> /ha | %                   | %              | %                           | %                        | %                  | %                  | %                  | %                  | %  | %                  | %                  | %                  | %                                  |                    |                    |           |
| 39.     | Vt-F1              | SZ                    | 5 000  | -                  | -                   | 30             | 1,4                         | 15                       | 40                 | -                  | Hm: [13,5]         | -                  | -  | -                  | 5,0                | -                  | -                                  |                    |                    |           |
| 40.     | Vt-F2              | SZ                    | 5 000  | -                  | -                   | 25             | 0,5                         | 10                       | 50                 | -                  | Hm: 6,5            | -                  | -  | -                  | 5,0                | -                  | -                                  |                    |                    |           |

<sup>1</sup> A 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelet 5.§ (20) bekezdése által beillesztve. Hatályos: 2017. június 24. napjától.

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 80.§ 5. pontja. Hatálytalan: 2017. október 1-től.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete az alábbi előírásokat tartalmazza speciálisan a két övezetet érintően:

**39. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-F1** jelű építési övezet területén

- a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
- b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével.

**40. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-F2** jelű építési övezet területén épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki.

A tervezési tömb teljes területére kiterjed az önkormányzat **elővásárlási joga**. A tömb keleti határán **helyi védelemre javasolt fasor** helyezkedik el. A terület nyugati határa mentén, valamint a tömb délnyugati negyedében **nagyközépnymású gázvezeték** húzódik.



## 8 HELYZETILEMZŐ MUNKARÉSZ

### *Településszerkezeti összefüggések*

A tervezési terület Budaörs szívében, az **Intézményi városközpont és lakótelep** megnevezésű városrész keleti határán helyezkedik el. A tömb az 1-es számú főút és az M1-M7 közös bevezető szakasza közötti területrészen fekszik. A területtől keletre a történelmi belváros, délre az autópálya és a vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek találhatók.

### *Területfelhasználás és funkcióvizsgálat*

A tervezési tömb területén egykor a Pest Megyei Víz és Csatornamű Vállalat (PVCSV) telephelye működött. A tömb jelentős része napjainkban használaton kívül álló **barnamezős terület**. A terület délkeleti sarkában, az 1001/1 hrsz-ú ingatlanon egy korábban élelmiszer üzletként funkcionáló, mára **elhagyottá** vált épület található. A telek középső részén az **OSZ-car autó-alkatrész kis- és nagykereskedése** található. Az 1001/2 hrsz-ú telek jelenleg **üresen áll**.

Az 1002 hrsz-ú telken a **Fabricom Electrical-PVV Kft.** telephelye található. A terület északkeleti részén, az 1003 hrsz-ú telken nagyobb **irodaépület** található.

A tömb és környezetének területfelhasználását, funkcionális szerepkörét alapvetően meghatározza a település városrészeinek határán való elhelyezkedése. A tömbtől **északra a Budaörs Office Park** közel tömbnyi méretű telke található. A területtől **keletre** a történelmi belváros peremén fekvő **családiházak, kisvárosias lakóterületek** helyezkednek el. A terület **délen** az autópálya és a vasút menti **nagy kereskedelmi-gazdasági területekkel** határos. A tervezési területtől **nyugatra** terül el a **Budaörsi lakótelep** hatalmas területe. A lakótelep szomszédos területrészein a panelházak között számos **intézményterület** található. A tervezési terület érdekessége, hogy a tömb északi és déli szomszédságában gazdasági és településközponti területek közé egy telek mélységű, családiházak lakóterületek ékelődtek.

### *Beépítési mód, telekméret, beépítettség és szintterület*

A **tervezési területen** jelentős méretű beépítetlen területek találhatók. Az egykori PVCSV telephely épületeinek egy részét elbontották, a megmaradt ingatlanok egy része kihasználatlan. A fennmaradt épületek **szabadonálló** módon helyezkednek el, jellemzően a **Bretzföld utcára merőleges épülettömeggel**.

A területtel szomszédos **családiházak** lakótelkek jellemzően **oldalhatáron álló** módon épültek be, ez alól csupán az északi, és déli beékelődött sorházak és ikerházak lakóterületek jelentenek kivételt. A tervezési tömbbel szomszédos északi **irodaterületeken**, valamint déli **kereskedelmi, szolgáltató területeken szabadonálló beépítési mód** figyelhető meg. A **Budaörsi lakótelep** területén a 70-es évek településtervezési jegyeinek megfelelően hatalmas tömbtelkekben elhelyezkedő **úszótelkek** kerültek kialakításra, melyeken szabadonálló módon helyezkednek el a panel épületek. A lakótelep területén fekvő **intézményterületekre szintén szabadonálló beépítési mód** jellemző.

A tervezési **tömb teljes területe 30.856 m<sup>2</sup>**. A tervezési tömb területén összesen 3974 m<sup>2</sup> alapterületű épület található, így a terület beépítettsége 12,88%. A tömb szintterületi mutatója jelenleg 0,23.

A tervezési tömbbel szomszédos telkek méretét és beépítési paramétereit alapvetően meghatározza azok területfelhasználása. A szomszédos lakóterületek átlagos telekmérete 300-350 m<sup>2</sup>, beépítettsége 30-35%.

A területtől délre és dényugatra elhelyezkedő gazdasági területek telekméret szempontjából igen nagy szórást mutatnak, 1000 és 150.000 m<sup>2</sup>-es telkekkel is találkozhatunk közöttük. A gazdasági területekre jellemző nagy telekméret általában közepesen magas beépítési intenzitással párosul.

A tervezési tömb nyugati szomszédságában fekvő lakótelep esetében az esetenként több tízezer négyzetméteres tömbtelken elhelyezkedő 800-1800 m<sup>2</sup>-es úszótelkek kerültek kialakításra. Ezen területek beépítési százaléka magas, 80% feletti.

### *Tulajdonviszonyok*

Jelenleg a tervezési területen található négy telek (1001/1, 1001/2, 1002, 1003) egyike sem áll Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonában. A területek három cég tulajdonában állnak. Budaörs Város Önkormányzata nevére a tervezéssel érintett telek mindegyikére **elővásárlási jog** került bejegyzésre.

### Épületek szintszáma

A tervezési terület valamint környezetének funkcionális rendje alapvetően meghatározza a területen elhelyezkedő épületek léptékét. A tervezési területen található épületek átlagos szintszáma kettő.

A tervezési tömböt körülvevő lakóterületeken földszintes családiházakkal találkozhatunk, a Baross utcától délre elterülő kereskedelmi- szolgáltató területen kettő-, háromszintes épületek találhatóak. A vizsgált terület legmagasabb épületegyüttese az északon fekvő üzleti park, ahol hat- és nyolcszintes irodaépületek épültek. A Budaörsi lakótelep területén négyemeletes sávházak fekszenek.

A lakótelep területén elhelyezkedő intézmények magasságát szintén jelentősen befolyásolja az épületek funkciója. A területen lévő nagy alapterületű bölcsőde és óvodaépületek jellemzően földszintes kialakításúak, míg a területen található általános iskola épületei kettő-, illetve négy szintesek.

### Zöldfelületi vizsgálatok

A módosítással érintett tömb területén néhány idősebb faegyed található, azonban a terület elhagyatottsága, illetve funkcionális kihasználatlansága miatt meglehetősen elhanyagolt, enyhén cserjésedésnek indult. A terület déli határában, a Kenyérgyár u. mentén kisebb csörgőfásor (*Koelreuteria paniculata*) található. A terület keleti határában, a Komáromi utca mentén értékes hársfásor (*Tilia sp.*) van, melyet a településképi rendelet 2017-ben védetté nyilvánított.

### Közlekedés

A vizsgált tömb Budaörsön, a Bretzföld utca - Lévai utca - Komáromi utca - Kenyérgyár utca által határolt területen található. A legfontosabb országos közutak a tömb közelében az 1. sz. főút, az M7 autópálya és a 81101 j. mellékút. A terület legjelentősebb csomópontja az M7 autópálya budaörsi különbszintű csomópontja.

A vizsgált területen, a Bretzföld utcában halad a 40B, 40E és 188E jelzésű buszok. Az utcában 3 db buszöblös megállóhely található.

A vizsgált tömb határoló útjain önálló kerékpárút nincs kiépítve. A kerékpáros közlekedés a közutakon folyik. A tervezési területtől délre a Baross utcában kétirányú, térségi kerékpárút halad a közút mellett. A Bretzföld utcából kétirányú, helyi kerékpárút indul nyugati irányba, mely a lakótelepi házak között halad. A Bretzföld utcában és a párhuzamos utcákban is tervezik helyi jelentőségű kerékpárutak kiépítését.

A vizsgált terület városias, a területen a lakóépületek parkolása általában telken belül és közvetlenül a lakóépülethez közeli közterületeken megoldott. A Bretzföld utcában a szervízúton és a szegélyen kívül kialakított merőleges parkolóknak várakoznak a gépjárművek.

### Közművesítés

Budaörs és benne a vizsgált tömb területének vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A vizsgált tömb ellátására a víz Budapest felől, a Dayka Gábor utcai 19-es számú nyomásövezet ellátási körzetéhez tartozó gerinchálózaton keresztül érkezik. A vizsgált tömb bekötése a Komáromi utcai vezetékekről biztosított. Sem a Kenyérgyár utcában, sem a Bretzföld utcának a Lévai utca-Kenyérgyár utca közötti szakaszában vízvezeték nem üzemel.

A városban elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. Budaörs és benne a vizsgált terület ellátására kiépített szennyvízhálózat üzemeltetője a TÖRSVÍZ Kft. A vizsgált tömböt határoló Komáromi utcában, a Bretzföld utcában és a Kenyérgyár utcában is üzemel gravitációs közcatorna, amelyek a tömbben keletkező szennyvizek elszállítását biztosítani tudják.

A vizsgált terület térségében a teljes közműellátás keretében vezetékes energiahordozóként a villamosenergia és a földgázhálózatot építették ki. Az energiahatékonyságot javító megújuló energiahordozó hasznosítása a vizsgált tömbben nem jellemző, de nem is ismert. Budaörs és benne

a vizsgált tömb villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A tömböt határoló utcákban a közvilágítást is kiépítették.

Budaörs földgázellátását a TIGÁZ Zrt. biztosítja. A város gázellátása a településen kívüli áttárolóállomásokról, Budatétényi fennsíkon levő gázátadótól, illetve a Budapesti gázátadótól induló nagyközép-nyomású gerinc-elosztóhálózatról történik. A vizsgált tömböt határoló utcákban is kiépítésre került a gázelosztó hálózat. A Bretzföld utcában nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték halad, a vizsgált tömböt nyugati irányból határoló Komáromi utcában és északi irányban a Lévai utcában DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat üzemel. A tömb telkeinek ellátása a Bretzföld utcában haladó vezetékről biztosítható.

A vizsgált tömbtől nyugati irányba elhelyezkedő lakótelep ellátására épült ki a távhőellátás. A kiépített távhőelosztó hálózat nem érinti a tervezett tömböt.

Budaörs, így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását is jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A vizsgált tömböt határoló Bretzföld utcában az Invitel hálózata halad, a Kenyérgyár utcában a GTS hálózat, a nyugati oldalon levő Komáromi utcában optikai kábelhálózat üzemel. A térségben kiépített vezetékes hírközlési elosztóhálózatok az ellátás műszaki feltételeit biztosítják.

#### ***Hatályos településfejlesztési döntések***

Budaörs város településfejlesztési koncepciója és Budaörs Településfejlesztési Stratégiája 2017-ben került jóváhagyásra.



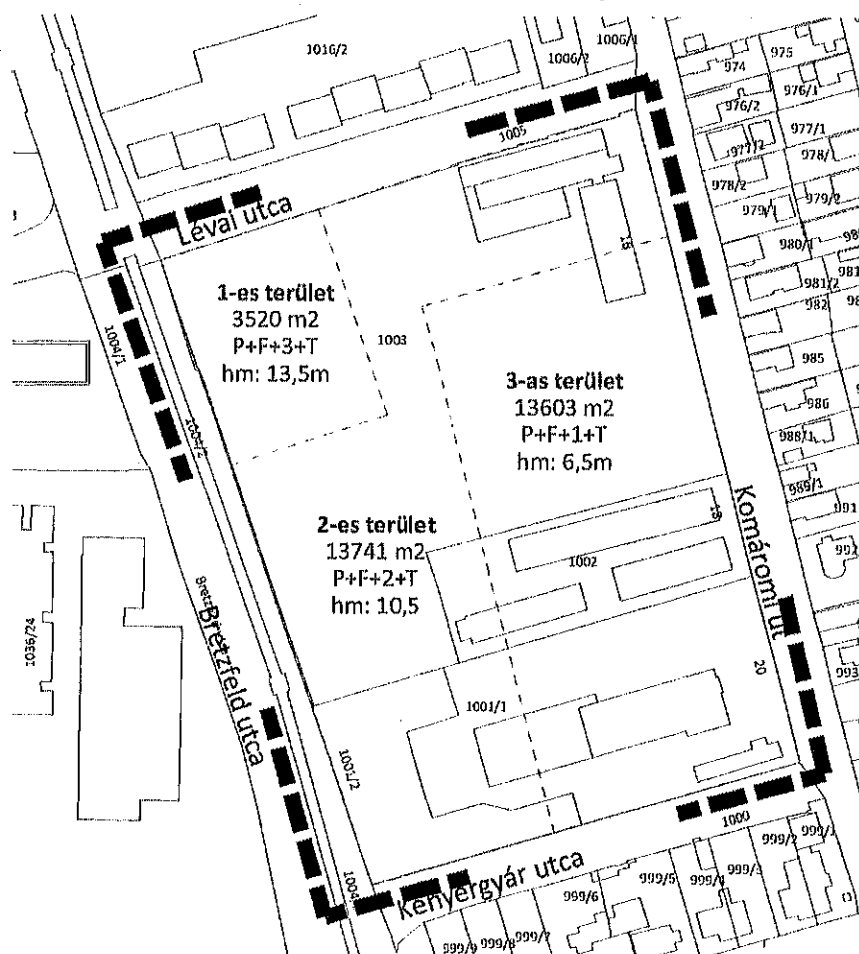
A HÉSZ előírásai alapján a településközpont terület építési övezet területén lakó, gazdasági, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetés egyaránt elhelyezhető. A létesíthető rendeltetések tekintetében korlátozást csak a Vt-F2 építési övezetben fogalmaz meg a HÉSZ, ahol „az építhető szintterület legalább 80%-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani”. Fentiek alapján szélsőséges esetben a terület 100%-ban lakóterületként való hasznosítása is megvalósulhat.

### Létesíthető épületek

A HÉSZ tömbre vonatkozó előírásai többféleképpen is értelmezhetők. A Vt-F1 övezetre vonatkozóan a 39.§ (4) bekezdés ugyanis a következőképp rendelkezik:

- a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
- b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével;

Egy értelmezés lehet, hogy a fenti bekezdések kizárólag az utcai homlokzatok magasságáról rendelkeznek, egy másik értelmezés pedig az lehet, hogy a mellékelt ábra szerint kell értelmezni az egyes területrészekben a létesíthető épületek homlokzatmagasságára vonatkozó előírásokat.



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Az 1-es terület kiterjedése 3500 m<sup>2</sup>, területén P+F+3+T kialakítással legfeljebb 13,5 m homlokzatmagasságú épületek építhetők. A 2-es terület kiterjedése 13750 m<sup>2</sup>, területén P+F+2+T kialakítással legfeljebb 10,5 m homlokzatmagasságú épületek építhetők. Az 1-es és 2-es terület Vt-F1 építési övezetbe sorolt, ahol a létesíthető rendeltetésekre vonatkozóan korlátozás nincs. A 3-as terület kiterjedése 13600 m<sup>2</sup>, területén P+F+1+T kialakítással legfeljebb 6,5 m homlokzatmagasságú épületek építhetők. A 3-as terület Vt-F2 építési övezetbe sorolt, ahol az építhető szintterület legalább 80%-án lakófunkciót, illetve az azt kiszolgáló rendeltetést kell kialakítani.

|  | 1-es terület      | 2-es terület       | 3-as terület      |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|
| Övezeti besorolás  | Vt-F1             | Vt-F1              | Vt-F2             |
| Kiterjedés (m <sup>2</sup> )   | 3500              | 13750              | 13600             |
| Megengedett szintszám  | P+F+3+T           | P+F+2+T            | P+F+1+T           |
| Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság (m)   | 13,5              | 10,5               | 6,5               |
| Legnagyobb megengedett beépítettség (%)  | 30                | 30                 | 25                |
| legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )               | 1,4               | 1,4                | 0,5               |
| Beépíthető bruttó földszinti alapterület (m <sup>2</sup> )   | 1050              | 4125               | 3400              |
| Összes létesíthető bruttó szintterület pince nélkül a beépítési százalék alapján (m <sup>2</sup> ) | 4200+1050 tetőtér | 12375+4125 tetőtér | 6800+3400 tetőtér |
| Összes létesíthető bruttó pincszinti beépítés (50%)(m <sup>2</sup> )                               | 1750              | 6875               | 6800              |
| Összes létesíthető bruttó szintterület a szintterületi mutató alapján (m <sup>2</sup> )            | 4900              | 19250              | 6800              |

A fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a HÉSZ-ben a tömbre vonatkozó legnagyobb megengedhető beépítettségénél szigorúbb paraméter a legnagyobb megengedett bruttó szintterületi mutató, így az alapján kell meghatározni a létesíthető épületek összes bruttó alapterületét. A fenti táblázat alapján a tervezési területen a létesíthető épületek összes bruttó alapterülete 30950m<sup>2</sup>.

A nettó alapterületet a bruttó alapterület 80%-aként számolva a létesíthető épületek összes nettó alapterülete 24760 m<sup>2</sup>.

A HÉSZ előírásai alapján két szélsőséges eset vázolható fel:

**1. Kizárólag lakó rendeltetésű épületek létesülnek a tömbben**

Ez esetben, érdemes azzal számolni, hogy a létesíthető nettó alapterület 80%-a lehet ténylegesen lakás, hiszen az épületekben a lakó rendeltetés kiszolgálását biztosító egyéb tároló és közlekedő funkciójú helyiségek létesítése is szükséges. További korlátozó tényező, hogy a Vt-F1 építési övezetben a szükséges parkolószám legalább 60%-át, Vt-F2 építési övezetben 80%-át épületben kell kialakítani.

Amennyiben átlagosan 60 m<sup>2</sup>-es lakásokkal számolunk és figyelembe vesszük a fenti tényezőket, úgy a területen legfeljebb kb. 300 (240+60) lakás létesülhet.

**2. Kizárólag a Vt-F2 építési övezet 80%-án létesülnek lakó funkciójú rendeltetések, a fennmaradó területreszen egyéb intézményi, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések létesülnek**

Ez esetben kb. 50 db lakás épülhet. A fennmaradó nettó 20400m<sup>2</sup> szintterületen egyéb, az övezeti előírásokban megengedett bármilyen funkciójú épület létesülhet. Az építési övezetekben előírt épületen belül elhelyezendő parkolószám a létesítendő funkció függvénye, így a megállapított 20400m<sup>2</sup>-en a gépkocsi tárolás helyigényével is számolni kell.

### **Parkolás**

Budaörsön az elhelyezendő személy-gépjárművek számát az OTÉK alapján kell meghatározni, majd a kapott érték a HÉSZ 4.2. mellékletében szereplő táblázat alapján korrigálható. A módosítással érintett terület a HÉSZ 4.1. melléklete alapján a II. parkolási övezetbe tartozik. A II. parkolási övezetben 100m<sup>2</sup> feletti kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, fekvőbeteg ellátó és jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális és közhasznú park létesítése esetén csökkenthető az OTÉK szerinti parkolószám.

Az övezeti előírások szerint a Vt-F1 építési övezetben (1-es és 2-es terület) a szükséges parkolószám legalább 60%-át épületben kell kialakítani. Vt-F2 övezetben ez az arányszám 80%.

Az előző fejezetben ismertetett 1. esetben, amikor kizárólag lakó funkció létesül a területen, az elhelyezendő személy-gépjárművek száma könnyen meghatározható. A minimálisan biztosítandó parkolószám ez esetben 300 db. Mélygarázsban elhelyezett gépkocsi helyigénye kb. 30 m<sup>2</sup> gépkocsinként. Az övezeti előírások alapján a parkolószám 60, illetve 80%-át szükséges épületben elhelyezni, mely ez esetben 144+48, azaz 192 db parkoló, mely kb. 600m<sup>2</sup>-en biztosítható. Ez a pincszintre vonatkozó szabályozási paraméterek alapján biztosítható.

Amennyiben a parkolók a megengedett számban a felszínen létesülnek, úgy kb. 100 gépjármű elhelyezését lehet a felszínen megoldani, ami autónként 20 m<sup>2</sup>-rel számolva, 2000 m<sup>2</sup>-t jelent. Ez a módosítással érintett terület kb. 6,5 %-a.

A 2. esetben a számítás nehezebb, hiszen az elhelyezendő gépjárművek száma a létesülő funkciók és azok kiterjedésének függvénye. Ha feltételezzük, hogy a nettó pincszint legfeljebb 80%-a hasznosul parkolóként, akkor a pincszinten 330 személygépjármű tárolása oldható meg, a felszínen pedig kb. a terület 8-10%-a használható felszíni parkolásra, ami további kb. 150 személygépkocsi parkolását biztosíthatja. Így összesen 480 személygépkocsi elhelyezésére nyílik legfeljebb lehetőség, melyből kb. 430 db a nem lakó funkciók kiszolgálására létesülhet.

### **Zöldfelület**

A felszíni parkolási igények és a megengedett legnagyobb beépítési százalék vizsgálatát követően kijelenthető, hogy a HÉSZ-ben szereplő 40 és 50 %-os minimális zöldfelület tartható és élhető mérték. Vt-F1 építési övezetben ez a mutató 30% burkolt területet enged meg, míg Vt-F2 építési övezetben 25%-ot. Fontosabb kérdés a kialakuló zöldfelület minősége, amelyre vonatkozóan a HÉSZ nem fogalmaz meg előírásokat. A terület értékét - mind anyagi, mind eszmei és használati értékét tekintve - nagyban növelné, ha egy nagyobb összefüggő zöldfelület alakulhatna ki, amely a létesülő funkciókhoz kapcsolódóan a városrész közösségi „parkjának” szerepét is betöltené. Amennyiben a HÉSZ-ben megengedett módon 5000 m<sup>2</sup>-es telkek kialakulnának, úgy biztosan nem jönne létre egy nagyobb összefüggő zöldfelület, ezért szükséges lehet a HÉSZ előírások kiegészítése e kérdésben.

### **A területtel kapcsolatban felmerülő egyéb kérdések, problémák**

A Komáromi utca menti lakóterület jelenleg egy nyugodt, kevés átmenő forgalommal terhelt területként jellemezhető, amely jelleg megőrzése várhatóan igényként fog felmerülni a jelenlévő lakosság részéről, mely mindenképpen méltányolható, és törekedni is kell a teljesítésére. A hatályos HÉSZ ezt az igényt annyiban szolgálja, hogy a Komáromi utca mentén kijelölt építési övezetben minimum 80%-ban lakó funkciójú épületet kell létesíteni, így óvva az utcát a nagyarányú, egyéb forgalomtól.

A hatályos településszerkezeti terv a terület nyugati határán elhaladó Bretzföld utcát gyűjtőútként ábrázolja. Egyértelműen megállapítható, hogy a terület szerkezeti jelentőségű, és ezzel együtt forgalmas terület mentén helyezkedik el. Az utca forgalma a belváros tehermentesítése miatt feltehetően a későbbiekben sem fog változni, ezért a módosítással érintett tömb ezen részén lakófunkciók telepítése nem javasolható.

A HÉSZ parkolásra vonatkozó előírásainak figyelembevételével és a telepítendő funkciók megválasztása után a tömböt határoló közterületek kialakítását is át kell gondolni.

**Összefoglalás, értékelés**

A területre vonatkozó építési szabályozás a létesíthető funkciók tekintetében tág teret biztosít, így lehetőséget ad a terület akár 100%-ban lakóterületként való hasznosítására is. Nagyarányú lakó célú hasznosítás esetén felmerülhet a kapcsolódó intézményi funkciók fejlesztésének kérdése is, amelynek kezelésére nem ad választ a szabályozás. Ugyancsak reális lehetőség a területen egyfajta zárt, nem közösségi célú funkció megjelenése is. Jelenleg a megvalósítható fejlesztéseket a város önkormányzata nem tudja érdemben befolyásolni, fontos lenne egy megalapozott koncepcióra támaszkodó szabályozás kidolgozása, amely biztosítékokat ad arra nézve, hogy a tömb hasznosítása a városfejlesztési elképzeléseihez igazodva történik majd meg.





## MELLÉKLETEK

---

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu)

# ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

| Sz. | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv   | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem nyilatkozott | Válasz összefoglalása   |
|-----|--|-------------------|-----------------------|------------------|---|
| 1.  | Pest Megyei Kormányhivatal<br>Építészeti, Hatósági, Oktatási és<br>Törvényességi Felügyeleti Főosztály<br>Építészeti Osztály | X                 |                       |                  | Környezeti vizsgálat lefolytatást az építési környezetre irányulóan nem tartják szükségesnek.<br>A terv készítése során az alábbiakra hívja fel a figyelmet:<br>- A magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel összhangban kell lenni.<br>- Felhívja a figyelmet az alábbi lap tartalmi követelményeire.<br>- Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra.<br>- Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzések.<br>- Felhívja a figyelmet a lakosság, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására.<br>- Felhívja a figyelmet az eljárás rendjére vonatkozó jogszabályokra, valamint az eljárás menetére.<br>- Az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.<br>- A dokumentációt papíron és CD-n is kéri megküldeni. |
| 2.  | Pest Megyei Kormányhivatal<br>Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi és<br>Természetvédelmi Főosztály                            | X                 |                       |                  | A módosítás országos jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett természeti területet, védett természeti értéket nem érint, valamint a terület Natura2000 hálózati elemének nem része, továbbá bármilyen beazonosítható sem érinti.<br>Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból észrevétel nem tesz.<br>Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra.<br>A rajzi mellékletek esetén az egyes földrésztetek egyenkénti beazonosíthatók kell, hogy legyenek.<br>A véleményezés során legalább a rajzi munkarészt kéri nyomtatottan is megküldeni.   |
| 3.  | Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  |                   | X                     |                  | A BHESZ módosításával kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.   |
| 4.  | Pest Megyei Katasztrófavédelmi<br>Igazgatóság  | X                 |                       |                  | Figyelmet kell fordítani az öltöző-hálózat és a föld feletti tűzcsapok kiépítésére, tisztavasságokra, tűzoltási felvonulási utakra stb.<br>Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra.<br>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.<br>A dokumentációt elektronikus adathordozón kéri megküldeni.  |
|     | Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság<br>Igazgató-helyettesi Szervezet<br>Területi Vízügyi Hatóság                         | X                 |                       |                  | Felhívja a figyelmet tervezett létesítmény megvalósításakor figyelembeveendő előírásokra a felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból, valamint az árvizek és a jegy-levonulásának biztosítása érdekében.<br>A területet nagyvízi meder vagy parti sáv nem érinti.   |

## TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

| Sz. | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv   | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem nyilatkozott | Válasz összefoglalása  |
|-----|--|-------------------|-----------------------|------------------|--|
| 5.  | Országos Vízügyi Főigazgatóság   |                   |                       | X                |  |
| 6.  | Budapest Fővárosi Kormányhivatal<br>Népességsügyi Szakigazgatási Szerve                                | X                 |                       |                  | Környezet-egészségügyi szempontból előzetesen észrevétel nem tesz.<br>Az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.<br>A dokumentációt GD-n kerik megküldeni.   |
| 7.  | Nemzeti Közlekedési Hatóság<br>Utügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala                                     | X                 |                       |                  | Felhívja a figyelmet a tervezési során figyelembe veendő tényekre, jogszabályokra, utügyi előírásokra.<br>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.<br>A dokumentációt elektronikus adathordozón kerik megküldeni.   |
| 8.  | Nemzeti Közlekedési Hatóság<br>Legügyi Hivatal   |                   | X                     |                  | A módosításhoz hozzájárul.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.  |
| 9.  | Pest Megyei Kormányhivatal<br>Műszaki Engedélyezési és<br>Fogyasztóvédelmi Főosztály<br>Utügyi Osztály |                   | X                     |                  | Az Utügyi Osztály nem rendelkezik hatáskörrel tekintettel arra, hogy a város gyorsforgalmi utat és vasúti pályahálózattal érintett település.  |
| 10. | Forster Gyula Nemzeti<br>Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási<br>Központ                               |                   |                       |                  | Budaörs mind régészeti, mind műemleki szempontból nemeltekően értékes és világörökségi várományos helyszín. A javaslatok ezért prioritásként vegyek figyelembe az egyetemes, az országos, valamint helyi védettségű települési örökség fennmaradása érdekében vezérendő feladatokat.<br>A települési dokumentumok értékvédelmi fejezetén a csatolt tudományos adatszolgáltatás alapján aktualizálni szükséges.<br>A javaslatok vegyek figyelembe a kötv. 85/A. § (n) bekezdés szerinti tartalmú örökségvédelmi hatástanulmány megállapításait, amely a 10. éven belül készült korábban dokumentált örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítéseként is elkészíthető.<br>A védett ingatlanok térképi megjelenítését, a területi lehatárolás módját, a szöveges hivatkozásokat a javaslatok munkaközi állapotában az Erdi Járási Hivatal Építészeti és Örökségvédelmi Osztályával egyeztetni szükséges.<br>Figyelemmel kell lenni arra, hogy az értékek csak eredeti környezetükben tudnak fennmaradni, ezért a javaslatok során kerik figyelembe venni a kötv., valamint a KZ 2. előírásait.<br>A kötv. 13. § (4) értelmében védette nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlást okozhat.<br>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni. |
| 11. | Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási<br>Hivatal<br>Járási Építészeti és Örökségvédelmi<br>Hivatala   | X                 |                       |                  | A módosítási területen nyitvatartott régészeti lelőhely, műemlek nem található. Örökségvédelmi szempontból a módosítást nem kifogásolja, tudomásul veszi.  |

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március

www.vzm.hu



## TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

| Sz.                 | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv   | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem nyilatkozott | Válasz összefoglalása   |
|---------------------|--|-------------------|-----------------------|------------------|---|
| 12.                 | Pest Megyei Kormányhivatal<br>Földhivatali Főosztály   | X                 |                       |                  | A módosítás külföldi területi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érint, ezért a Főosztály az anyagban foglaltak ellen kifogást nem emel.  |
| 13.                 | Pest Megyei Kormányhivatal<br>Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály                                |                   |                       | X                |   |
| 14.                 | Honvédelmi Minisztérium-Hatósági Hivatal<br>HM Hatósági Hivatal Igazgató                                   |                   | X                     |                  | A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.<br><i>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.</i>   |
| 15.                 | Pest megyei Rendőr-főkapitányság<br>Budaörsi Rendőrkapitányság<br>Közlekedésrendészeti Osztály             | X                 |                       |                  | A "beruházás" helyszímet megtekintette, közlekedésrendészeti szempontból hiányosságot nem tapasztalt. Szakhatósági hozzájárulását feltétel nélkül megadja.  |
| 16.                 | Pest Megyei Kormányhivatal<br>Műszaki Engedélyezési és<br>Fogyasztóvédelmi Főosztály<br>Bányászati Osztály |                   | X                     |                  |   |
| 17.                 | Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság   | X                 |                       |                  | Felhívja a tervezés során figyelembe veendő jogszabályokra.<br>Indokoltak tartja, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek, így, hogy ismeressék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható elfolyását.<br><i>Kéri, hogy a terv elkészültekor követően azt az íktatószámmal feltüntetve papír vagy CD alapon megküldeni!</i>   |
| 18.                 | Közép-Duna-Volgyi Vízügyi Igazgatóság és<br>Hatóság  | X                 |                       |                  | A tervezési terület nem érint felszám víztestet, azonban a közelben található a Budaörsi-tó, amely a hosszúrért-patak közvetlen vízgyűjtőjéhez tartozik.<br>Felhívja a figyelmet a tervezés során figyelembeveendő jogszabályokra.<br><i>Az eljárás további szakaszában is részt kíván venni.</i>   |
| Megyei Önkormányzat |  |                   |                       |                  |   |
| 19.                 | Pest Megyei Főépítész  |                   |                       |                  | Felhívja a figyelmet, hogy az OTIR mellett a BAIR Telőirásai is betartandók<br>A megalapozó munkarészek tartalmi követelményeit a Településrendezési kódex 1. számú melléklete határozza meg.<br>Kéri, tekessünk hangsúlyt a Településrendezési kódex 3. sz. melléklet 1.2. pontja alapján a település szerkezeti változások bemutatására, a javasolt módosítás indoklására és a településrendezési tervvel való összefüggések, valamint a hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhang bemutatására.<br>Kötelező munkarész a területrendezési tervvel való összhang-igazolása, illetve a változások területrendezési tervvel való összefüggéseinek bemutatása.<br>Szükségesség tartja a BAIR mellékletet képző szerkezeti terven alapuló, az OTIR-nek is megfelelő tervlap elkészítését. |

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március

www.vzm.hu

## TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

| Sz.   | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv  | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem nyilatkozott | Válasz összefoglalása  |
|---|---|-------------------|-----------------------|------------------|--|
| <p>Szintén vizsgálni kell az érvényben lévő területrendezési tervek országos és kistérségi övezeteket tartalmazó területi, az erdőkre, gyümölcskataszterrel és szőlőkataszterrel érintett területek fölött előírtaknak való megfelelés igazolási szükségességét. Szükséges a releváns területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata is.</p> <p>Az Étv. 7. § (3) b) pontjának megfelelő biológiai aktivitás egyensúlyának vizsgálása. A dokumentációt elektronikus adathordozón kell megküldeni.</p> <p>A véleményezési eljárásban részt kíván venni.</p> |   |                   |                       |                  |  |
| Szomszédos Önkormányzatok   |   |                   |                       |                  |  |
| 20.   | Budapest Főváros Önkormányzata<br>Főpolgármesteri Hivatal<br>Városépítési Főosztály                           |                   | X                     |                  | A támogatás célkitűzését támogatja, észrevételt nem tesz.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.   |
| 21.   | Budapest XII. kerületi Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala<br>Városrendezési és Főépítészeti Iroda |                   | X                     |                  | A tervezési terület kerületünkől távol esik, így a tervezett módosítás várható hatása a kerületre feltételezhetően nem gyakorolhat negatív hatást, azaz kapcsolatosan kifogást nem emelnek.<br>Javasolják a tervezési területet kiegészíteni a Baross-utca és Kenyérgyár-utca közötti területtel.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni. |
| 22.   | Budaörsi Tétény   |                   | X                     |                  | A terület távol esik a kerület közigazgatási határaitól, ezért észrevételt nem tesz.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.  |
| 23.   | Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata<br>Polgármesteri Hivatala<br>Főépítészeti Iroda             |                   | X                     |                  | A módosítás a kerület érdekeit nem érinti. Észrevételt nem tesz.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.  |
| 24.   | Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal<br>Polgármesteri Kabinet  |                   |                       | X                |  |
| 25.   | Budakeszi Polgármesteri Hivatal<br>Főépítészeti Iroda   |                   |                       | X                |  |
| 26.   | Törökbálinti Polgármesteri Hivatal<br>Főépítésze  |                   |                       | X                |  |
| Partnerek a partnerségi határozatban foglaltak szerint  |   |                   |                       |                  |  |
| 27.   | Levegő Munkacsoport   | X                 |                       |                  | Javasolják, hogy a vizsgálatok terjedjenek ki a környező lakóterületek, forgalom által befolyásolt környezeti állapotára, a környékugranak forgalmi vizsgálatára, a teljes nagy forgalmat vonzó festésmenyeknek szerepére a zöldfelületi elhelyezkedés a lakóterületek fastiditására.<br>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.                 |

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Iroda 2018. március

www.vzm.hu

## TELEPÜLÉSTEREVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

| Sz.   | Egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szerv   | Részt kíván venni | Nem kíván részt venni | Nem nyilatkozott | Válasz összefoglalása   |
|-------|--|-------------------|-----------------------|------------------|---|
| 28.   | Budaörsi Óvárosért Egyesület   |                   |                       | X                |   |
| 29.   | Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület  |                   |                       | X                |   |
| 30.   | HÚSZNEGYVEN Egyesület  |                   |                       | X                |   |
| Egyéb |  |                   |                       |                  |   |
| 31.   | Magyar Közut Nonprofit Zrt.<br>Forgalomtechnikai és Hálózatkészítési<br>Osztály Üzemeltetési Osztály |                   |                       | X                |   |
| 32.   | Magyar Közut Nonprofit Zrt.<br>Pest Megyei Igazgatóság   | X                 |                       |                  | Mivel a terület országos közutat, vagy annak védőtávolságát nem érinti, elvi kifogást nem emel.   |
| 33.   | Közlekedésfejlesztési, Koordinációs<br>Központ   |                   | X                     |                  | A terület országos közutat, illetve vasúthálózati elemet nem érint, ezért kifogást nem emel.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.   |
| 34.   | Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.  |                   | X                     |                  | Mivel a tárgyi módosítás lokális jellegű, nem érinti a gyorsforgalmi úti projektet, ezért észrevételt nem kívánnak tenni.<br>Az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.  |
| 35.   | Fővárosi Vízművek Zrt.   | X                 |                       |                  | A módosítás a Zrt. tulajdonában, kezelésében lévő létesítményeket nem érint.<br>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.   |
| 36.   | ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft.<br>Dél-Budai Régióközpont                                       | X                 |                       |                  | A megküldött anyagokkal kapcsolatban kifogást nem emelnek, azokat megfelelőnek tartják. (Amennyiben azok módosításra kerülnek, kérjük a véleményükben foglaltakat figyelembe venni.)<br>Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.         |
| 37.   | Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és<br>Szolgáltató Kft.   | X                 |                       |                  | A Komárom utcai és a Kenyérgyár utcai szennyvízvezeték átépítése szerepel az önkormányzat 15 éves fejlesztési tervében. A terület beépítettségének vizsgálatával a szennyvízelvezető hálózat kapacitásának felülvizsgálata is szükségessé válhat. |
| 38.   | TIGAZ-DSO Kft.   |                   |                       | X                |   |

VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2016.

Aktualizálta: Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda 2018. március

www.vzm.hu

