

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

**Tárgy:** BHÉSZ módosítás a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan - véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása

*Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Möt.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési 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 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történt. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történt. A véleményezés során keletkező dokumentumokat mellékeljük.

A véleményezés során elsősorban a Liget utcai lakók fogalmaztak meg ellenvéleményt, ezért a vélemények tisztázására tárgyalást tartottunk, amelynek jegyzőkönyvét szintén mellékeljük.

Jelezzük, hogy a jóváhagyandó munkarészek a véleményezés során jogszabály-szerkesztési szempontból változtak, tartalmilag nem.

A Főépítési Iroda a tervezetet a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési 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 eljárásának lezárását.

Valamint kérem T. Bizottság és T. Képviselő-testület adjon felhatalmazást a Hivatalnak BHÉSZ tárgyi módosítás tervezet előterjesztés 1., 2., 3., 4., 5. melléklete szerinti véglegesített anyagának jogszabályban előírt végső szakmai véleményeztetésére is.

Mellékletek:

1. Lakossági fórum jegyzőkönyve
2. Tervezői válasz
3. Véleményeltérő tárgyalás jegyzőkönyve

4. Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények
5. Tervdokumentáció

#### **HATÁROZATI JAVASLATOK:**

##### **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, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 1., 2., 3. 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, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó, előterjesztés 5. melléklete szerinti módosítás tervezetének állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezésének megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel 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, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó módosításában megfelelő módon figyelembe vette.

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

#### **HATÁROZATI JAVASLATOK:**

##### **a Képviselő-testület részére:**

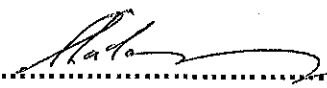
1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet, Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 1., 2., 3. 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, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó, előterjesztés 5. melléklete szerinti módosítás tervezetének állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatalnak történő végső szakmai véleményezésének megküldésére.

3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel 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, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó módosításában megfelelő módon figyelembe vette.

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

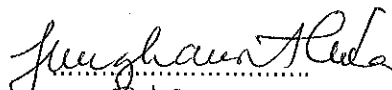
Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

Budaörs, 2018. május 14.

  
 Wittinghoff Tamás  
 polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
 Főépítész iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző  
 Csík Edina, főépítész

  
 Junghausz Timea  
 Csík Edina

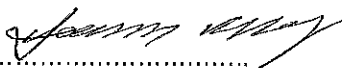

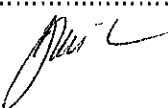
Láttá:

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) módosításának tervezete a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan

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

**Időpont:** 2018. április 10. 15:00

**Jelenlévők:**

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:  
Kálóczi Imre alpolgármester  
Csík Edina főépítész  
Junghausz Timea településrendezési ügyintéző

**Tervezők részéről:**

Horváth Adrienne vezető településtervező (Ha Tervstúdió Kft.)  
Szily Boldizsár okl. építészmérnök (Sibylla Design Kft.)

**Beruházó részéről:**

Kolarics Gergely (MoMDeluxe Kft.)

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

\* \* \* \* \*

**Csik Edina főépítész** megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Bevezetésében elmondta, hogy tárgyi terület 1999 óta beépíthető gyakorlatilag ugyanazokkal a paraméterekkel. A helyi építési szabályzat módosítására a lakófunkció bizonyos korlátozásokkal történő elhelyezhetősége miatt van szükség, ugyanis jelenleg nem helyezhető el lakófunkció.

**Kálóczi Imre alpolgármester** elmondta, hogy a terület a Zalakerámia tulajdona. A MoMDeluxe Kft. beruházó cég részéről lakásépítési igény merült fel, melyet a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat nem tesz lehetővé. Általánosságban az önkormányzat a nagy lakásszámú lakóépületek elhelyezését nem támogatja, mert azok jelentős többletterhelést jelentenének a város számára mind közúti forgalom, mind az intézmények tekintetében. Jelen telken a lakó-iroda vegyes funkciójú épület elhelyezését támogatja az önkormányzat, amelynek legfőbb indoka, hogy a Zalakerámia Zrt. áthelyezi Budaörsre, a tervezett épületbe székhelyét, ezáltal növekszik a város iparűzési adóbevétele. A beruházó továbbá kiépíti a jelenleg kiépítetlen Edison utcát.

**Horváth Adrienne tervező** ismertette a településrendezési tervet, különösen annak legfőbb elhatározását, miszerint az érintett telekre egy külön speciális építési övezetet határoz meg, amelyben rögzítve van, hogy legfeljebb 37 db lakás, legalább 1200 m<sup>2</sup> irodahelyiséget kell egy ütemben megépíteni. A beépítési paramétereket illetően kizárólag a terepszint alatti beépítés mértéke nő a jelenleg megengedett 20%-ról 35%-ra, illetve az, hogy a terepszint alatti építményre nem vonatkozik a 4,0 m-es előkert. Erre azért van szükség, hogy a szükséges parkolóhelyek biztosítása érdekében

megfelelő méretű terepszint alatti gépkocsi tároló épülhessen. A többi beépítési paraméter nem változik. Az elhelyezhető funkciót tekintve már jelenleg is széles palettán mozognak a lehetőségek, azaz elhelyezhető szálláshely, kereskedelem-szolgáltatás, iroda, közösségi szórakoztató stb, azonban lakófunkció jelenleg nem helyezhető el.

**Szily Boldizsár építész tervező** ismertette az épület építész terveit.

**A megjelent Liget utcai lakók részéről felmerült észrevételek:**

1. Kéri, hogy a mélygarázs behajtó ne a Liget utca felől legyen kialakítva, tervezzék az Edison utcáról, ne a Liget utcát terhelje a forgalom és a parkolási igény.
2. A parkolás a környéken és a Liget utcában nem megoldott, az autók egymás hegyén hátán parkolnak. A tervezett behajtó 6 db parkolóhelyet szüntet meg, ezzel súlyosbítva a helyzetet. Mivel a tervek alapján az Edison utcába tervezett kb. 10 db parkolóhely túl kevés, ezért a Liget utcát fogja terhelni a parkolás. A környéken az a tapasztalat, hogy aki rövid időre érkezik ügyintézés céljából, az nem megy le a mélygarázsba, hanem lerakja az autót az utcában, ezért várható, hogy a parkolás a Liget utcában problémát fog okozni.
3. A terepszint alatti mélygarázs megépítésével kapcsolatban aggályos, hogy a terület mocsaras. A megbolygatott talajvízzel mi lesz? Merre fog folyni a víz?
4. A tervrajzon az épület 16,0 m magas, ez azt jelenti, hogy nem felel meg a helyi építési szabályzatban előírt 14,5 m-nek?
5. A bemutatott benapozás vizsgálat véleményük szerint nem stimmel.
6. A tervezett épület túl közel van a épületükhöz, a 17 m véleményük szerint nem elegendő távolság. Egyrészt a sarkon lévő lakások benapozottsága jelentősen csökken, másrészt leblokkolja a légáramlást, így lakhatatlan lesz az épületük.
7. A telek mellett az Árok utca irányában van egy út, ami le van zárva sorompóval. Arról az útról tervezzék a bejáratot.

A Liget utca Árok utcára való átkötését azért nem támogatják, mert akkor még nagyobb átmenő forgalom lesz. Annak idején a Zalakerámia azt ígérte a lakóknak, hogy a Liget utcai lakók ingyen kapnak majd parkolót. Kérésük, hogy a tervezett mélygarázsban biztosítsanak számukra 40 db parkolót.

**Szily Boldizsár** a felvetett észrevételekre válaszolva elmondta:

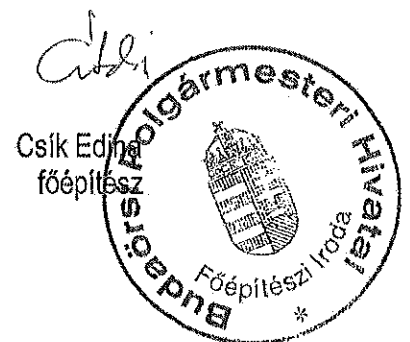
1. A tervezett épület fő homlokzata az Edison utca mentén húzódik, az épület bejárata is ott van, a vendégforgalom is ott fog bonyolódni, az Edison utcán beruházó által kiépített parkolóhelyek is ezt a célt fogják szolgálni. A telek adottsága miatt történt így az épület telepítése, egyrészt az alakja miatt, másrészt a tereplejtés miatt, adja magát, hogy a nyélszerű részen kapjon helyet a lehajtó, ugyanis a Liget utca szintje 3,0-4,5 m méterrel lejjebb van az Edison utca szintjénél. A Mélygarázs padlószintje kb. 40 cm-rel van mélyebben a liget utca szintjénél. A teremgarázsban 82 db parkolóhely, a telken belül további 18 db parkolóhely kap helyet. Az épület elhelyezésénél az is szempont volt, hogy lehetőleg minél távolabb kerüljön a szomszédos lakóépülettől.
2. A Liget utcai lehajtó miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, amennyiben nem fásítjuk azokat. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégparkolóként az épület felől 44 db parkolóhelyet alakít ki a beruházó.
3. A Liget utca szintje 3,0-4,5 m méterrel lejjebb van az Edison utca szintjénél, azaz a telek az Edison utca felé emelkedik, a terepszint alatti építményrész elhelyezésénél ennek az előnynek a kihasználása szempont volt, ezáltal a szükséges földmunka csökken, nyilván a talajvíz mennyisége is kevesebb lesz. Egyébként pedig bizonyára létezik olyan műszaki megoldás, amely megoldja az esetleges ilyen jellegű problémákat.

4. Az épület magassága megfelel az előírt 14,5 m-es épületmagasság előírásnak. Az épületmagasság érték egy átlagolt érték, abból bizonyos feltételek teljesülése esetén kinyúlhat épületrész. Az épület jellemzően 13,1 m magas, a középső része 16,25 m magas, ez az OTÉK alapján lehetséges.
5. A tervezett épület északkelet-délnyugati hossz-tengelyű, a benapozás-vizsgálat igazolta, hogy a Liget utca lakóháznak a közelebbi sarkát árnyékolja csak be rövid időre. A számítást komputer végzi, tehát nem lehet benne hiba.
6. Bármikor beépülhetett volna ezekkel a paraméterekkel ez a telek, mert ezek a paraméterek most is érvényben vannak, kizárólag a lakófunkció elhelyezhetősége miatt ülünk ezen a lakossági fórumon.
7. Az említett út a szomszédos telek magánútja, arról nem lehet behajtót nyitni. Azonban a Liget utca kiköthető lenne az Árok utcára, mert a Liget utca folytatásában van egy jelenleg kiépítetlen közterületi telek. (4153/63 hrsz)

Csík Edina elmondta, hogy április 18-ig véleményezhetők még a tervek, megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket.

Budaörs, 2018. április 12.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendezési ügyintéző.

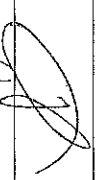

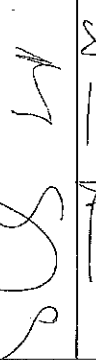

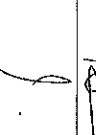
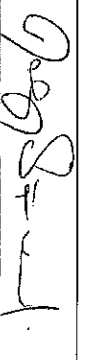
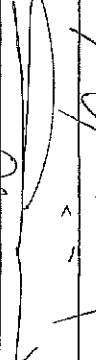
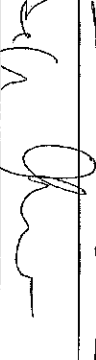






# JELENLÉTI ÍV

## 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, Bretzfeld 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	Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan					
X		Kovács Géza	1109 Tó. Árpád utca	06209411660	kova@comanum.hu	
X		Szilvári Imre László	1029 József u. 9	70/5234580	delbos@guil.com	
X		Mocsaryné Senyey Anna	2040 BUDAÖRS LIGET U. 83/8	20/4723180	mocsary@t-online.hu	
X		Vető Zoltán Kovács Károly	2030 BUDAÖRS LIGET U. 88. A/B.	0620449286	netko@6mail.com	
X		HÉSZ JÓZSEF	2040 BUDAÖRS LIGET U. 2.	70/332-8376	josef.m@guil.com	
X		Michéberger György Roland	BUDAÖRS LIGET U. 4.			
X		Algyi Sándor	Bcs. Lajos u. 4	06/309228-396	se-aj@p@guil.com	
X		Tóth László	Budaörs Városi H. 13. 10	06/301907-88	info@comanum.hu	
X		Kovács Péter	Bcs. József u. 88/A.	20/330-11-09	skoti.t@guil.com	
X		Kovács Péter	Budaörs Városi H. 13. 10			
X		Váizsef	Liget u. 4	23440900	vai@zsef.com	


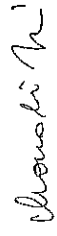
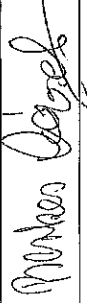




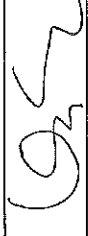


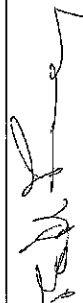
# JELENLÉTI ÍV

## 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.)						
Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan						
X	Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan	SULT RADIZSÁRI	1024 KISVENDŐ U.	06 70 34 27 177	PILY8@GMAIL.COM	
X		MORZOLICS JÓZSEF	2040. Liget u. 4.	06 23 424 677	morzo1iget@gmail.com	
X		NERVES JÓZSEF	2040 Liget u. 2	06) 23 509 677	nervejoseph@t-online.hu	
X		MESENYI ANIKA	LIGET 2-4	203316-336	nervestandreget-online.hu	
		Pap Katalin	Komáromi u. 23.	205536960	popkati47@gmail.com	
		Jenei Sándorné	Lévai u. 24	30 313 4041	jeneisandornae53@gmail.com	
		DR. HATÁRI GÁBOR	1258p. Zrínyi u. 1/B	30/249-2843	hatari_gabor@t-online.hu	
		Varga Éva	Lévai u. 8.	20/468 6872	fna@t-online.hu	
		TALOSI ÁGNES	KOMÁROMI 31.	30/238-4635	talosiagnes@gmail.com	
		Nehéz Tibor	Lévai u. 28.	06/30 812-7354	ibolyagnem@freemail.hu	
		Varga Éva	Árnyas u. 14.	06 30 586 1853		

## TERVEZŐI VÁLASZ

**A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása**

**Budaörs Város Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan**

**314/2012. (XI.8.) Korm.rend. (továbbiakban: TRE KODEX) 41.§ egyszerűsített eljárási szakaszban résztvevő**

**államigazgatási szervek és Partnernek beérkezett véleményére, észrevételeire az alábbi tervezői válaszok fogalmazhatók meg**

### ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, ÉSZREVÉTELT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<p><b>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Üi.sz.: PE/AF/00479-2/2018)</b></p> <p>A vizsgálati és aláírtmasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételünk nem merült fel.</p> <p>Kérjük, hogy szíveskedjenek kiegészíteni a rendelet-tervezet bevezető részét a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 53.§ (2) bekezdése alapján, amely kimondja, hogy eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett helyi önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat eredeti jogalkotói hatáskörét megállapító rendelkezésként az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdését kell megfogalmazni.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p>Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint:  <i>„32. cikk (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.</i>  A helyi építési szabályzat megalkotása – és így hatályos rendelet módosítása is – nem az önkormányzat eredeti (sui generis) jogalkotói hatáskörben történik, hanem törvény felhatalmazásán alapuló (származékos) jogalkotás útján. A felhatalmazó rendelkezést az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja tartalmazza az alábbiak szerint:  <i>„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg  6. a helyi építési szabályzatát.”</i>  Ennek megfelelően az önkormányzati rendelet bevezető részében a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 54. § (1) bekezdése irányadó, nem a hivatkozott 53. § (2) bekezdés.  <i>„54. § (1) A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.”</i>  Véleményünk szerint a rendelet-tervezetben szereplő bevezető rendelkezés fentiekre tekintettel jogi-kodifikációs szempontból helyes.</p>

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT NEM MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (TERVEZŐI VÁLASZ NEM SZÜKSÉGES):

beérkezett vélemény		tervezői válasz
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Üi.sz.: PE-06/KTF/9739-2/2018)</b>		
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 földterületekről 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 véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Járási Hivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.		
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budabörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban, a Járási Hivatal nem emel kifogást.		
<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>		
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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 BHESZ benyújtott tervek szerinti módosításával kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból észrevételt nem tesz, jóváhagyása ellen kifogást nem emel.</li></ul>		
<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (Üi.sz.: 01547-0011/2018)</b>		
A megküldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük, ellenük kifogást nem emelünk.		
-		
A 00237-0024/2017 iktatószámú levelünkben írt	véleményünket továbbra is fenntartjuk.	Tervező megjegyzése: Az Igazgatóság 00237-0024/2017 iktató számú

**Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Üi.sz.: 36300/109-1/2018)**

Budáors Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. 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.**

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

**Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: BP/PNEF-TKI/01246-4/2018; BP/PNEF-TKI/01247-4/2018)**

Budáors város helyi építési szabályzatának (a továbbiakban BHÉSZ) módosító tervvezetét tartalmazó dokumentáció átanulmányozását követően a Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) a BHÉSZ módosítását a Puskás Ivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan közegészségügyi szempontból elfogadja.

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

**Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály (Üi.sz.: BP/0801/317-1/2018.)**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határatköltohelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érnő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételeit nem tesz.

**Nemzeti Fejlesztési Minisztérium**

Vélemény nem érkezett.

**Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Üi.sz.: 3847-3/2018/h)**

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

**Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály**

Vélemény nem érkezett.

<b>Miniszterelnökség</b>	
Vélemény nem érkezett.	
<b>Erdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b>	
Vélemény nem érkezett.	
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (Üi. sz. 10.117/2018)</b>	
<p>Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel.</p> <p>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.</p>	
<b>Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</b>	
Vélemény nem érkezett.	
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Üi.sz.: 3817-2/2018/h)</b>	
<p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.</p>	
<b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (Üi.sz.: 13000/5748/2018.Ált.)</b>	
<p>A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának és a 9. számú melléklete 18. sz. pontjának megfelelően tájékoztatom, hogy a tervezett intézkedések abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban akkor kívánunk részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint.</p>	
Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.	
<b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (Üi.sz.: 13010/2434-1/2018.ált.)</b>	
<i>A módosítással kapcsolatban véleményem nincs, ahhoz Szakhatósági hozzájáruláson nem megyek.</i>	
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Üi.sz.: PEV/807-2/2018)</b>	
<p>A tárgyi módosítás ellen nem emel kifogást. A tervezett beruházás területe sem bányászati tevékenységgel, sem földtani veszélyforrással nem érintett a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint.</p>	

**Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

Vélemény nem érkezett.

**Országos Atomenergia Hivatal (Üi.sz.: OAH-2018-00057-0161/2018 (AL))**

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

Tájékoztatatom ugyanakkor, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköréit 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 szervezet (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 Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály**

Vélemény nem érkezett.

**Pest Megyei Főépítész (Üi.sz.: 463-2/2018)**

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

A településrendezési eszközök módosításait nem ellenzem.

**Budapest Főváros / Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály / Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes (Üi.sz.: FPH059/649-6/2018)**

A módosítással érintett terület a közigazgatási határolt távol fekszik.

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

A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.

**Biatorbágy Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet**

Vélemény nem érkezett.

Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda	
Vélemény nem érkezett.	
Törökbalinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze	
Vélemény nem érkezett.	
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda	
A tervezet ábrakészítése után megállapítható, hogy a tervezett módosítások Budapest XI. kerület Újbuda érdekeit nem sértik, településrendezési eszközeinkkel nem ellentétes, a tervvel kapcsolatban észrevételeit nem teszik.	
Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	
Az áttekintett tervezett módosítás a Hegyvidék területétől távolabb esik, a kerületre hatást nem gyakorol, azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.	
Budafokt-Tétény, Budapest XXII. kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítési és Városrendezési Iroda	
Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatban. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHESZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan megküldött anyaga Budafokt-Tétény területét és elkötelezést közvetlenül nem érinti, így a tervekben foglaltakkal kapcsolatban észrevételeit nem kívánunk tenni.	

#### KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN BEÉRKEZETT JAVASLATAI:

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.	
Vélemény nem érkezett.	
Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató kft.	
Vélemény nem érkezett.	
ELMŰ Hálózati Kft.	
Az Önök által megküldött anyagot elfogadhatónak találjuk. A véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.	
Fővárosi Vízművek Kft.	

Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt hrsz: 4153/83 magáningatlanon 37 db lakás és min. 1200 m<sup>2</sup> irodaház kiakktassát tervezi a beruházó.

A véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk:

Tárgyi ingatlan az Edison u-i NA150 mm-es, Puskás Tivadar u-i NA200 mm-es és a Liget u-i NA100 mm-es ivóvíz törzshálózattal határos, amely vezetékek az ivó – és öltözővíz igény biztosításához figyelembe vehetőek.

Az ivóvíz- és öltözővíz igény biztosításának pontos műszaki feltételeit vizsgálni szükséges, ezért azok meghatározásához elvi nyilatkozat igénybejelentő benyújtása szükséges Társaságunkhoz az érintett ingatlan ivó-, és öltözővíz igényének megadásával, mellékelve az ingatlan és környezet ábrázoló, 80 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolatot is (TAKARNET rendszerből származó másolat megtehető). Az elvi nyilatkozat igénybejelentő tartalmi és formai követelményeivel kapcsolatban a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján olvasható részletes információ:

### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A Partnerségi egyeztetés során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) honlapon, valamint a tervezet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2018.04.10.-ére. Összességében a partnerségi egyeztetésen a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv, és a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be.

#### Levegő Munkacsoport

Nem tartjuk szerencsés gondolatnak intézményi övezetbe sorolt területek közé 37 lakásos lakóház létesítését. A területi adottságok miatt már eleve nem alakítható ki megfelelő fás zöldfelülettel barátságos lakókörnyezet. Mivel a megállapodás szerint irodafunkciót is el kell helyezni ezen a mindössze 4000 nm nagyságú területen, a jogszabály szerint számított mennyiségű parkolóhelyek létesítése nehezen oldható meg a legkevesebb 1200 nm bérbe adható irodaterület létesítésének kötelezettsége miatt.

A telken a beépítési terv alapján jogszabályi előírásoknak eleget téve elhelyezhető a tervezett funkció, valamint az előírt telken belüli parkolószám is elhelyezhető. Összehasonlíthatóan meggyevezük, hogy a szomszédos Liget utcai társasház kb. 2200 m<sup>2</sup> területen helyezkedik el 40 db lakással.

A 12. oldalon lévő „BHÉSZ 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei” című táblázattal kapcsolatos megjegyzésünk:

Feltűnő, hogy a „megengedett legnagyobb beépítés mértéke” 40 %, míg a „megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke” csak 20 %. Ez arra enged következtetni, hogy a felszíni beépítés alatti létesített terepszint alatti építményszint a terv nem számítja be a terepszint alatti beépítés mértékébe...

A megküldött véleményezési tervdokumentáció 12. oldalán a területre vonatkozó jelenleg hatályos helyi építési szabályzat (Továbbiakban: BHÉSZ) kivonata található, amely alapján a jelenleg hatályos VI-1/IZ építési övezetben maxmálisan elhelyezhető terepszint alatti beépítés 20%.

A BHÉSZ szerinti kapcsolódó értelmező rendelkezés a következő:

„12. Terepszint alatti beépítés mértéke:

A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért területi területek összegének, a telek

	területéhez viszonyított aránya.”
<p>Megjegyzéseink a Budaörs Város Településképi Védelmi Rendeletéből idézett, a 13-14. oldalon lévő kivonathoz (Általános előírások településképi szempontból meghatározó területekre):</p> <p>A telek zöldfelülettel kapcsolatos 6. § (4) bekezdésének d) pontjából javasoljuk törölni azt az engedményt, mely közműfejlesztésnél a faegyedek gyökérzetének 25 %-os sérülését megengedi.</p>	<p>Az előírás pontosan a közterületi fák védelmében született, ezért nem javasolt annak törlése. A budapesti tapasztalat, az, hogy a 25%-os mértékű gyökérmetszés még az a mérték, aminek bekövetkezése után egy egészséges fa továbbra is életképes marad. Az előírás a gyökérmetszés mértékének lehetőségét maximalizálja bizonyos nyomvonalas létesítmények elhelyezése esetén. Az előírás így szól pontosan:</p> <p><i>„a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.”</i></p> <p>Az előírás törlése esetén a fák gyökérzete ennél nagyobb mértékben is sérülhetne, ezért az előírás megtartása javasolt.</p>
<p>A zöldfelület fejlesztésére vonatkozó alátámasztó javaslatok a 16. oldalon tulajdonképpen át gondoltak és jók lennének, ha lenne hely arra, hogy érvényesüljenek a gyakorlatban. (A 6. § (3) bekezdését kiegészítenénk azzal, hogy a fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlen legyen.</p>	<p>Budaörs Város Településképi Védelmi Rendelete (továbbiakban: Településképi rendelet) előírása a következő:</p> <p>6. § (3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.</p> <p>A javaslatot elfogadhatónak tartjuk, a soron következő Településképi rendelet módosításánál figyelembe vesszük és kiegészítjük az előírást.</p> <p>Megjegyezzük, hogy a tervezett felszíni várakozóhelyek árnyékolását biztosító lombos fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlenül biztosított a tervek alapján. A Településképi rendelet 4 várakozóhelyenként ír elő fásítást, a tervezett telken belüli parkoló fásítása 3 férőhelyenként biztosított.</p> <p>A beépítési terv szerint jellemzően terepszint alatt történik a parkolás, felhívjuk a figyelmet, hogy ez is a zöldfelület mennyiségi és minőségi megvalósítása miatt előnyösebb, mintha terepszinten történne a parkolás.</p>
<p>Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletében az R. 2.1. melléklet 58. sorát kiegészítené egy 58/A sorral, azaz a VI-4/Z jelű építési övezettel, melyben a beépítés mértéke 40 %, és ezen kívül a terepszint alatti beépítés mértéke 35 % lenne. (Mivel az épület kontúrján belüli pinceszinti autóparkolót nem számítja terepszint alatti beépítésnek).</p> <p>E számítás szerint a 30 % legkisebb kötelező zöldfelület így nem lehet teljes értékű, aláépítetlen</p>	<p>Az előírt 30% -os zöldfelületi minimum a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 5. számú melléklet 1. táblázata lapján biztosított. A számítás részletezését a véleményvezérlési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m<sup>2</sup> a teljes értékű termett talaj.</p>

<p>zöldfelület, ahol fák telepíthetők.</p>	
<p>A lakóterülethez szükséges fásítás elszegényedését megerősítik a tervet alátámasztó szövegben lévő következő meghatározások is: „A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keleti szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.” Azonban ez a földtakarás természetesen nem számítható be a kötelező legkisebb zöldterületi arányba, mivel fásítása nem megoldható. Magasra növényeket tartalmazó környezet pedig feltétlenül szükséges egy földszint + 4 szintes lakóépülethez!</p> <p>Véleményünk szerint a tervezett 37 lakás számára nem valósítható meg ezen a területen egészséges, kellemes lakókörnyezet.</p>	<p>Az előírt 30%-os zöldfelületi minimum a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 5. számú melléklet 1. táblázata alapján biztosított. A számtítás részletezését a véleményezési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számtítás alapján mintegy 910 m<sup>2</sup> a teljes értékű termelt talaj.</p> <p>A Településképi rendelet alábbi előírásának is eleget tesz a tervezett beépítés:</p> <p>„6. § (1) A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtörzseget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítést.</p>
<p>Liget u. 2-6. szám alatti társasházban lakók javaslatai, véleményei</p> <p>Előrebocsátjuk, hogy véleményünk szerint a tervezés nem elsősorban műszaki, hanem morális tevékenység, ami az érdek-különbségek mögötti érték-különbségek feltárására, kiegyenlítésére kellene, hogy törekedjen. Ebben az esetben egy egyoldali kommunikáció történt, egyértelműen ignorálva ezzel a Liget utcában élő lakókörzség érdekeit. Sértelmezzük, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadása után kezdeményetek csak párbeszédet a lakókörzséggel.</p>	<p>A Hivatal Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a szerint készítette elő a településrendezési szerződést. A Telepítési Tanulmánytervet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KÓDEX) alapján készült. Ezek keretében nincs partnerekkel, helyi lakossággal történő egyeztetési kötelezettség.</p> <p>A partnerekkel, helyi lakossággal történő egyeztetési kötelezettség a helyi építési szabályzat módosítása során kötelező. A TRE KÓDEX rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a TRE KÓDEX 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történik, melyet Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Irodája közreműködésével folytat le az Önkormányzat. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a TRE KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történik.</p>

<p>A közérdek megkívánja volna, hogy társadalmi vitán keresztül alakuljon ki egy minden érintett számára elfogadható terv és az önkormányzattól elvárható lett volna, hogy a lakók érdekeit szem előtt tartva és olyan szabályokat alapítson meg a telekre, mely beépítése során megtartja az emberi léptéket. Minden lakót érzékenyen érint a környezet minőségében bekövetkező változás, hiszen az értékállóság csorbulni fog a tervezett beépítéssel.</p>	<p>Az egyeztetési kötelezettséggel kapcsolatban lásd előző pontot.</p> <p>A tervezési területre a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat vonatkozik (továbbiakban: BHÉSZ), amely alapján a 4153/83 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása VI-1/2 intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, amely építési övezetben igazgatás, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeztetések helyezhetőek el. Új lakórendeltetés nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el. A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</p> <p>A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkeri méret értéke.</p>
<p>A tervezett beépítés hatására egy óriási térfal jön létre az Edison utca felől, ez településképvédelmi szempontból is megkérdőjelezhető.</p>	<p>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</p> <p>A tervezési területre vonatkozó beépítési mód a hatályos BHÉSZ szerint zárt sorú beépítési mód, melyen jelen tervezet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. Az tervezet épület telepítése illeszkedik a környező telkek beépítéshez, településképi szempontból megfelelő.</p>

<p>Felvetődik az illeszkedés kérdése, mert a vizsgált tömbben nincs több p+fszt+4 emelet magas beépítés, kizárólag ennél alacsonyabb, ráadásul a terepszint emelkedése miatt ez fokozottabban jelentkezik. Mivel nem illeszkedik az épület magassága a többi többi épületéhez főként, ha zárt sorúnak minősül a beépítés? Kérjük, vizsgálják felül a szabályozást és csökkentse az épületmagasságot 12,5 méterre, vagy az épületmagasságot lépcsőzetesen alakítsák ki, és azon a részen ahol ennyire közel kerülnének az épületek egymáshoz, tervezzék alacsonyabbra az új épületet.</p>	<p>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</p> <p>A tervezési területre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság a hatályos BHÉSZ szerint 14,5 m, melyen jelen tervezet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. A zárt sorú beépítési lehetőség az építési hely meghatározására vonatkozik, azaz az épület a beépítési százalékos figyelembevétel mellett, akár telekhatártól telekhatárig is húzódhatna, a tervezett épület illeszkedve a környező tömbök beépítéséhez kvázi szabadonállóan helyezkedik el, amelyre megvan a lehetőség, így kissé „szellősebb” beépítést valósítva meg a ténylegesen zárt sorú beépítéshez képest.</p>
<p>Továbbá órási problémánk, hogy a Liget u. 2. szám alatti társasházhoz túl közel épülne egy átánytalannul magas épület, ami a házunk benapozását és komfortérzetünket (valamint kilátásunkat) rendkívül kedvezőtlenül érintené ezért kérjük, hogy 17,88 m-nél nagyobb, legalább 20 méter telepítési távolságot határozzanak meg [pl. építési vonal feltüntetésével] a szabályozási tervben illetve a rendeletben (BHÉSZ). Ellenkező esetben az ingatlanaink értéke jelentősen csökken.</p>	<p>Az tervezett épület telepítése a lehető legjobban veszi figyelembe a Liget utcai társasház épületét, hogy attól minél távolabb helyezkedjen el. A telek adottsága miatt ez a legkedvezőbb telepítés, a beépítési százalékot így sem használja ki teljes mértékben az épület.</p> <p>A minimális telepítési távolságról az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 36. § (2) bekezdése így rendelkezik: <i>„A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata húzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.”</i></p> <p>Az övezetben előírt maximális épületmagasság 14,5 m, tehát elegendő lenne a 12,25 m-es telepítési távolságot tartani, ehelyett 17,88 m távolságot tartalmaz a beépítési terv.</p>
<p>A tervezett építkezéssel az ingatlanunkban bekövetkező forgalmi értékcsökkenés miatti kártérítési jogviták elkerülése céljából kérjük a Főépítési Irodát és a Képvisező-testületet, hogy a megfűtő állapotok figyelembevételével, a szomszédok szükségleten zavarásával megvalósuló károkozás megelőzésének szándékával hozzon döntést (mert a tájidegen épület, kilátásvesztés, intimitásvesztés, benapozás csökkenése forgalmi értékcsökkenő tényezők és a szomszédjogi szabályok megsértésére hivatkozással kártérítési igényt alapozhatnak meg).</p>	<p>A terület a BHÉSZ alapján bármikor beépíthető, akár most is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel. A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségére vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkerti méret értéke.</p>

<p>Amitől még tartunk, hogy a közelben megvalósuló, jelentős földkitermeléssel járó építkezés statikailag is okozhat esetleg problémákat társasházainkban. Az pedig csak egy zárójeles megjegyzés, hogy itt a sok kihasználatlan irodahelyiség, vajon milyen érdek, társadalmi hasznosság fűződik ahhoz, hogy ide és most újabb irodahelyiségek épüljenek?</p>	<p>Minden építkezés esetén biztosítást kell kötni, ez a beruházóval tisztázandó kérdés.</p> <p>Budaörs Város Önkormányzata üdvözi a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparüzési adóbevételek megnövelése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérlirodát.</p>
<p>A jellemző szélirány és a környéken eddig jellemzően alacsony beépítési magasságnak köszönhetően jelenleg egy jól átszellőző területről beszélhetünk, ám a túlzó beépítés hatására, mint egy hatalmas vitorla fogja majd ki a szelét a lakóépületeink előtt a tervezett épület és számolja fel ezzel a szélsőtornát. Ennek megelőzése érdekében kérjük, hogy bontsák meg az épülettömeget és legalább egy helyen biztosítsák ezzel a szél további szabad áramlását. Így elkerülhető lenne, hogy egy forró nyári napon megálljon a házak között a levegő.</p>	<p><b>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</b></p> <p>A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkeri méret értéke.</p>
<p>A telek geotechnikai adottságai miatt féltő, hogy a talajvíz utat talál a pincéinkbe az építkezés hatására. Kérjük, hogy a tervezés során ezt külön vizsgálják meg és a szakvélemény megállapításairól tájékoztassanak bennünket.</p>	<p>Külön szabványok határozzák meg annak szükségességét, beruházóval tisztázandó kérdés.</p>
<p>A Liget utca felől feltárandó mélygarázsba való oda-vissza közlekedés illetve a leendő bemutatóterem látogatása miatt az utcánkban és környékén az eddig is súlyos parkolási gondok és a forgalom is fokozódni fog. A mélygarázs lejáró kiépítése miatt több parkolóhely is megszűnne. Vagyis nem elég, hogy az egyik oldalról el kell szenvednünk az építkezés és a beépítés negatív hatásait, a másik oldalon még több gépjármű és a megemelkedő zaj- és légszennyezés fenyeget.</p>	<p>A Liget utcai lehajtó miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, úgy is megoldható a lejáró, hogy csak 2 db közterületi parkoló szűnjön meg. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégparkolóként az Edison utcában, az épület mentén 44 db új közterületi parkolóhelyet alakít ki a beruházó. Az irodai dolgozók a mélygarázsban fognak parkolni, mivel onnan lift vezet fel az irodai szintekre. Véleményünk szerint közterületi parkolókat nem fognak igénybe venni. Az sajnálatos, hogy a Liget utcai házak építéskor nem vették figyelembe az OTÉK előírását, miszerint lakásonként 1 parkolóhelyet kell biztosítani telken belül.</p>

<p><u>Liget u. 4. szám alatt lakók előzőeken túli, további véleménye:</u></p> <p>A Liget u. 8. mellé tervezték a gépkocsi lejárót a mélygarázshoz 100 db autó részére. A Liget utca forgalma - egész nap - autópálya szintű lesz! A mélygarázshoz a be- és kikanarodás is ezáltal nehéz, ezért javasoljuk, hogy a szűk Liget utcát mentesítsék ettől az autóforgalomtól, megoldható pl.: az Edison utca felől. A környező irodaházak dolgozói is itt parkolnak reggeltől-estig, az autók időnként már másodfának elárlják az utcát, ami balesetveszélyes! Az itt lakók (Liget u. 2.-4.-6.-8.) autójának nem marad hely. Nincs életterünk, a további beépítés az idősök, a gyerekes családok és az itt lakók életét is lehetetlenné teszi és lényegesen hátrányosabb helyzetbe kerülünk! A zöldövezetből egy agyonszúfolt beépítést erőszakolnak ki a lakók hátrányára. Lakásaink értéke sok millió Ft-tal csökken! A közelünkben levő lakótelepi panelházak között kellően nagy a távolság, levegős, szellős, és zöldvezeti parkok, játszóterek között vannak. A Polgármesteri Hivatal vizsgálja felül ezt a telepítési tanulmánytervet, figyeljenek oda erre a lehetetlen helyzetre. Ha nem akarnak eltérni ettől a rossz, tömeges beépítési gyakorlattól, az építendő vásárolja fel lakásainkat napi forgalmi értékben. Keresni fogjuk a polgármestert és a területi politikai képviselőinket, hogy az itt lakó családok érdekeit is nyomatekkel képviseljék a beépítési és üzleti érdekek szemben! Köszönettel: /Mozsolics Józsefné/</p>		<p>A Liget utcai lejáró miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, úgy is megoldható a lejárót, hogy csak 2 db közterületi parkoló szűnjön meg. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégaroklóként az Edison utcában, az épület mentén 44 db új közterületi parkolóhelyet alakít ki a beruházó. Az irodai dolgozók a mélygarázsban fognak parkolni, mivel onnan lift vezet fel az irodai szintekre, így ez számukra a legkényelmesebb.</p>
<p><u>Liget u. 8. szám alatti társasházban lakók előzőeken túli további javaslatai, véleményei:</u></p> <p>Az építkezésre szánt terület lápos\mocsaras föld, melyet ha megbontanak a Liget utcai házaink szűlyvedését is eredményezheti, melynek megvizsgálását és erről szakértői véleményt beszerezni szíveskedjenek és eredményéről tájékoztatassanak bennünket.</p> <p>A Puskás Tivadar utca aszfalt állapota jelenleg is több helyen töredezett, megsűlyedt, melyre, ha munkagépek érkeznek ezt tovább rongják és gépjárműveinkben is károk keletkezhetnek, melynek folyamánnyaként kártérítést követelünk.</p> <p>Jelenleg is több üres irodaház van az építésre szánt terület közvetlen közelében. Az üres irodák száma az utóbbi években/hónapokban tovább nőtt, ezért kérjük annyak felülvizsgálatát, hogy valóban szükség van-e újabb irodaház építésére.</p>		<p>Külön szabványok határozzák meg annak szükségességét, beruházóval tisztázandó kérdés.</p> <p>Tájékoztatluk Önöket, hogy a hivatal most pályázik a Puskás Tivadar utca kiépítésére.</p> <p>Budaörs Város Önkormányzata üdvözi a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparűzési adóbevétele megnövekedése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti székhelyét, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérirodát.</p>
<p>A munkavégzés idejét másfél évben állapították meg, ha ez mégsem fejeződik be ennyi idő alatt, akkor a lakók kártérítési igényrel lépnek fel.</p>		<p>Esselleges kártérítésre vonatkozóan a beruházóval szükséges tárgyalni. Azonban a kártérítéssel kapcsolatban általánosságban mérlegelendő, a terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (II.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos</p>



## JEGYZÖKÖNYV

Véleményeltérő egyeztető tárgyalásáról

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

Időpont: 2018. május 2. szerda 14.00 órától

Hely: Budáorsi Polgármesteri Hivatal,  
2040 Budáors, Szabadtság út 134. 307. tárgyaló

Jelen vannak: (mellekelt jelenléti ív szerint)

Távoimaradását írásban jelezte, de írásban véleménynyel élt:  
Levegő Munkacsopót (levél mellékletve)

Csik Edina főépítész köszönti a megjelenteket, és megnyitja a terv véleményezésének befejező tárgyalását.

Az egyeztető tárgyaláson az alábbiak hangoztak el:

Csik Edina főépítész: a mai tárgyalás a korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban véleményező helyi építési szabályzat véleményeltérő tárgyalás, hiszen érintettek olyan vélemények, amelyek indokoltá tesszük ennek a tárgyalásnak a megtartását. Két egyéb szerv kapta meg a meghívót, akik olyan véleményny nyújtottak be, amelyről érdemes lehet vitákozni. Az egyik az Állami Főépítész, aki a rendelet tervezet bevezetésében kérte, hogy az alapötvenyt idézzük be. Erre megadtuk a jogi iródánk a választ, amelyet az Állami Főépítész el is fogadott. Másik a Levegő Munkacsopót akik e-mailben jelezték, hogy nem tudnak a tárgyaláson részt venni, de fenntartják a korábban írottakat. A tervezői válasz alapján látható, hogy ők mit írtak véleménynyként és hogy arra mi volt a tervezői válaszunk. Illetve hívjuk Önöket a Liget utca 2-8. társasház lakóit, feltételezhető, hogy itt egy közös véleményny formáltak, hiszen két különálló levélben ugyan, de nagyon hasonló problémákat felveve adták meg a véleménynyüket, melyet tervezői válaszban meg is választottuk. En úgy gondolom, mind a Levegő Munkacsopót, mind az Önök által felvett észrevételekre fenntartjuk a véleménynyüket. A Képviselő-testület elé fogjuk terjeszteni a tervezői választ, jelen tárgyalás jegyzőkönyvét, és a testület fogja a végso döntést meghozni.

Kálóczy Imre alpolgármester: Azért jöttünk össze, hogy lássuk azt hogy az ott élő lakóknak mi a véleménye, esetleg az a múltkor lakossági fórum óta változott-e bármiben is. Amik írásban felmerültek most át tudják beszélni kivitelezővel is.

Lakossági észrevétel: Mi nem tiltakozunk az építkezés ellen, tudomásul vettük, hogy ez egy építési telek. A Liget utca végében volt egy utca helyrajzi számmal, az hova lett? Hogy került magántulajdonba egy helyrajzi számmal rendelkező közterület? Azért vettem ezt föl, mert valahogyan érvényesíteni kéne, hogy az tényleg utca legyen, és onnan legyen a bejárata a garázsnak. Egyhanguan tiltakozunk az ellen, hogy a Liget utca felől legyen a mélygarázs bejárata. Naponta tapasztaljuk a forgalmi terhelést, a parkolás lehetőség hiányát. Ez növelni fogja a terhelést.

Kálóczy Imre alpolgármester: az utca a jelenlegi földhivatali alapterképen már nem szerepel. Jömagam és a kollégáim sem voltak még az önkormányzattal, amikor az utca magántulajdonba került. Több évtizedes eseményről van szó, ennek utánanézek, és ezt a konkrét kérdést írásban fogom megválaszolni. Az út jelenleg magántulajdonú ingatlan része, onnan nem tervezhető a garázsbejárat.

Lakossági észrevétel: Most elmondjuk a véleménynyünket, lehet-e még változtatni? Ha nem lehet változtatni a terveken, akkor fölöslegesnek érzem a további polémitát.

Csik Edina főépítész: jelenleg még semmi nincsen engedélyezve. Ez egy olyan beépítési terv ami a szabályozási terv módosítása előtt ugyan elkészült, de engedélyeztetni annak jóváhagyása után lehet majd. Szeretném még egyszer hangsúlyozni, hogy egy ekkora, ilyen épületet a mélygarázs bejárata is figyelembe véve, ami a Liget utca felől tervezett és a telekadottságok ezt indokolják) már most is el lehetne helyezni. Ezt

az épületet csak irodafunkcióra, vagy kereskedelemre, vagy egyéb más kulturális szórakoztató, hiteleti szociális oktatási, bármilyen más funkcióra most is meg lehetne építeni a helyi építési szabályzat módosítása nélkül. Mi most jóval előtte vagyunk, mielőtt az engedélyezési eljárás elindul. Egy szabályozási terv módosítása során pont ez a partnerségi egyeztetés lényeges, hogy beszéljünk a területre érvényes szabályozókról. Most kiűzőzünk, hogy van is már épület, amiről lehet beszélni. Mi is fenntartjuk azt a véleményünket, hogy egy ekkora ház, ilyen paraméterekkel, ilyen megközelítéssel építhető lenne most is, ház módosítás nélkül is, ami a ház módosítás pontját érinti az, hogy lakóház is lehessen. Igazából erre kellene véleményezést formálni. A konkrét háztól majd az engedélyezési eljárásban kell véleményezést formálni, mint ügyfelek, ha azok óhajtanak lenni abban az eljárásban. Itt jelenleg egy helyi építési szabályzat módosításáról beszélünk.

**Kalóczy Imre alpolgármester:** A jövőben mennyire támogatnák azt, hogy kinyissuk a Liget utcát az Árok utca felől? Az utca végén van egy önkormányzati terület, amely utcanyitásra is alkalmas lehet. Örülnek, ha előbb utóbb erről egy egységes álláspontjuk lenne.

**Lakók:** Ha kinyitnánk a Baross utca felé, ahol egy még nagyobb forgalmú út van, fellehetetlen rontanánk a forgalmi helyzetet, mert akkor már két irányból is jöhetnek be autók, egy főbb útról is. Egyöntetű az álláspontunk, hogy az nem megoldás, kinyitni arrafelé. Egy zsákutcának mindig kisebb a forgalma.

**Kalóczy Imre alpolgármester:** Önök ott vannak a sarkon, aki bemegy az utcába annak ott célja van, bemegy és kijön. Önök előtt kétszer jár az az autó. Abban az esetben, ha kíván nyitva az utca és a Baross utca felől jön, és lehet, hogy arra megy ki és Önök előtt egyszer sem fordul meg az az autó. Ezt is érdemes végiggondolni, lehet, hogy az utca forgalma nem fog csökkenni, de hogy az Önök előtt jövő-menő forgalom az kisebb lesz meg merem kockáztatni. Amikor arról lesz szó önkormányzati szinten, biztos hogy meg fogjuk vizsgálni szakemberekkel.

**Közös képviselő:** Az egyik lakó által megjelölt legnagyobb probléma a Liget utca forgalmának növekedése. Jó ötlet megnyitni az utcát az Árok utca irányába. Valamilyen térbutorral meg lehetne oldani pl. virágváza, hogy az utca két oldalról zsákutca lenne, így el lehetne érni, hogy a garázsbejáratot az Árok utca felől közelítsék meg. Liget u. 8. után lenne a lezárás.

**Kalóczy Imre alpolgármester:** Budórson van is ilyenre példa. Bár nem látom sem a jogi hátterét, sem a műszaki alátámasztást, de nem tartom rossz ötletnek. Az utca megnyitása esetén az önkormányzat meg fogja vizsgálni a kérdést. Az út esetleges megnyitásáig, lenne egy átmeneti időszak. Amikor arról lesz szó, hogy kinyitjuk a Liget utcát, akkor mindenféleképpen elő fogjuk venni ezt a javaslatot. Nem példanélküli a városban és lehetséges, hogy ez a legegyszerűbb és legolcsóbb megoldás.

**Lakossági észrevétel:** elhangzott, hogy az ott dolgozók bemennek a mélygarázsba és ittfele mennek föl. A többi irodaháznál is ez volt a feltételezés, de nem ez a gyakorlat, ahogy az utca végén is ott áll az üres mélygarázs.

**Kalóczy Imre alpolgármester:** Mindennek van oka. A Puskas Tivadar utcában például van egy 43 férőhelyes mélygarázs, ebből 10 szabad, a többi be van építve, tárolókkal. Hiba gondoljuk azt, hogy ez egy mélygarázs, fizikailag el vannak tárolva, és tárolók. Oda nem tud beparkolni az autó, ha akar se. Ott most értékesítés alatt van az irodaház, és vissza fogják állítani a garázshelyeket. De nekünk a legnagyobb problémánk az, hogy hiba lesz 40 db mélygarázs, oda meg fog érkezni 200 autó. És pont ezekkel a típusú beruházásokkal tudjuk kicsit javítani a környék kapacitását. Itt 100 férőhelyes mélygarázs lesz, vannak kötelező feladatok az utépítés, amire ma nem nagyon van szabad forrásunk. A beruházással sikerült oda eljutni, hogy megépítik az Edison utcát és felszini parkolókat is építenek. Ha valaki oda akar menni tárgyalni, akkor azt az utcát fogja használni, ami kiépített felszini parkóval rendelkezik, vagy lemegy a mélygarázsba. A mélygarázst elsősorban a lakók és a dolgozók fogják használni.

**Horváth Adrienne tervező:** Személyi bejáró nem lesz a Liget utca felől, aki onnan jön, az bemegy a mélygarázsba. Valószínűleg, hogy megálljon a Liget utcában és megkerüli az egész tömböt gyalog a személyi bejáróhoz.

**Kolárics Gergely beruházó:** Az önkormányzatnak kérese volt, hogy az Edison utcában az épület felől végig parkolókat létesítsünk, amit megépítettünk.

**Közös képviselő:** a rendezési terv módosítása rendben van, ezt több lakó is mondta nekem. Az, hogy lakóház is legyen és a mélygarázs is, mind kettő kimondottan pozitív dolog. A félreértés abból adódik, hogy nincsenek tisztában a tulajdonosok, hogy most meddig léphetünk.

**Kolárics Gergely beruházó:** Minden beépítési paramétert betartunk. A beépítési százalékok nem is használtak ki. Szívesen értékesítek Önök részére parkoló.

**Kálóczi Imre alpolgármester:** az önkormányzat szeretne volna a maximumot kihozni a beruházásból. Felépíthetne ide egy irodaház, felszini parkókkal, sokkal kisebb mélygarázzsal. Mi azt mondtuk, hogy kötelezzük a beruházót egy sokkal nagyobb mélygarázs építésére és felszini parkolót követelek tőle, plusz utat építtetünk vele, járdát, meg közvilágítást. Pont azért, hogy elsősorban a parkolási problémákon segítsünk. 1 db beruházásra nem lehet ráhúzni az egész környéknek a problémájának a megoldását, mert akkor nem lesz beruházás, és marad minden így. Elsőre tűnhet úgy, hogy ez jó, mert ott marad a füves terület, de fog jönni egy olyan beruházó, aki miatt nekünk nem kell szabályozási tervet módosítani, felépíthetünk a felszini szűk parkolóval az irodaházat, és akkor nem arról fogunk beszélni hogy a két épületomb közötti zöld terület minősége milyen legyen. Próbáltuk a beruházót abba az irányba nyomni, hogy kellő mennyiségű feladatot vegyen a nyakába. Több autó fog érkezni és több autó fog távozni ez ténykérdés. Ha csak irodaház lenne még több autó lenne, ha kereskedelem lenne, akkor sütni cserélődének az autók, talán a lakás funkció az ami kedvezőbb.

**Lakossági észrevétel:** Az irodaházzal van problémánk, mert ott állnak üresen az irodaházak. Az inviteles ház is már teljesen üres. 5 évig vállalja a Zalakerámia hogy ott maradjon, 5 év után lehet, hogy ott fog üresen állni és nézhetjük azt az épületet a Törökugrató helyett.

**Kolárics Gergely beruházó:** A Zalakerámia vásárol, tulajdonost szerez.

**Lakossági észrevétel:** A tulajdonost aztán el is adhatja.

**Kolárics Gergely beruházó:** Persze.

**Kálóczi Imre alpolgármester:** Sajnos Budapesten az irodapiac tulajdonosai a leggyorsabban követik a trendeket, és tudok sorolni olyan nagyadózókat, akik 3 éven belül elmennek a városból, mert nem lehetik passzív irodaház, csak gázos fűtésű. Nekik pedig olyan nemzetközi trendeken kell ma már megfelelni, hogy a költözhetőek, aminek nem felel meg a budapesti ingatlanpiac. Két megoldás van az egyik, hogy újat építenek, a másik hogy felújítják a régi. Aki ezt megépítette és már kamatosult ki a beruházási költséget, az a legkevésbé akar ráfordítani annyi pénzt, amiből újat is lehetne építeni, hiszen azok 25-26 éves technológiával épült irodaházak. Ez ilyen új építési iroda lesz, talajszondás lesz, aminek üzemeletési költsége szinte 0 lesz. Pont azt a hiányt fedi le, amivel mondtuk lenne esély itt tartani egy nagy céget. Ez egy másik kérdésünk volt a beruházó felé. Ő csak lakásokat szeretett volna a Zalakerámia kivételével. Köteleztük arra, hogy plusz irodákat építsen a saját kockázatára, mert azt látjuk, hogy csak így tudjuk itt tartani ezeket a cégeket, ha kiakadul ez az irodapiac. Márpedig arról beszélgettünk, hogy mennyi adó megy el a városból, azt a lakók fogják megérteni, mert ma olyan szolgáltatásokat biztosít az önkormányzat ezekből az adókból, amiket senki más az országban. Az ingyenes kisbusz járat 200 millió Ft-ba kerül. Egy cég elmegy a Terraparkból és ennyi mínusz van.

**Lakossági észrevétel:** A társasház és az iroda között valami parkosításban gondolkodtak?

**Kolárics Gergely beruházó:** Igen, elő van írva, hogy hány fát kell ültetnünk. Tele lesz kerttel, van kertetvező, aki ezt megtervezi.

**Lakossági észrevétel:** A parkolók hova fognak szellőzni?

**Kolárics Gergely beruházó:** Jogszabályilag ez picit garázsnak számít, nem kell gépi szellőztetést csinálni. Amennyiben mégis a szellőztetés ügyét kér, mindig tőle kell kivézetni.

**Kálóczi Imre alpolgármester:** A beruházás mennyi időt vesz igénybe?

**Kolárics Gergely beruházó:** 1,5 évet. Ha érvénybe lép a helyi építési szabályzat, onnantól számítva 2 hónap múlva megvan az engedély. Csak kezdést valószínűsít.

**Lakossági észrevétel:** A talajvizet hova vezetik?

Kolárics Gergely beruházó: Lesz geotechnikai szaktervező, aki meg fogja mondani, ha van talajvíz, hogyan kell ezeket elvezetni. Az építési engedély mindig úgy szól, hogy a szomszédok védelmében kell építeni. Ha hibázunk, helytállunk. Úgy kezdjük, hogy van felelősségbiztosításunk a teljes beruházás költségére. Ha véletlenül kárt okozunk, helyrehozzuk. Korszerű, modern épület lesz házszivattyúval, mai technikai színvonalal, nem egy középkelet-európai épületről van szó.

Lakossági észrevétel: Nagyon szerettük Budaborsót, eszünk ágában sincs elköltözni innen. Úgy érzem a mai megbeszélésen sokkal több konkrétum hangzott el, mint az előző.

Csik Edina főépítész, mivel jelenlévők a tervvel kapcsolatban további észrevételeit, véleményét nem kívának tenni, a tárgyalást lezárja.

- k. m. f. -

A jegyzőkönyv melléklete!

1. táblázat a véleményezésről
2. Jelenléti lv
3. Állami Főépítész levele
4. Levegő Munkacsoport levele

Jegyzőkönyvet készítette:



# JELENLÉTI IV VELEMÉNYELTÉRŐ EGYEZTETÉS

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletről elfogadott Budapesti Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása  
a Puskás Tivadar utca-Liget utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan

ideje: 2018. május 2. szerda 14.00 óra  
helye: Budapest Város Önk. PH 307 tárgyaló

szervezet/név	elérhetőség	aláírás
Budaörsi Polgármesteri Hivatal Csik Edina főépítész	foepitesz@budaors.hu: 06-23 447-989	Edina
Budaörsi Polgármesteri Hivatal Jungausz Tímea településrendezési ea. 419	jungausz.timea@budaors.hu: 06 23 880 -	Jungausz Tímea
Mozsai József	06-23-424-677	Mozsai J.
Váiváryné	23. 440 - 700	Váiváry
Mészáros József	meszarosj@t-online.hu	Mészáros J.
Körmöcs József	30-5999675	Körmöcs J.
Körmöcs József Adrien Liget u.8	30-848-48-48	Körmöcs J.
REACT ueti, email Liget u.8.	70 75-37-762	REACT
Birta-Norbert Liget u.8.	30/639-1967	Birta-Norbert
L. Kalló - Lőrinc Csik Edina BPMH	muzeum. csik Edina (Budaörsi)	L. Kalló - Lőrinc
HOMDELUXE Kft. HATÁR 2007	30/940 66 22	HOMDELUXE Kft.
KOVACS GEORGY HOMDELUXE Kft.	0680 9715660	KOVACS GEORGY
HATÁR 2007 ADRIEN	06 30 236 32 95	HATÁR 2007 ADRIEN

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeleettel elfogadott Budáors Város Helyi Építési Szabályzatának (BHESZ) módosítása a Puskas Tivadar utca - Liget utison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan

helye: Budapest Város Önk. PH 307 tárgyaló

2/2

## TERVEZŐI VÁLASZ

**A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása**

**Budaörs Város Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 415383 hrsz-ú telekre vonatkozóan**

**314/2012. (XI.8.) Korm.rend. (továbbiakban: TRE KODEX) 41.§ egyszerűsített eljárási szakaszban résztvevő**

**államigazgatási szervek és Partnernek beérkezett véleményére, észrevételeire az alábbi tervezői válaszok fogalmazhatók meg**

### ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, ÉSZREVÉTELT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Ü.sz.: PE/AF/00179-2/2018)</b>	
A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételünk nem merült fel.	-
Kérjük, hogy szíveskedjenek kiegészíteni a rendelet-tervezet bevezető részét a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 53.§ (2) bekezdése alapján, amely kimondja, hogy eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett helyi önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat eredeti jogalkotói hatáskörét megállapító rendelkezésként az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdését kell megfogalmazni.	Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint: „32. cikk (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzatok törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. A helyi építési szabályzat megalkotása – és így hatályos rendelet módosítása is – nem az önkormányzat eredeti (sui generis) jogalkotói hatáskörben történik, hanem törvény felhatalmazásán alapuló (származékos) jogalkotás útján. A felhatalmazó rendelkezést az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja tartalmazza az alábbiak szerint: „62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg 6. a helyi építési szabályzatát.” Ennek megfelelően az önkormányzati rendelet bevezető részében a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 54. § (1) bekezdése irányadó, nem a hivatkozott 53. § (2) bekezdés. „54. § (1) A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.” Véleményünk szerint a rendelet-tervezetben szereplő bevezető rendelkezés fentiekre tekintettel jogi-kodifikációs szempontból helyes.

**ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT NEM MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (TERVEZŐI VÁLASZ NEM SZÜKSÉGES):**

beérkezett vélemény		tervezői válasz
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Erdő Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Üi.sz.:PE-06/KTF/9739-2/2018)</b>		
Az ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természetvédelmi 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 földterületekről 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 véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. A fentiek alapján a Járási Hivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.		
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budaörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban, a Járási Hivatal nem emel kifogást.		
<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>		
<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (Üi.sz.: 01547-0011/2018)</b>		
A megküldött egyeztetési dokumentációt áttekinthettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük, ellenük kifogást nem emelünk.		
A 00237-0024/2017 iktatószámú levelünkben írt véleményünket továbbra is fenntartjuk.		
Tervező megjegyzése: Az Igazgatóság 00237-0024/2017 iktató számú		

levele nem jelen helyi építési szabályzat módosítására vonatkozik, hanem a Budaörs BHÉSZ eseti módosításra.

**Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Üi.sz.: 36300/1109-1/2018)**

Budaörs Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXCVIII. 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.**

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

**Budaörs Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: BP/PNEF-TKI/01246-4/2018, BP/PNEF-TKI/01247-4/2018)**

Budaörs város helyi építési szabályzatának (a továbbiakban BHÉSZ) módosító tervezetét tartalmazó dokumentáció attanulmányozását követően a Budaörs Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) a BHÉSZ módosítását a *Fűskés Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú területre vonatkozóan közegészségügyi szempontból elfogadja.*

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

**Budaörs Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály (Üi.sz.: BP/0801/317-1/2018)**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budaörs Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határatkezelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételei nem teszek.

**Nemzeti Fejlesztési Minisztérium**

Vélemény nem érkezett.

**Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Üi.sz.: 3847-3/2018/h)**

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

**Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogasztóvédelmi Főosztály Ürügyi Osztály**

Vélemény nem érkezett.

<b>Miniszterelnökség</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Erdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Pest Megyei Kormányhivatal</b> Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (Üi. sz. 10.117/2018)		
<p>Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból kifogást nem emel.</p> <p>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.</p>		
<b>Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</b>		
Vélemény nem érkezett.		
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Üi.sz.: 3817-2/2018/h)</b>		
<p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételeit nem teszek.</p>		
<b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (Üi.sz.: 13000/5748/2018.Ált.)</b>		
<p>A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának és a 9. számú melléklete 18. sz. pontjának megfelelően tájékoztatom, hogy a tervezett intézkedések abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban akkor kívánunk részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint.</p>		
Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.		
<b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (Üi.sz.: 13010/2434-1/2018.ált.)</b>		
<p><i>A módosítással kapcsolatban véleményem nincs, ahhoz Szakhatósági hozzájáruláson nem megyek.</i></p>		
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Üi.sz.: PEN/807-2/2018)</b>		
<p>A tárgyi módosítás ellen nem emel kifogást. A tervezett beruházás területe sem bányászati tevékenységgel, sem földtani veszélyforrással nem érintett a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint.</p>		

<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Országos Atomenergia Hivatal</b> (Üi.sz.: OAH-2018-00057-0161/2018.(AL))
<p>A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.</p> <p>Tájékoztatatom ugyanakkor, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatkörét nem érinti.</p> <p>Felhívom a figyelmét, hogy a <i>Korm. rendelet 7. § (6) bekezdése</i> 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 <i>Korm. rendelet</i> szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.</p> <p>Az elfogadott településrendezési eszközökről az <i>Ejlr. 43. § (2) bekezdésének</i> megfelelően kérünk tájékoztatást!</p>
<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népességügyi Főosztály</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Pest Megyei Főépítész</b> (Üi.sz.: 463-2/2018)
<p>A véleményezésre küldött dokumentáció a tárgyi tervek módosítási szándéka nem ellentétes az <i>Országos Teleptelepülési Terveiről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel</i>, valamint és a <i>Budapesti Agglomerációs Teleptelepülési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény</i> előírásaival.</p> <p>A településrendezési eszközök módosításait nem ellenzem.</p>
<b>Budapest Főváros / Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály / Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes</b> (Üi.sz.: FPH059/649-6/2018)
<p>A módosítással érintett terület a közigazgatási határtól lávól fekszik.</p> <p>Budapest közlekedési és közúti infrastruktúrájára nincs hatással, azt nem érinti.</p> <p>A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.</p>
<b>Biatorbágy Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet</b>
Vélemény nem érkezett.

Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda	
Vélemény nem érkezett.	
Törökbálinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze	
Vélemény nem érkezett.	
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda	
A tervezet áttekintése után megállapítható, hogy a tervezett módosítások Budapest XI. kerület Újbuda érdekelt nem sérül, településrendezési eszközeinkkel nem ellentétes, a tervezet kapcsolatban észrevételeit nem tesszük.	
Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	
Az áttekintett tervezett módosítás a Hegyvidék területétől távolabb esik, a kerületre hatást nem gyakorol, azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.	
Budafokt-Tétény, Budapest XXII. kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítési és Városrendezési Iroda	
Köszönettel vettük megkeresésünket tárgyi témával kapcsolatban. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHESZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan megküldött anyaga Budafokt-Tétény területét és elkötelezést közvetlenül nem érinti, így a tervekben foglaltakkal kapcsolatban észrevételeit nem kívánunk tenni.	

#### KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN BEÉRKEZETT JAVASLATAI:

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.	
Vélemény nem érkezett.	
Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató kft.	
Vélemény nem érkezett.	
ELMŰ Hálózati Kft.	
Az Önök által megküldött anyagot elfogadhatónak találjuk. A véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.	
Fővárosi Vízművek Kft.	

Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt hrsz: 4153/83 megáringatlanon 37 db lakás és min. 1200 m<sup>2</sup> irodaépület kialakítását tervezi a beruházó.

A véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk:

Tárgyi ingatlan az Edison u-i NA150 mm-es, Puskás Tivadar u-i NA200 mm-es és a Liget u-i NA100 mm-es ivóvíz törzshálózattal határos, amely vezetékek az ivó – és öltözővíz igény biztosításához figyelembe vehetőek

Az ivóvíz- és öltözővíz igény biztosításának pontos műszaki feltételeit vizsgálni szükséges, ezért azok meghatározásához elvi nyilatkozat igénybejelentő benyújtása szükséges Társaságunkhoz az érintett ingatlan ivó-, és öltözővíz igényének megadásával, mellékelve az ingatlant és környezetét ábrázoló, 60 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolatot is (TAKARNET rendszerből származó másolat megefelel). Az elvi nyilatkozat igénybejelentő tartalmi és formai követelményeivel kapcsolatban a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján olvasható részletes információ:

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A Partnerségi egyeztetés során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) honlapon, valamint a tervezet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2018.04.10.-ére. Összességében a partnerségi egyeztetésen a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv, és a kiügyesztés során az alábbi vélemények érkeztek be.

### Levegő Munkacsoport

Nem tartjuk szerencsés gondolnának intézményi övezetbe sorolt területek közé 37 lakásos lakóház létesítését. A területi adottságok miatt már eleve nem alakítható ki megfelelő fás zöldfelülettel barátságos lakókörnyezet. Mivel a megállapodás szerint irodafunkciót is el kell helyezni ezen a mindössze 4000 nm nagyságú területen, a jogszabály szerint számított mennyiségű parkolóhelyek létesítése nehezen oldható meg a legkevesebb 1200 nm bérbe adható irodaterület létesítésének kötelezettsége miatt.

A telken a beépítési terv alapján jogszabályi előírásoknak eleget téve elhelyezhető a tervezett funkció, valamint az előírt telken belüli parkolószám is elhelyezhető. Összehasonlítsásképpen megjegyezzük, hogy a szomszédos Liget utcai társasház kb. 2200 m<sup>2</sup> területen helyezkedik el 40 db lakással.

A 12. oldalon lévő „BHÉSZ 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei” című táblázattal kapcsolatos megjegyzésünk:

Feltűnő, hogy a „megengedett legnagyobb beépítés mértéke” 40 %, míg a „megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke” csak 20 %. Ez arra enged következtetni, hogy a felszíni beépítés alatti létesített terepszint alatti építményszint a terv nem számítja be a terepszint alatti beépítés mértékébe...

A megküldött véleményezési tervdokumentáció 12. oldalán a területre vonatkozó jelenleg hatályos helyi építési szabályzat (Továbbiakban: BHÉSZ) kivonata található, amely alapján a jelenleg hatályos VI-1/I/2 építési övezetben maximálisan elhelyezhető terepszint alatti beépítés 20%.

A BHÉSZ szerinti kapcsolódó 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 területi területek összegének, a telek

	területéhez viszonyított aránya.”
<p>Megjegyzéseink a Budaörs Város Településképi Védelmi Rendeletéből idézett, a 13-14. oldalon lévő kivonathoz (Általános előírások településképi szempontból meghatározó területekre):</p> <p>A telek zöldfelülettel kapcsolatos 6. § (4) bekezdésének d) pontjából javasoljuk törölni azt az engedményt, mely közműfejlesztésnél a faegyedek gyökérzetének 25 %-os sérülését megengedi.</p>	<p>Az előírás pontosan a közterületi fák védelmében született, ezért nem javasolt annak törlése. A budaörsi tapasztalat, az, hogy a 25%-os mértékű gyökérmetszés még az a mérték, aminek bekövetkezése után egy egészséges fa továbbra is életképes marad. Az előírás a gyökérmetszés mértékének lehetőségét maximalizálja bizonyos nyomvonalas létesítmények elhelyezése esetén. Az előírás így szól pontosan:</p> <p><i>„a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.”</i></p> <p>Az előírás törlése esetén a fák gyökérzete ennél nagyobb mértékben is sérülhetne, ezért az előírás megtartása javasolt.</p>
<p>A zöldfelület fejlesztésére vonatkozó alátámasztó javaslatok a 16. oldalon tulajdonképpen átgondoltak és jók lennének, ha lenne hely arra, hogy érvényesüljenek a gyakorlatban. (A 6. § (3) bekezdését kiegészítenénk azzal, hogy a fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlen legyen.</p>	<p>Budaörs Város Településképi Védelmi Rendelete (továbbiakban: Településképi rendelet) előírása a következő:</p> <p>6. § (3) <i>A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.</i></p> <p>A javaslatot elfogadhatónak tartjuk, a soron következő Településképi rendelet módosításánál figyelembe vesszük és kiegészítjük az előírást.</p> <p>Megjegyezzük, hogy a tervezett felszíni várakozóhelyek árnyékolását biztosító lombos fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlenül biztosított a tervek alapján. A Településképi rendelet 4 várakozóhelyenként ír elő fásítást, a tervezett telken belüli parkoló fásítása 3 férőhelyenként biztosított.</p> <p>A beépítési terv szerint jellemzően terepszint alatt történik a parkolás, felhívjuk a figyelmet, hogy ez is a zöldfelület mennyiségi és minőségi megvalósítása miatt előnyösebb, mintha terepszinten történne a parkolás.</p>
<p>Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletében az R. 2.1. melléklet 58. sorát kiegészítené egy 58/A sorral, azaz a VI-4/Z jelű építési övezettel, melyben a beépítés mértéke 40 %, és ezen kívül a terepszint alatti beépítés mértéke 35 % lenne. (Mivel az épület kontúrján belüli pincésinti autóparkolót nem számítja terepszint alatti beépítésnek).</p> <p>E számítás szerint a 30 % legkisebb kötelező zöldfelület így nem lehet teljes értékű, aláépítetlen</p>	<p>Az előírt 30% -os zöldfelületi minimum a 253/1997. (XI.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 5. számú melléklet 1. táblázata lapján biztosított. A számítás részletezését a véleményvezérségi anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m<sup>2</sup> a teljes értékű termett talaj.</p>

<p>zöldfelület, ahol fák telepíthetők.</p>	
<p>A lakóterülethez szükséges fásítás elszegényedését megerősítik a tervet alátámasztó szövegben lévő következő meghatározások is: „<i>A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keleti szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.</i>” Azonban ez a földtakarás természetesen nem számítható be a kötelező legkisebb zöldterületi arányba, mivel fásítása nem megoldható. Magasra nőő fákat tartalmazó környezet pedig feltétlenül szükséges egy földszint + 4 szintes lakóépülethez!</p> <p>Véleményünk szerint a tervezett 37 lakás számára nem valósítható meg ezen a területen egészséges, kellemes lakókörnyezet.</p>	<p>Az előírt 30% -os zöldfelületi minimum a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTEK) 5. számú melléklet 1. táblázata lapján biztosított. A számítás részletezését a véleményezési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m<sup>2</sup> a teljes értékű termelt talaj.</p> <p>A Településképi rendelet alábbi előírásának is eleget tesz a tervezett beépítés:</p> <p>„6. § (1) <i>A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítését.</i></p>
<p><u>Liget u. 2-6. szám alatti társasházban lakók javaslatai, véleményei</u></p> <p>Előrebocsátjuk, hogy véleményünk szerint a tervezés nem elsősorban műszaki, hanem morális tevékenység, ami az érdek-különbségek mögötti érték-különbségek feltárására, kiegyenlítésére kellene, hogy törekedjen. Ebben az esetben egy egyoldali kommunikáció történt, egyértelműen ignorálva ezzel a Liget utcában élő lakókörösség érdekeit. Sételmeztük, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadása után kezdeményetek csak párbeszédet a lakókörösséggel.</p>	<p>A Hivatal Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a szerint készíttette elő a településrendezési szerződést. A Telepítési Tanulmánytervet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KÓDEX) alapján készült. Ezek keretében nincs partnerekkel, helyi lakossággal történő egyeztetési kötelezettség.</p> <p>A partnerekkel, helyi lakossággal történő egyeztetési kötelezettség a helyi építési szabályzat módosítása során kötelező. A TRE KÓDEX rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a TRE KÓDEX 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történik, melyet Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Irodája közreműködésével folytat le az Önkormányzat. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a TRE KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XI.18.) önkormányzati rendelet alapján történik.</p>

A közérdek megkívánja volna, hogy társadalmi vitán keresztül alakuljon ki egy minden érintett számára elfogadható terv és az önkormányzattól elvárható lett volna, hogy a lakók érdekeit szem előtt tartva és olyan szabályokat állapítson meg a telekre, mely beépítése során megtartja az emberi léptéket. Minden lakót érzékenyen érint a környezet minőségében bekövetkező változás, hiszen az értékállóság csorbulni fog a tervezett beépítéssel.

Az egyeztetési kötelezettséggel kapcsolatban lásd előző pontot.  
A tervezési területre a 24/2014. (X.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat vonatkozik (továbbiakban: BHÉSZ), amely alapján a 4153/83 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása VI-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, amely építési övezetben igazgatás, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetések helyezhetőek el. Új lakórendeltetés nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el. A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.

A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkert méret értéke.

A tervezett beépítés hatására egy óriási térfal jön létre az Edison utca felől, ez településképvédelmi szempontból is megkérdőjelezhető.

A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.

A tervezési területre vonatkozó beépítési mód a hatályos BHÉSZ szerint zárt sorú beépítési mód, melyen jelen tervet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. Az tervet épület telepítése illeszkedik a környező telkek beépítéshez, településképi szempontból megfelelő.

<p>Felvetődik az illeszkedés kérdése, mert a vizsgált tömbben nincs több p+fszt+4 emelet magas beépítés, kizárólag ennél alacsonyabb, ráadásul a terepszint emelkedése miatt ez fokozottabban jelentkezik. Miért nem illeszkedik az épület magassága a tömb többi épületehez főként, ha zártosrúnak minősül a beépítés? Kérjük, vizsgálják felül a szabályozást és csökkentse az épületmagasságot 12,5 méterre, vagy az épületmagasságot lépcsőzetesen alakítsák ki, és azon a részen ahol annyira közel kerülne az épületek egymáshoz, tervezze az alacsonyabbra az új épületet.</p>	<p>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</p> <p>A tervezési területre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság a hatályos BHÉSZ szerint 14,5 m, melyen jelen tervet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. A zártosrú beépítési lehetőség az építési hely meghatározására vonatkozik, azaz az épület a beépítési százalékos figyelembevétele mellett, akár telekhatártól telekhatárig is húzódhatna, a tervezett épület illeszkedve a környező tömbök beépítéséhez kvázi szabadonállóan helyezkedik el, amelyre megvan a lehetőség, így kissé „szellősebb” beépítést valósítva meg a ténylegesen zártosrú beépítéshez képest.</p>
<p>Továbbá órási problémánk, hogy a Liget u. 2. szám alatti társasházhoz túl közel épülne egy alánytalanul magas épület, ami a házunk benapozását és komfortérzetünket (valamint kilátásunkat) rendkívül kedvezőtlenül érintené ezért kérjük, hogy 17,88 m-nél nagyobb, legalább 20 méter telepítési távolságot határozzanak meg (pl. építési vonal feltüntetésével) a szabályozási tervben illetve a rendeleiben (BHÉSZ). Ebben az esetben az ingatlanok értéke jelentősen csökken.</p>	<p>Az tervezett épület telepítése a lehető legjobban vessei figyelembe a Liget utcai társasház épületét, hogy attól minél távolabb helyezkedjen el. A telek adottsága miatt ez a legkedvezőbb telepítés, a beépítési százalékot így sem használja ki teljes mértékben az épület.</p> <p>A minimális telepítési távolságról az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 36. § (2) bekezdése így rendelkezik: <i>„A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.”</i></p> <p>Az övezetben előírt maximális épületmagasság 14,5 m, tehát elegendő lenne a 12,25 m-es telepítési távolságot tartani, ehelyett 17,88 m távolságot tartalmaz a beépítési terv.</p>
<p>A tervezett építkezéssel az ingatlanokban bekövetkező forgalmi értékcsökkenés miatti kártérítési jogviták elkerülése céljából kérjük a Főépítési Irodát és a Képviselő-testületet, hogy a megjelölt állapotok figyelembevételével, a szomszédok szükségletén zavarástól megvalósuló károkozás megelőzésének szándékával hozzon döntést (mert a tájidegen épület, kilátásvesztés, intimitásvesztés, benapozás csökkenése forgalmi értékcsökkenést okoz és a szomszédjogi szabályok megsértésére hivatkozással kártérítési igényt alapozhatnak meg).</p>	<p>A terület a BHÉSZ alapján bármikor beépíthető, akár most is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel. A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségére vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-tól 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkeleti méret értéke.</p>

<p>Amitől még tartunk, hogy a közelben megvalósuló, jelentős földkitértemeléssel járó építkezés statikailag is okozhat esetleg problémákat társasházainkban. Az pedig csak egy zárójeles megjegyzés, hogy itt a sok kihasználatlan irodahelyiség, vajon milyen érdekek, társadalmi hasznosság fűződik ahhoz, hogy ide és most újabb irodahelyiségek épüljenek?</p>	<p>Minden építkezés esetén biztosítást kell kötni, ez a beruházóval tisztázandó kérdés.</p> <p>Budaörs Város Önkormányzata üdvözlí a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparűzési adóbevételek megnövelése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérlirodát.</p>
<p>A jellemző szélirány és a környéken eddig jellemzően alacsony beépítési magasságnak köszönhetően jelenleg egy jól átszellőző területről beszélhetünk, ám a túlzó beépítés hatására, mint egy hatalmas vitorla fogja majd ki a szelet a lakóépületeink elől a tervezett épület és számolja fel ezzel a szélcsatornát. Ennek megelőzése érdekében kérjük, hogy bontsák meg az épülettömeget és legalább egy helyen biztosítsák ezzel a szél további szabad áramlását. Így elkerülhető lenne, hogy egy forró nyári napon megálljon a házak között a levegő.</p>	<p><b>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</b></p> <p>A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkert méret értéke.</p>
<p>A telek geotechnikai adottságai miatt féltő, hogy a talajvíz utat talál a pincénkbe az építkezés hatására. Kérjük, hogy a tervezés során ezt külön vizsgálják meg és a szakvélemény megállapításairól tájékoztassanak bennünket.</p>	<p>Külön szabványok határozzák meg annak szükségességét, beruházóval tisztázandó kérdés.</p>
<p>A Liget utca felőli feltárandó mélygarázsba való oda-vissza közlekedés illetve a leendő bemutatóterem látogatása miatt az utcánkban és környékén az eddig is súlyos parkolási gondok és a forgalom is fokozódni fog. A mélygarázs lejáró kiépítése miatt több parkolóhely is megszűnne. Vagyis nem elég, hogy az egyik oldalról el kell szenvednünk az építkezés és a beépítés negatív hatásait, a másik oldalon még több gépjármű és a megemelkedő zaj- és légszennyezés fenyeget.</p>	<p>A Liget utcai lehajtó miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, úgy is megoldható a lejárát, hogy csak 2 db közterületi parkoló szűnjön meg. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégparkolóként az Edison utcában, az épület mentén 44 db új közterületi parkolóhelyet alakít ki a beruházó. Az irodai dolgozók a mélygarázsban fognak parkolni, mivel onnan lift vezet fel az irodai szintekre. Véleményünk szerint közterületi parkolókat nem fognak igénybe venni. Az sajnálatos, hogy a Liget utcai házak építéskor nem vették figyelembe az OTÉK előírását, miszerint lakásonként 1 parkolóhelyet kell biztosítani telken belül.</p>

<p>Liget u. 4. szám alatt lakók előzőeken túli, további véleménye:</p>	
<p>A Liget u. 8. mellé tervezték a gépkocsi lejárót a mélygarázshoz 100 db autó részére. A Liget utca forgalma - egész nap - autópálya szintű lesz! A mélygarázshoz a be- és kikanyerodás is ezáltal nehéz, ezért javasoljuk, hogy a szűk Liget utcát mentesítsék ettől az autóforgalomtól, megoldható pl.: az Edison utca felől. A környező irodaházak dolgozói is itt parkolnak reggeltől-estig, az autók időnként már másodiknak előállják az utcát, ami balesetveszélyes! Az itt lakók (Liget u. 2.-4.-6.-8.) autójának nem marad hely. Nincs étletterünk, a további beépítés az idősek, a gyerekes családok és az itt lakók életét is lehetetlenne teszi és lényegesen hátrányosabb helyzetbe kerülünk! A zöldsévesztről egy agyonszűfolt beépítést erőszakolnak ki a lakók hátrányára. Lakásaink értéke sok millió Ft-tal csökken! A közelünkben levő lakótelepi panelházak között kellően nagy a távolság, levegős, szellős, és zöldsévesztről parkok, játszóterek között vannak. A Polgármesteri Hivatal vizsgálja felül ezt a telepítési tanulmánytervet, figyeljenek oda erre a lehetetlen helyzetre. Ha nem akarnak eltérni ettől a rossz, tömeges beépítési gyakorlatról, az építendő vásárolja fel lakásainkat napi forgalmi értéken. Keresni fogjuk a polgármestert és a területi politikai képviselőinket, hogy az itt lakó családok érdekeit is nyomatékkal képviseljék a beépítési és üzleti érdekek szemben! Köszönettel: /Mozsolics Józsefné/</p>	<p>A Liget utcai lejáró miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, úgy is megoldható a lejárát, hogy csak 2 db közterületi parkoló szűnjön meg. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégarcként az Edison utcában, az épület mentén 44 db új közterületi parkolóhelyet alakít ki a beruházó. Az irodai dolgozók a mélygarázsban fognak parkolni, mivel onnan lift vezet fel az irodai szintekre, így ez számukra a legkényelmesebb.</p>
<p>Liget u. 8. szám alatti társasházban lakók előzőeken túli további javaslatai, véleményei:</p> <p>Az építkezésre szánt terület láposalmocsaras föld, melyet ha megbontanak a Liget utcai házaink súlyvesztését is eredményezheti, melynek megvizsgálását és erről szakértői véleményt beszerezni szükségesnek és eredményéről tájékoztatásnak bennünket.</p> <p>A Puskás Tivadar utca aszfalt állapota jelenleg is több helyen töredezett, megsüllyedt, melyre, ha munkagépek érkeznek ezt tovább rontják és gépjárműveinkben is károk keletkezhetnek, melynek folyamánként kártérítést követelünk.</p> <p>Jelenleg is több üres irodaház van az építésre szánt terület közvetlen közelében. Az üres irodák száma az utóbbi években/hónapokban tovább nőtt, ezért kérjük annyak felülvizsgálatát, hogy valóban szükség van-e újabb irodaház építésére.</p>	<p>Külföldi szabványok határozzák meg annak szükségességét, beruházóval tisztázandó kérdés.</p> <p>Tájékoztatjuk Önöket, hogy a hivatal most pályázik a Puskás Tivadar utca kiépítésére.</p>
	<p>Budaörs Város Önkormányzata üdvözi a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparűzési adóbevételek növekedése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti székhelyét, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérirodát.</p>
<p>A munkavégzés idejét másfél évben állapították meg, ha ez mégsem fejeződik be ennyi idő alatt, akkor a lakók kártérítési igényrel lépnek fel.</p>	<p>Esselleges kártérítésre vonatkozóan a beruházóval szükséges tárgyalni. Azonban a kártérítéssel kapcsolatban általánosságban mérlegelendő, a terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos</p>

2018.04.27. 07:57:19

XI/48-47/2018



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2018 APR 27  
KÖZLÉS ERKEZETT

2018 APR 27  
XI/48-47/2018

Ügyiratszám: PE/AF/00179-4/2018  
Ügyintéző: Ferencz Dóra  
Telefon: (06 1) 485 6990  
Tárgy: Budáors - HESZ módosítására vonatkozó egyeztető tárgyalás - a Puskás Tivadar u. - Liget u. - Edison u. által közrezárt 4153/83 hrsz-re vonatkozóan - egyeztetéssel eljárásban

Hivatkozási szám: XI-48-45/2018

Kérjük, beadványalban hivatkozson ügyiratszámunkra!

Budáors Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás polgármester részére  
2040 Budáors  
Szabadság u. 134.

Tiszteit Polgármester Ürt

Köszönettel vetük a Budáors helyi építési szabályzatának módosítására vonatkozó eljárásban tartandó egyeztető tárgyalásra szóló meghívásukat.  
Sajnálattal kell közölnünk, hogy az egyeztető tárgyaláson hivatali elfoglaltságunk miatt nem tudunk részt venni.  
Tájékoztatjuk, hogy a XI-48-45/2018. számú levelük mellékleteként megküldött tervezői választ, melyet a PE/AF/00179-2/2018. számú véleményünknek "A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzései"-re vonatkozóan adtak, elfogadjuk.  
Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2018. április 26.

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánybiztos  
névben és megbízásából:

Váradi Tibor  
állami főépítész



20180427-0717-019241-0-00

Éröl értesül:  
1. Címzett  
2. Irratár

Varga-Tóth Dána

Feladó:

Küldve:

Címzett:

Tárgy:

Mária Schnier <schnier@levego.hu>

2018. április 30. 11:58

Polgármester

Meghívó - Budáors, Puskás Tivadar utca - Liget utca - Edison utca által közrezárt

területtel kapcsolatos véleményeltérő egyeztetésre

Wittinghoff Tamás Polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük meghívását tárgyi egyeztetésre.

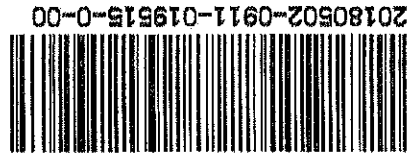
Ezúton közöljük, hogy azon sajnós nem tudunk részt venni, mivel éppen akkor van a Levegő Munkacsoport szokásos heti értekezlete.

A megküldött véleményezésünkben írottakat továbbra is fenntartjuk. A Főépítési Iroda munkatársaival a vitás kérdéseket a hét második felében telefonon szeretnénk egyeztetni.

Tisztelettel:

Schnier Mária

Levegő Munkacsoport



Előzetes	Szám: XI/48-48/2018
Kiadvány	2018. MÁJ 04
POLGÁRMESTERI HIVATAL	

ELŐZETES
2018. MÁJ 02.
19515/2018
Edina Kovács
POLGÁRMESTERI HIVATAL

IKTATÁSI ELŐZETES

2018. MÁJ 04.

XI/48/2018 37. (4)



XI/48/2018 87



Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság  
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ~~2509 Esztergom~~, Pf. 86.  
Ügyféléfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.  
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168  
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu  
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

MESTER  
2018 APR 24.  
18695/2018

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: 2269/2/2018.

Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika

Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési

Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítása

Puskás Tivadar u. – Liget u. – Edison u. – által

közrezárt telekre (hrs. 4153/83) területére

vonatkozóan - véleményezés

Hiv.sz.: XI-48-8/2018

Wittinghoff Tamás  
polgármester  
Budaörsi Polgármesteri Hivatal  
Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításaival 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.

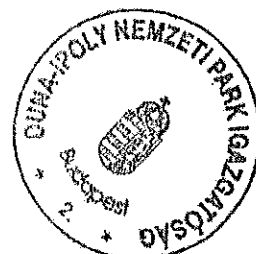
Állásfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 41.§ (3) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk meg.

Budapest, 2018. április 20.

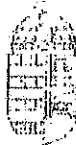
Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

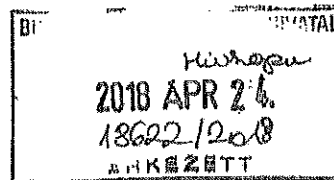
dr. Kézdy Pál  
szakmai igazgatóhelyettes



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



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA



Ügyiratszám: PE-06/TV/00475-2/2018  
Ügyintéző: Iváncsics József  
Telefon: 06-1/236-4173

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: -  
Melléklet: -

Budaörs Város Önkormányzat  
Műszaki Ügyosztály  
Főépítész Iroda

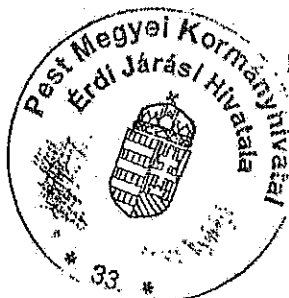
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Tisztelt Cím!

Budaörs Város Önkormányzat a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban tájékoztatom, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete a településrendezési eszközöknek teljes felülvizsgálatának eljárásában szervezeti egységünket nem jelöli ki.

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, 2018. április 23.



Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából

Dr. Vincze Eleonóra  
osztályvezető

Kapja:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

2018/48/2018 JT

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

2018 APR 20.

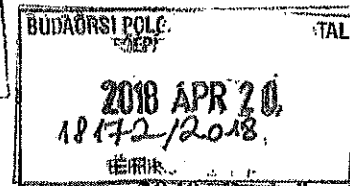
1135 Budapest, Lehel utca 35-37. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.  
Telefon: 06 (1) 237-5556 • HM 27-933 • Fax: 06 (1) 237-5557 • HM 27-945  
e-mail: [hatosagihivatal@hm.gov.hu](mailto:hatosagihivatal@hm.gov.hu), web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 3817-2/2018/h

Hiv. szám: XI-48-8/2018

1. számú példány

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal**



**2040 Budaörs**  
Szabadság út 134.

**Tárgy:** Budaörs településrendezési eszközeinek - Puskás Tivadar utca -  
Liget utca - Edison utca által határolt ingatlan vonatkozásában -  
módosítása, véleményezési szakasz

**Tisztelt Cím!**

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam 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 10.



Tisztelettel:

**Dr. Simicskó István**

Magyarország honvédelmi minisztere  
nevében és megbízásából

**Tölgyesi József ezredes**  
honvédelmi hatósági osztályvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL  
BUDAÖRS

Iktatva: 2018 APR 21.

Szám: XI/48-40/2018

Előszám: 1. példány

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Szittyáné Horváth Ágota főtanácsos (tel.: +36 (1) 474-1111/25-835; HM 022-25-835; fax: +36 (1) 237-5557)

Kapják:

1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Intéző



20180420-0922-018172-1-00

**Csik Edina**  
**Főépítész részére**  
**Budaörsi Polgármesteri Hivatal**  
**Főépítészeti Iroda**

IKTATÁSRA ÉRKEZETT  
2018 APR 20.

Budapest, 2018. április 16.

21/2018

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
FŐÉPÍTÉSZI IRODA  
2018 APR 19  
18003/2018  
ÉRKEZETT

Tárgy: Budaörs Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás - véleményezés

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

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

Nem tartjuk szerencsés gondolatnak intézményi övezetbe sorolt területek közé 37 lakásos lakóház létesítését. A területi adottságok miatt már eleve nem alakítható ki megfelelő fás zöldfelülettel barátságos lakókörnyezet. Mivel a megállapodás szerint irodafunkciót is el kell helyezni ezen a mindössze 4000 nm nagyságú területen, a jogszabály szerint számított mennyiségű parkolóhelyek létesítése nehezen oldható meg a legkevesebb 1200 nm bérbe adható irodaterület létesítésének kötelezettsége miatt.

A 12. oldalon lévő „BHÉSZ 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei” című táblázattal kapcsolatos megjegyzésünk:

Feltűnő, hogy a „megengedett legnagyobb beépítés mértéke” 40 %, míg a „megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke” csak 20 %. Ez arra enged következtetni, hogy a felszíni beépítés alatt létesített terepszint alatti építményrészt a terv nem számítja be a terepszint alatti beépítés mértékébe...

Megjegyzéseink a Budaörs Város Településkép Védelmi Rendeletéből idézett, a 13-14. oldalon lévő kivonathoz (Általános előírások településképi szempontból meghatározó területekre):

A telek zöldfelületével kapcsolatos 6. § (4) bekezdésének d) pontjából javasoljuk törölni azt az engedményt, mely közműfejlesztésnél a faegyedek gyökérzetének 25 %-os sérülését megengedi.

A zöldfelület fejlesztésére vonatkozó alátámasztó javaslatok a 16. oldalon tulajdonképpen átgondoltak és jók lennének, ha lenne hely arra, hogy érvényesüljenek a gyakorlatban. (A 6. § (3) bekezdését kiegészítenénk azzal, hogy a fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlen legyen.

A „Tervezett beépítés várható környezeti hatásai” cím alatt az alátámasztó anyag felhívja figyelmet arra, hogy a területre jelenleg hatályos beépítési paraméterek a terepszint alatti beépítés mértéke szempontjából módosulnak.

A 21. oldalon a „Terepszint alatti beépítés mértékének növelése” cím alatt írja, hogy a terepszint alatti garázsban 82 db gépkocsi parkoló lenne, és ezen kívül a felszínen 18 db.

A beépítési terv számítása szerint: a tervezett épület alatt a telek területének 35,41 %-a kerülne beépítésre, a tervezett épület kontúrján kívül pedig 30,30 %-a, vagyis összes terepszint alatti beépítés a telek területének 65,72 %-a lenne...

Ennek alapján az összes terepszint alatti beépítés értékét 35 %-ban kívánja meghatározni... (A 21. oldalon lévő számítás szerint)

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletében az R. 2.1. melléklet 58. sorát kiegészítené egy 58/A sorral, azaz a Vi-4/Z jelű építési övezettel, melyben a beépítés mértéke 40 %, és ezen kívül a terepszint alatti beépítés mértéke 35 % lenne. (Mivel az épület kontúrján belüli pinceszinti autóparkolót nem számítja terepszint alatti beépítésnek).

E számítás szerint a 30 % legkisebb kötelező zöldfelület így nem lehet teljes értékű, aláépítetlen zöldfelület, ahol fák telepíthetők.

A lakóterülethez szükséges fásítás elszegényedését megerősítik a tervet alátámasztó szövegben lévő következő meghatározások is: „A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keleti szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.” Azonban ez a földtakarás természetesen nem számítható be a kötelező legkisebb zöldterületi arányba, mivel fásítása nem megoldható. Magasra növvő fákat tartalmazó környezet pedig feltétlenül szükséges egy földszint + 4 szintes lakóépülethez!

Véleményünk szerint a tervezett 37 lakás számára nem valósítható meg ezen a területen egészséges, kellemes lakókörnyezet.

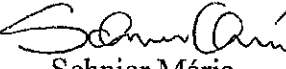
Kérjük véleményünk szíves megfontolását.

Tisztelettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Levegő Munkacsoport

1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.  
Adószám: 18226254-2-42  
16200223-10030620

  
Schnier Mária  
tematikus projektvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Iktatva:	2018 APR 20.	
Szám:	X1148-29/2018	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
		0-1



## 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: 01547-0011/2018

Előadó: Nyárasdi Zita

Iktatószám Önöknél: XI-48-8/2018

Előadó Önöknél: Junghausz Tímea

**Csik Edina** részére

főépítész

**Tárgy:** Budaörs Város HÉSZ módosítása

Puskás Tivadar u.- Liget u.- Edison u.- által  
közbezárt 4153-83 hrsz-ú telekre  
vonatkozóan, válasz

**Budaörs Város Polgármestere**

2040 Budaörs, Szabadság u.134.

[polgarmester@budaors.hu](mailto:polgarmester@budaors.hu)

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

A tárgyi témában küldött levelével kapcsolatosan Igazgatóságunk az alábbi véleményt adja:

A megküldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük, ellenük kifogást nem emelünk. A 00237-0024/2017 iktatószámú levelünkben írt véleményünket továbbra is fenntartjuk.

A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2018. április 16.

Üdvözlettel:

**Szilágyi Attila**

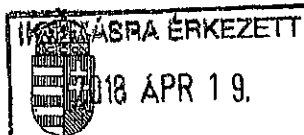
igazgató

**POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**BUDAÖRS**

Iktatva: 2018 APR 19.

Szám: XI/48-16/2018

EMószám: Melléklet: Ügyintéző:



BUDAPEST-FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

XI/48-23/2018 JT

Edina neve

2018 APR 13.  
17953/2018  
ÉRKEZETI

Wittinghoff Tamás polgármester  
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF-TKI/01246-4/2018.  
BP/PNEF-TKI/01247-4/2018.  
Ügyintéző: Győri Sándor  
Telefonszám: +36-1-4653866  
E-mail: kozeg1@info.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Budaörs város helyi építési  
szabályzatának módosítása,  
egyszerűsített eljárás - véleményezés  
Hiv. szám: XI-48-8/2018

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budaörs város helyi építési szabályzatának (a továbbiakban BHÉSZ) módosító tervezetét tartalmazó dokumentáció áttanulmányozását követően, a Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) a BHÉSZ módosítását a *Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közbezárt 4153/83 hrsz.-ű telekre vonatkozóan* közegészségügyi szempontból elfogadja.

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

A BFKH jelen véleményét 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

Népegészségügyi Osztály 1.

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



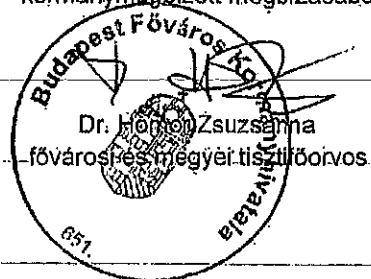
20180419-0941-017953-1-00

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

Budapest, 2018. április 12.

Üdvözlettel:

dr. György István  
kormány megbízott megbízásából



Melléklet:

Erről értesül: 1. címzett – hivatali kapun keresztül  
2. irattár

X1/48/2018 GT

11m

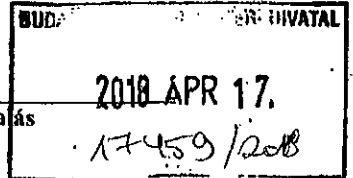


13010/2434-1/2018. ált.

2018 APR 18.

2018 APR 17

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG  
KÖZLEKEDÉSENDEZETI OSZTÁLY



Szám: 13010/2434-1/2018. ált.

Tárgy: szakhatósági állásfoglalás

Hiv. szám: XI-48-8/2018

Üi.: Vrhovina László r. szds.

Tel.: 06-23-505-400/92-61-es mellék

### SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budaörs Város Polgármestere által az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 55. §-ban foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását véleményezzem, a módosításhoz szakhatósági állásfoglalást adjak.

*A módosítással kapcsolatban véleményem nincs, ahhoz*

*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



20180417-1005-017459-1-00

Cím: 2041 Budaörs, szabadság út 160 2041 Postafiók: 5  
Telefon: 06-23-505-406; Fax: 06-23-505-407 BM: 30-92-64  
e-mail: Budaorsrk@pest.police.hu

POLGÁRMESTER HIVATAL BUDAÖRS	
2018 APR 18.	
Szám: X1148-34/2018	
Előszám:	Melléklet:
Ügyintéző: J.T.	

RZSNEO\_3.90.93.0 (13010-5579,6686-bumkai-665967449-901B0E16E0D3-5579,6736)

15482000064 14535001 00571 15482010000003 0000062 003/004



**OAH-2018-00057-0161/2018 (AL)**

**Wittinghoff Tamás**

polgármester

Polgármesteri Hivatal Budaörs

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Ügyintézőnk:

Gábor Anita

Ügyintézőjük:

Junghausz Tímea

Számuk:

XI-48-8/2018

Tárgy: Budaörs Város módosított Helyi Építési Szabályzatának véleményezése a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2018. március 29-én érkezett, fenti számú levelével értesített Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának egyszerűsített eljárás keretében történő részleges módosításáról. Levelében elküldte a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által határolt, 4153/83 hrsz-ú telekre 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 tárggyal 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 13.

Üdvözlettel:

Mészáros István  
főosztályvezető

Kapják:

1. Polgármesteri Hivatal Budaörs
2. Irattár

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Főépítési Iroda

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

[<foepitesz@budaors.hu>](mailto:foepitesz@budaors.hu)

**Tisztelt Főépítész Asszony!**

A 2018. 04. 10-én megtartott lakossági fórumon elhangzottak alapján összegyűjtöttük a 2040 Budaörs, Liget utca 8. szám alatti társasházban lakók javaslatait, véleményeit a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által határolt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozó Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosításával kapcsolatban:

Előrebocsátjuk, hogy véleményünk szerint a tervezés nem elsősorban műszaki, hanem morális tevékenység, ami az érdek-különbségek mögötti érték-különbségek feltárására, kiegyenlítésére kellene, hogy törekedjen. Ebben az esetben egy egyoldalú kommunikáció történt, egyértelműen ignorálva ezzel a Liget utcában élő lakóközösség érdekeit. Sérrelmezzük, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadása után kezdeményetek csak párbeszédet a lakóközösséggel.

A közérdek megkívánta volna, hogy társadalmi vitán keresztül alakuljon ki egy minden érintett számára elfogadható terv és az önkormányzattól elvárható lett volna, hogy a lakók érdekeit szem előtt tartsa és olyan szabályokat állapítson meg a telekre, mely beépítése során megtartja az emberi léptéket. Minden lakót érzékenyen érint a környezet minőségében bekövetkező változás, hiszen az értékállóság csorbulni fog a tervezett beépítéssel.

A tervezett beépítés hatására egy óriási térfal jön létre az Edison utca felől, ez településképi szempontból is megkérdőjelezhető.

Felvetődik az illeszkedés kérdése, mert a vizsgált tömbben nincs több p+fszt+4 emelet magas beépítés, kizárólag ennél alacsonyabb, ráadásul a terepszint emelkedése miatt ez fokozottabban jelentkezik. Miért nem illeszkedik az épület magassága a tömb többi épületéhez főként, ha zárt sorúnak minősül a beépítés? **Kérjük, vizsgálják felül a szabályozást és csökkentsék az épületmagasságot 12,5 méterre, vagy az épületmagasságot lépcsőzetesen alakítsák ki, és azon a részen ahol ennyire közel kerülnének az épületek egymáshoz, tervezzék alacsonyabbra az új épületet.**

Legnagyobb problémánk, hogy a Liget u. 2. szám alatti társasházhoz túl közel épülne egy aránytalanul magas épület, ami a benapozását rendkívül kedvezőtlenül érintené ezért **kérjük, hogy nagyobb (legalább 20 méter) telepítési távolságot határozzanak meg a szabályozási tervben illetve a rendeletben (BHÉSZ).** Ellenkező esetben az ingatlanaink értéke jelentősen csökken, amely miatt kárpótlást követelünk!

A jellemző szélirány és a környéken jellemzően alacsony beépítési magasságnak köszönhetően jelenleg egy jól átszellőző területről beszélhetünk, ám a túlzó beépítés hatására, mint egy hatalmas vitorla fogja majd ki a szelet a lakóépületeink előtt a tervezett épület és számolja fel ezzel a szélcsatornát. Ennek megelőzése érdekében **kérjük, hogy bontsák meg az épülettömeget és legalább egy helyen biztosítsák ezzel a szél további szabad áramlását.** Így elkerülhető lenne, hogy egy forró nyári napon megálljon a házak között a levegő.

A telek geotechnikai adottságai miatt féltő, hogy a talajvíz betör a pincéinkbe az építkezés hatására. Kérjük, hogy a tervezés során ezt külön vizsgálják meg és a szakvélemény megállapításairól tájékoztassanak bennünket.

Az építkezésre szánt terület lápos\mocsaras föld, melyet ha megbontanak a Liget utcai házaink süllyedését is eredményezheti, melynek megvizsgálását és erről szakértői véleményt beszerezni szíveskedjenek és eredményéről tájékoztassanak bennünket.

A Puskás Tivadar utca aszfalt állapota jelenleg is több helyen töredezett, megsüllyedt, melyre, ha munkagépek érkeznek ezt tovább rontják és gépjárműveinkben is károk keletkezhetnek, melynek folyamánként kártérítést követelünk.

Jelenleg is több üres irodaház van az építésre szánt terület közvetlen közelében. Az üres irodák száma az utóbbi években/hónapokban tovább nőtt, ezért kérjük annyak felülvizsgálatát, hogy valóban szükség van-e újabb irodaház építésére.

A munkavégzés idejét másfél évben állapították meg, ha ez mégsem fejeződné be ennyi idő alatt, akkor a lakók kártérítési igénnyel lépnek fel.

A Liget utca felől feltárandó mélygarázsba való oda-vissza közlekedés miatt az utcánkban a parkolási gondok és a forgalom is fokozódni fog. A mélygarázs lejáró kiépítése miatt több parkolóhely is megszűnne. Vagyis nem elég, hogy az egyik oldalról el kell szenvednünk az építkezés és a beépítés negatív hatásait, a másik oldalon még több gépjármű és a megemelkedő zaj- és légszennyezés fenyeget.

**Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét!**

**Budaörs, 2018. április 18.**

**Üdvözlettel a Liget utca 8. lakók nevében:**

- Nagy László (2040 Budaörs, Liget u. 8.)
- Nagyné Fónagy Adrienn (2040 Budaörs, Liget u. 8.)
- Mocsáry Pál
- Mocsáry Anna
- Kovács Kinga
- Netye Zoltán
- Horváth István
- dr. Kecskeméti Júdit
- Birta Norbert



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
KÖZLEKEDÉSI FŐOSZTÁLY

**Wittinghof Tamás polgármester úr**  
részére

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs  
Szabadság u. 134.  
2040

Iktatószám: BP/0801/317-1/2018.  
Ügyintéző: Koszój Adél  
Telefonszám: +36 1 474 1749  
Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési  
Szabályzatának módosítása a  
Budaörs, Puskás Tivadar u. –  
Liget u. – Edison u. által  
közrezárt 4153/83 hrsz-ú  
telekre vonatkozóan

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre (KRID 406132725)!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budaörs Város településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatos megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbiakról tájékoztatom.

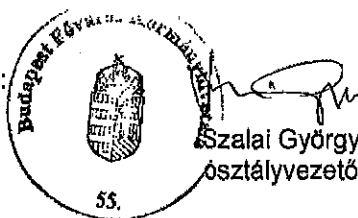
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.

Budapest, 2018. április 11.

Tisztelettel:

dr. György István  
kormány megbízott nevében és megbízásából:



Szalai György  
osztályvezető

Ütőgyi Osztály



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: BP22/10151-2 /2018  
Ügyintéző: Budai Péter

**Budaörsi Polgármesteri Hivatal**  
**Elektronikus Ügyintézési Felügyelet vezetője részére**  
**Hivatali Kapun keresztül: BOPMH**

**Tárgy:** 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 – véleményezési szakasz

**Tisztelt Címzettek!**

Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatosan. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan megküldött anyaga Budafok-Tétény területét és elképzeléseit közvetlenül nem érinti, így a tervekben foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.

Budapest, 2018.04.06.

Üdvözlettel:

Kamarás Dorottya  
főépítész



## Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal

**FŐÉPÍTÉS Z**

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-153-4/2018

*Dátum:* Budapest, 2018. 04. 10.

*Tárgy:* Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem megkeresését a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozó HÉSZ módosítással kapcsolatban.

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

Maradok tisztelettel:

Takács Viktor  
Tibor

Digitális aláírás: Takács Viktor Tibor  
Dátum: 2018.04.11 13:22:26 +02'00'

**Takács Viktor Tibor**  
főépítész



**Budaörs Város Polgármestere**  
Wittinghoff Tamás

**Budaörs**  
Szabadság utca 134.

**2040**

**Fővárosi Vízművek Zrt.**  
Mérnökszolgálati Osztály  
Ügyintéző: Hajdu Lajos  
Telefon: 465-2786  
Fax: 349-1996  
E-mail: [Lajos.Hajdu@Vizmuvek.hu](mailto:Lajos.Hajdu@Vizmuvek.hu)  
Iktatószám: FV/5910/2018/2465-2

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

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük XI-48-8/2018 iktató számú megkeresésüket, melyben tájékoztatnak 190/2017.(XII.13.) önkormányzati rendelettel jóváhagyták Budaörs Város Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: BHÉSZ) módosítási szükségességét tárgyi ingatlanra vonatkozóan.

Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt hrsz: 4153/83 magáningatlanon 37 db lakás és min. 1200 m<sup>2</sup> irodaépület kialakítását tervezi a beruházó.

A véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk:

Tárgyi ingatlan az Edison u-i NA150 mm-es, Puskás Tivadar u-i NA200 mm-es és a Liget u-i NA100 mm-es ivóvíz törzshálózattal határos, amely vezetékek az ivó – és oltóvíz igény biztosításához figyelembe vehetőek.

**Az ivóvíz- és oltóvíz igény biztosításának pontos műszaki feltételeit vizsgálni szükséges, ezért azok meghatározásához elvi nyilatkozat igénybejelentő benyújtása szükséges Társaságunkhoz az érintett ingatlan ivó-, és oltóvíz igényének megadásával, mellékelve az ingatlant és környezetét ábrázoló, 60 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolatot is (TAKARNET rendszerből származó másolat megfelel). Az elvi nyilatkozat igénybejelentő tartalmi és formai követelményeivel kapcsolatban a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján olvasható részletes információ:**

**[http://vizmuvek.hu/hu/fovarosi-vizmuvek/lakossagi-ugyfelek/vizvetelezes\\_engedelyek/vizbekotes\\_letesitese/elvi\\_nyilatkozat](http://vizmuvek.hu/hu/fovarosi-vizmuvek/lakossagi-ugyfelek/vizvetelezes_engedelyek/vizbekotes_letesitese/elvi_nyilatkozat)**

Adatszolgáltatási illetve egyeztetési igény esetén Társaságunk a továbbiakban is készséggel áll a T. Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2018. április 04.

Tisztelettel:

Lengyel Gábor  
2018.04.09 09:27:51  
+02'00'  
Lengyel Gábor  
műszaki beruházási igazgató

Tóth  
Zsolt  
Tóth Zsolt  
mérnökszolgálati osztályvezető

Digitalizált aláírás: Tóth Zsolt  
DN: cn=Zsolt, o=Hódmezőközségi Önkormányzat, ou=Hódmezőközségi Önkormányzat, email=tz.solt@hodyk.hu, email=zsolt.tz@hodyk.hu, givenName=Zsolt, 2.5.4.97=BA78U-10090324-3-54  
Dátum: 2018.04.05 14:39:22 +02'00'

Budaörs Város Főépítésze  
Csík Edina  
Budáörs  
Szabadság u. 134. sz.  
2040

**ELMŰ Hálózati Kft.**

Iktatószám: HCSO/1656-2/2018  
Telefonszám: +36 1 238-1892  
Fax: +36 1 238-2815  
E-mail: anett.kokenyesi@elmu.hu

**Tárgy: 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 – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ-**

**Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!**

Köszönettel vettük megkeresésüket a tárgyi anyagok véleményezésével kapcsolatban.

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

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél kérjük figyelembe venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kifeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terheli. A kiváltandó, átépítendő hálózatokra vonatkozó konkrét megvalósítási lehetőséget a tényleges átépítési feladatok és az esetleges új energiaigények Önök részéről történő megadása után tudjuk meghatározni.

Felhívjuk figyelmüket arra, hogy közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

Kérjük, hogy a tervezett úthálózatoknál vegyék figyelembe a villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ EN 50341-1:2013, MSZE 50341-2:2014, MSZ EN 61936-1:2016, MSZ 151-8:2002), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kifeszültségű hálózatot (MSZ 1), továbbá a létesítésnél a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló (MSZ 7487) előírásait.

Az esetlegesen új villamosenergia igények kielégítésére amennyiben új transzformátor állomás megépítése szükséges, akkor annak az elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítania szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Az új transzformátor állomás illetve

elosztó szekrény önálló földalatti létesítmény nem lehet, csak föld feletti vagy épületben elhelyezett megoldású.

A kivitelezési munkákat térítésmentes átadás keretében tudjuk átvenni, azonban ehhez előzetes megálapodás megkötése szükséges. Kiemelten vonatkozik ez pályázati úton megszerzett források esetén, ez esetben feltétlenül javasoljuk az osztályunkkal történő egyeztetést a pályázatok beadása előtt a zökkenőmentes lebonyolítás érdekében.

Tájékoztatásul közöljük, hogy a hálózatlétesítés átfutási ideje az engedélyezési eljárások lefolytatása miatt a szerződéskötéstől számított hozzávetőlegesen egy év.

Kérjük, hogy amennyiben a közcélú hálózatok kábelbe helyezését, a fejlesztések kizárólagos kábeles kialakítását szabályozzák, akkor vegyék figyelembe, hogy a szigorú megkötések gyakran az ellátandó új fogyasztók (lakosság, intézmény, egyéb) villamosenergia ellátását nehezítik meg, lehetetlenítik el. Ezért valóban csak a kiemelt, jól behatárolható területekre, például település-központ vonatkozzon a kábelesítés, és a település főépítéséhez beadott kérelem alapján szükség esetén felmentés legyen adható a közös érdekek figyelembe vétele mellett.

A kábelesítés során fontos figyelembe venni, hogy a közcélú kisfeszültségű hálózat általában egyben a közvilágítás tartószerkezete, és ennek megszűnése önálló kábeles közvilágítási hálózat kiépítését teszi szükségessé, mely az Önkormányzat feladata. A közös oszlopsoros távközlési hálózat esetén annak kábelesítéséről is gondoskodni kell. Nem kis problémát jelent a meglévő légvezetékes csatlakozások kábelre történő cseréje, azaz a mérőhely átalakítása, mért- és méretlen fővezeték kialakítása, magánterület igénybevétele. A fogyasztói tulajdonú berendezések átalakításának költségeit a fogyasztónak kell viselnie. Ezért a kábelesítések kijelölését előzetes egyeztetés alapján javasoljuk.

A véleményezési eljárásában részt kívánunk venni.

Budapest, 2018. április 03.

Tisztelettel,

**ELMŰ Hálózati Kft.**

122 Budapest, Váci út 72-74.

Magyar Lajos  
Osztályvezető

Kökényesi Anett  
Önkormányzati kapcsolattartó



IKTATÁSRA ÉRKEZETT  
2018 APR 16.

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/V/807-2/2018  
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde  
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs, Puskás  
Tivadar utca – Liget utca – Edison  
utca, helyi építési szabályzat  
módosítása

Ügyiratszámuk: XI-48-8/2018  
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

2040 Budaörs  
Szabadság u. 134.

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
BUDAÖRS	
Dátum:	2018 APR 16.
Szám:	XI/48-24/2018
Ellátott:	J-T.

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi felkérést a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának (a továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint területileg illetékes első fokú szakhatóság kiadja az alábbi

**szakvéleményt:**

A tárgyi módosítás ellen **nem emel kifogást**. A tervezett beruházás területe sem bányászati tevékenységgel, sem földtani veszélyforrással nem érintett a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III. 30.) Korm. rendelet alapján adja ki. Illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2018. április 12.

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



20180413-1146-016947-1-00

**Pályi György**  
bányakapitány



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Wittinghoff Tamás polgármester  
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/01246-4/2018, BP/PNEF-TKI/01247-4/2018.
Ügyintéző:	Györi Sándor
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Budaörs város helyi építési szabályzatának módosítása, egyszerűsített eljárás - véleményezés
Hiv. szám:	XI-48-8/2018

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budaörs város helyi építési szabályzatának (a továbbiakban BHÉSZ) módosító tervezetét tartalmazó dokumentáció áttanulmányozását követően a Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) a BHÉSZ módosítását a *Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan* közegészségügyi szempontból elfogadja.

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

A BFKH jelen véleményét 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

Népegészségügyi Osztály 1.

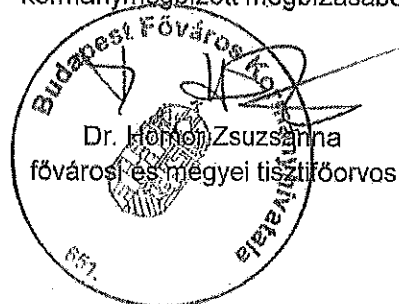
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

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

Budapest, 2018. április 12.

Üdvözlettel:

dr. György István  
kormány megbízott megbízásából



Melléklet:

-

Erről értesül:

1. címzett – hivatali kapun keresztül
2. irattár



\*1000085511498\*

**Wittinghoff Tamás polgármester**

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs  
Szabadság útja 134.

ügyintéző: Bátovszki Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /649 - 6 /2018

hiv. szám: XI-48-8/2018

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan, egyszerűsített eljárás

**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 41. § szerinti egyszerűsített eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A vélemény a hivatkozott Korm. rendelet 38. § (4) bekezdés c) pontja értelmében az infrastrukturális kapcsolatokra, valamint az egyéb környezeti hatásokra vonatkozik.

A tervezési területen jelenleg a 24/2014. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) hatályos.

A módosítás célja a Zalakerámia Zrt. tulajdonában lévő 4153/83 hrsz.-ú telken lakás és iroda vegyes funkciójú épület elhelyezése, amelyben a tervek szerint – a beruházó és a Budaörs Önkormányzata között létrejött településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően – legfeljebb 37 db lakás és legkevesebb nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbeadható irodaépület valósul meg. A tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen, 4026 m<sup>2</sup> területű. A BHÉSZ alapján a 4153/83 hrsz.-ú ingatlan VI-1/Z intenzív, zártosított intézmény-domináns építési övezetbe tartozik, ahol a lakórendeltetés csak szűk körben megengedett. A BHÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé a fejlesztői elképzelés szerinti nagyobb számú lakórendeltetés elhelyezését, így annak módosítása szükséges.

Jelen fejlesztés érdekében a területre hatályos építési előírások közül változik a terepszint alatti beépítés mértéke, valamint a kialakítható minimális telekméret értéke, amely alapján a telek nem lesz megosztható.

A BHÉSZ alapján a jelenleg hatályos VI-1/Z építési övezetben a terepszint alatti maximális beépítés mértéke 20%, ez azonban nem elegendő a szükséges parkolószám elhelyezéséhez, ezért ezt 35%-ra szükséges módosítani. A terepszint alatti építmény elhelyezése érdekében az előkerti méretet korrigálni szükséges, hogy a terepszint alatti beépítés megengedett legyen a telekhatárig.

A lakófunkció elhelyezéséhez a BHÉSZ-ben új építési övezet kialakítása tervezett (VI-4/Z), amely kizárólag a 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozik.

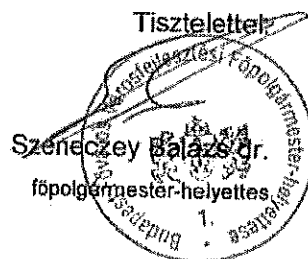
A módosítással érintett terület a közigazgatási határtól távol fekszik.

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

A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.

Budapest, 2018. április „11”

Főpolgármester nevében kiadmányozza





Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat  
Alpolgármester

Budaörs Város Polgármestere

**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, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által  
közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan  
– VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

Iktatási szám: XIII-360/2/2018

Hiv.sz.: XI-48-8/2018

Ügyintéző: Nemesházi Lászlóné

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

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

Fax: 224-5905

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

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

## Tisztelt Polgármester Úr!

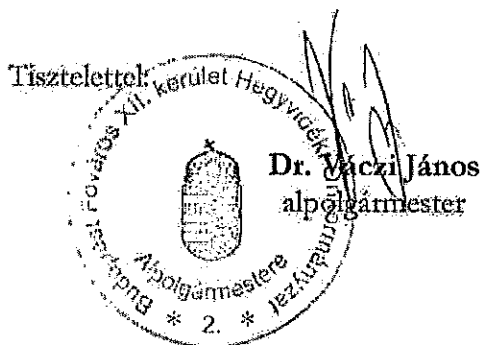
Köszönettel vettük megkeresésüket Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítás véleményezése tárgyában és mint a városrendezésért felelős alpolgármester kérem, engedje meg, hogy én válaszoljak.

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.

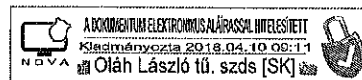
Budapest Hegyvidék, 2018. április 11.

Tisztelettel:





PEST MEGYEI  
KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG



36300/1109-1/2018. ált.

Tárgy: Budaörs Város HÉSZ módosításának  
véleményezési szakasza  
Ügyintéző: Barnai Máté tű. 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 módosításának 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 tű. ezredes**  
tűzoltósági tanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

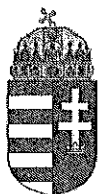
**Oláh László tű. százados**  
mb. hatósági osztályvezető

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



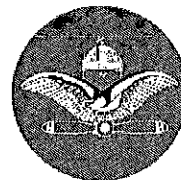
ISO 9001: 503/0976(4)-900(4)



**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: 3847-3/2018/h

sz. példány

Hiv. szám: XI-48-8/2018

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

**Wittinghoff Tamás úr**

Budaörs Város Polgármestere részére

**Budaörs**

**Tárgy:** Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ)  
módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca –  
Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre 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 10.

Tisztelettel:

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

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

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Lázár Béla ezds. (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: lazar.bela@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Budaörs Város Polgármestere (Hivatali kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**  
mint katonai légügyi hatóság

---

**E-ALÁÍRÓÍV**

Aláírta: Lázár Béla  
Időpont: 2018.04.10 09:56:49 CEST

---

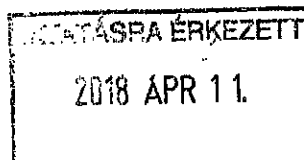
XI-48/2018



20180409-0929-016052-1-00



MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL



POSTÁZOTA ÉRKEZ

2018 APR 09.



Tárgy: Budaörs Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése

Ügyiratszám: 10.117/2018.

Hiv. szám: -

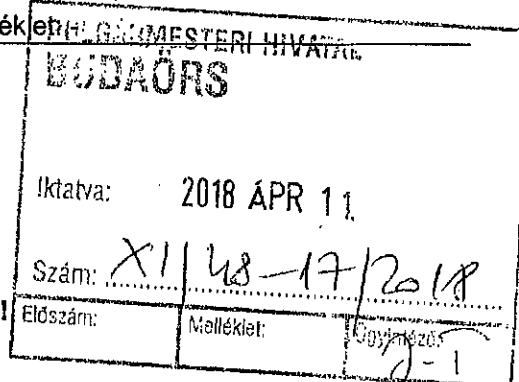
Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 269 4550

Melléklet:

Csik Edina főépítész asszony  
Budaörs Város Önkormányzata  
Budaörs  
Komáromi utca 16.  
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

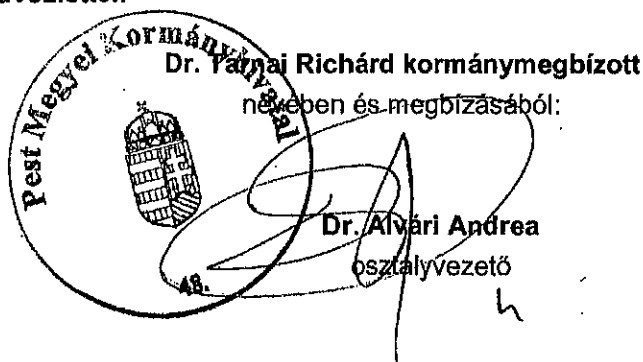


Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről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

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel.**

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a területileg illetékes Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.  
Budapest, 2018. március 29.

Üdvözlettel:



**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.pest.foldhivatal.hu), <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:



## PEST MEGYEI FŐRÉSZ

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.

lkt. szám: 463-2/2018  
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 41. § (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) 41. § (3) bekezdése szerinti véleménykérő levelet 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 a tárgyi tervek módosítási szándéka nem ellentétes az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel, valamint és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásaival.

A településrendezési eszközök módosításait nem ellenzem.

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2018. március 29

Üdvözléssel:

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG	
BUDAÖRS	
2018. APR. 06.	
száma: <b>PM 390</b>	
Melléklet:	Ügyintéző:



Szabóné Pányi Zsuzsanna



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00179-2/2018

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Budaörs – HÉSZ** módosítására vonatkozó  
**véleményezés** a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet  
alapján, **egyszerűsített eljárásban** – a Puskás  
Tivadar u. – Liget u. – Edison u. által közrezárt  
4153/83 hrsz-re vonatkozóan

Hivatkozási szám: XI-48-8/2018

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Budaörs Város Önkormányzata**

**Wittinghoff Tamás polgármester részére**

**2040 Budaörs**

**Szabadság u. 134.**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettük tárgyi levelet és 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: R.) 41.§ (3) bekezdésének figyelembevételével az R. 38.§-a szerint az alábbi véleményt adjuk:

Tudomásul vesszük, hogy az R. 32.§ (4) bekezdése alapján a 41. § paragrafusnak megfelelően, egyszerűsített eljárást kíván az önkormányzat lefolytatni.

**A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:**

1. A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételünk nem merült fel.

**A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink:**

1. Kérjük, hogy szíveskedjenek kiegészíteni a rendelet-tervezet bevezető részét a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 53.§ (2) bekezdése alapján, amely kimondja, hogy *eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett helyi önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat eredeti jogalkotói hatáskörét megállapító rendelkezésként az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdését kell megjelölni.*

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:**

1. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet az R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.

- 
2. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet.
  3. Az R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.
  4. Előzetesen jelezzük, hogy az R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Irodánk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy az R. 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint, megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek.
  5. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az R. 28.§ (4) bekezdése szerint a koncepció, stratégia, településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén.
  6. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről az R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges. Kérjük az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.

Budapest, 2018. április 4.

Tisztelettel:

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

**Várad Tibor**  
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

Budaörsi Polgármesteri Hivatal

Főépítési Iroda

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

[<foepitesz@budaors.hu>](mailto:foepitesz@budaors.hu)

Tisztelt Főépítész Asszony!

A 2018.04.10-én megtartott lakossági fórumon elhangzottak alapján összegyűjtöttük a 2040 Budaörs, Liget u. 2-6. szám alatti társasházban lakók javaslatait, véleményeit a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által határolt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozó Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosításával kapcsolatban:

Előrebocsátjuk, hogy véleményünk szerint a tervezés nem elsősorban műszaki, hanem morális tevékenység, ami az érdek-különbségek mögötti érték-különbségek feltárására, kiegyenlítésére kellene, hogy törekedjen. Ebben az esetben egy egyoldalú kommunikáció történt, egyértelműen ignorálva ezzel a Liget utcában élő lakóközösség érdekeit. Sétélmezzük, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadása után kezdeményetek csak párbeszédet a lakóközösséggel.

A közérdek megkívánta volna, hogy társadalmi vitán keresztül alakuljon ki egy minden érintett számára elfogadható terv és az önkormányzattól elvárható lett volna, hogy a lakók érdekeit szem előtt tartsa és olyan szabályokat állapítson meg a telekre, mely beépítése során megtartja az emberi léptéket. Minden lakót érzékenyen érint a környezet minőségében bekövetkező változás, hiszen az értékállóság csorbulni fog a tervezett beépítéssel.

A tervezett beépítés hatására egy óriási térfal jön létre az Edison utca felől, ez településképp védelmi szempontból is megkérdőjelezhető.

Felvetődik az illeszkedés kérdése, mert a vizsgált tömbben nincs több p+fszt+4 emelet magas beépítés, kizárólag ennél alacsonyabb, ráadásul a terepszint emelkedése miatt ez fokozottabban jelentkezik. Miért nem illeszkedik az épület magassága a tömb többi épületéhez főként, ha zárt sorúnak minősül a beépítés? **Kérjük, vizsgálják felül a szabályozást és csökkentsék az épületmagasságot 12,5 méterre, vagy az épületmagasságot lépcsőzetesen alakítsák ki, és azon a részen ahol ennyire közel kerülnének az épületek egymáshoz, tervezzék alacsonyabbra az új épületet.**

Továbbá óriási problémánk, hogy a Liget u. 2. szám alatti társasházhoz túl közel épülne egy aránytalanul magas épület, ami a házunk benapozását és komfortérzetünket (valamint kilátásunkat) rendkívül kedvezőtlenül érintené ezért **kérjük, hogy 17,88 m-nél nagyobb, legalább 20 méter telepítési távolságot határozzanak meg (pl. építési vonal feltüntetésével) a szabályozási tervben illetve a rendeletben (BHÉSZ).** Ellenkező esetben az ingatlanaink értéke jelentősen csökken.

A tervezett építkezéssel az ingatlanainkban bekövetkező forgalmi értékcsökkenés miatti kártérítési jogviták elkerülése céljából kérjük a Főépítési Irodát és a Képviselő-testületet, hogy a meglévő állapotok figyelembevételével, a szomszédok szükségtelen zavarásával megvalósuló károkozás megelőzésének szándékával hozzon döntést (mert a tájidegen épület, kilátásvesztés, intimitásvesztés, benapozás csökkenése forgalmi értékcsökkentő tényezők és a szomszédjogi szabályok megsértésére hivatkozással kártérítési igényt alapozhatnak meg).

Amitől még tartunk, hogy a közelben megvalósuló, jelentős földkitermeléssel járó építkezés statikailag is okozhat esetleg problémákat társasházainkban. Az pedig csak egy zárójeles megjegyzés, hogy itt a

sok kihasználatlan irodahelyiség, vajon milyen érdek, társadalmi hasznosság fűződik ahhoz, hogy ide és most újabb irodahelyiségek épüljenek?

A jellemző szélirány és a környéken eddig jellemzően alacsony beépítési magasságnak köszönhetően jelenleg egy jól átszellőző területről beszélhetünk, ám a túlzó beépítés hatására, mint egy hatalmas vitorla fogja majd ki a szelet a lakóépületeink előtt a tervezett épület és számolja fel ezzel a szélcsatornát. Ennek megelőzése érdekében **kérjük, hogy bontsák meg az épülettömeget és legalább egy helyen biztosítsák ezzel a szél további szabad áramlását.** Így elkerülhető lenne, hogy egy forró nyári napon megálljon a házak között a levegő.

A telek geotechnikai adottságai miatt féltő, hogy a talajvíz utat talál a pincéinkbe az építkezés hatására. ~~Kérjük, hogy a tervezés során ezt külön vizsgálják meg és a szakvélemény megállapításairól tájékoztassanak bennünket.~~

A Liget utca felől feltárandó mélygarázsba való oda-vissza közlekedés illetve a leendő bemutatóterem látogatása miatt az utcánkban és környékén az eddig is súlyos parkolási gondok és a forgalom is fokozódni fog. A mélygarázs lejáró kiépítése miatt több parkolóhely is megszűnne. Vagyis nem elég, hogy az egyik oldalról el kell szenvednünk az építkezés és a beépítés negatív hatásait, a másik oldalon még több gépjármű és a megemelkedő zaj- és légszennyezés fenyeget.

A Liget utca 4. szám alatt lakók, az alábbi véleményüket fogalmazták meg:

A Liget u. 8. mellé tervezték a gépkocsi lejárót a mélygarázshoz 100 db autó részére. A Liget utca forgalma - egész nap - autópálya szintű lesz! A mélygarázshoz a be- és kikanyarodás is ezáltal nehéz, ezért javasoljuk, hogy a szűk Liget utcát mentesítsék ettől az autóforgalomtól, megoldható pl.: az Edison utca felől. A környező irodaházak dolgozói is itt parkolnak reggeltől-estig, az autók időnként már másodikkal elállják az utcát, ami balesetveszélyes! Az itt lakók (Liget u. 2.-4.-6.-8.) autóinak nem marad hely. Nincs életterünk, a további beépítés az idősek, a gyerekes családok és az itt lakók életét is lehetetlenné teszi és lényegesen hátrányosabb helyzetbe kerülünk! A zöldövezetből egy agyonzsúfolt beépítést erőszakolnak ki a lakók hátrányára. Lakásaink értéke sok millió Ft-tal csökken! A közelünkben levő lakótelepi panelházak között kellően nagy a távolság, levegős, szellős, és zöldövezeti parkok, játszóterek között vannak. A Polgármesteri Hivatal vizsgálja felül ezt a telepítési tanulmánytervet, figyeljenek oda erre a lehetetlen helyzetre. Ha nem akarnak eltérni ettől a rossz, tömeges beépítési gyakorlattól, az építtető vásárolja fel lakásainkat napi forgalmi értéken. Keresni fogjuk a polgármestert és a területi politikai képviselőinket, hogy az itt lakó családok érdekeit is nyomtatékkal képviseljék a beépítési és üzleti érdekekkel szemben! Köszönettel: /Mozsolics Józsefné/

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét!

Budaörs, 2018. április 15.

Üdvözlettel a Liget u. 2-6. szám alatt lakók nevében:

Bártfai István, Bártfai Istvánné  
Bisztriczkyne Bakai Zsuzsa  
Bakai Anna  
Mező Judit  
Sin József  
Kun Mariann, Szécsényi Tibor  
Bencsik Enikő  
Mozsolics Józsefné  
Szirmai Marietta



\*1000085511498\*

**Wittinghoff Tamás polgármester**

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs  
Szabadság útja 134.

Ügyintéző: Bátovszki Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /649 - 6 /2018

hiv. szám: XI-48-8/2018

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan, egyszerűsített eljárás

**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 41. § szerinti egyszerűsített eljárásban az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A vélemény a hivatkozott Korm. rendelet 38. § (4) bekezdés c) pontja értelmében az infrastrukturális kapcsolatokra, valamint az egyéb környezeti hatásokra vonatkozik.

A tervezési területen jelenleg a 24/2014. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzata (BHÉSZ) hatályos.

A módosítás célja a Zalakerámia Zrt. tulajdonában lévő 4153/83 hrsz.-ú telken lakás és iroda vegyes funkciójú épület elhelyezése, amelyben a tervek szerint – a beruházó és a Budaörs Önkormányzata között létrejött településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően – legfeljebb 37 db lakás és legkevesebb nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbeadható irodaépület valósul meg. A tárgyi ingatlan jelenleg beépítetlen, 4026 m<sup>2</sup> területű. A BHÉSZ alapján a 4153/83 hrsz.-ú ingatlan VI-1/Z intenzív, zártosult intézmény-domináns építési övezetbe tartozik, ahol a lakórendeltetés csak szűk körben megengedett. A BHÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé a fejlesztői elképzelés szerinti nagyobb számú lakórendeltetés elhelyezését, így annak módosítása szükséges.

Jelen fejlesztés érdekében a területre hatályos építési előírások közül változik a terepszint alatti beépítés mértéke, valamint a kialakítható minimális telekméret értéke, amely alapján a telek nem lesz megosztható.

A BHÉSZ alapján a jelenleg hatályos VI-1/Z építési övezetben a terepszint alatti maximális beépítés mértéke 20%, ez azonban nem elegendő a szükséges parkolószám elhelyezéséhez, ezért ezt 35%-ra szükséges módosítani. A terepszint alatti építmény elhelyezése érdekében az előkert méretét korrigálni szükséges, hogy a terepszint alatti beépítés megengedett legyen a telekhatárig.

A lakófunkció elhelyezéséhez a BHÉSZ-ben új építési övezet kialakítása tervezett (VI-4/Z), amely kizárólag a 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozik.

A módosítással érintett terület a közigazgatási határtól távol fekszik.

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

A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.

Budapest, 2018. április 11.

Főpolgármester nevében kiadmányozza

Tisztelettel  
Szécsény Balázs dr.  
főpolgármester-helyettes  
Budapest, 2018. április 11.



Bélyegző  
PMKH ÉJH

Digitálisan aláírta:  
Bélyegző PMKH ÉJH  
Dátum: 2018.04.06  
11:42:34 +02'00'

PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/9739-2/2018.	Tárgy:	Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Budaörs Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan – egyszerűsített eljárás – vélemény
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	XI-48-8/2018
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] 41. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

**az alábbi vélemény adja.**

A Járási Hivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a HA Tervstúdió Kft. által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosítással 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 földrészelekről 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.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. **A fentiek alapján a Járási Hivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.**

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-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 4.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából:



Lászlók András  
osztályvezető

Kapják:

- |   |   |
|---|---|
| 1. Budaörsi Polgármesteri Hivatal                               | HK - BOPMH                              |
| 2. foepitesz@budaors.hu, polgarmester@budaors.hu                | e-mail                                  |
| 3. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész – tájékoztatásul | e-mail –<br>allamifoepitesz@pest.gov.hu |
| 4. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul         | HK - DINPI                              |
| 5. Irattár  |   |



PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG  
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG

Szám: 13000/5748/2018.Ált.

Tárgy: településfejlesztési eszközök

Hiv.szám: -

Ügyintéző: Ocsovai Gábor r. őrnagy

Tel.: 21-723

e-mail: ocsovai@pest.police.hu

**Csik Edina Főépítész Úrhölgy!**

**Budaörs Város Főépítésze**

**B u d a ö r s**

**Tisztelt Hölgyem!**

Tájékoztatom, hogy a fenti számon érkezett; Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításáról szóló tervezetet áttanulmányoztuk.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának és a 9. számú melléklete 18. sz. pontjának megfelelően tájékoztatom, hogy a tervezett intézkedések abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban **akkor kívánunk részt venni**, ha az **határrendészeti szakterületet érint**.

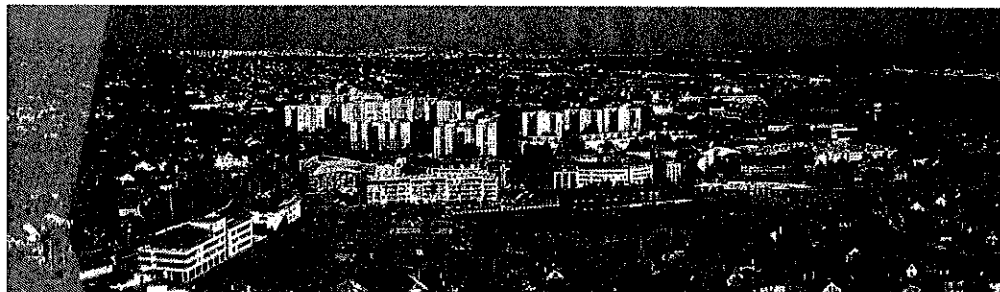
Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

**Budapest, 2018. március 29.**

Tisztelettel:

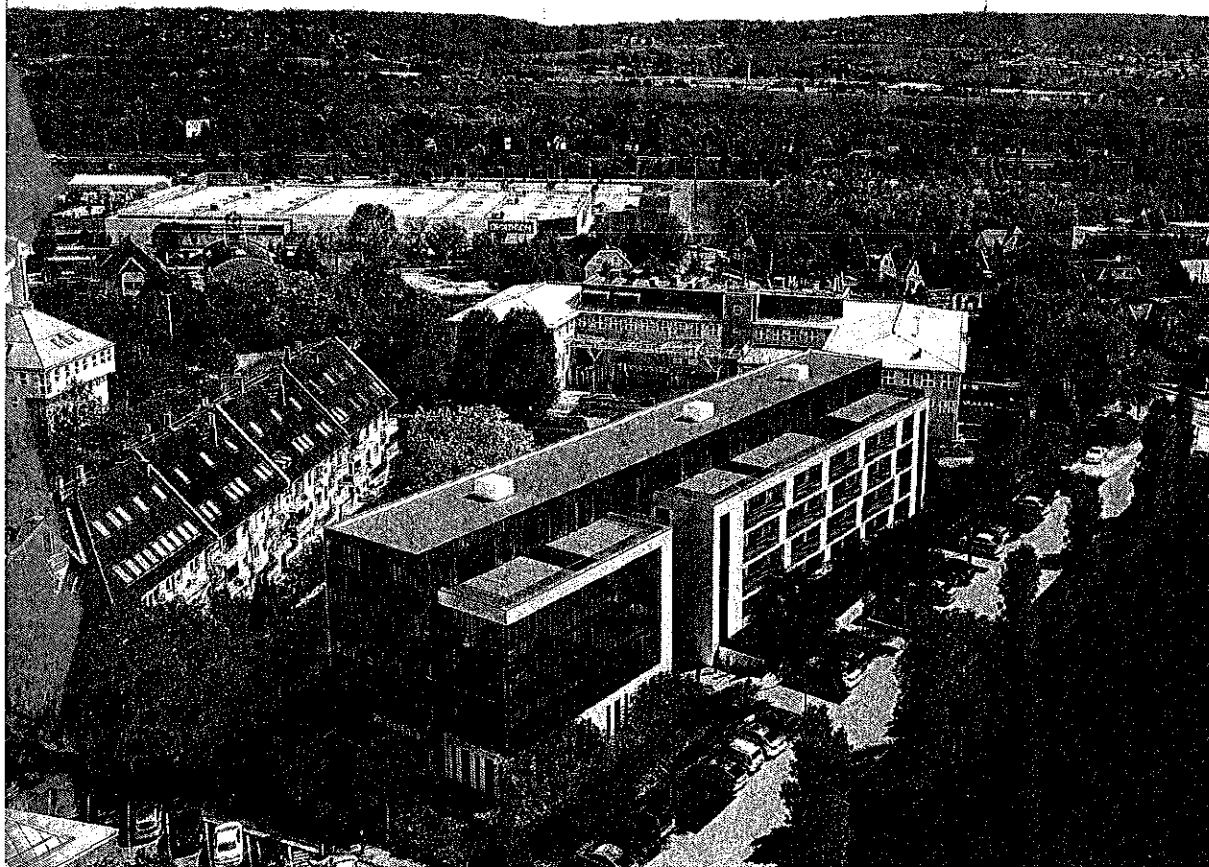


**Dr. Fekete Csaba c. r. dandártábornok**  
**rendőrségi főtanácsos**  
**főkapitány-helyettes**



VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – 314/2012. (XI.8.) KORMÁNY RENDELET 40.§

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



## TERVEZŐI NÉVSOR

SAKÁG	NÉV	JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra <i>Sass Petra</i>	szerkesztő, rajzoló



TERV  
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési  
Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.: +36-30/236-3295  
E-mail: ha@haterv.hu

**Tervszám: 35/2018**

314/2012.(XI.8.) korm.r. 40.§ szerinti végső szakmai véleményezési tervdokumentáció

2018. május hó

## TARTALOMJEGYZÉK

### TERVEZŐI NÉVSOR

### TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

1. ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE
2. ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS MENETE

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Főépítési Feljegyzés szerint

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA
2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
3. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

314/2012.(XI.8.) korm.r. 3. melléklet szerinti számozás

- 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK
  - 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
  - 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok
  - 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok
- 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
  - 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
  - 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása
  - 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok
3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK
  - 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
  - 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
  - 3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)
  - 3.4. Közösségi közlekedés
  - 3.5. Kerékpáros közlekedés
  - 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
  - 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás
4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK
  - 4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés)
  - 4.2. Energiaellátás
  - 4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)
  - 4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók
5. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
8. BEÉPÍTÉSI TERV
9. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## MELLÉKLETEK

1. Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés
2. Fejlesztést és tervezést érintő 190/2017. (XII.13.) ÖKT sz. önkormányzati határozat

## BEVEZETÉS

### 1. ELŐZMÉNYEK ISMERTETÉSE

Budaörs Város Önkormányzatának megbízásából Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan c. tervet a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készíti (Tervszám: 35/2018), a MoMDeluxe Kft. kezdeményezésben és költségviselésben.

Jelen helyi építési szabályzat módosítás Budaörs – belterületének, „Terrapark” intézményi településrészén a Puskás Tivadar utca, Liget utca és Edison utca által közrezárt - 4153/83 hrsz-ú magántulajdonban lévő telekre vonatkozik.

A Zalakerámia Zrt. tulajdonában lévő 4153/83 hrsz-ú telken a MoMDeluxe Kft. beruházó cég részéről lakásépítési igény merült fel, mellyel a jelenleg megnövekedett „újlakás” iránti keresletet kívánja kielégíteni az ezzel járó kedvezmények kihasználásával.

A jelenleg hatályos helyi építési szabályzat nem teszi lehetővé a fejlesztői elképzelés szerinti nagyobb számú lakórendeltetés elhelyezését, így annak módosítása szükséges. Budaörs Város Önkormányzata jelenlegi álláspontja szerint alapvetően nem támogatja nagyszámú új lakás kialakítását, mert az nagy valószínűséggel lakosságszám növekedést eredményez, melynek következményeként számos új alapintézményi ellátási kötelezettség keletkezik. Ez jelenti az új intézmények megvalósítását és azok fenntartását, melyek jelentős költségvetési kiadásként realizálódnak az Önkormányzat számára. Budaörs Város Önkormányzata viszont üdvözlí a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparüzési adóbevétel megnövelése.

Mindezek figyelembevételével a beruházói szándék az Önkormányzattal való tárgyalások alapján abban az esetben elfogadható, ha az elhelyezhető lakásszámot az Önkormányzat korlátok közé szorítja az irodafunkció elhelyezésének kötelezettsége mellett, valamint, ha a beruházó településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal bizonyos önkormányzati településfejlesztési célok megvalósításának átvállalására. Ennek érdekében az Önkormányzat Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §- a szerint, - mely alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására érdekében - településrendezési előszerződést kötött beruházóval, a MoMDeluxe Kft.-vel. A szerződésben többek között rögzítették, hogy az elhelyezendő lakás-iroda vegyes funkciójú épületben legfeljebb 37 db lakást és legkevesebb nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbeadható irodaépület valósul meg.

A Településrendezési szerződés célja a beruházó által igényelt településrendezési eszközök módosításának előkészítése, valamint önkormányzat részéről a beruházóval szemben támasztott, önkormányzat által kért beruházási igények meghatározása. A Településrendezési szerződés tartalma röviden: Önkormányzat vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges eljárás lefolytatását, és a módosítás képviselő-testületi jóváhagyásra való előterjesztését, jogszabályi megfelelés esetén annak elfogadását; beruházó vállalja: az épület (maximum 37 db lakás és minimum nettó 1200 m<sup>2</sup> bérbe adható iroda) felépítését, Edison utca részleges kiépítését, telephelyének áthelyezését minimum 5 évre. Mivel az Edison utca részleges kiépítésének kötelezettségét tartalmazza a Településrendezési szerződés, ezért a 4153/65 hrsz-ú Edison utca ingatlan is a fejlesztési terület része.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, -

a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által készített Telepítési tanulmányterv szolgált.

A Telepítési tanulmányterv készítésének célja pontokba foglalva az alábbiak voltak:

- I. a megkötött Településrendezési előszerződés műszaki tartalmának meghatározása,
- II. a Településrendezési szerződés előkészítése,
- III. a Településrendezési szerződés mellékleteként a beruházói vállalások műszaki tartalmának meghatározása,
- IV. a hatályos településrendezési eszközök módosításának felhatalmazásáról, illetve annak feltételeiről szóló képviselő-testületi döntés megalapozása.

Budaörs Város Képviselő-testülete 190/2017. (XII.13.) ÖKT sz. határozatában többek között egyetértett fenti Telepítési Tanulmányterv tartalmával, valamint felkérte a Polgármestert, hogy gondoskodjon Budaörs Város vonatkozó Településrendezési Eszközeinek a Telepítési Tanulmányterv tartalma szerinti módosításáról.

## 2. ÁLLAMIGAZGATÁSI, PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS MENETE

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÓDEX) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a KÓDEX 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történik, melyet Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának Főépítési Irodája közreműködésével folytat le az Önkormányzat. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképervényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történik.

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A 2017. január 1-én életbe lépő jogszabályváltozások adta új jogi környezet nagyobb szabadságot enged a települések önkormányzatainak többek között pl. abban, hogy a tervdokumentációk tartalmára előírt követelményeket a helyi (ön. önkormányzati) főépítész határozza meg indoklással, amely tartalmat és indoklást a főépítésznek feljegyzésben szükséges rögzítenie. E feljegyzést pedig szerepeltetni kell a tervanyag mellékletében. (Lásd: mellékletben)

Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm.rend:

3/A. § (2) szerint:

*„A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”*

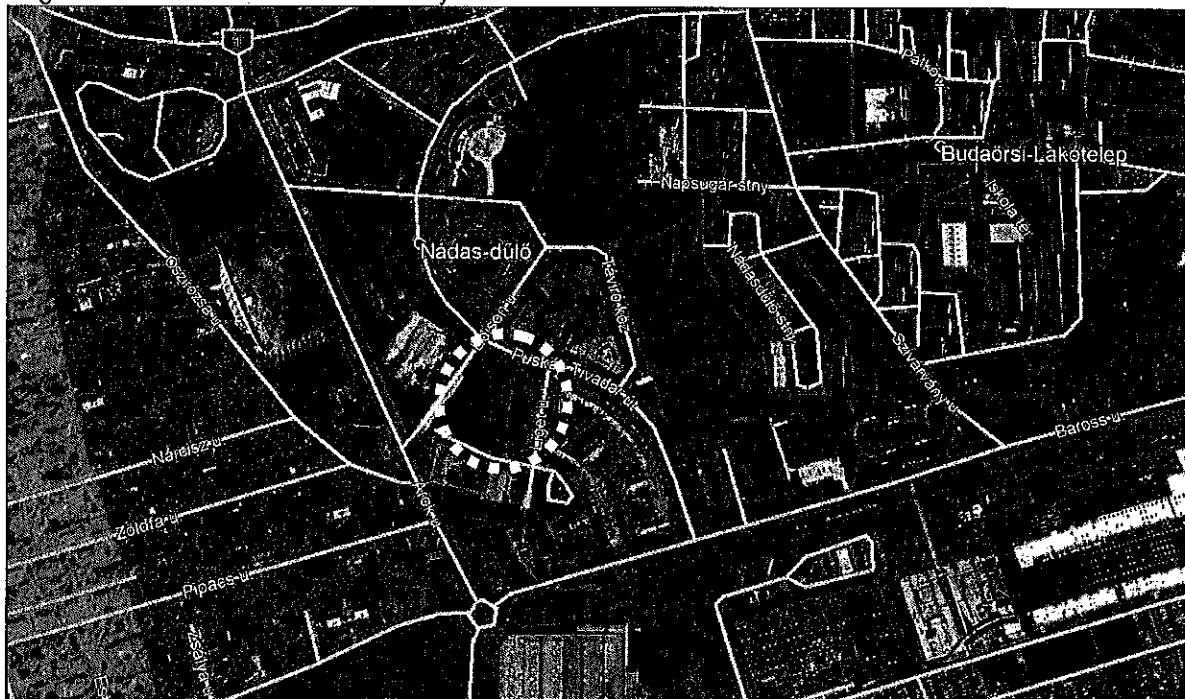
3/C. § alapján:

*„Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indoklása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”*

Jelen Megalapozó vizsgálatot „Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés” alapján dolgoztuk ki.

## 1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

Légifotó a tervezési területről és környezetéről

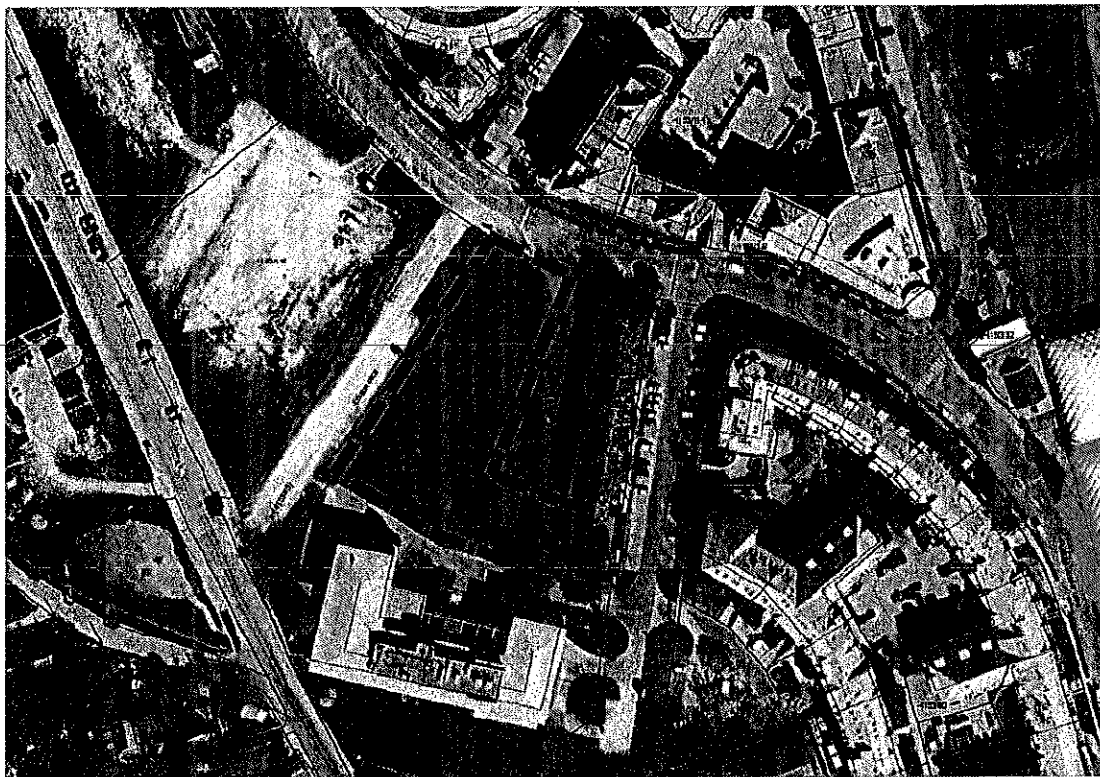


A tervezési terület Budaörs – belterületének a „Terrapark” intézményi településrészén helyezkedik el, a Puskás Tivadar utca, Liget utca és Edison utca által közrezárt - 4153/83 hrsz-ú magántulajdonban lévő telekre, és az azzal határos 4153/83 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú Edison utca területére vonatkozóan készült el. A 4153/83 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen 4026 m<sup>2</sup> terület nagyságú építési telek. Az Edison utca telke, a 4153/65 hrsz-ú közterület, önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenleg kiépítetlen murvás út.

A terület Budaörs Auchan-IKEA-Decathlon tömbjétől északra, az ún. Terra park tömbjében található. Környezetében így vegyesen vannak jelen az irodaházak, a kisvárosias, kertvárosias lakóterületek, és sportterületek. A terület maga is már abban az átmeneti zónában fekszik, ahol vegyesen jelennek meg mind az intézményi, mind a lakófunkciók.

A terület közlekedési helyzete jó, könnyen megközelíthető az Árok utcán keresztül, amelynek északi szakasza az 1. sz. országos főútra, déli szakasza a Baross utcára csatlakozik. A Baross utca Budaörs egyik jelentős gyűjtőútjára a Sport utcára köt rá, amelynek déli szakasza az M1-M7 autópálya csomópontjába, északon az 1. sz. országos főútra csatlakozik a Polgármesteri Hivatal előtti körforgalmú csomópontban.

A tervezési terület és környezete jelenlegi területhasználata és beépítettsége



A terület közvetlen környezetében lévő tömbökben mind az irodaépületek, mind a családi házak, mind a sok lakásos társasházi lakóépületek megtalálhatók.

A terület közvetlen telek-szomszédságában 3+2T szintes társasházak lakóépület található, kissé távolabb F+T szintes kertvárosias családi házak, 4 szintes irodaépületek található. Valamint a még kiépítetlen (átmenetileg murvás) Edison utca nyugati oldalán beépítetlen területek vannak, ahol ideiglenes parkoló felület található. Kissé távolabb mind keleti, mind nyugati irányban sportterületek helyezkednek el.

Fotódokumentáció

Liget utca felőli feltárás – a tervezett mélygarázs behajtáshoz

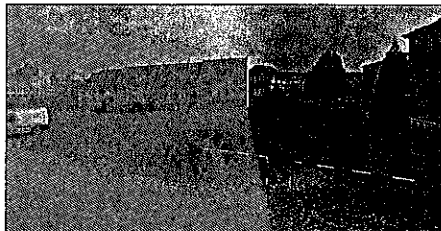


Puskás Tivadar utca felől

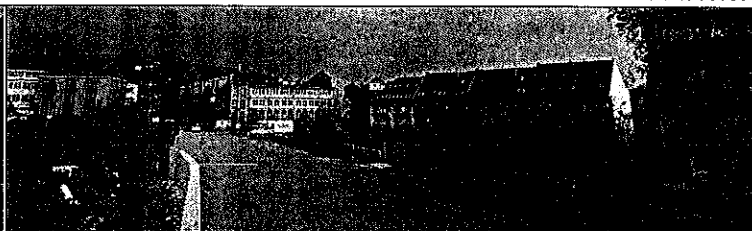
Liget utcai társasház keleti oldala és nyugati oldala



Edison utca felől



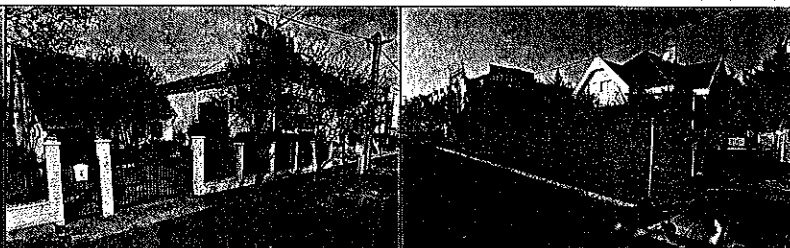
Edison utca Árok utca sarka felől



Árok u. NY-i oldala családi házai



Baross utca családi házai az Árok utca felől



Baross u. menti Terra Park irodaház és Puskás Tivadar u. menti irodaházak a Neumann János u. felé

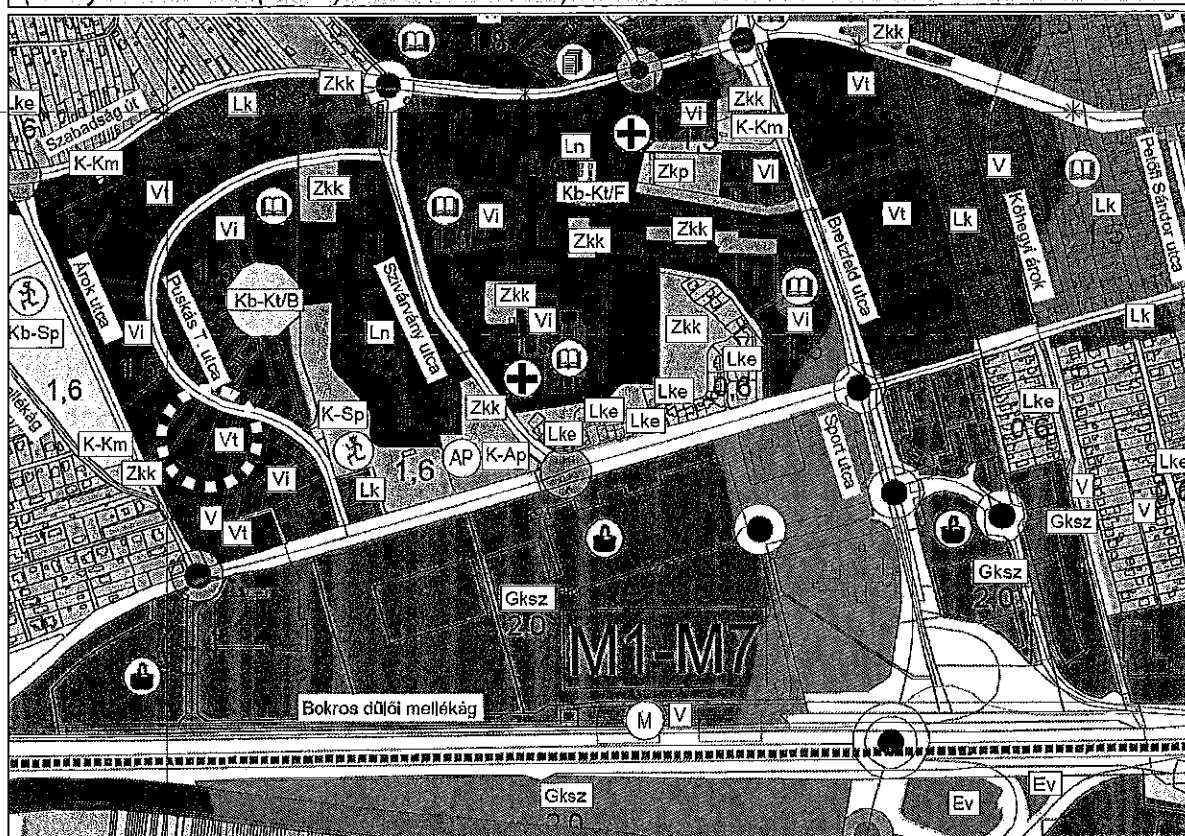


## 2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A tervezési területet a hatályos Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat) „intézményi területként”, a Településképi rendelet területi lehatárolása „intézményi területek” karakterű területként jelöli.

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONAT - TSZT:

(hatályos: 267/2014. (IX. 24.) ÖKT sz. határozat)



#### Beépítésre szánt területek

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont terület (Vt)

Intézmény terület (Vi)

Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

Ipari gazdasági terület (Gip)

Hétvégi házas üdülőterület (Üh)

Különleges terület (K)

A TSZT szerint a 4153/83 hrsz-ú telek Vi-Intézmény terület. Közvetlen környezetében szintén Vi területfelhasználású területek vannak, valamint közvetlen telekszomszédságában Vt Településközpont területbe sorolt terület található. Kissé távolabb K-Sp Különleges sportterület, illetve Lke Kertvárosias lakóterületek vannak.

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ)**

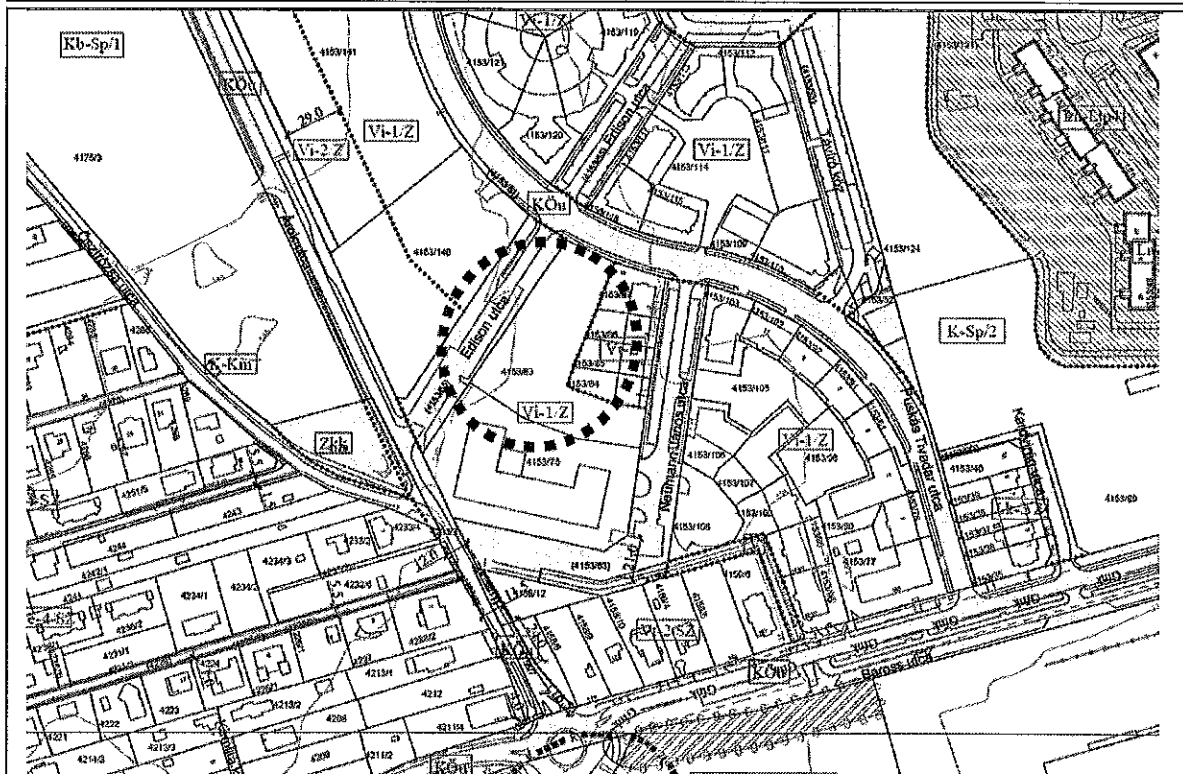
(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)

A tervezési területre a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat vonatkozik (továbbiakban: BHÉSZ), amely alapján a 4153/83 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, amely építési övezetben igazgatás, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetések helyezhetők el. Új lakórendeltetés nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.

A határoló utcák övezeti besorolása a következő: Puskás Tivadar utca és az Árok utca KÖu –helyi gyűjtőút övezetbe tartozik, a 4153/65 hrsz-ú Edison utca és a Liget utca „Közterület céljára kijelölt terület”, övezetbe nem sorolt közterületek.

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ) 1. SZ. MELLÉKLETE: SZABÁLYOZÁSI TERV- KIVONAT (XX. SZELVÉNY)**

(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)



**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (BHÉSZ) - KIVONAT:**

(Hatályos: 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet)

**II. Fejezet**

**Értelmező rendelkezések**

3.§ (1) 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.

42.§ (1) 3. Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)

(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:

- a) igazgatás, iroda,
- b) kereskedelem-szolgáltatás,
- c) szállás jellegű,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató, valamint
- f) sport.

(3) Az intézmény terület építési övezeteiben új lakórendeltetés – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el.

43. § (1) Az intézmény terület építési övezet zártsorú beépítésű építési övezeteiben az épületek elhelyezése esetén az e rendelet 15. § (4) és (5) bekezdéseit nem kell alkalmazni.

(4) A Vi-1/Z és a Vi-2/Z jelű építési övezet területén a zártsorú beépítési módú építési övezetekben az építési helyen belül épületek, épületrészek szabadon álló és oldalhatáron álló épület elhelyezési előírások szerint nem helyezhetők el.

(5) 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.

#### BHÉSZ 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei

Övezet	Az építési övezet jele	Az építési övezet módja	Legkisebb kialakítható:		A telek megengedett:		Legnagyobb:		Az épület megengedett:		Legnagyobb:		Az épület megengedett:		Legnagyobb:		Az épület megengedett:	
			Legkisebb kialakítható:		A telek megengedett:		Legnagyobb:		Az épület megengedett:		Legnagyobb:		Az épület megengedett:		Legnagyobb:		Az épület megengedett:	
			terület	számszáma	terület	számszáma	terület	számszáma	terület	számszáma	terület	számszáma	terület	számszáma	terület	számszáma	terület	számszáma
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /ha
56	Vi-1/Z	Z	500	-	1000	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	-	4,0	-	-	-

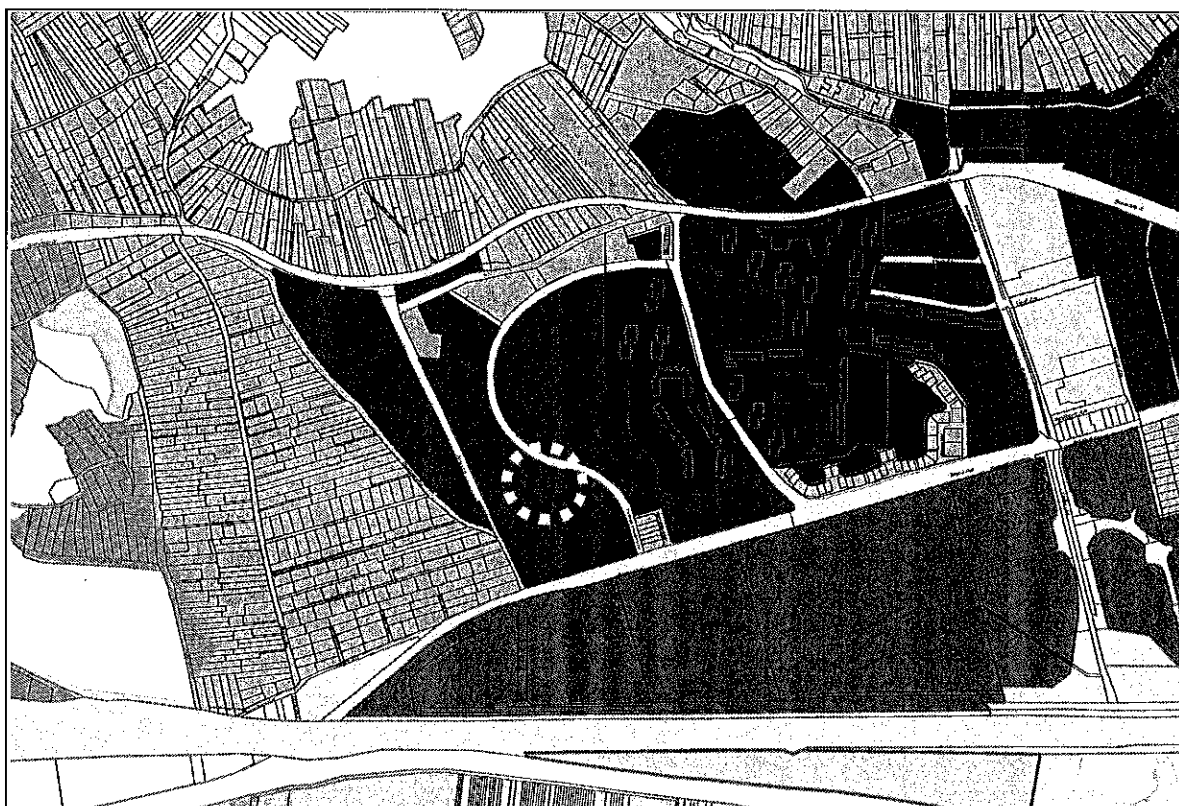
SZ szabadon álló  
O oldalhatáron álló  
Z zártsorú  
lk ikros

R a rendeletben meghatározottak szerint  
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték  
( ) telek eltérő értéke

Hm homlokzatmagasság  
Pm párkánymagasság

**BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET**  
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

Településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területek lehatárolása  
(28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet) - 1.sz. melléklet



**Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei**

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| Lakótelep területe  | Gazdasági területek      |
| Városközponti terület   | Intézményi területek     |
| Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki)                                   | Átalakuló területek      |
| Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecska utca és környéke)                     | Jelentősebb közterületek |
| Kertes mezőgazdasági területek (Alsó-, Felső Szállások, autópálya mentén) |                          |

Budaörs Város Településképi védelméről szóló rendeletének mellékletét képező Területi lehatárolás szerint, jelen terület és teljes tágabb környezete is az ún. „Intézményi területek” karakterbe tartozik, mint településképi szempontból meghatározó terület.

**BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELET - KIVONAT**  
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE**  
(Városközponti terület; Lakótelep területe; Lakóterületek; Üdülőterületek; Kertes mezőgazdasági területek; Intézményi területek; Gazdasági területek; Átalakuló területek; Jelentősebb közterületek)

5. § (1) Helyi építési szabályzat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterületének mértékeként a BHÉSZ szerinti övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméret legnagyobb beépítési mértéke alapján számított beépíthető terület kétszeresénél nagyobb értéket nem állapíthat meg.

(2) Magastető hajlásszöge 45°-nál nagyobb nem lehet.

(3) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.

6. § (1) A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottnak: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyepteljesítését.

(2) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. A telepítésre javasolt növényzet listáját a 1. függelék tartalmazza.

(3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.

(4) A meglévő növényzet védelme érdekében:

- a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
- az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
- építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;
- a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

[.....]

7. § A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület – az alábbi korlátozással helyezhető el:

- melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
- melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

8. § A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömör kerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.

9. § A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
- c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.
- d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- e) Molinó (szövetből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.

10. § Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Cégeket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkori előírt gyalogos úrszelvény szabadon hagyása mellett.
- c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
- d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégek darabszámát a harmonikus utcafény megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

11. § Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

12. § 421/2015. (XII.23) Korm. rendelet szerinti „Tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök”-et elhelyezni tilos.

13. § Reklámot, reklámhordozót tartós használatú öntapadó vinyl fóliával lehet rögzíteni, ez a technológia nem minősül ragasztásnak.

A rendelet Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános előírásait kell figyelembe venni a Fejlesztési terület vonatkozásában, amelyek közül a 6.§ (1) és (3) bekezdések relevánsak a Beépítési terv szintjén.

A rendelet 6.3 fejezetének 35-37.§ előírásai tartalmazzák az „Intézményterületek”-re vonatkozó rendelkezéseket. Ezek között azonban nincs olyan előírás, amely a Vi-1/Z építési övezetre tartalmazna külön előírást.

### 3. ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

A tervezési területen épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a területen sem nyilvántartott régészeti lelőhely, sem műemlék, illetve annak környezete, sem helyi védettség alatt álló építmény, objektum nem található.

Mindezen felül az is megállapítható, hogy a tervezési terület természetvédelmi szempontból sem áll sem országos, sem helyi oltalom alatt. A terület nem része az országos ökológiai hálózatnak, sem a NATURA 2000 kijelölésű, sem bármilyen természetvédelmi szempontból védett és lehatárolt területnek, területeknek. A fejlesztéssel érintett területrészen természeti értékek nem találhatók.

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. melléklet szerint számozva és kidolgozva.

### 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

- 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata
- 2.1.2. Természetvédelmi javaslatok
- 2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezési területet nem érint tájvédelmi illetve természetvédelmi területet.

### 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

- 2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai
- 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása
- 2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A terület belső zöldfelülete igényes, kertészeti kialakítást kap, az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és füvesítés) növénytelepítéssel. A 4153/83 hrsz.-ú telek beépítése során meg kell felelni a Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet telek zöldfelületi kialakítására vonatkozó előírásoknak:

„6. § (1) *A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyepterület vagy talajtakaró telepítését.*

.....

(3) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.*

Tervezett az Edison utca kétoldali zöldsávjának az útépítéshez kapcsolódóan történő ütemezett kialakítása, kétoldali fasor telepítésével. Első ütemben a tervezett beépítés felőli zöldsáv megvalósítása tervezett.

A terület beépülésével a növényzettel fedett felületek tekintetében igényes zöldfelület kerül kialakításra, mind az utcakép, mind a belső kertek használhatósága értelmében, valamint az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és füvesítés) növénytelepítéssel. A terület beépülése és kialakuló zöldfelülete illeszkedni fog a környezetében lévő lakó-, illetve intézményi ingatlanok zöldfelületeihez. Jelen esetben a területfelhasználás és a területi adottságok nem igénylik a zöldfelületek ökológiai szerepének további erősítését.

### 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontok
- 3.3. Belső úthálózat (keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)
- 3.4. Községi közlekedés
- 3.5. Kerékpáros közlekedés
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezési területet határoló Puskás Tivadar utca gyűjtőút, az Edison utca és a Liget utca kiszolgáló út.

A tervezett beépítés kiszolgáló utcahálózata a hatályos szabályozási terv szerint kiszabályozott, a telekalakítás is megtörtént. A területet határoló utcák közül a Liget utca, a Puskás Tivadar utca szilárd, aszfalt burkolattal, két oldalon parkolósávval kiépített utcák. A területet nyugatról határoló Edison utca szilárd burkolattal még nem rendelkezik. Beruházó vállalja az út kiépítésének I. ütemének megvalósítását az Edison utca útépítési terve és a Településrendezési szerződés alapján.

Az irodaépületre számolt és a lakásokra számolt parkolóigényt a fejlesztés a telken belül oldja meg, a terepszint alatti parkológarázzsal, valamint a megközelítő rámpa menti két oldali szabadon elhelyezett parkolóhelyekkel. A telken belüli gépkocsi elhelyezés összesen 100 db, amelyből 82 teremgarázs és 18 felszíni parkolóhely.

Ezt a parkolási igényt tudja még - a látogatók számára - közterületen, az Edison utca menti parkolósáv kiegészíteni.

A parkolást az OTÉK és a BHÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A telken belüli parkolásnak tehát nincs akadálya.

A tervezési terület vonatkozásában a helyi építési szabályzat módosítása során nem változnak a közlekedési hálózat elemei, közlekedési csomópontok, kerékpár és tömegközlekedés elemei.

### 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

- 4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés)
- 4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások)
- 4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)
- 4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók

A fejlesztésre tervezett területtel szomszédos beépített területek teljes közműellátással rendelkeznek. A jelen tervezési terület közműcsatlakozási pontjai is kiépítettek a terület Edison utca és Puskás Tivadar utcai találkozásánál (elektromos, távközlési csatlakozások, valamint tűzcsap is kiépült). Tehát a kiépített közműhálózatok csatlakozási lehetőséget biztosítanak a fejlesztési terület teljes közműellátásának kiépítésére.

A BHÉSZ 42.§ (5) bekezdése a fejlesztéshez a teljes közműellátás biztosítását írja elő. A teljes közműellátáshoz a) közüzemi energiaszolgáltatás, b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, d) közterületi csapadékvíz elvezetés szükséges.

Miután a telek jelenleg is építési telek, a közművek rendelkezésre állnak, a telek közműigényét a kiépített közműhálózat el tudja látni.

A tervezési területen elvárt komfort igények és környezetvédelmi követelmények is, valamint a

környezet jelenleg kialakított ellátása és a térségre vonatkozó helyi építési szabályzat is, a terület teljes közműellátásának megoldását teszik szükségessé. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, vízelvezetés, vezetékes termikus (földgáz igénybe vételével megoldható) energiaellátás, villamos energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés kiépítése szükséges. A közműellátás megoldásánál a gazdaságos fenntarthatóság biztosítását is meghatározó szempontként kell figyelembe venni. A közműellátás gazdaságos megoldásához fontos, hogy az energiaellátáshoz minél nagyobb részarányban a megújuló energiahordozókat hasznosítsák. Erre a legkedvezőbb lehetőséget a napenergia hasznosítása jelenheti, de a föld energiája is hasznosítható.

## 5. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

Jelen tervmódosítás a lakórendeltetés okán jelent változást a terület beépülésével kapcsolatban. Jelen fejlesztés során a területre jelenleg hatályos építési előírások a beépítési paraméterek tekintetében nem módosulnak, kivéve a terepszint alatt beépítés mértékét, valamint a kialakítható minimális telekméret mértékét, amely alapján a telek nem lesz megosztható. Ez illeszkedik a környezeti telekstruktúrához.

Azaz az épület tömege, valamint a telek beépítési lehetősége terepszinten nem növekszik így építészeti szempontból a lakások megjelenése nem jelent jelentős módosítást a környezetet érintően, ahhoz képest, ha a jelenlegi előírások alapján épülne be. Azaz sem a településkép, sem az épületnek a mögöttes tájban való megjelenése nem változik meg a BHÉSZ módosítás miatt.

Tehát sem környezetvédelmi, sem településképi szempontból nem jelent változást a területen a fejlesztés azzal, hogy lakórendeltetés is megjelenik az irodafunkció mellett.

A terület belső zöldfelülete igényes, kertészeti kialakítást kap, az Edison utca felől és a szomszédos lakóház felé is többszintű (fa, cserje és fűvesítés) növénytelepítéssel.

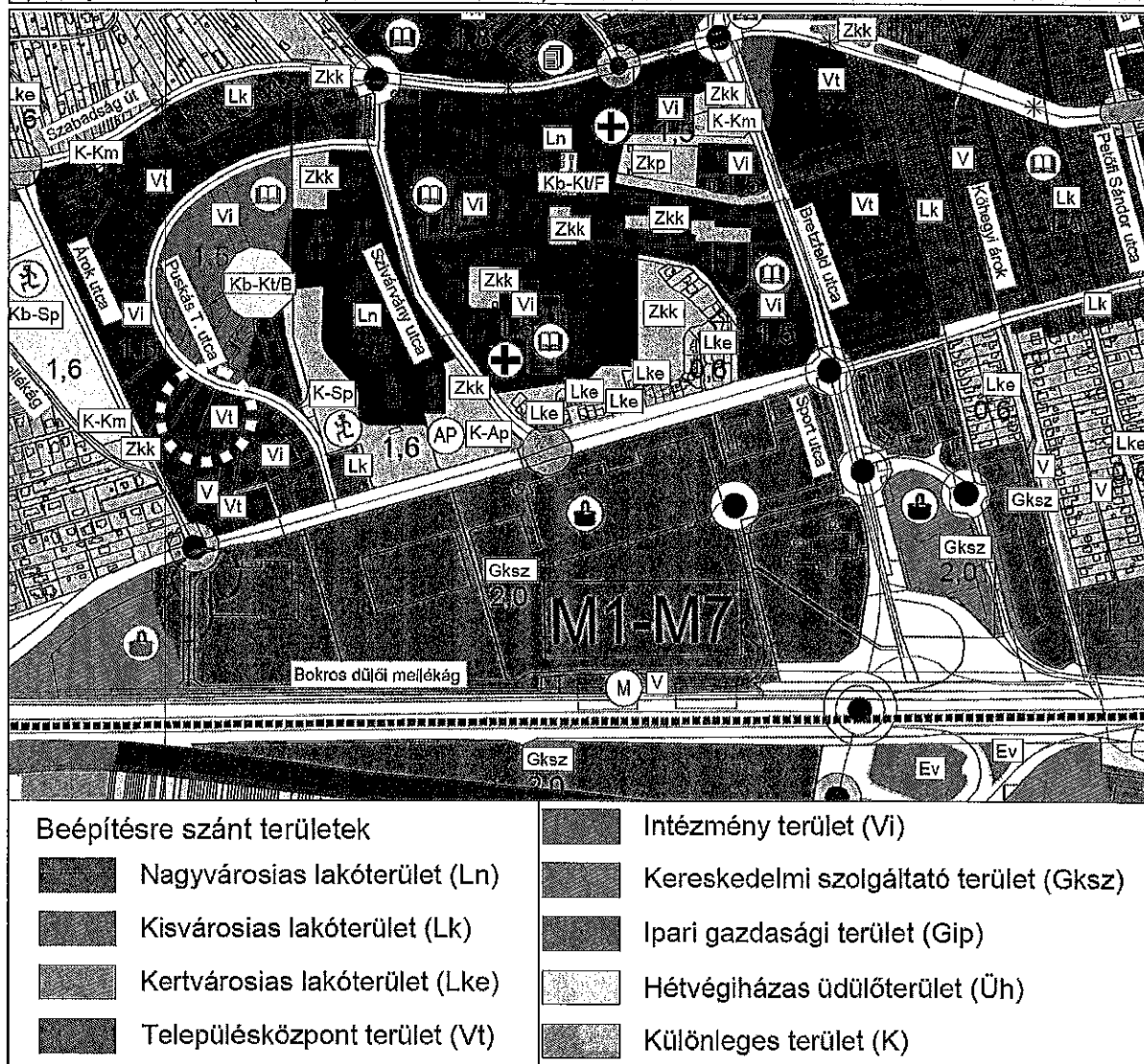
Tehát a BHÉSZ tervezett módosításával megvalósuló beruházás hatásai nem idéznek elő releváns változásokat ahhoz képest, mint ha a beruházás a hatályos előírások szerint kizárólag iroda, kereskedelem, szolgáltatás vagy szállás jellegű épületként valósulna meg.

## 6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

### Budaörs Város Településszerkezeti Terve

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV KIVONAT - TSZT:

(hatályos:267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat)



A beépítésre váró 4153/83 hrsz-ú telek Vi – Intézmény területfelhasználási kategóriában van. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján az Intézményterületre vonatkozó előírások:

“17. §\*(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- iroda,
  - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - hitéleti és
  - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”

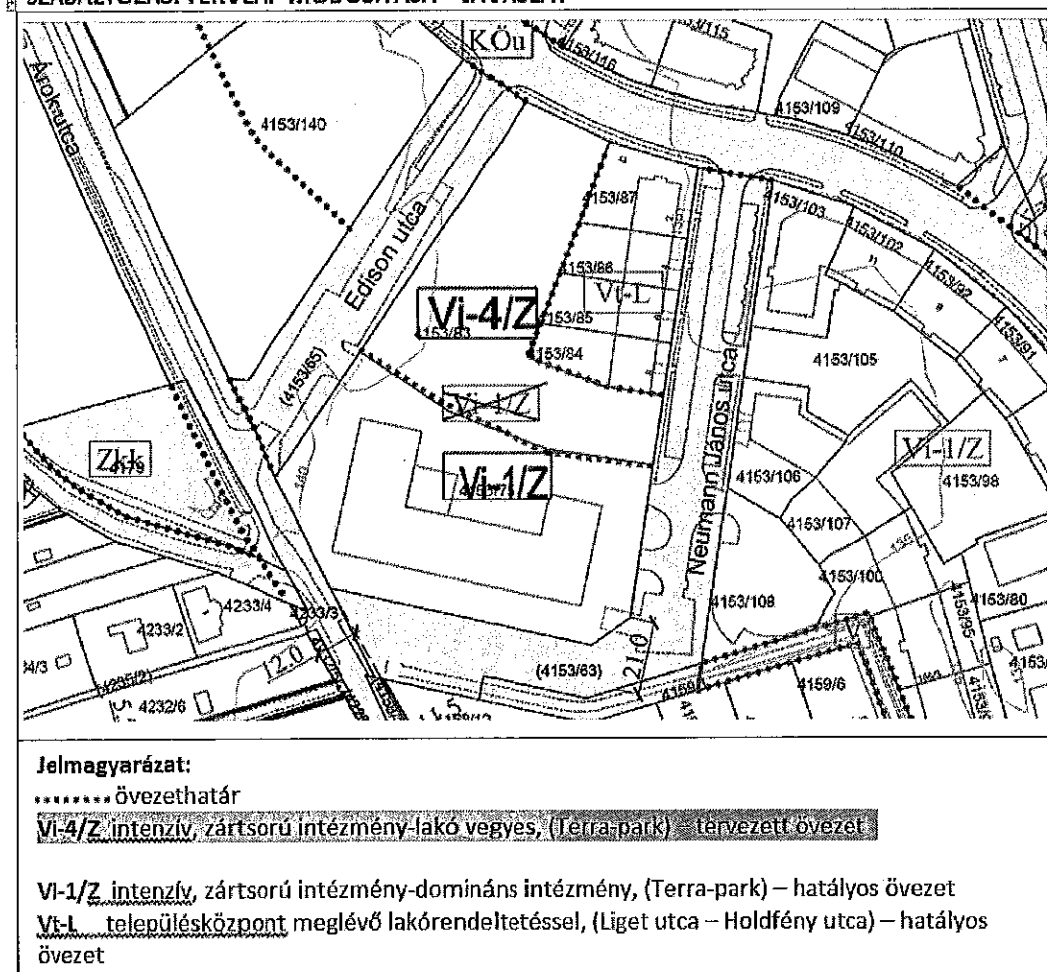
Fenti előírás alapján a területen lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon helyezhető el, mivel alapesetben lakórendeltetés nem helyezhető el intézményterületen. A fejlesztési cél, a vegyes iroda-lakórendeltetésű épület elhelyezése tehát megvalósítható a VI-Intézmény területfelhasználási kategórián belül, tehát TSZT módosítás nem szükséges a beépítés megvalósításához. Fentiek értelmében az OTÉK felhatalmazása szerint a Helyi Építési Szabályzat módosítása szükséges.

## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott BHÉSZ módosítás szükséges az alábbiak szerint.

A tervezett módosítás során a 4153/83 hrsz telken az irodai és a lakó rendeltetés vegyesen jelenik majd meg. A módosítás során tehát cél, hogy az iroda rendeltetés mellett a lakó rendeltetés is elhelyezhetővé váljon a telken. Ehhez a BHÉSZ-ben új építési övezetet javasolt kialakítani VI-4/Z jellel, amely kizárólag a 4153/83 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozna.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA – JAVASLAT



### Lakófunkció elhelyezhetőségének biztosítása

Az új Vi-4/Z építési övezetben az elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírással célszerű konkrétan meghatározni az elhelyezhető lakórendeltetés számát és módját. Ezzel eleget teszünk mind az OTÉK előírásnak, mind a Településrendezési szerződésnek. A Beépítési terv alapján javasolt az elhelyezhető lakásszámot 37 db-ban maximálni, valamint rögzíteni, hogy minimum 1200 m<sup>2</sup> bérbeadható irodafunkciót kell kialakítani. Továbbá az is előírandó, hogy a vegyes funkciójú épületet 1 ütemben kell kialakítani, a lakófunkció nem vehető használatba addig, amíg az irodafunkció nem valósul meg.

### Terepszint alatti beépítés mértékének növelése

A Beépítési terv alapján a terepszint alatti beépítés lehetőségének módosítása szükséges, mivel a szükséges parkolószámot telken belül kell biztosítani, ezért a terv a gépjárműtárolást az épület alatt, terepszint alatti garázsban biztosítja. A parkolási mérleg számítását a Beépítési terv tartalmazza, mely alapján terepszint alatti garázsban 82 db gépkocsi parkoló, felszínen 18 db gépkocsi parkoló helyezkedik el. A 37 db lakáshoz 37 db parkolóhelyet, a 1200 m<sup>2</sup> irodához 61 db parkolóhelyet kell biztosítani. A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keletről szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.

A BHÉSZ a területre jelenleg hatályos Vi-1/Z építési övezetben maximálisan elhelyezhető terepszint alatti beépítés 20%.

A BHÉSZ szerinti kapcsolódó 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.”*

A Beépítési terv alapján tervezett összes bruttó terepszint alatti beépítés mértéke a 4026 m<sup>2</sup> telekmérethez viszonyítva a következő:

Tervezett épület alatt:	1426 m <sup>2</sup> (35,41%)
Tervezett épület kontúrján kívül:	1220 m <sup>2</sup> (30,30 %)
Összesen:	<b>2646 m<sup>2</sup> (65,72%)</b>

A területre hatályos 20%-os terepszint alatti beépítés mértékének növelése szükséges, tekintettel arra, hogy a tervezett épület kontúrján kívüli terepszint alatti beépítési mérték 30,30%, javasolt a 35%-ra való emelés.

### Előkerti méret a terepszint alatti épületre ne vonatkozzon

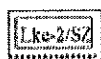
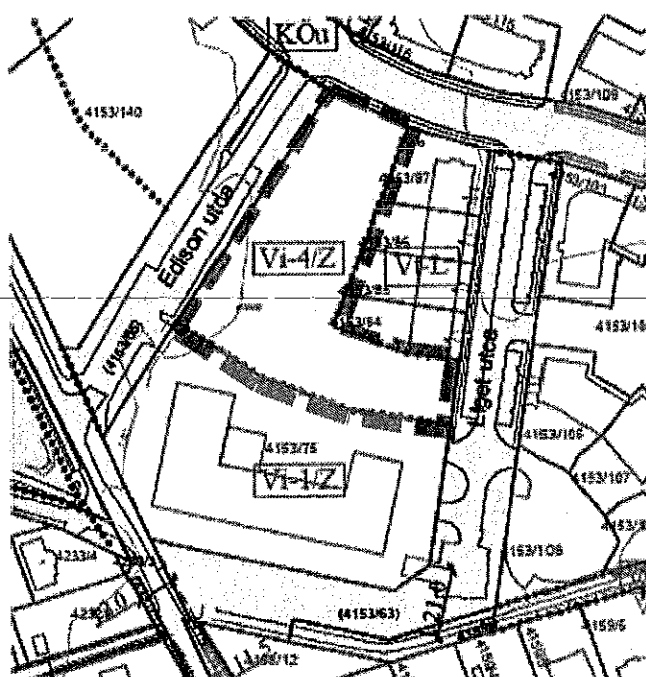
Előkert mérete a hatályos övezetben 4,0 m, amelyen nem szükséges módosítani terepszinten, viszont a terepszint alatti építmény elhelyezhetősége érdekében elő kell írni, hogy a terepszint alatti építményekre vonatkozó előkerti méret 0 m, azaz kifuthat telekhatárig, amely lehetőség a Beépítési tervet figyelembe véve szükséges.

### Telekmegosztásra ne legyen lehetőség

A cél az, hogy a 4153/83 hrsz-ú telek egy telek maradjon, ne legyen megosztható. Ez is biztosíték arra, hogy a vegyes funkciójú épület egy ütemben épüljön. Legnagyobb telekméret megállapítása nem szükséges.

**A BHÉSZ MÓDOSÍTÁSA AZ ALÁBBIK SZERINT JAVASOLT:**

A terv új építési övezetet alakít ki Vi-4/Z jellel, amely kizárólag a 4153/83 hrsz-ú fejlesztési területre vonatkozik.



Építési övezetek és övezetek határa és jele



Köztérület céljára kijelölt terület

Tájékoztató elem:

— Tervezési terület határa

BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK	HATÁLYOS VI-1/Z ÖVEZET	TERVEZETT VI-4/4 ÖVEZET
Beépítési mód	zárt sorú	zárt sorú
Legkisebb kialakítható telekterület:	500 m <sup>2</sup>	4000 m <sup>2</sup>
Legnagyobb kialakítható telekterület:	1000 m <sup>2</sup>	-
Legnagyobb beépítési százalék	40%	40%
Legnagyobb bruttó szintterületi mutató	2,4	2,4
Legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke	20%	35%
Legkisebb zöldfelületi mérték	30%	30%
Legnagyobb épületmagasság	14,5 m	14,5 m
Előkert	4,0 m	4,0 m Terepszint alatti előkert: 0 m

Budaörs Város Településkép Védelmi Rendelete

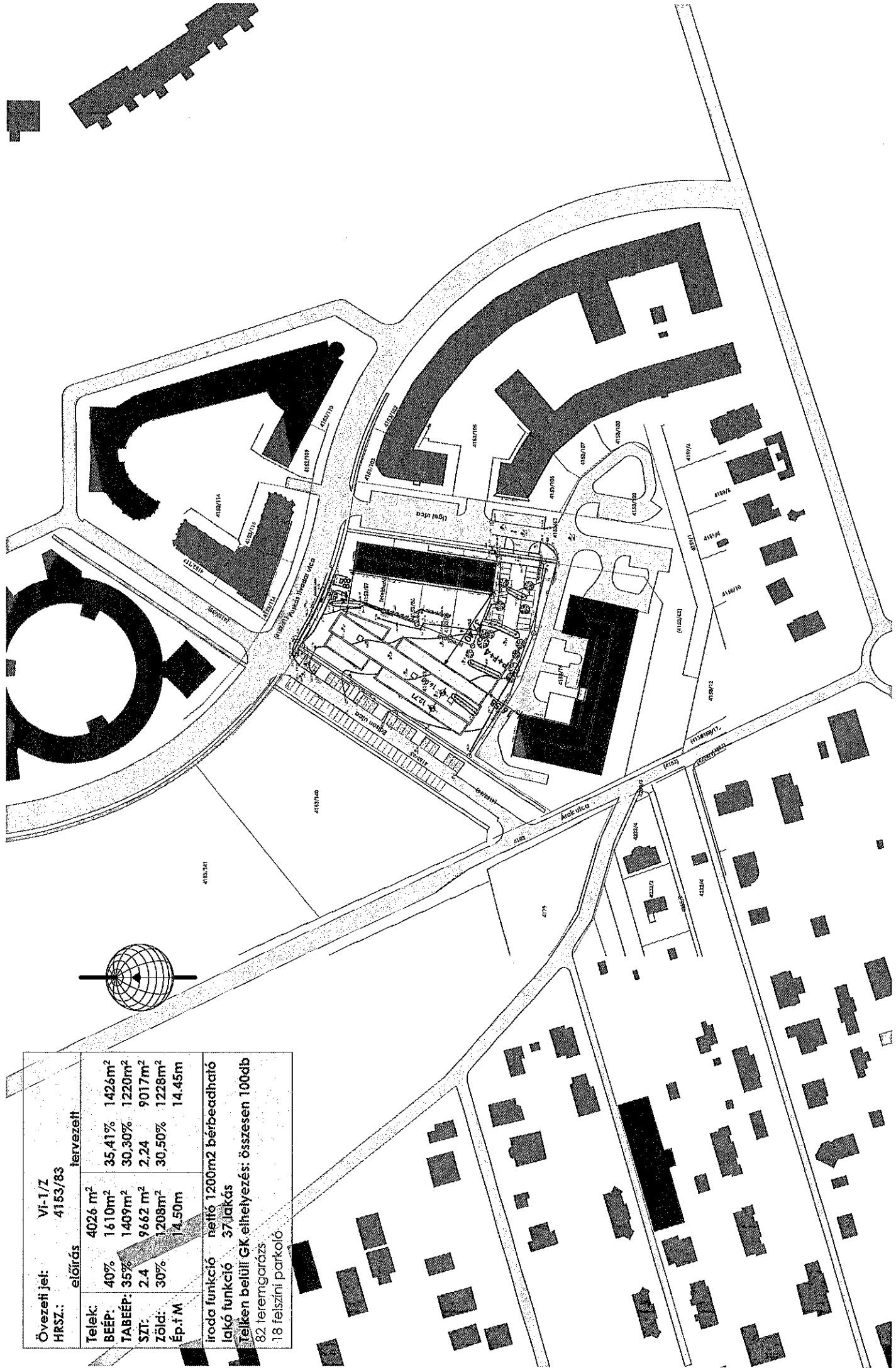
(Hatályos: 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet)

- „6. § (1) *A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítését.*
- (3) *A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával. „*

A Beépítési terv alapján fenti előírások betarthatók, tehát Budaörs Településképvédelmi rendeletének módosítása nem szükséges.

## 8. BEÉPÍTÉSI TERV

Építész tervező és közlekedéstervező adatszolgáltatása alapján



Övezeti jel: VI-1/Z		tervezett	
HRSZ.: 4153/83		előírás	
Telek:	4026 m <sup>2</sup>		
BÉÉP:	40%	35,41%	1426m <sup>2</sup>
TABÉÉP:	1409m <sup>2</sup>	30,30%	1220m <sup>2</sup>
STI:	2,4	9662 m <sup>2</sup>	2,24
Zöld:	30%	1208m <sup>2</sup>	30,50%
Ép.f.M	14,50m		14,45m
iroda funkció nettó 1200m <sup>2</sup> bérbeadható			
lakó funkció 37 lakás			
Telken belüli GK elhelyezés: összesen 100db			
82 teremgarázs			
18 felszíni parkoló			



3500 Lick Drive, Suite 200  
Folsom, CA 95630  
Tel: 916.450.1000  
Fax: 916.450.1001  
www.nist.gov

GA  
10/10/03

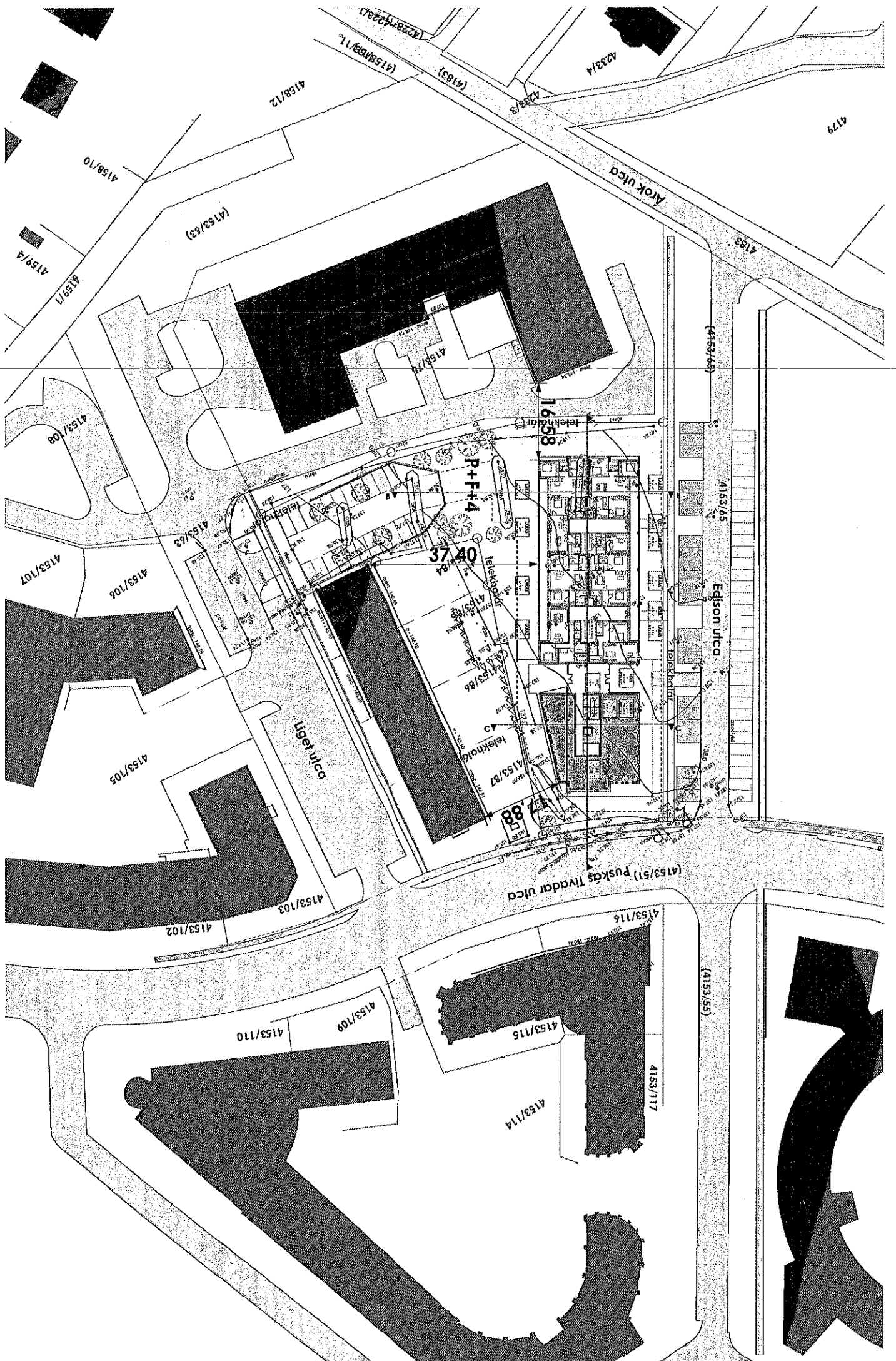
10/10/03

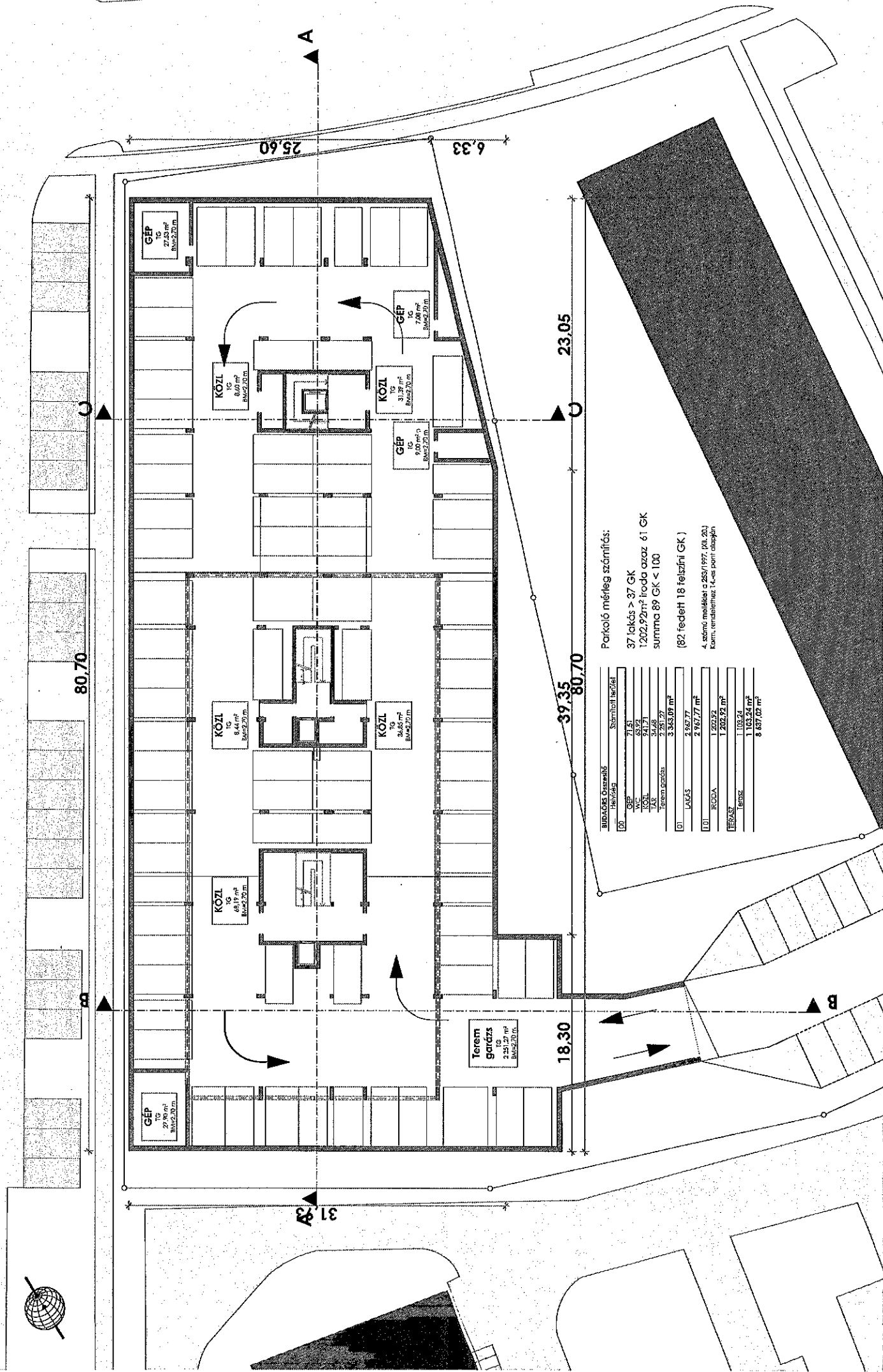
10/10/03

10/10/03

10/10/03

10/10/03





Parkoló mérték számítás:

37 lakás > 37 GK  
1202,92m<sup>2</sup> iroda azaz 61 GK  
összesen 89 GK < 100  
(82 fedett 18 felszíni GK)

4. számú melléklet a 253/1997. (XII. 22.)  
Korm. rendelethez 14-es pont alapján

BUDAÖRS Önkormányzat	Statisztikai táblázat
00	Helység
01	GÉP
02	KÖZL
03	Tér
04	Tér
05	Tér
06	Tér
07	LAKÁS
08	RODA
09	TEREM
10	Tér
11	Tér
12	Tér

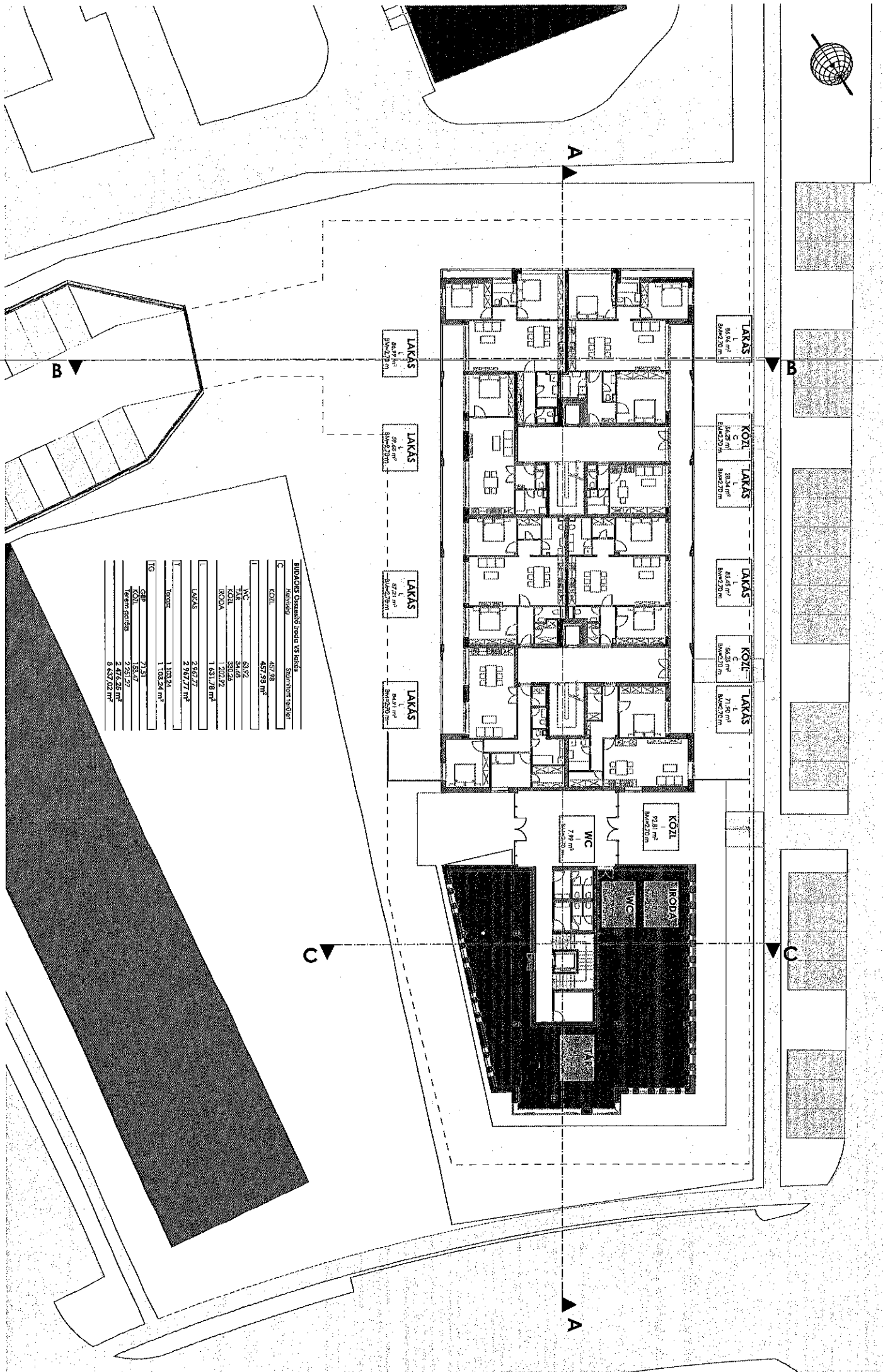


BUDAÖRS Önkormányzat  
2024. évi költségvetés  
2024. évi költségvetés

Terminális elszámolás

IKOBA Értékpapír  
EGYÜTES Készítette

TKA  
00



BIROKAS Cserésszékének és konyhájának

Időpont	Terület (m <sup>2</sup> )	Terület (m <sup>2</sup> )
C	KOZI	457,78
D	WC	63,72
E	TAR	34,66
F	KOZI	330,26
G	RODA	1 202,92
H	LAKAS	1 631,78
I	LAKAS	2 967,77
J	LAKAS	1 103,24
K	LAKAS	1 103,24
L	LAKAS	1 103,24
M	LAKAS	1 103,24
N	LAKAS	1 103,24
O	LAKAS	1 103,24
P	LAKAS	1 103,24
Q	LAKAS	1 103,24
R	LAKAS	1 103,24
S	LAKAS	1 103,24
T	LAKAS	1 103,24
U	LAKAS	1 103,24
V	LAKAS	1 103,24
W	LAKAS	1 103,24
X	LAKAS	1 103,24
Y	LAKAS	1 103,24
Z	LAKAS	1 103,24



Architectural firm information and contact details.

Architectural firm information and contact details.

Architectural firm information and contact details.

Architectural firm information and contact details.

Architectural firm information and contact details.

Architectural firm information and contact details.

Architectural firm information and contact details.





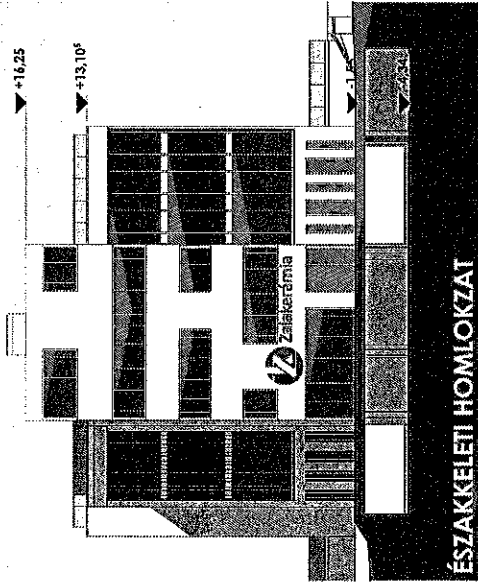
2:48

9:48

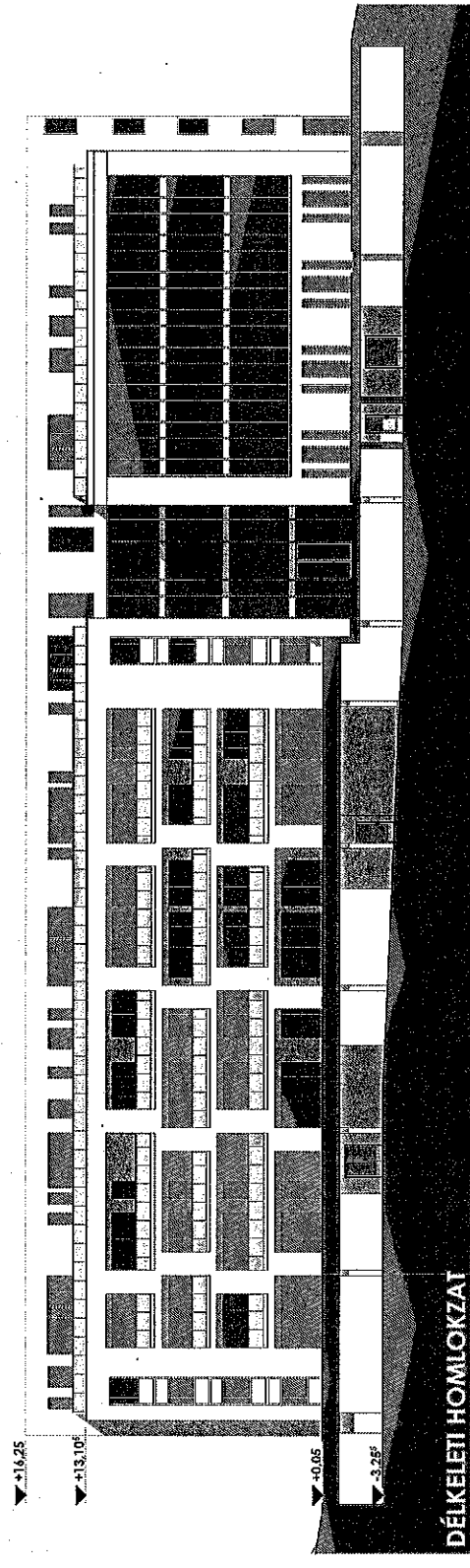
$$\begin{array}{r} 72,30 \\ \underline{72,30} \end{array}$$

**Terasz**  
T  
64,02 m<sup>2</sup>  
Bm=270 m

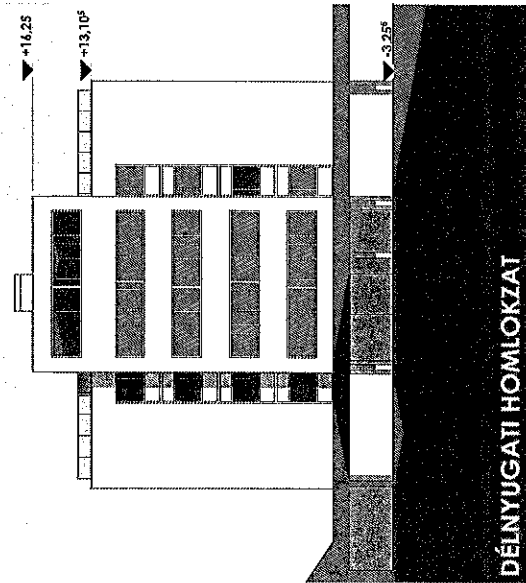
C▼



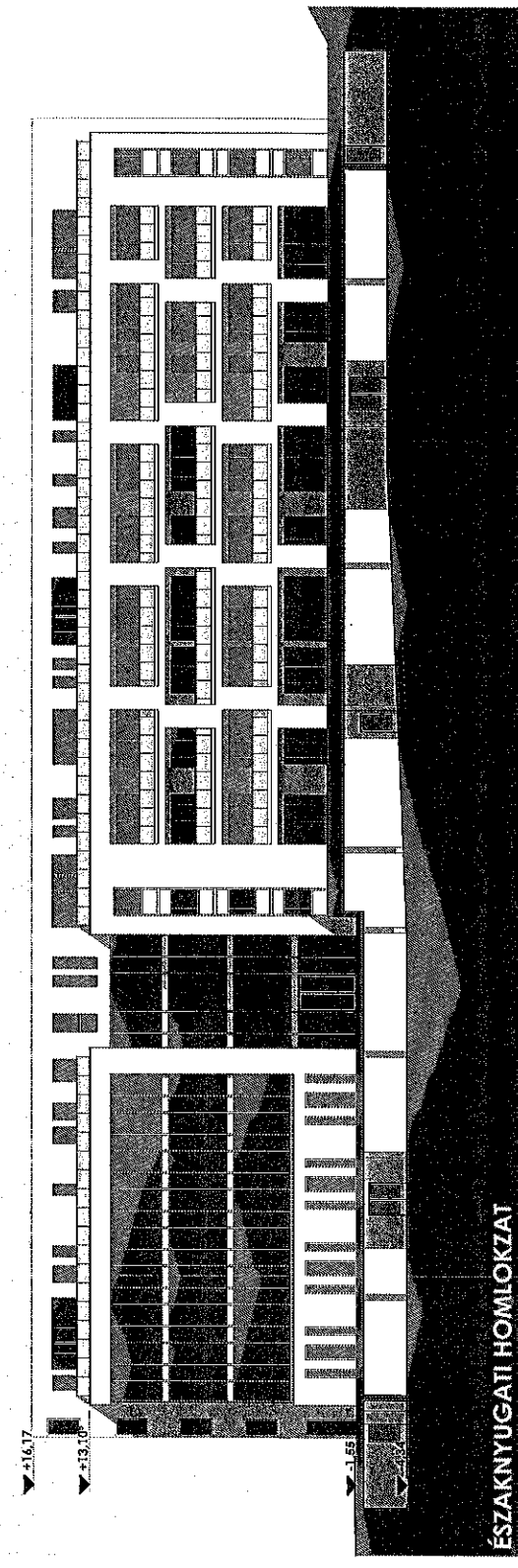
ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT



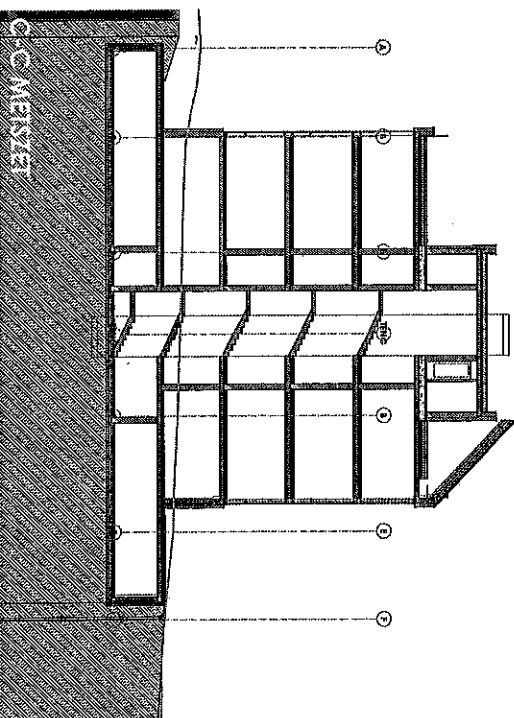
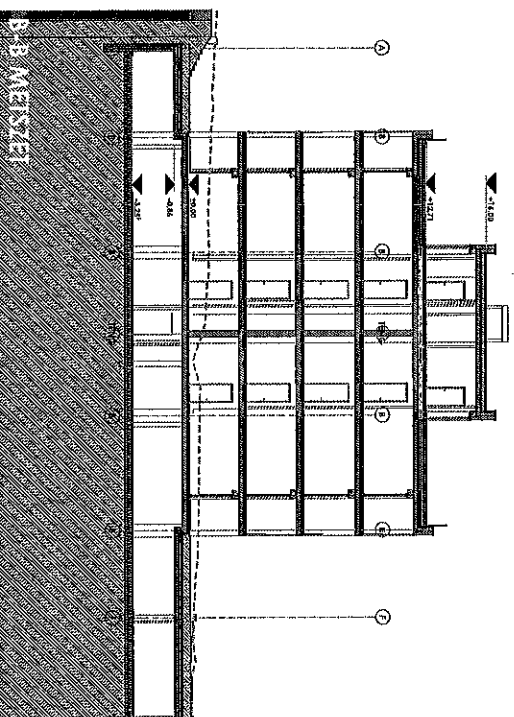
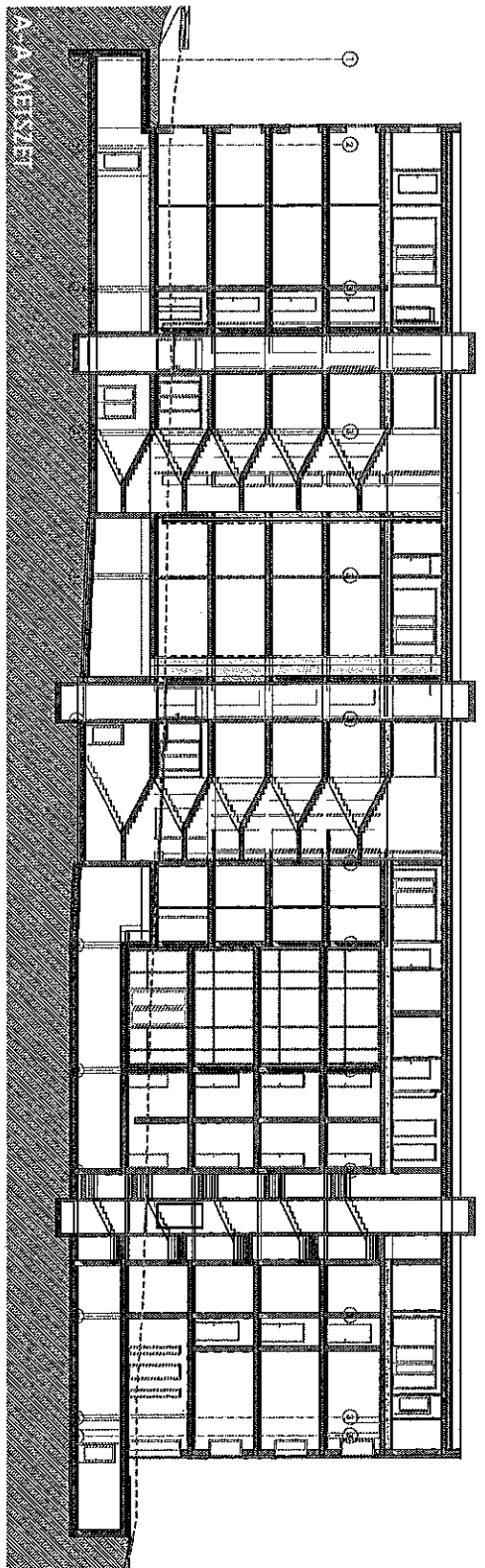
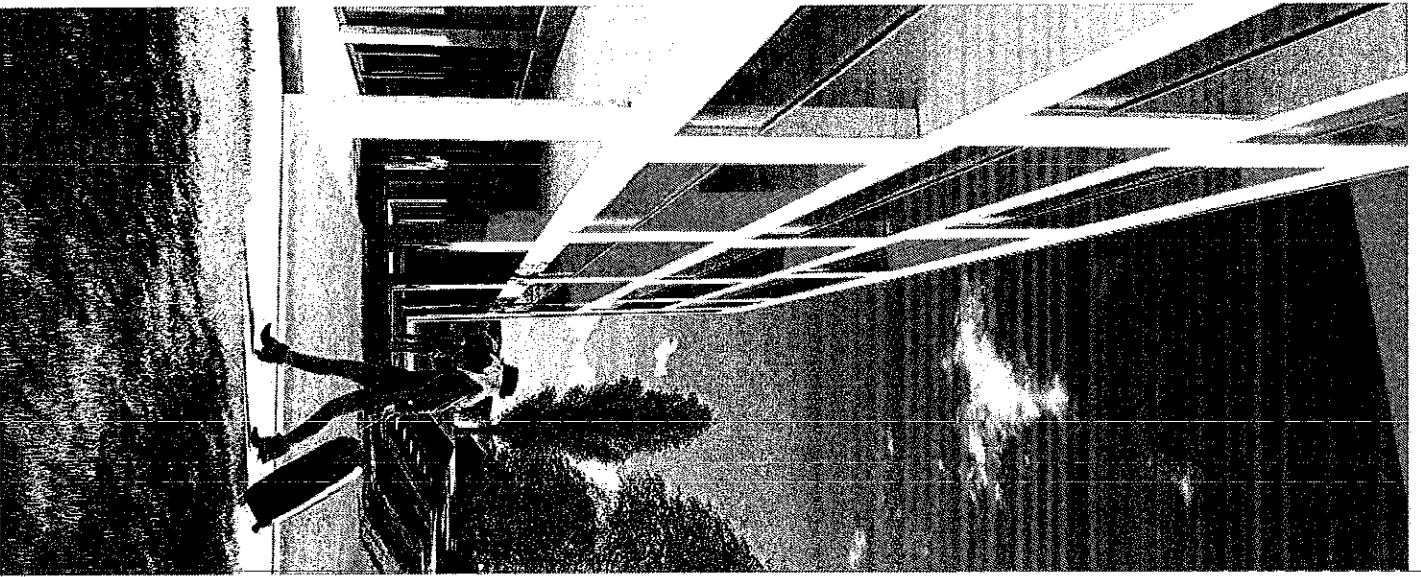
DÉLI HOMLOKZAT

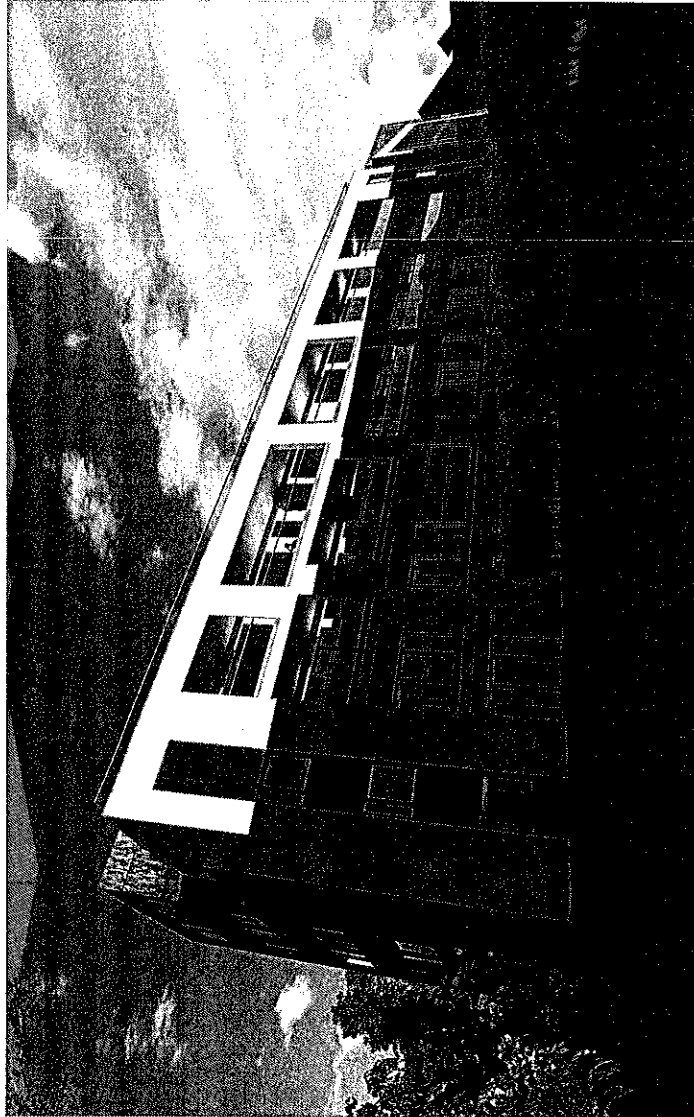
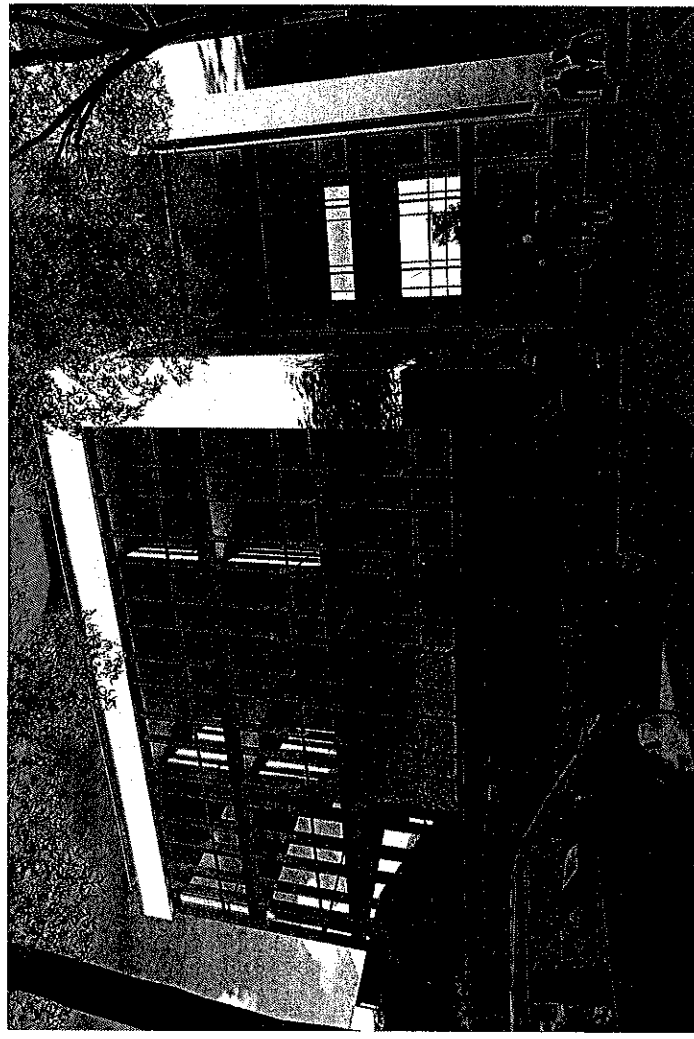
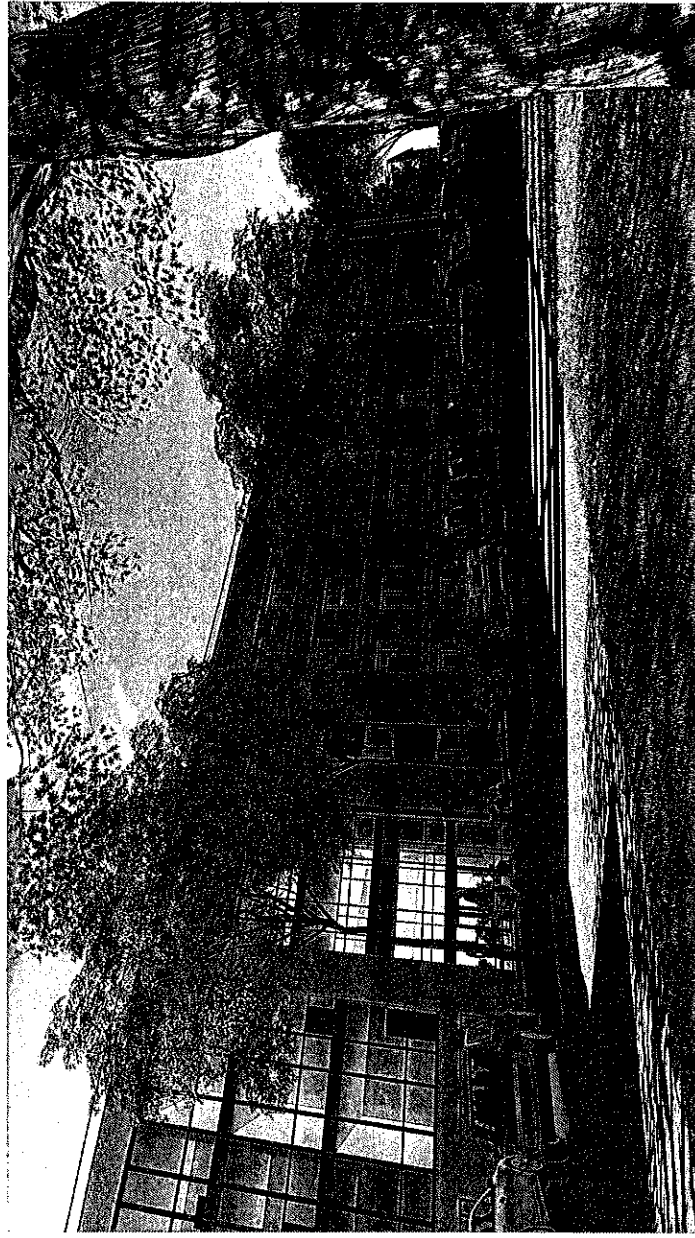


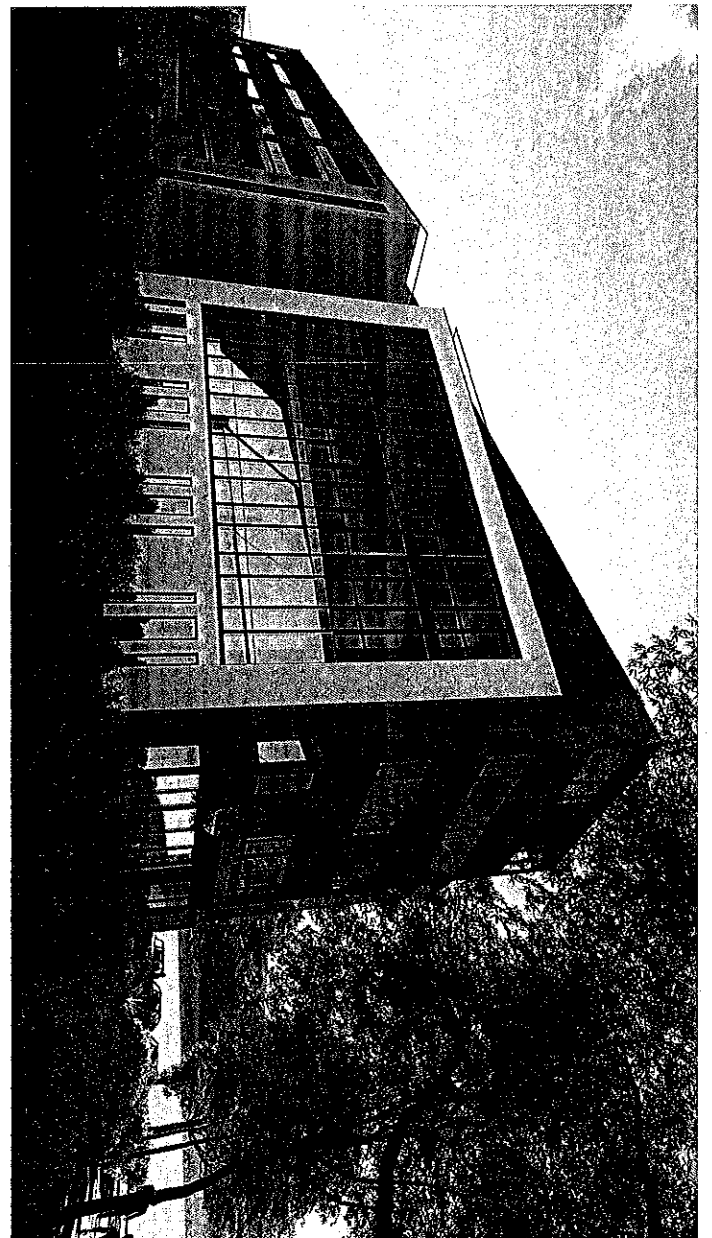
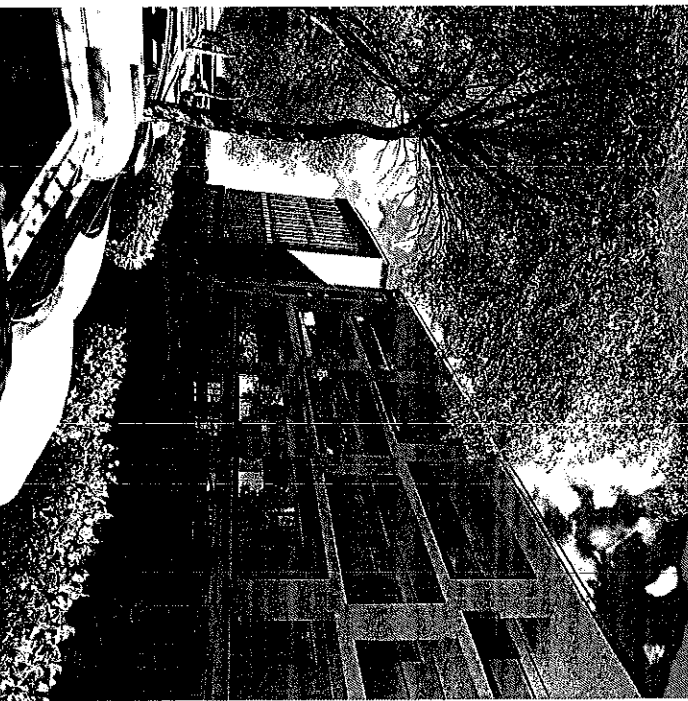
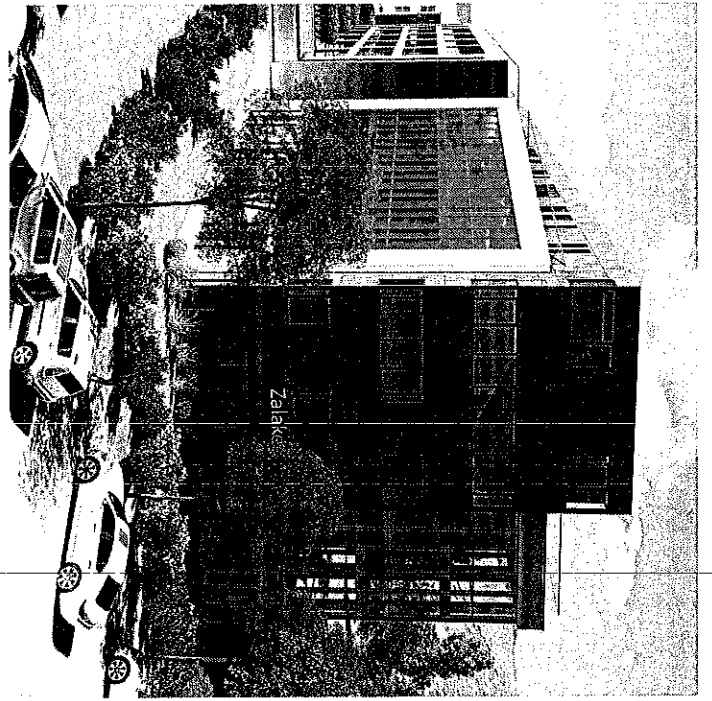
DÉLNYUGATI HOMLOKZAT

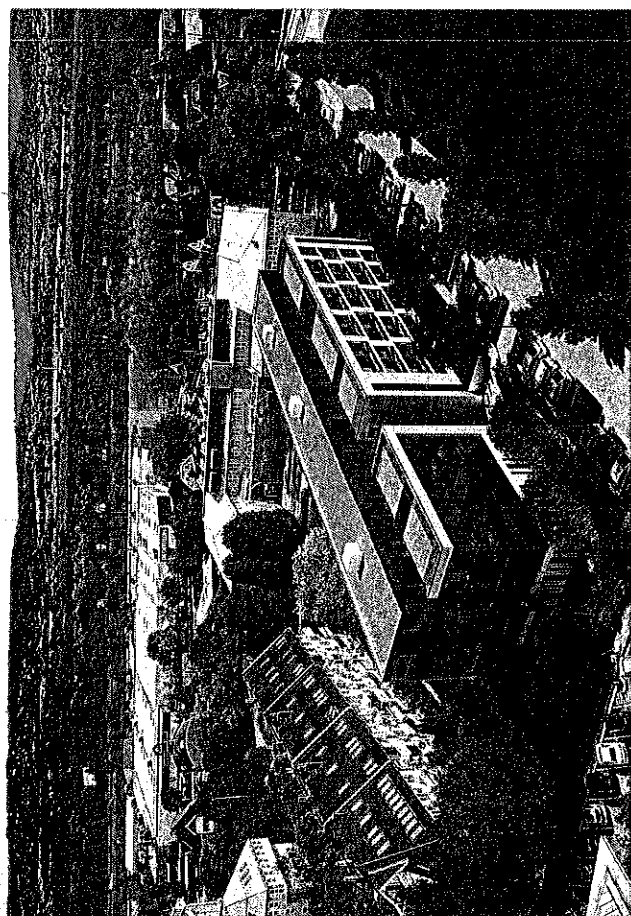
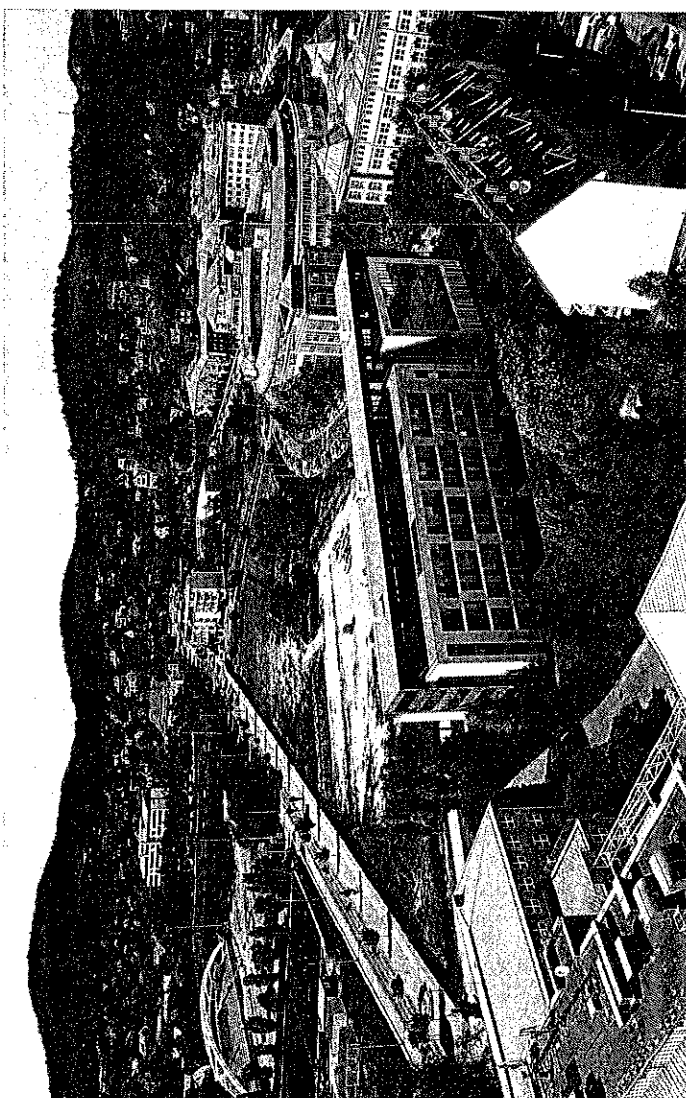
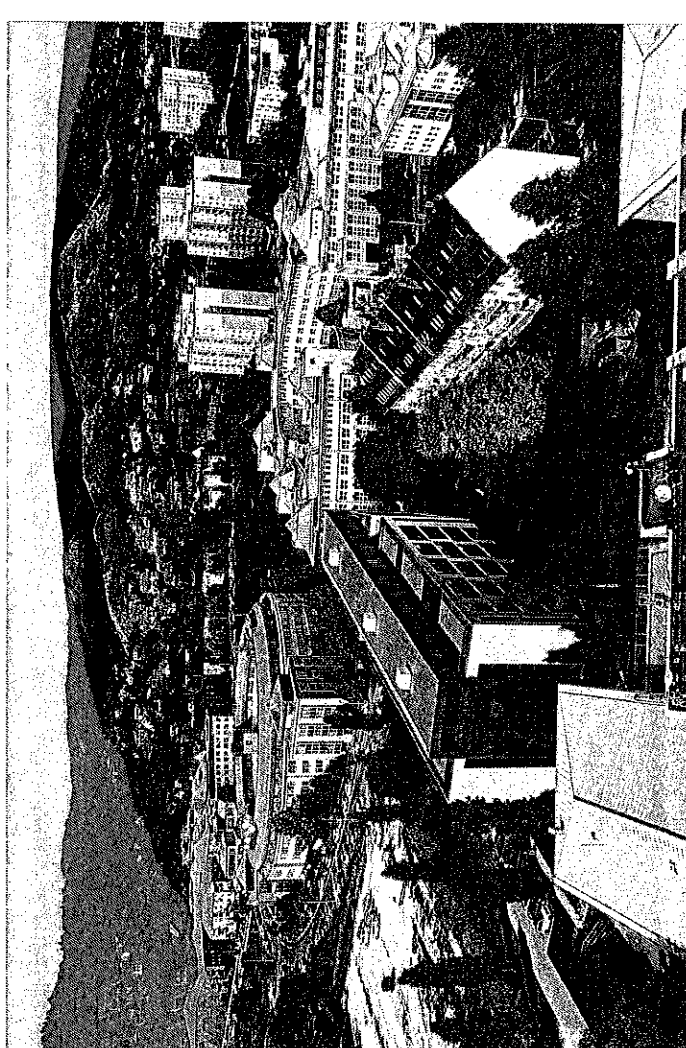


ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT

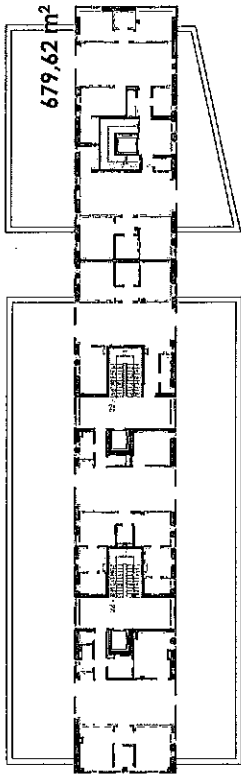




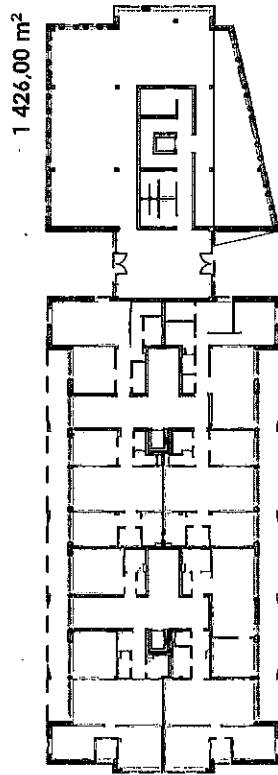








4EM alaprajz



Br Szintterület:

P= 2633,38

FSZT= 1426,00

1EM= 1426,00

2EM= 1426,00

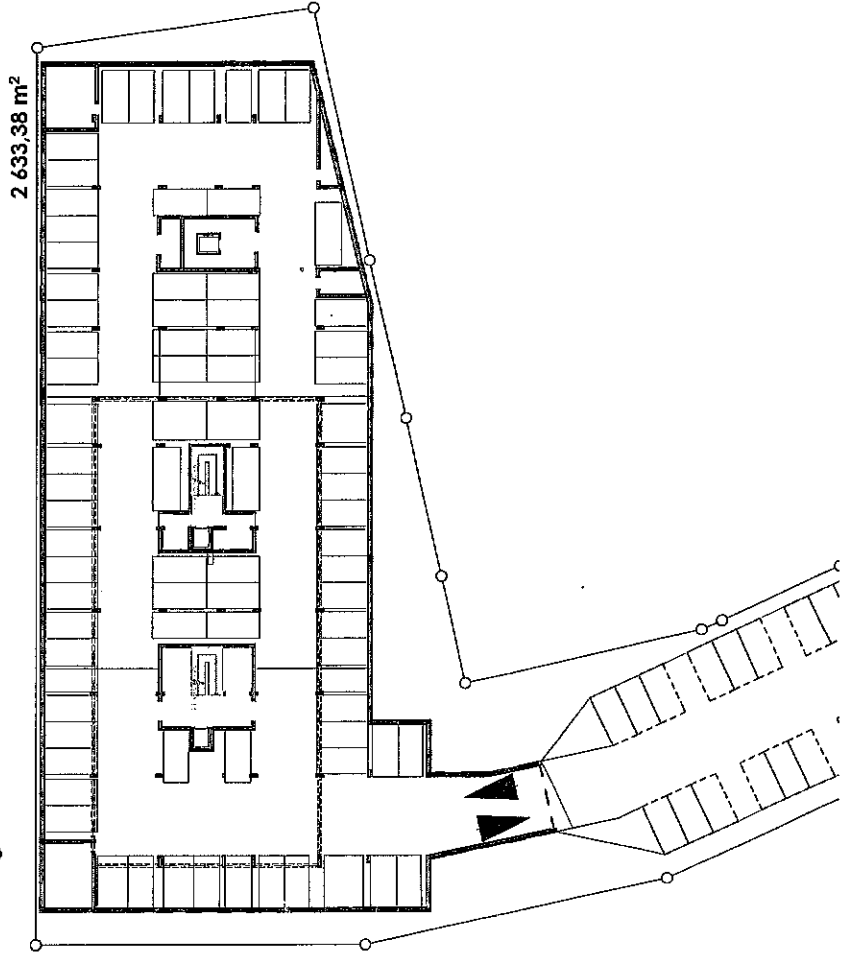
3EM= 1426,00

4EM= 679,62

Summa: 9017,00m²

Tehát a szintterület: 9017/4026=2,24<2,4 Tehát megfelel

Teremgarázs



BUDAÖRS Összesítő Iroda VS lakás	
Helyiség	Számított terület
C	
KÖZL	457,98
	457,98 m²
I	
WC	63,92
TAR	34,68
KÖZL	330,26
IRODA	1 202,92
	1 631,78 m²
L	
LAKÁS	2 967,77
	2 967,77 m²
T	
Terasz	1 103,24
	1 103,24 m²
TG	
GR	71,51
KÖZL	153,47
Terem garázs	2 251,27
	2 476,25 m²
	8 637,02 m²



TERVEZŐ  
SZÉKELY Design Kft. 1024 Budapest, Madách utca 8  
1024 Budapest, Madách utca 8  
1024 Budapest, Madách utca 8

DATUM  
2017.11.24  
HIDP 09D

GLM  
Budaörs  
2017.11.24  
HIDP 09D

KÉSZÍTŐ  
Budaörs  
2017.11.24  
HIDP 09D

TERVEZŐ  
Szintterületi domain  
2017.11.24  
HIDP 09D

RODA ÉS LAKÓPULAI  
EGYÜTTES koncepciója  
2017.11.24  
HIDP 09D

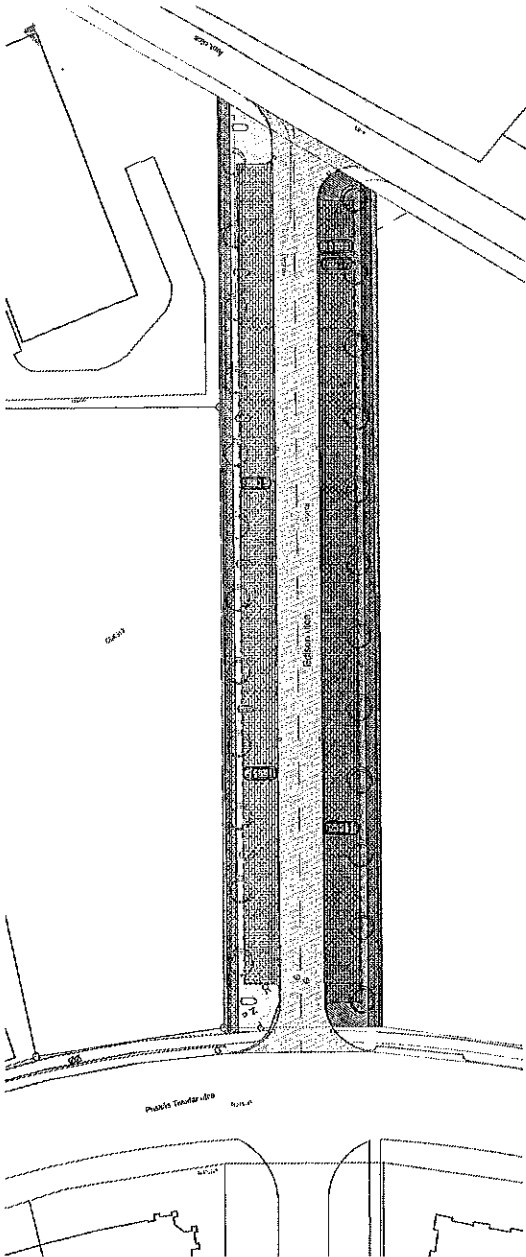
101





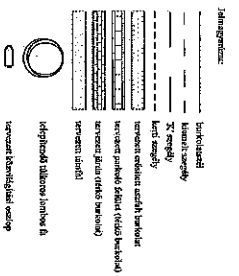


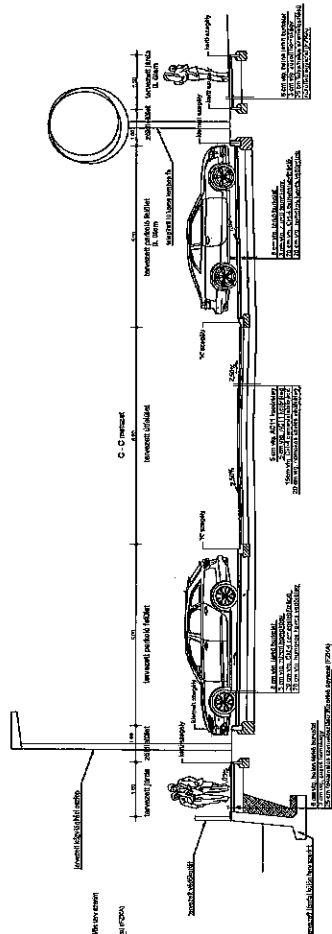
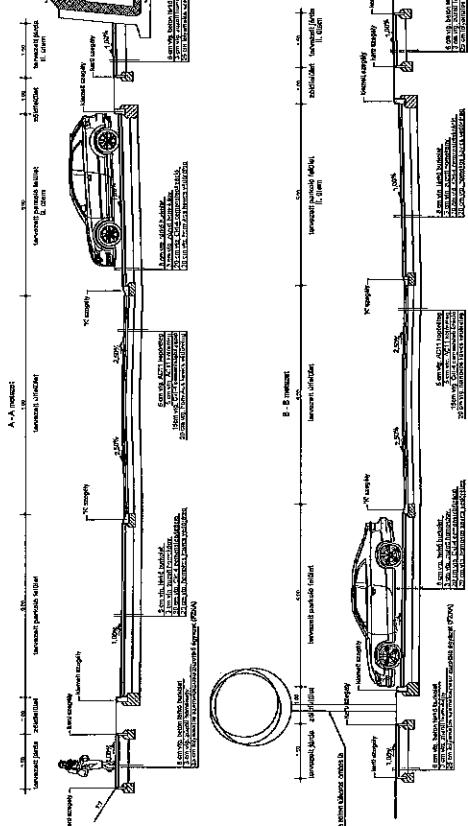
1. megvalósítási item  
11. megvalósítási item



TELEFÉSI TANULMÁNYTERV

1. Megnevezés: ...  
2. Helyszín: ...  
3. Munkaanyag: ...  
4. Munkaanyag: ...  
5. Munkaanyag: ...  
6. Munkaanyag: ...  
7. Munkaanyag: ...  
8. Munkaanyag: ...  
9. Munkaanyag: ...  
10. Munkaanyag: ...  
11. Munkaanyag: ...  
12. Munkaanyag: ...  
13. Munkaanyag: ...  
14. Munkaanyag: ...  
15. Munkaanyag: ...  
16. Munkaanyag: ...  
17. Munkaanyag: ...  
18. Munkaanyag: ...  
19. Munkaanyag: ...  
20. Munkaanyag: ...  
21. Munkaanyag: ...  
22. Munkaanyag: ...  
23. Munkaanyag: ...  
24. Munkaanyag: ...  
25. Munkaanyag: ...  
26. Munkaanyag: ...  
27. Munkaanyag: ...  
28. Munkaanyag: ...  
29. Munkaanyag: ...  
30. Munkaanyag: ...  
31. Munkaanyag: ...  
32. Munkaanyag: ...  
33. Munkaanyag: ...  
34. Munkaanyag: ...  
35. Munkaanyag: ...  
36. Munkaanyag: ...  
37. Munkaanyag: ...  
38. Munkaanyag: ...  
39. Munkaanyag: ...  
40. Munkaanyag: ...  
41. Munkaanyag: ...  
42. Munkaanyag: ...  
43. Munkaanyag: ...  
44. Munkaanyag: ...  
45. Munkaanyag: ...  
46. Munkaanyag: ...  
47. Munkaanyag: ...  
48. Munkaanyag: ...  
49. Munkaanyag: ...  
50. Munkaanyag: ...  
51. Munkaanyag: ...  
52. Munkaanyag: ...  
53. Munkaanyag: ...  
54. Munkaanyag: ...  
55. Munkaanyag: ...  
56. Munkaanyag: ...  
57. Munkaanyag: ...  
58. Munkaanyag: ...  
59. Munkaanyag: ...  
60. Munkaanyag: ...  
61. Munkaanyag: ...  
62. Munkaanyag: ...  
63. Munkaanyag: ...  
64. Munkaanyag: ...  
65. Munkaanyag: ...  
66. Munkaanyag: ...  
67. Munkaanyag: ...  
68. Munkaanyag: ...  
69. Munkaanyag: ...  
70. Munkaanyag: ...  
71. Munkaanyag: ...  
72. Munkaanyag: ...  
73. Munkaanyag: ...  
74. Munkaanyag: ...  
75. Munkaanyag: ...  
76. Munkaanyag: ...  
77. Munkaanyag: ...  
78. Munkaanyag: ...  
79. Munkaanyag: ...  
80. Munkaanyag: ...  
81. Munkaanyag: ...  
82. Munkaanyag: ...  
83. Munkaanyag: ...  
84. Munkaanyag: ...  
85. Munkaanyag: ...  
86. Munkaanyag: ...  
87. Munkaanyag: ...  
88. Munkaanyag: ...  
89. Munkaanyag: ...  
90. Munkaanyag: ...  
91. Munkaanyag: ...  
92. Munkaanyag: ...  
93. Munkaanyag: ...  
94. Munkaanyag: ...  
95. Munkaanyag: ...  
96. Munkaanyag: ...  
97. Munkaanyag: ...  
98. Munkaanyag: ...  
99. Munkaanyag: ...  
100. Munkaanyag: ...

[illegible]



## 9. TERVEZETT BEÉPÍTÉS VÁRHATÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI IGÉNYE

A LAKOSSZÁM-NÖVEKMÉNY SZÁMÍTÁSA – a tervezett Vi-4/Z építési övezetben

Tervezett Lakos/Lakásszám: 4 fő/lakás

Vi-3/SZ építési övezet TERVEZETT	8 db lakás/szint 5 db lakás/tetőszint	lakásszám összesen	lakosság növekmény (4 fő/lakás)
▪ 4 szinten	32 db lakás	37 db lakás	148 fő
▪ tetőszinten (penthouse lakások)	5 db lakás		

A tervezett beépítés szerint 37 db lakás alakítható ki, lakásonként 4 fő/lakás átlagszámot vesz figyelembe a terv, ami 148 fő többletlakost jelent.

A + 148 fő lakosszámmal tartozó oktatási intézményigény az alábbi:

oktatási intézmény- igény számítás	Szabályozási terv szerint tervezett 148 fő-re	városrendezési normatíva szerint
általános iskola	0,59 tanterem	4 tanterem/1000 lakos
óvoda	5,92 férőhely	40 férőhely/1000 lakos

Fentieket összefoglalva elmondható, hogy a termódosítás során gyakorlatilag nem változtatja meg a humáninfrastruktúra igényt. Az ellátás szempontjából a termódosítás során fél tanterem és egy „negyed” (5-6 fő) óvodai csoport kialakítása szükséges.

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

### Rendelet-tervezet

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete

### A BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

#### 1. §

A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) 42. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

1. Vi-1/SZ közepesen intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Szivárvány – Patkó utca)
2. Vi-2/SZ intenzív, szabadonálló, nagytelkes intézmény, (Városháza)
3. Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
4. Vi-2/Z közepesen intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, (Terra-park)
5. Vi-3/Z közepesen intenzív intézmény, zárt sorú kisvárosias lakóterületen, (Református templom)
6. Vi-4/Z intenzív, zárt sorú intézmény-lakó vegyes, (Terra-park)
7. Vi-Bv1 intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény, (Szabadság út – Nefelejcs köz)
8. Vi-Bv2 közepesen intenzív, zárt sorú, belvárosi intézmény,
9. Vi-Á általános, szabadonálló intézmény,
10. Vi-Á1 általános, szabadonálló intézmény (Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 hrsz. által határolt terület).
11. Vi-Tt/1 Templom tér intenzív, zárt sorú intézmény (Zichy kastély)
12. Vi-Tt/2 Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (iskolák)
13. Vi-Tt/3 Templom tér közepesen intenzív, zárt sorú intézmény (templom)
14. Vi-Zm Zichy major, rehabilitációs, alacsony intenzitású, zárt sorú intézmény (Zichy major)”

#### 2. §

A R. 43 §-a az alábbi(11)-(12) bekezdésekkel egészül ki:

„(11) A Vi-Z/4 jelű építési övezet területén lakó-iroda vegyes funkciójú épület a következő követelmények együttes teljesülése alapján helyezhető el:

- a) lakó rendeltetési egységek száma: legfeljebb 37 db
- b) huzamos tartózkodásra szolgáló irodahelyiség összesen legalább 1200 m<sup>2</sup>,
- c) az a) és b) pont szerinti rendeltetéseket egy ütemben kell megépíteni és használatba venni.

(12) A Vi-Z/4 jelű építési övezet területén a terepszint alatti építményre vagy épületrészre vonatkozó előkert 0,0 m."

3. §

A R. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

A R. 2.1. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

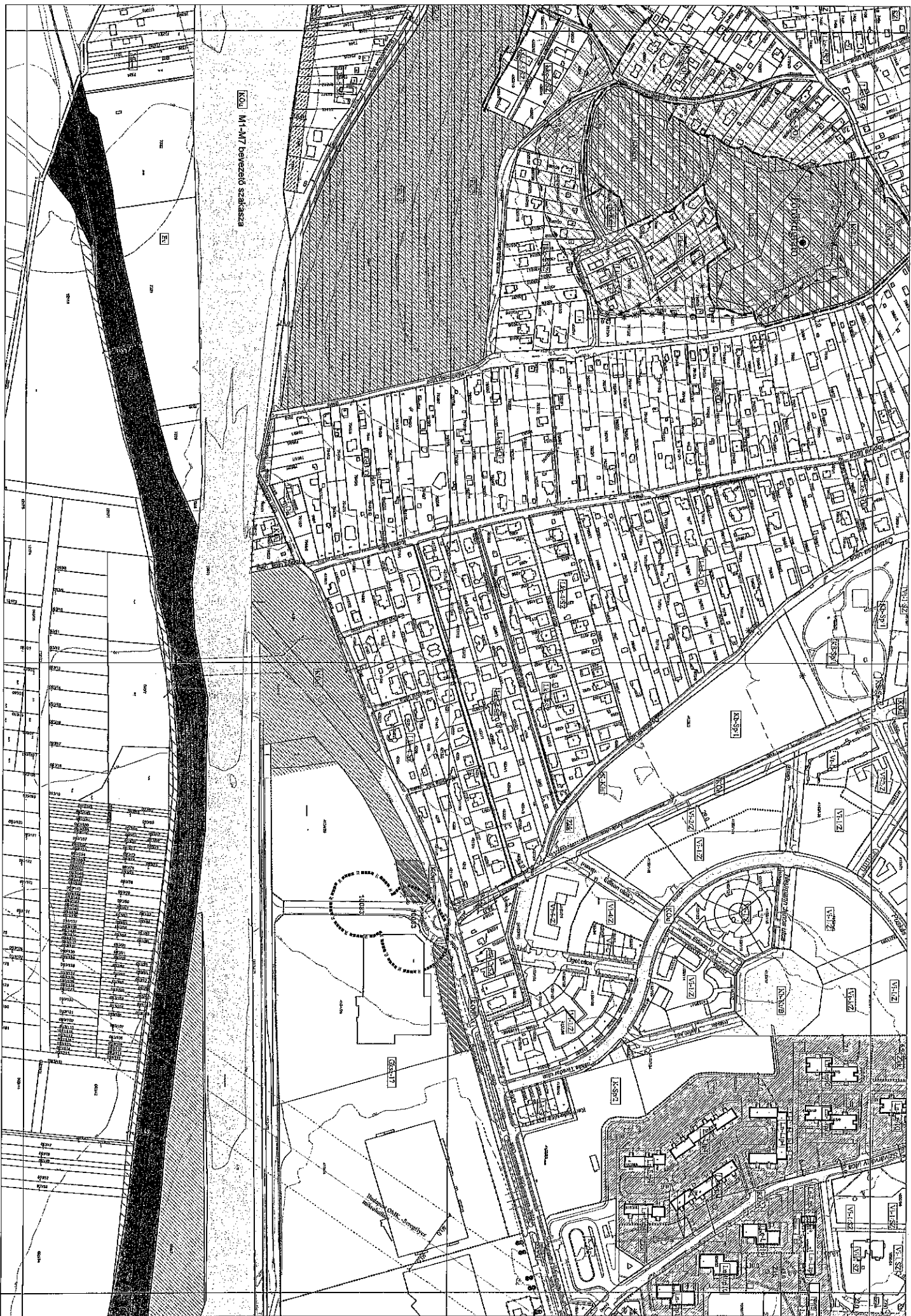
5. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2018. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás  
polgármester

dr. Bocsi István  
jegyző





.../2018. (...) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Az R. 2.1. melléklete az 58. sort követően kiegészül az alábbi 58A sorral, azaz a Vi-4/Z jelű építési övezettel:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P											
																	a lakás megengedett						az épület megengedett		előírt	hitelesít	oldalsó
																	legnagyobb						legnagyobb				
																	legnagyobb kialakítható		legnagyobb				legnagyobb				
terület	számszáma	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó alapterület mértéke	tervezési alatti beépítés mértéke	szoktatási mértéke	beépítési magassága	épület magassága	fm (m)	modelláltsá száma	bruttó alapterület	mérték															
m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	m	db	m <sup>2</sup>	m	m	m	m												
58A	VI-4/Z	Z	4000	-	-	40	2,4	35	30	14,5	-	-	-	4,0 [0,0]	-	-											

## MELLÉKLETEK



Budaörs Város Önkormányzata

**BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY**  
**FŐÉPÍTÉSZI IRODA**  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
**www.budaors.hu**  
**foepitesz@budaors.hu**

Ügyiratszám: XI/48-2/2018.  
Ügyintéző: Junghausz Timea

Tel.: 06-23/447-419, Fax: 06-23/447-891  
E-mail: [junghausz.timea@budaors.hu](mailto:junghausz.timea@budaors.hu)

## **Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítési Feljegyzés**

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

Tervezési területre Telepítési Tanulmányterv készült, melynek tartalmával a 190/2017. (XII.13.) ÖKT sz. határozat szerint egyetértett Budaörs Város Képviselő-testülete. A területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítás vizsgálati munkarészeinek tartalma megegyezhet a Telepítési Tanulmányterv vizsgálati munkarészeinek tartalmával, annál részletesebb vizsgálat nem szükséges.

A tervezési feladat a meglévő övezet egyes paramétereinek módosítása, a tervezett funkció nem okoz többletterhelést. A véleményezés egyszerű eljárással történik.

Budaörs, 2018. február 8.

  
**Csík Edina**  
**főépítész**



## Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. december 13-i ülésének jegyzőkönyvéből:

190/2017.(XII.13.) ÖKT sz.

határozat

### A MoMDeluxe Kft-vel kötendő településrendezési szerződés

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért az előterjesztés melléklete szerinti Telepítési Tanulmányterv tartalmával.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti Településrendezési Előszerződés és az ahhoz kapcsolódó készfizető kezességről és jelzálogjog alapításáról szóló szerződések, és későbbiek során, a feltételek teljesülése esetén az ennek megfelelő tartalmú végleges Településrendezési Szerződés aláírására.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, gondoskodjon a 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Tervének és Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet Telepítési Tanulmányterv tartalma szerinti módosításának külső finanszírozásban való elkészíttetéséről a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által határolt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan.
4. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Polgármestert a 3. határozati pont szerinti településrendezési eszközök módosítása érdekében kötendő tervezési és felhasználási szerződés aláírására.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.  
polgármester

dr. Bocsi István sk.  
jegyző

A kivonat hitelező:

Erdős Károlyné  
irodavezető

