

JEGYZŐKÖNYV

véleményeltérő egyeztető tárgyalásáról

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

Ideje: 2018. május 2. szerda 14.00 órától

Helye: Budaörsi Polgármesteri Hivatal,
2040 Budaörs, Szabadság út 134. 307. tárgyaló

Jelen vannak: (mellékelt jelenléti ív szerint)

Távolmaradását írásban jelezte, de írásban véleménnyel élt:
Levegő Munkacsoport (levél mellékleve)

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 véleményezendő helyi építési szabályzat véleményeltérő tárgyalás, hiszen érkeztek olyan vélemények, amelyek indokoltá teszik ennek a tárgyalásnak a megtartását. Két egyéb szerv kapta meg a meghívót, akik olyan véleményt nyújtottak be, amelyről érdemes lehet vitatkozni. Az egyik az Állami Főépítész, aki a rendelet tervezet bevezetőjében kérte, hogy az alaptörvényt idézzük be. Erre megadta a jogi irodánk a választ, amelyet az Állami Főépítész el is fogadott. Másik a Levegő Munkacsoport 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 véleményként és hogy arra mi volt a tervezői válaszuk. Illetve hívtuk Önöket a Liget utca 2-8. társasház lakóit, feltételezhető, hogy itt egy közös véleményt formáltak, hiszen két különálló levélben ugyan, de nagyon hasonló problémákat felvetve adták meg a véleményüket, melyet tervezői válaszban meg is válaszoltuk. Én úgy gondolom, mind a Levegő Munkacsoport, mind az Önök által felvetett észrevételekre fenntartjuk a véleményünket. A Képviselő-testület elé fogjuk terjeszteni a tervezői választ, jelen tárgyalás jegyzőkönyvét, és a testület fogja a végső döntést meghozni.

Kálóczi Imre alpolgármester: Azért jöttünk össze, hogy lássuk azt hogy az ott élő lakóknak mi a véleménye, esetleg az a múltkori 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 vetettem ezt föl, mert valahogyan érvényesíteni kéne, hogy az tényleg utca legyen, és onnan legyen a bejárata a garázsnak. Egyhangúan 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.

Kálóczi Imre alpolgármester: az utca a jelenlegi földhivatali alaptérképen már nem szerepel. Jőmagam és a kollégáim sem voltak még az önkormányzatnál, 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 véleményünket, lehet-e még változtatni? Ha nem lehet változtatni a terveken, akkor fölöslegesnek érzem a további polémiát.

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 bejáratát 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, hitéleti 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 lényege, hogy beszéljünk a területre érvényes szabályozókról. Most kuriózum, 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, hész módosítás nélkül is, ami a hész módosítás pontját érinti az, hogy lakóház is lehessen. Igazából erre kellene véleményt formálni. A konkrét házról majd az engedélyezési eljárásban kell véleményt formálniuk, mint ügyfelek, ha azok óhajtanak lenni abban az eljárásban. Itt jelenleg egy helyi építési szabályzat módosításáról beszélünk.

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

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

Kálóczi 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 kivan 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 erről lesz szó önkormányzati szinten, biztos hogy meg fogjuk vizsgáltatni 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 térbútorral meg lehetne oldani pl. virágváza, hogy az utca két oldalról zsákutca lenne, így el lehetne érni, hogy a garázsbejáratot az Árok utca felől közelltsék meg. Liget u. 8. után lenne a lezárás.

Kálóczi Imre alpolgármester: Budaörsön 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 lifttel 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.

Kálóczi Imre alpolgármester: Mindennek van oka. A Puskás Tivadar utcában például van egy 43 férőhelyes mélygarázs, ebből 10 szabad, a többi be van építve, tárolókkal. Hiába gondoljuk azt, hogy ez egy mélygarázs, fizikailag el vannak falazva, 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 hiába lesz 40 db mélygarázs, oda meg fog érkezni 200 autó. És pont ezekkel a típusú beruházásokkal tudjuk egy kicsit javítani a környék kapacitását. Itt 100 férőhelyes mélygarázs lesz, vannak kötelező feladatok az útépítés, amire ma nem nagyon van szabad forrásunk. A beruházóval sikerült oda eljutni, hogy megépítik az Edison utcát és felszíni parkolókat is építenek. Ha valaki oda akar menni tárgyalni, akkor azt az utcát fogja használni, ami kiépített felszíni parkolóval 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 megkerülje az egész tömböt gyalog a személyi bejáróhoz.

Kolarics Gergely beruházó: Az önkormányzatnak kérése volt, hogy az Edison utcában az épület felől végig parkolókat létesítsünk, amit megépítünk.

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.

Kolarics Gergely beruházó: Minden beépítési paramétert betartunk. A beépítési százalékot nem is használtuk ki. Szívesen értékesíték Önök részére parkolót.

Kálóczi Imre alpolgármester: az önkormányzat szeretne volna a maximumot kihozni a beruházásból. Felépülhetne ide egy irodaház, felszíni parkolókkal, sokkal kisebb mélygarázzsal. Mi azt mondtuk, hogy kötelezzük a beruházót egy sokkal nagyobb mélygarázs építésére és felszíni parkolót követelünk tőle, plusz utat építettünk 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, felépíti a felszíni száz parkolójával az irodaházát, és akkor nem arról fognak beszélgetni hogy a két épületömb közötti zöld felület 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 sűrűn cserélődéne 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 marad, 5 év után lehet, hogy ott fog üresen állni és nézhetjük azt az épületet a Törökugrató helyett.

Kolarics Gergely beruházó: A Zalakerámia vásárol, tulajdont szerez.

Lakossági észrevétel: A tulajdont aztán el is adhatja.

Kolarics Gergely beruházó: Persze.

Kálóczi Imre alpolgármester: Sajnos Budaörsön az irodapiac tulajdonosai a legritkább esetekben követik a trendeket, és tudok sorolni olyan nagyadózókat, akik 3 éven belül elmennek a városból, mert nem létezik passzív irodaház, csak gázos fűtésű. Nekik pedig olyan nemzetközi trendeken kell ma már megfelelni, hova költözhetnek, aminek nem felel meg a budaörsi ingatlanpiac. Két megoldás van az egyik, hogy újat építenek, a másik hogy felújítják a régit. Aki ezt megépítette és már kamatostul kivette 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 építésű iroda lesz, talajszondás lesz, aminek üzemeltetési költsége szinte 0 lesz. Pont azt a hiányt fedi le, amivel mondjuk lenne esély itt tartani egy nagy céget. És ez egy másik kérésünk volt a beruházó felé. Ő csak lakásokat szeretett volna a Zalakerámián kívül. Köteleztük arra, hogy plusz irodákat építsen a saját kockázatára, mert azt látjuk, hogy csak így tudjuk itt tartani ezeket a cégeket, ha kialakul ez az irodapiac. Márpedig arról beszélgetni, hogy mennyi adó megy el a városból, azt a lakók fogják megérezni, 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 elmege a Terraparkból és ennyi mínusz van.

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

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

Lakossági észrevétel: A parkolók hova fognak szellőzni?

Kolarics Gergely beruházó: Jogszábráylilag ez picit garázsna számít, nem kell gépi szellőztetést csinálni. Amennyiben mégis a tűzoltóság ilyet kér, mindig tető fölé kell kivezetni.

Kálóczi Imre alpolgármester: A beruházás mennyi időt vesz igénybe?

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

Lakossági észrevétel: A talajvizet hova vezetik?

Kolarics 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 hőszivattyúval, mai technikájú színvonallal, nem egy középkelet-európai épületről van szó.

Lakossági észrevétel: Nagyon szeretjük Budaörsöt, eszünk ágában sincs elköltözni innen. Úgy érzem a mai megbeszélésen sokkal több konkrétum hangzott el, mint az előzőn.

Csík Edina főépítész, mivel jelenlévők a tervvel kapcsolatban további észrevételt, véleményt nem kívánnak tenni, a tárgyalást lezárja.

- k. m. f. -

A jegyzőkönyv mellékletei

1. táblázat a véleményezésről
2. jelenléti ív
3. Állami Főépítész levele
4. Levegő Munkacsoport levele

Jegyzőkönyvet készítette:


Csík Edina
főépítész





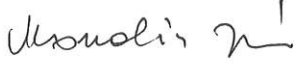
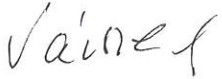









Junghausz Tímea
településrendezési ea.

JELENLÉTI ÍV

VÉLEMÉNYELTÉRŐ EGYEZTETÉS

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



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

Jelen vannak:		
szervezet/név	elérhetőség	aláírás
Budaörsi Polgármesteri Hivatal Csík Edina főépítész	foepitesz@budaors.hu ; 06-23 447-989	
Budaörs Polgármesteri Hivatal Jungahusz Tímea településrendezési ea.	jungahusz.timea@budaors.hu ; 06 23 880 - 419	
Mozsolis József	06-23-424-677	
Váics Zoltán	23-440-700	
MÉRÉZ ANDREA	meresztandrea@t-online.hu	
BERKES JÓZSEF	20-9509676	
Nagy Dr. Fonyó Adrián Liget u. 8.	30-948-48-48	
KECSKEMÉTI JUDIT LIGET u. 8.	70-75-37-762	
Birta Norbert Liget u. 8.	30/639-1967	
L. Kállóssy - Mészér Csilla BPHH	mieszerv. csilla@budaors.hu	
MONDELUXE Kft. HANNAY ZOLTÁN	30/940 66 22	
MONDELUXE Kft. Kovács Gergely	0620 9715660	
HATERSTUDIO Kft. HORVÁTH ADRIENNE	06 30 236 32 95	

J E L E N L É T I Í V
V É L E M É N Y E L T É R Ő E G Y E Z T E T É S

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

ideje: 2018. május 2. szerda 14.00 óra
helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tágyaló

Jelen vannak:		
szervezet/név	elérhetőség	aláírás
SZILY BOLIVIZSAK SIBYLLA DORTGN	06.20.34.27.127	
BVÖ - KALÓCZI IRE		

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 Partnerek beérkezett véleményére, észrevételeire az alábbi tervezői válaszok fogalmazhatók meg**

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, ÉSZREVÉTEL MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Üi.sz.: PE/AF/00179-2/2018)	
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 <i>eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett helyi önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat eredeti jogalkotói hatáskörét megállapító rendelkezésként az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdését kell megjelölni.</i>	<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</i> <i>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
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Üi.sz.:PE-06/KTF/9739-2/2018)	
Az ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti terület és a <i>természet védelméről</i> 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 <i>európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről</i> szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az <i>európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről</i> szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, valamint az <i>Országos Területrendezési Tervről</i> szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét és a <i>barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről</i> 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.	
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	
Vélemény nem érkezett.	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	
Vélemény nem érkezett.	
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (Üi.sz.: 01547-0011/2018)	
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

	levele nem jelen helyi építési szabályzat módosítására vonatkozik, hanem a Budaörs BHÉSZ eseti módosításra.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Üi.sz.: 36300/1109-1/2018)	
<p>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:</p> <p>tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.</p> <p>Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.</p>	
Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (Üi.sz.: BP/PNEF-TKI/01246-4/2018, BP/PNEF-TKI/01247-4/2018)	
<p>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 <i>Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan</i> közegészségügyi szempontból elfogadja.</p> <p>Az érintett területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</p>	
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály (Üi.sz.: BP/0801/317-1/2018.)	
<p>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.</p> <p>Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.</p>	
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium	
Vélemény nem érkezett.	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Üi.sz.: 3847-3/2018/h)	
<p>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.</p>	
Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály	
Vélemény nem érkezett.	

Miniszterelnökség
Vélemény nem érkezett.
Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
Vélemény nem érkezett.
Pest Megyei Kormányhivatal 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>
Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
Vélemény nem érkezett.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Üi.sz.: 3817-2/2018/h)
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.
Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (Üi.sz.: 13000/5748/2018.Ált.)
<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> <p>Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.</p>
Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (Üi.sz.: 13010/2434-1/2018.ált.)
<p><i>A módosítással kapcsolatban véleményem nincs, ahhoz</i></p> <p><i>Szakhatósági hozzájárulásomat megadom.</i></p>
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Üi.sz.: PE/V/807-2/2018)
A tárgyi módosítás ellen nem emel kifogást . A tervezett beruházás területe sem bányászati tevékenységgel, sem földtani veszélyforrással nem érintett a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Vélemény nem érkezett.
Országos Atomenergia Hivatal (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>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.</p> <p>Felhívom a figyelmét, hogy a <i>Korm. rendelet</i> 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 <i>Korm. rendelet</i> szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.</p> <p>Az elfogadott településrendezési eszközökről az <i>EljR.</i> 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!</p>
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
Vélemény nem érkezett.
Pest Megyei Főépítész (Üi.sz.: 463-2/2018)
<p>A véleményezésre küldött dokumentáció a tárgyi tervek módosítási szándéka nem ellentétes az <i>Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel</i>, valamint és a <i>Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény</i> előírásaival.</p> <p>A településrendezési eszközök módosításait nem ellenzem.</p>
Budapest Főváros / Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály / Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes (Üi.sz.: FPH059/649-6/2018)
<p>A módosítással érintett terület a közigazgatási határtól távol fekszik.</p> <p>Budapest közlekedési és közmű infrastruktúrájára nincs hatással, azt nem érinti.</p> <p>A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.</p>
Biatorbágy Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet
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 érdekeit nem sértik, településrendezési eszközeinkkel nem ellentétes, a tervvel kapcsolatban észrevételt nem teszek.
Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Az áttekintett tervezett módosítás a Hegyvidék területétől távolabb esik, a kerületre hatást nem gyakorol, azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.
Budafok-Tétény, Budapest XXII. kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítési és Városrendezési Iroda
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.

KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN BEÉRKEZETT JAVASLATAI:

TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.
Vélemény nem érkezett.
Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató kft.
Vélemény nem érkezett.
ELMŰ Hálózat Kft.
Az Önök által megküldött anyagot elfogathatónak találjuk. A véleményezési eljárásában 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 m² 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 vehetők.

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:

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A **Partnerségi egyeztetés** során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a www.budaors.hu honlapon, valamint a tervezet 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. Összehasonlításképpen megjegyezzük, hogy a szomszédos Liget utcai társasház kb. 2200 m ² 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 alatt létesített terepszint alatti építményrészt 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/Z építési övezetben maximálisan elhelyezhető terepszint alatti beépítés 20%. A BHÉSZ szerinti kapcsolódó értelmező rendelkezés a következő: <i>„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</i>

	<i>területéhez viszonyított aránya.”</i>
<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 zöldfelületével 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><i>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 törzsmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m² 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 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 véleményezési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m² a teljes értékű termett talaj.</p>

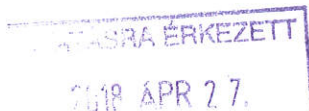
<p>zöldfelület, ahol fák telepíthetők.</p> <p>A lakóterülethez szükséges fásítás elszegényedését megerősítik a tervet alátámasztó szövegben lévő következő meghatározások is: „<i>A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keleti szomszédos telek 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 növő 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 (OTÉK) 5. számú melléklet 1. táblázata lapján biztosított. A számítás részletezését a véleményezési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m² a teljes értékű termett 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 m²-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 gyeptalajtakaró telepítését.</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 egyoldalú kommunikáció történt, egyértelműen ignorálva ezzel a Liget utcában élő lakóközösség érdekeit. Sétélmezzük, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadása után kezdeményetek csak párbeszédet a lakóközösséggel.</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 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.</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/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 m² 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 lehetőségekre 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 tervezett beépítés hatására egy óriási térfal jön létre az Edison utca felől, ez településképi védelmi 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 tervzet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. Az tervzet 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. 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.</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 százalék figyelembevételével 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 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.</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 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 17,8 8 m távolságot tartalmaz a beépítési terv.</p>
<p>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).</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 lehetőségre 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 adóbevétel megnövelése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérirodát.</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 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.</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 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 előkerti 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 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 építésekor 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 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 másodiknak elállják az utcát, ami balesetveszélyes! Az itt lakók (Liget u. 2.-4.-6.-8.) autóinak 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 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 építető 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 érdekekkel szemben! Köszönettel: /Mozsolics Józsefné/</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, 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 süllyedését is eredményezheti, melynek megvizsgálását és erről szakértői véleményt beszerezni szíveskedjenek és eredményéről tájékoztassanak 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 folyományaként 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>A munkavégzés idejét másfél évben állapították meg, ha ez mégsem fejeződik be ennyi idő alatt, akkor a lakók kártérítési igénnyel lépnek fel.</p>	<p>Külön 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 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. 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>Esetleges 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>



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

XI/48/2018

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2018 APR 27.

Szám: XI/48-47/2018

Előszám: Munkat. Jelenlét: 0-1

Ügyiratszám: PE/AF/00179-4/2018
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: **Budaörs – HÉSZ módosítására vonatkozó egyeztető tárgyalás** – a Puskás Tivadar u. – Liget u. – Edison u. által közrezárt 4153/83 hrsz-re vonatkozóan – egyszerűsített eljárásban
Hivatkozási szám: XI-48-45/2018

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük a Budaörs 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 kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár



20180427-0717-019241-0-00

Varga-Tóth Diána

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2018 MÁJ 04.

X1/48/2018 JT Tka

Feladó: Mária Schnier <schnier@levego.hu>
Küldve: 2018. április 30. 11:58
Címzett: Polgármester
Tárgy: Meghívó - Budaörs, 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 sajnos 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



POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2018 MÁJ 04.		
Szám: X1/48-48/2018		
Előszám:	Melléklet:	Összevont:
		2-1.



20180502-0911-019515-0-00