

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06 (23) 420 637, 447-817

Fax: 06 (23) 447-819

E-mail: polgarmester@budaors.hu

www.budaors.hu



Ikt.sz.: XI-229-40/2018

Üi.: Junghausz Tímea

Pest Megyei Kormányhivatal

Váradi Tibor

állami főépítész

Budapest

Városház utca 7.

1052

KRID:216397999

Tárgy: válasz végső szakmai véleményre – 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

T i s z t e l t V á r a d i T i b o r !

A PE/AF/00184-6/2018. ügyiratszámú záró véleményünkkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük.

Engedje meg, hogy az eljárásukkal kapcsolatban észrevételeimet megtegyem. A terv véleményezési szakaszában tett véleményüket (Ügyiratszám: PE/AF/00184-2/2018) a helyi építési szabályzat tervezetbe maradéktalanul átvezettük. Tekintettel arra, hogy az egyéb véleményezőknél nem volt módosításra vonatkozó véleményük, jóváhagyásra előterjeszhetőnek ítéltük meg rendelet-tervezetünket, várva az Önök korábbi véleményéhez illeszkedő, azaz jóváhagyó záró szakmai véleményét. „Záró” véleményükben azonban a rendelet tervezetben a véleményezési eljárásban mindig is szereplő két olyan pont felülvizsgálatát kéri, amellyel kapcsolatban az Önök részéről eddig észrevétel nem merült fel. Emiatt le kellett vennünk a Képviselő-testület júniusi napirendjéről tárgyi helyi építési szabályzat módosításának jóváhagyását.

Reméljük, hogy a jövőben az Önöktől korábban tapasztalt véleményezési kiszámíthatóság fog érvényesülni az eljárások során, mert annak hiánya bizonytalanságot fog jelenteni a helyi építési szabályzatok jóváhagyásának tervezésére nézve. Továbbiakban kérjük, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ (5) bekezdése alapján a véleményezés során kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indoklással igazolják.

Az Önök által kifogásolt tárgyi HÉSZ tervezet pontokkal kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük.

HÉSZ tervezet 39. § (5) d) pontja:

Nem értünk egyet azzal, hogy az előírás építési tilalmat elrendelő szabályozásnak minősül.

A „Fejleszthető épület” a Vt-FL jelű építési övezet területén helyezkedik el, ahol kizárólag lakóépület elhelyezése megengedett. A tervezet 39. § (5) c) pontja szerint ezen épület esetében, amely jelenleg irodaház, nem követeljük meg a lakóépületként való kialakítást, sőt az épület bővíthetőségét is biztosítjuk 100 m² bruttó alapterülettel. Véleményünk szerint e rendelkezések nem tekinthetők építési tilalmat elrendelő szabályozásnak, ellenkezőleg: megkönnyítik az épület használatát, felújítását, átalakítását.

HÉSZ tervezet 39. § (5) h) pontja:

Ezt az előírást az észrevételünk alapján az alábbiak szerint tudjuk módosítani.

„h) A Komáromi utca felől telkenként legfeljebb egy gépkocsi behajtó létesíthető vagy tartható meg, legfeljebb 6,0 m szélességben.”

Kérjük fentiek alapján jóváhagyó záró véleményük mielőbbi megadását.

Tisztelettel:

Wittinghoff Tamás
polgármester

Melléklet:

Rendelet-tervezet

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (...) önkormányzati rendelete

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

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

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

„9. Vt-Fi településközpont fejlesztési intézményi, (Bretzfeld utca menti ingatlanok)
10. Vt-FL településközpont fejlesztési lakó, (Komáromi utca menti ingatlanok)”

2. §

A HÉSZ 39.§ (4)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) lakó rendeltetés nem létesíthető;
- b) az előkert megengedett legkisebb mérete a Lévai utca és a Kenyérgyár utca mentén 10,0 méter, a Bretzfeld utca mentén 0,0 méter;
- c) a Bretzfeld utca közterületi határától számított 100 méteres sávban, legalább 1500m² közforgalom számára átadott területet kell létesíteni, melyen kizárólag sétány, park és egyéb közösségi funkciók helyezhetők el;
- d) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- e) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+4 építményszint lehet;
- f) pinceszint(ek) + földszint + további 4 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető.

(5) A Vt-FL jelű építési övezet területén:

- a) az építési telek ezen övezetre eső területére számított minden 150m²-re után egy lakó rendeltetési egység létesíthető;
- b) nem lakó rendeltetés – a „Fejleszthető épület” kivételével – az épület bruttó szintterületének legfeljebb 20%-án létesíthető;
- c) a ”Fejleszthető épület” esetében a 38. § (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések bármelyike létesíthető;

- d) a "Fejleszthető épület" felújítható, átépíthető és az épület egy alkalommal legfeljebb 100m² bruttó alapterületű, nem lakó rendeltetésű épületrésszel bővíthető;
- e) a szükséges parkolószám legalább 70%-át épületben kell kialakítani;
- f) a létesíthető épületek szintszáma a pinceszint(ek)en túl legfeljebb földszint+2 építményszint lehet;
- g) pinceszint(ek) + földszint + további 2 építményszint létesítése esetén az épületen további beépítés nélküli tetőtér (padlás) nem létesíthető;
- h) A Komáromi utca felől telkenként legfeljebb egy gépkocsi behajtó létesíthető vagy tartható meg, legfeljebb 6,0 m szélességben. törekedni kell az épületek megközelítését belső szervízúton való megközelítésére, a Komáromi utca igénybevétele nélkül."

3. §

- (1) A HÉSZ 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A HÉSZ 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

4. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 25/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete.

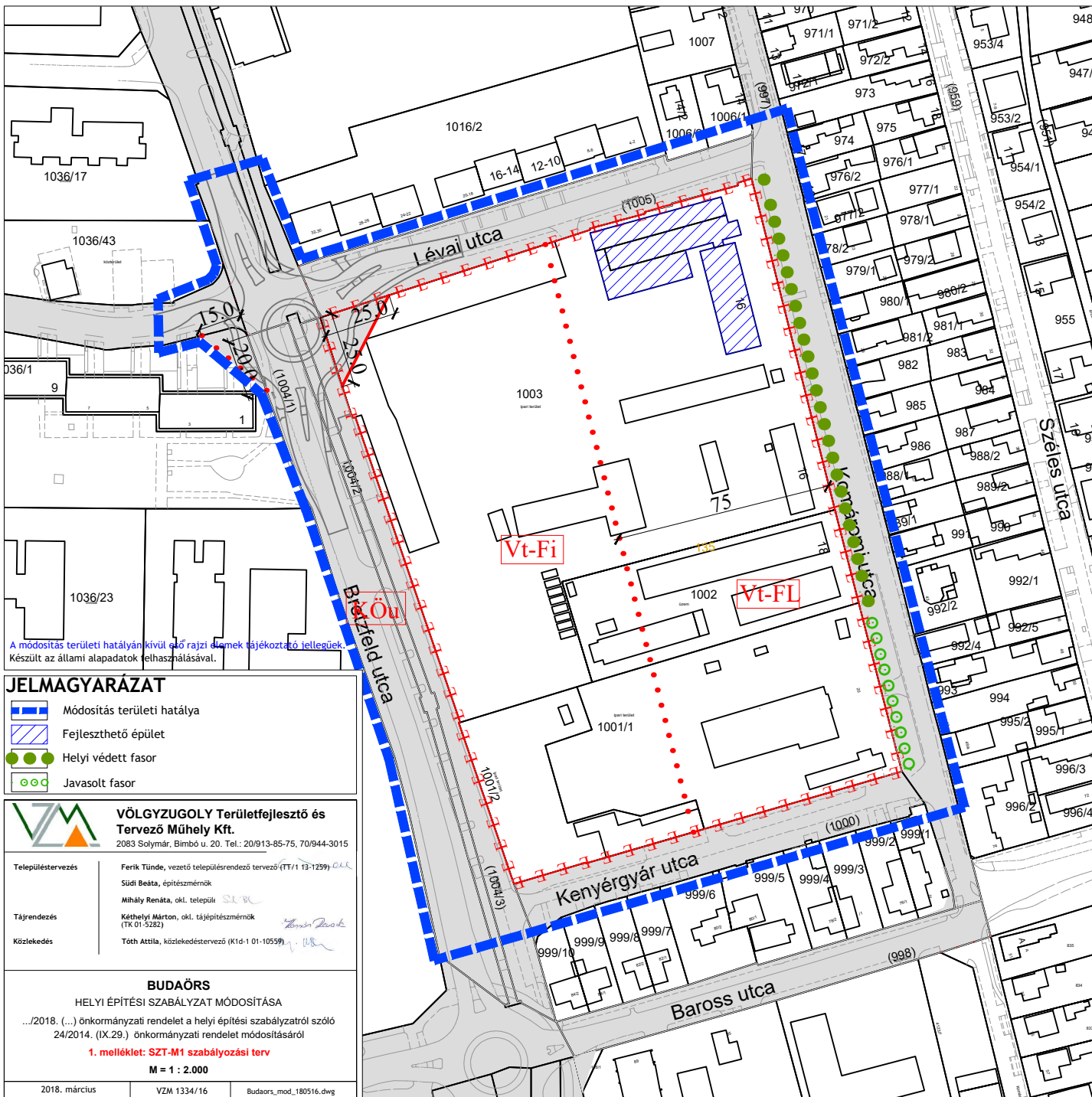
Budaörs, 2018.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

*1. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló .../2018. (...) önkormányzati rendelethez*

A HÉSZ 1. melléklete az SZT-M1 jelű szabályozási terv módosítás „Módosítás területi hatálya”
jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul.



*2. melléklet Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló .../2018. (...) önkormányzati rendelethez*

A HÉSZ 2.melléklet 2.1 pont 39–40. sora helyébe a következő táblázat lép.

39	Vt-Fi	SZ	5000	-	-	35	2,4	15	35	-	Hm:15,0	-	-	R	15,0	7,5
40	Vt-FL	SZ	5000	-	-	25	1,2	15	50	-	Hm:7,5	-	-	10,0	7,5	3,25