Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének

ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság
2020. február ülésére

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása teljes eljárásban - véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása

*Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mötv.) 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!

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2017. (VI.21.) ÖKT sz. határozatában döntött a 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: BHÉSZ) módosításának indításáról a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek, a beérkezett kérelmek és a magasabb szintű jogszabályváltozások miatt.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 72/2019.(V.20.) TFVB sz. határozatában az elkészült módosítási koncepció tartalmával egyetértett és felkérte a Polgármestert, hogy készíttesse el véleményezéshez szükséges tervdokumentációt, és küldje ki a közbenső véleményezésre.

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

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS PARTERSÉGI EGYEZTETÉS

1. A 72/2019.(V.20.) TFVB sz. határozatában foglaltaknak megfelelően Tervezők a véleményeztetés tervdokumentációját elkészítették, a KÓDEX 36. § alapján 30 napos határidővel, 2019. június 12-én a hivatal véleményezésre megküldte az államigazgatási eljárásban érdekelt szerveknek, a területi és a szomszédos települési önkormányzatoknak, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, valamint a hivatal társirodáinak.
2. A terv digitális változatát Hivatalunk 2019. június 12. és 2019. július 12. között közzé tette a város honlapján www.budaors.hu („településrendezési tervek módosítása" fül alatt), valamint az papír alapon is megtekinthető volt a hivatal nyitvatartási és ügyfélfogadási idejében az Ügyfélszolgálati Irodán. A tervvel kapcsolatban szakmai egyeztetésre, személyes tájékozódásra is lehetőség volt a Főépítészi Irodán. A javaslatokat, észrevételeket a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda részére postai úton, vagy a foepitesz@budaors.hu email címen, illetve a Hivatal bármely elérhetőségén meg lehetett küldeni.

3. A Főépítészi Iroda a terv ismertetésére 2019. június 24-én lakossági fórumot tartott a Városháza Nagytermében. (lásd melléklet: Tervezői válasz mellékleteként)
4. A véleményeztetés során beérkezett észrevételeket összegezte a Hivatal, a véleményezésre megküldött anyagot szakmai szempontok alapján átgondolta a Tervezővel, és elkészített egy összegzést a véleményekről Tervezői válasz formájában, mely tartalmazza az elfogadott- és el nem fogadott vélemények indoklását, illetve a vélemények alapján javasolt módosításokat (lásd melléklet: Tervezői válasz).

II. BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ELFOGADÁSA / EL NEM FOGADÁSA

1.PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Lakossági fórum

A fórumon elhangzottakról jegyzőkönyv készült (lásd: Tervezői válasz mellékleteként). A fórumon megfogalmazott véleményekre, észrevételekre részben a helyszínen adtuk meg válaszainkat a lakossági fórumról készített jegyzőkönyvben foglaltak szerint. A véleményezés ideje alatt beérkezett lakossági észrevételekre pedig a Tervezői válaszban reagáltunk.

Civilszervezetek véleményei

A véleményezés során az alábbi civilszervezeteket kerestük meg közvetlenül:

- Levegő Munkacsoport (adott véleményt)
- Budaörs Óvárosért Egyesület (nem adott véleményt)
- Bia Futura Egyesület (nem adott véleményt)
- HÚSZNEGYVEN Egyesület (nem adott véleményt)
- Alsószállás fejlesztésért Egyesület (nem adott véleményt)
- Kamaraerdőért Értékvédelmi Egyesület (nem adott véleményt)

A civilszervezetek közül a Levegő Munkacsoport élt a véleményezés lehetőségével.

2. ÁLLAMIGAZGATÁSI VÉLEMÉNYEZTETÉS

A beérkezett véleményeket összegezte Hivatal, az átvezetésekről és az át nem vezetésekről, valamint azok elfogadásának egyeztetéséről készült jegyzőkönyvet a Tervezői válasz melléklet és az Eltérő véleményeket tisztázó tárgyalás jegyzőkönyve tartalmazza.

III. A SZÜKSÉGES VÁLTOZTATÁSOK

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEKBEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS

A véleményezési tervdokumentáció alátámasztó munkarészét szükséges módosítani jelen előterjesztés mellékletét képező Eltérő véleményeket tisztázó tárgyalás jegyzőkönyve alapján.

Ezek közül kiemeljük a legfontosabb módosítást.

Az Állami Főépítész és Pest Megye Főépítésze észrevételének megfelelően a **4087 hrsz.-**ú ingatlanra vonatkozóan a jelenlegi kertvárosias lakóterületen belül új építési övezet meghatározása javasolt: Lke-1/O/A.

A telken jelenleg 40%-os beépítettséggel az ASK-M Kft. működik, fő tevékenységük: sejtdiagnosztikai kutatásokhoz nagysebességű szkenner mikroszkópok fejlesztése, gyártása.

Az új Lke-1/O/A építési övezetre vonatkozóan javasolt előírások a következők:

Elhelyezhető rendeltetés: lakó vagy a kertvárosias lakóterület használatot nem korlátozó, nem zavaró hatású orvosi eszköz gyártása és az ahhoz kapcsolódó oktatás.

A beépítési paraméterek megegyeznek az Lke-1/O építési övezet paramétereivel, azzal a kitétellel, hogy a meglévő épület a kialakult állapotnak megfelelően fennmaradhat, de nem bővíthető.

Alátámasztó munkarészt szükséges kiegészíteni egy olyan dokumentummal, amely igazolja, hogy a tevékenység nincs zavaró hatással a környező lakóterületre.

A véleményezésre kiküldött tervdokumentációhoz képest módosítani szükséges a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv tervezeteit is a terület vonatkozásában.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEKBEN TÖRTÉNŐ MÓDOSÍTÁS (BHÉSZ és SZT)

A véleményezési tervdokumentáció jóváhagyandó munkarészeit szükséges módosítani jelen előterjesztés mellékletei alapján.

IV. VÉLEMÉNYEZÉSI ÉS A PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSA

A KÓDEX 39. § (2) bekezdésében úgy szabályoz:
„(2) 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."

Az előzőekben részletezett véleményeztetési eljárás, valamint a mellékelt dokumentumok tanúsága szerint a terv jogszabályban szabályozott eljárásrend szerinti, a Budaörs Város településrendezési terveinek partnerségi egyeztetési szabályai (43/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelet) szerinti véleményeztetését a hivatal lefolytatta, ezért a terv elfogadását megelőző végső szakmai véleményeztetést megelőzően a véleményeztetési szakasz KT döntés általi lezárása vált szükségessé fenti előírás alapján.

V. A PARTNERSÉGET LEZÁRÓ ÖKT DÖNTÉS UTÁN

A Főépítészi Iroda a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően, az abban foglaltak szerint véglegesített terveket, a kódex 40. § (1) bekezdése alapján megküldi végső szakmai véleményezésre az Állami Főépítésznek.

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 eljárás lezárását.

Valamint kérem T. Bizottság és T. Képviselő-testület adjon felhatalmazást a polgármesternek a településrendezési eszközök módosítás tervezet előterjesztés mellékletei szerinti véglegesített anyagának jogszabályban szabályozott végső szakmai véleményeztetésére is.

A Főépítészi Iroda a tervezetet a véleményezési és partnerségi egyeztetést lezáró döntést követően megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítészi hatáskörben eljáró kormányhivatalnak.
A képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével a véleményezési szakasz lezárul.

Mellékletek:

1. Véleményezési szakaszra kiküldött dokumentáció
2. Tervezői válasz és mellékletei:
   - Lakossági fórum jegyzőkönyve
   - Véleményezési szakaszban beérkezett vélemények
   - Tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények
3. Eltérő véleményeket tisztázó tárgyalás jegyzőkönyve

HATÁROZATI JAVASLATOK:
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra a Budaörs Város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő eseti módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztés mellékleteiben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert Budaörs Város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő eseti módosítás tervezetének előterjesztés 2., 3. mellékletei szerinti véglegesítésére, és adjon felhatalmazást a Polgármesternek a tervezet Állami Főépítésznek történő végső szakmai véleményezése céljából való megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek olyan tartalmú nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő eseti 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 településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő eseti módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztés mellékleteiben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a Budaörs Város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő eseti módosítás tervezetének előterjesztés 2.,3. mellékletei szerinti véglegesítésére, és felhatalmazást ad a Polgármesternek a tervezet Állami Főépítésznek történő végső szakmai véleményezése céljából való megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert olyan tartalmú nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő eseti 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:	Főépítészi Iroda

Budaörs, 2020. február 5.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Településrendezési eszközelnek eseti módosítása teljes eljárásban - véleményezési és partnerségi egyeztetési szakasz zárása- EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2020.02.11. PBA/TF

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítészi Iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző .....

Csík Edina, főépítész .....

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető .....

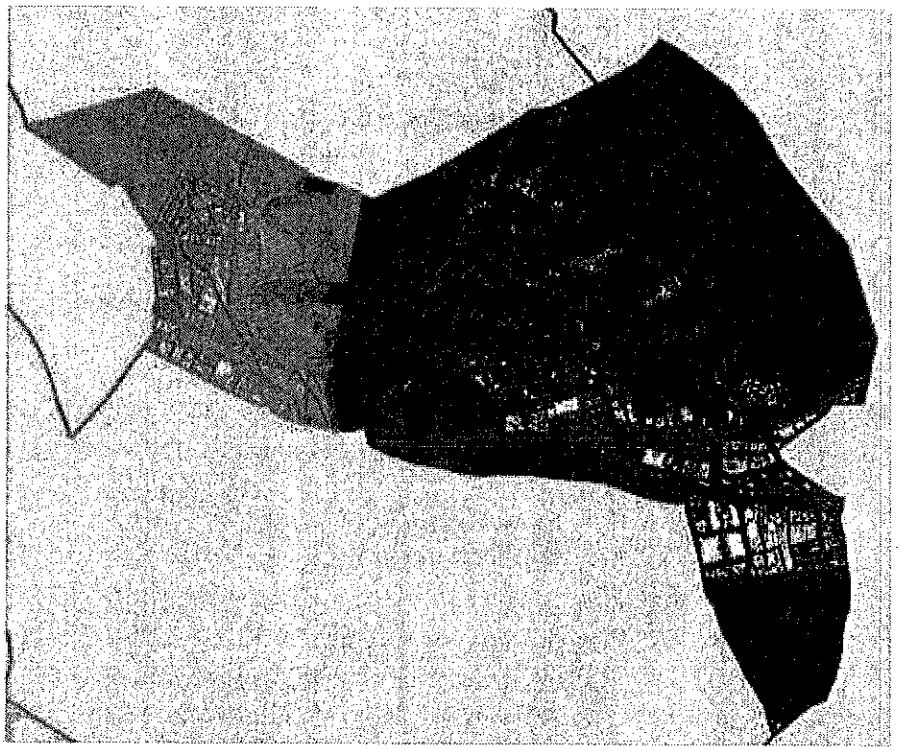
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető .....

Törvényességi ellenőr: .....

dr. Bocsi István, jegyző: .....

KÉSZÍTI:
Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÉS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



Véleményezési szakaszra dokumentálva

2019. június

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településkép védelméről szóló rendeletének ESETI MÓDOSÍTÁSA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

Csík Edina
Budaörs Város főépítésze

TELEPÜLÉSTERVEZÉS
(Budaörs Város Önkormányzat / Főépítész Iroda):

Vári Attila
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096,

Junghausz Tímea
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

KÖZMŰVEK ÉS KÖZLEKEDÉS:

Hanczár Zsolné
KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
okl. gépészmérnök; okl. városépítési szakmérnök
(01-2418; TE-T, TH-T, TV-T)

Heckenast Judit
okleveles közlekedésmérnök
MMK 01-5295 és K1d-1, Ké-kk, Tkö

Csima-Takács Judit
okl. tájépítészmérnök

TÁJRENDEZÉS:

Tóthné Pocsok Katalin
okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész) mérnök TK 01-5086, vezető településtervező TT1 01-5086/06, területrendezési tervező TR1 01-5086, környezetgazdálkodási szakmérnök

Budaörs, 2019. május.

TARTALOMJEGYZÉK

A/ SZÖVEGES ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ 3. old

II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK 4. old

III. ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁSOK 20. old

IV. ÚTSZABÁLYOZÁSOKAT, KÖZTERÜLET CÉLJÁRA KIJELÖLT TERÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK 22. old

V. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA 50. old

VI. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA, KIEGÉSZÍTÉSE 53. old

VII. TKR ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE 60. old

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet és mellékletei

BHÉSZ módosító rendelet-tervezet és mellékletei

TKR módosító rendelet-tervezet és mellékletei

C./ MELLÉKLETEK

- Főépítészi feljegyzés;
- módosításokat összefoglalóan bemutató átnézeti térkép;
- testületi és bizottsági döntések;
- 75/2019. (V.30.) ÖKT.sz. határozat és az azzal elfogadott 031 hrsz-ú ingatlanra készült Telepítési Tanulmányterv;
- Véleményezési eljárás során beérkezett előzetes vélemények;

Véleményezési eljárási dokumentáció

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **BHÉSZ**) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: **BSZT**) **eseti módosítása** vált szükségessé (továbbiakban: eseti módosítás) a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek, a beérkezett kérelmek és a magasabb szintű jogszabályváltozások vonatkozásában vizsgáltuk felül, pontosítottuk és módosítottuk az alábbi koncepcionális elvek alapján:

Komplex módosítások:
Jellemzően jelentősebb területi vonatkozású változtatások, melyeknél a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Övezethatár módosítások
Ebben a témakörben kisebb korrekciókat, módosításokat végeztünk el a BSZT-n, melyek közvetve, vagy közvetlenül érintik a BSZT övezeti rendszerét.

Útszabályozások, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások
A hatályos BSZT közterületi rendszerét számos esetben felül kell vizsgálni, részben annak pontatlansága, de még nagyobb részben a gyakorlati alkalmazás során bekövetkezett (pl.: egyeztetések, részletes tervek megléte stb.) változások miatti aktualizálások vonatkozásában.

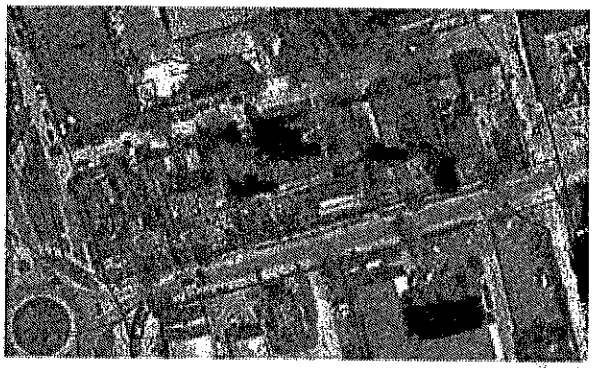
BHÉSZ előírásait érintő jelentősebb koncepcionális változtatások:
- a párkánymagasság érték kivezetése a szabályozási elemek közül;
- a szabályozási vonal kötelező figyelembevétele a telekalakításo során;
- magánutak kialakításával kapcsolatos előírások pontosítása;
- egy épülettömeg értelmezése;
- tereprendezés előírásainak pontosítása, új elemként kerülne be az épület kontúron kívüli terepbevágás szabályozása;
- támfal méret maximális méretének előírása;
- egyes építési övezetekben a hátsókerti mérték felülvizsgálata a kialakult állapotra való tekintettel;
- Lke-5/O építési övezet beépítési paramétereinek rendezése;

Településképvédelmi rendelet módosításának koncepcionális elemei:
- a területfelhasználás változásokkal érintett módosítások vonatkozásában a TKR 1.sz. melléklet módosítása;
- lakóterületek vonatkozásában a szintszám pontosítása;
- a magasabbszintű jogszabály dinamikus változásai miatt a rendelet pontosítása, egyes esetekben az előírások visszaemelése a BHÉSZ-be;
- látványvédelemmel érintett területekre előírás beillesztése;
- védett épületek vonatkozásban pontosítások (Mária utca 2-4; Clementis utca 8.) az állapotukra való figyelemmel a védelem alá eső épületrészek csökkentése;
- a kötelezésre vonatkozó előírások pontosítása;
- településképi bejelentési eljárások hatáskörébe tartozó BHÉSZ előírások átemelése;
- az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában nincsen rendezve a magasabbszintű jogszabályokban az összeférhetetlenség kérdésköre, ezért a rendeletbe szükséges beemelni, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon végzett TKV és TKB köteles tevékenységekkel kapcsolatban nem folytat le a polgármester eljárást;
- Lévai utca - Komáromi utca – Baross utca – Bretzfeld utca által határolt tömb vonatkozásában a közterületrendezési terv kötelezővé tétele.

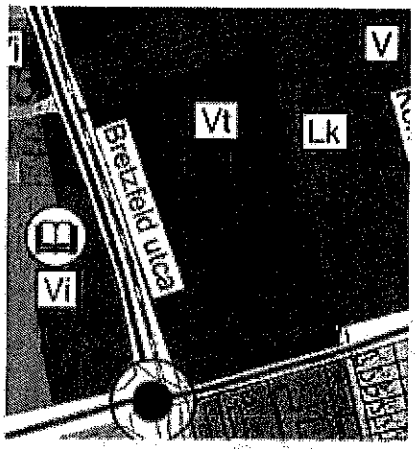
II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK

1. Baross utca – Komáromi utca - Kenyérgyár utca – Bretzfeld utca által határolt tömb építési övezeti besorolásának felülvizsgálata, valamint a tömböt érintő szabályozási vonal felülvizsgálata

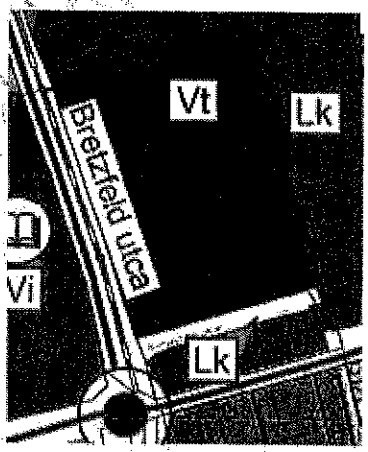
légifotó



hatályos TSZT

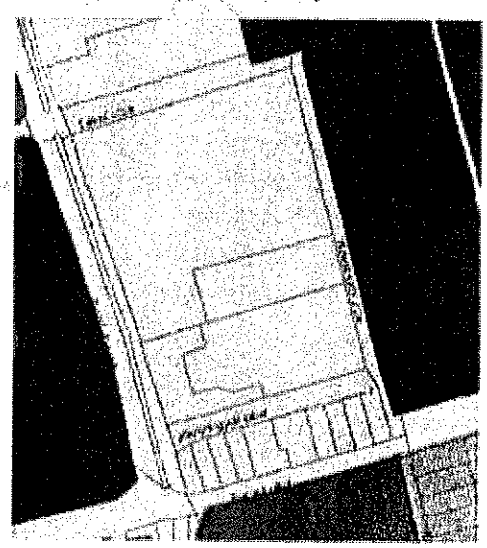


tervezett TSZT

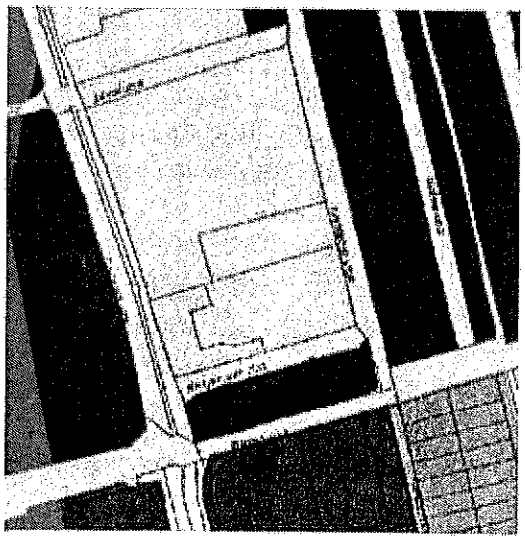


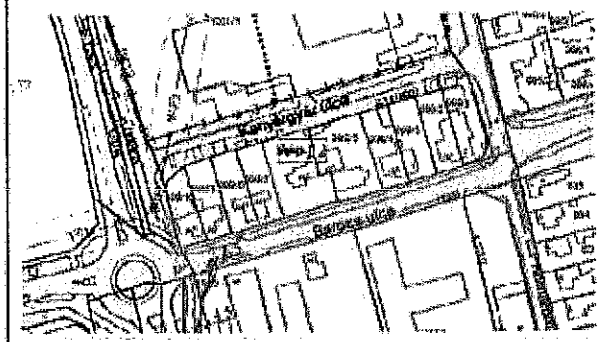
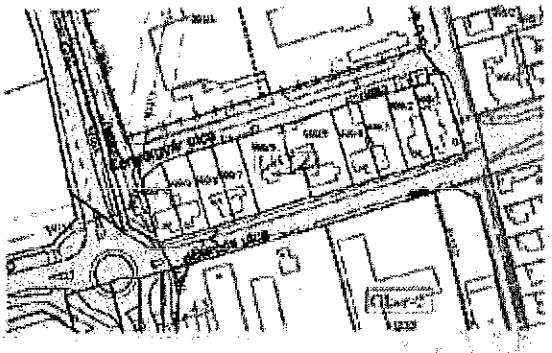
(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete



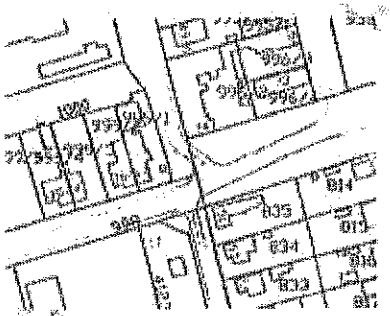
tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete



hatályos SZT	*tervezett SZT*
	

A módosítás rövid leírása

Saroktelken lévő szabályozási vonal levétele: A Komáromi utcai csomópont geometriai adottságai nem túl kedvezőek, ezért tartalmazott rá a BHÉSZ szabályozást. Jelen módosítás a saroktelek szabályozásának megszüntetését irányozza elő, mert a tulajdonosokkal nem sikerült megállapodni. A biztonságosabb és kényelmesebb közlekedés érdekében a Komáromi utca északi ágát (csak a burkolatot) még kicsit kelet felé elhúzva jobban rá lehet fordítani a Baross utcára. Ez a forgalomtechnikai átalakítás a jelenlegi közterületen belül megvalósítható.



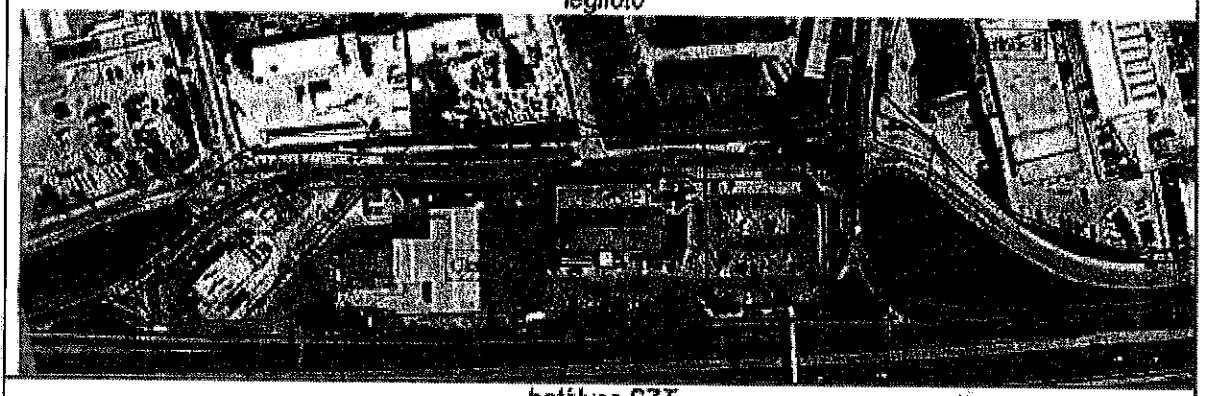
Területfelhasználás és építési övezet módosítás: A tömb TSZT szerinti jelenlegi területfelhasználása Vt – Településközpont vegyes terület, BHÉSZ szerinti építési övezeti besorolása jelenleg Vt-F2 településközpont fejlesztési (Komárom utca menti ingatlanok) építési övezet, amelyben a szintterület legalább 80%-án lakófunkciót kell kialakítani. A korábbi szabályozási terv a tömbre a Kenyérgyár utcától északra elhelyezkedő tömbbel összevonva állapította meg ezt az övezetet A korábbi vezetői döntésnek megfelelően a legutóbbi BHÉSZ módosítás során a tömbről lekerült az elővásárlási jog és a Baross utca 28 m-re történő szélesítését biztosító szabályozási vonal, mivel annak megvalósítása aránytalanul magas költségekkel járt volna. Ennek megfelelően az északra elhelyezkedő tömb és jelen tömb összevonását már nem tartalmazza a hatályos szabályozási terv a korábbi koncepciónak megfelelően. Javasolt jelen, kialakult állapot szerinti lakóterületi tömb esetében TSZT módosítás, vagyis Vt területfelhasználásból Lk kisvárosias lakóterület területfelhasználás megállapítása. A BHÉSZ-ben a Vt-F2 építési övezet fenntartása a továbbiakban nem indokolt, ezért jelen terv javaslatot tesz az Lk-3/Z a tömbhöz jól illeszkedő építési övezet meghatározására, a 0,0 méteres előkert mellőzésével a kialakult állapot szerint.

Biológiai aktivitásérték számítás

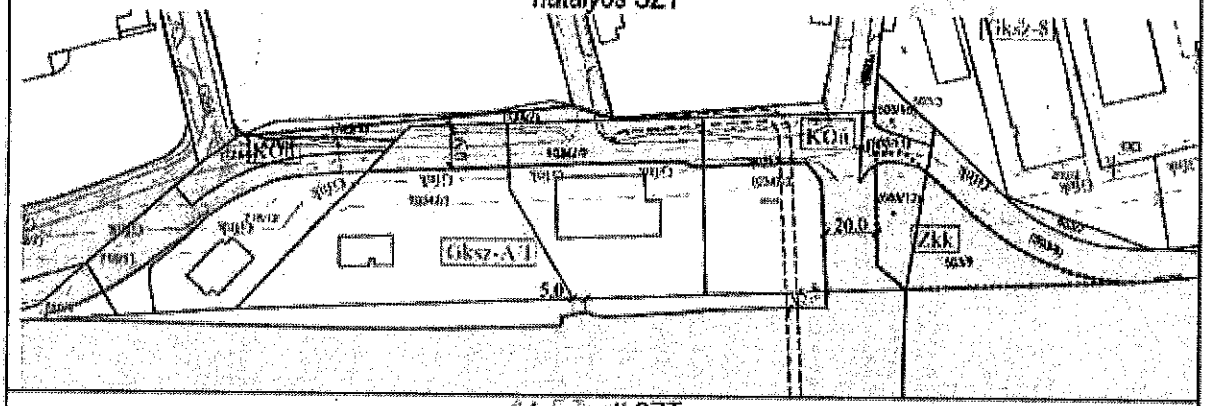
Változás részletes bemutatása:	*Biológiai aktivitásérték változás:*
Településközpont vegyes terület (Vt) => Kisvárosias lakóterület (Lk) 0,51 ha	+0,37

2. Szervizút – Garibaldi utca – Kereskedők útja - M1-M7 bevezető szakasza által határolt területét érintő módosítások

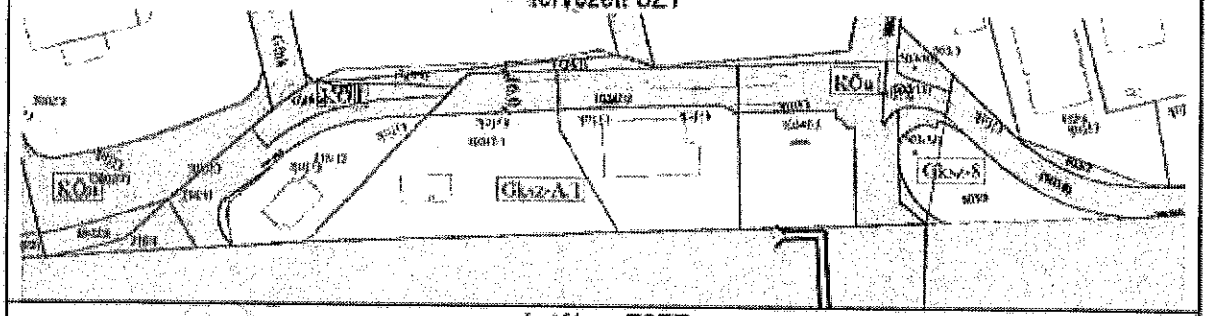
légifotó



hatályos SZT



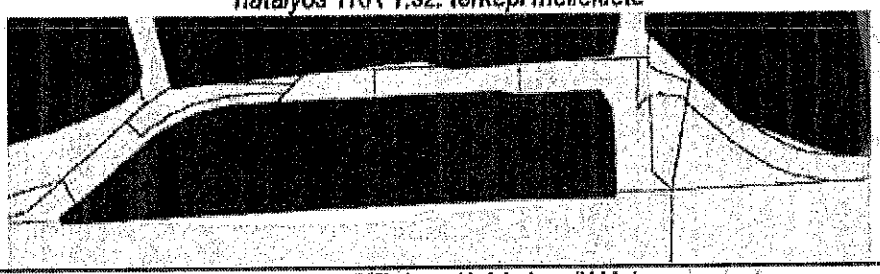
tervezett SZT



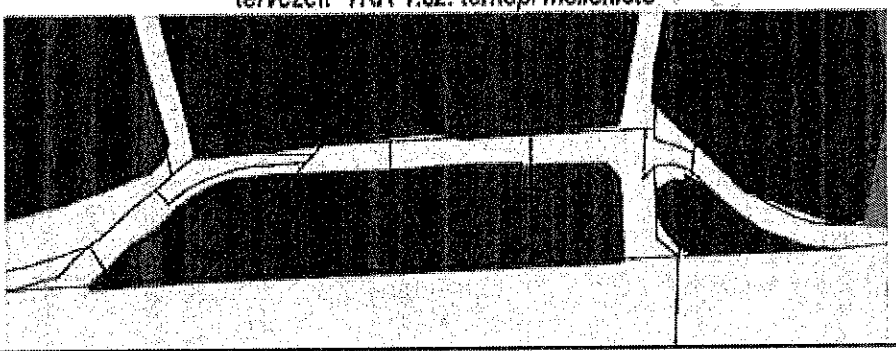
hatályos TSZT

tervezett TSZT

hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete



tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete

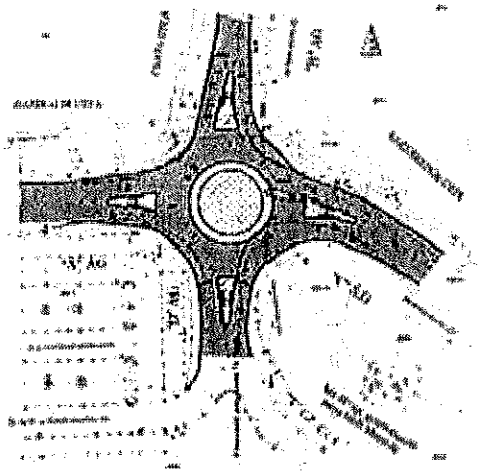


A módosítások rövid leírása

A terület és környezetében gazdasági területfelhasználású ingatlanok találhatóak. Az igények változása miatt az alábbi változtatások váltak szükségessé:

1. Az SZT-n és a TSZT-n ábrázolt autópálya felett átívelő új kerékpáros/gyalogos híd koncepcióját az önkormányzat elvetette, így a tervezett elem törlése és a meglévő gyalogos híd ábrázolása javasolt.

2. Garibaldi utca – Csata utca – Kereskedők útja csomópontjában tervezett körforgalom elkészült kiviteli tervei alapján a közterületi szabályozás pontosítása.



3. 503/9 és 503/12 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok, közparki funkciója helyzetüket

tekintve jelenleg indokolatlan a település ezen részén, ezért az ingatlanok Gksz övezeti átsorolása javasolt a körforgalom tervének figyelembevételével.

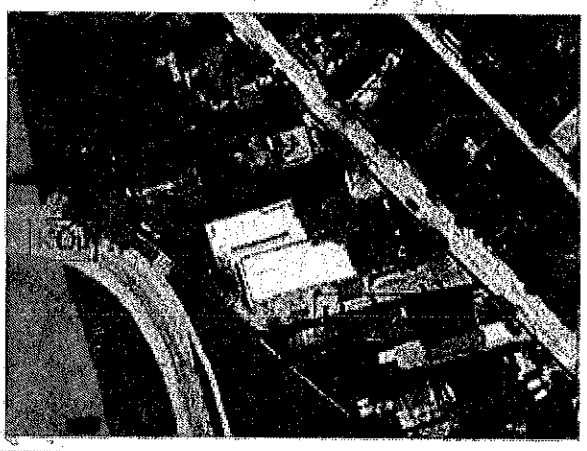
4. A fentiekben bemutatott hatályos településrendezési eszközök a 089 hrsz-ú országos közút (M1-M7 bevezető szakasza) vonatkozásában szabályozási vonalat és javasolt belterület határt irányoznak elő, melyek végrehajtása az elmúlt évtized során többszöri próbálkozásra sem sikerült, így a valós használat rendezését előirányzó szabályozás elhagyását kérte a Mol Zrt.

5. A MOL töltőállomás telekrendezésével kapcsolatosan a részletes felmérés alapján a szabályozási vonal pontosítása megtörtént.

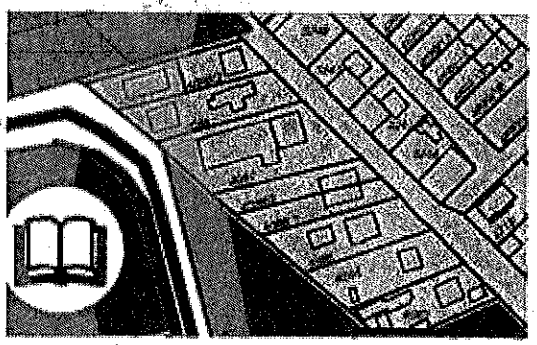
Biológiai aktivitásérték számítás	
Változás részletes bemutatása:	*Biológiai aktivitásérték változás:*
Közkert (Zkk) => Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz) **0,18 ha**	*-1,008*

3. Budafoki utca 4087 hrsz-ú ingatéanok övezeti besorolásának felülvizsgálata

légifotó



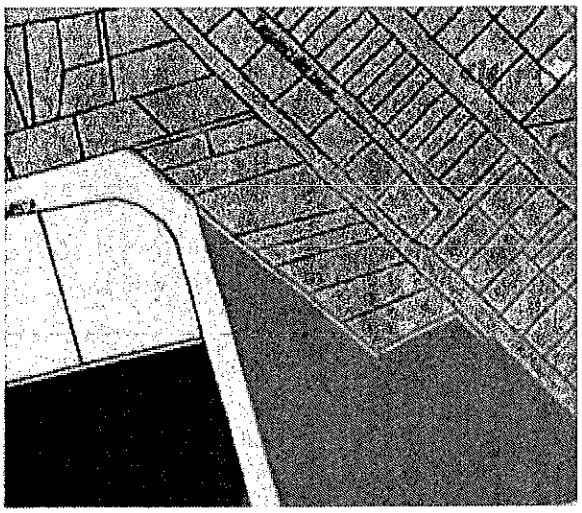
hatályos TSZT



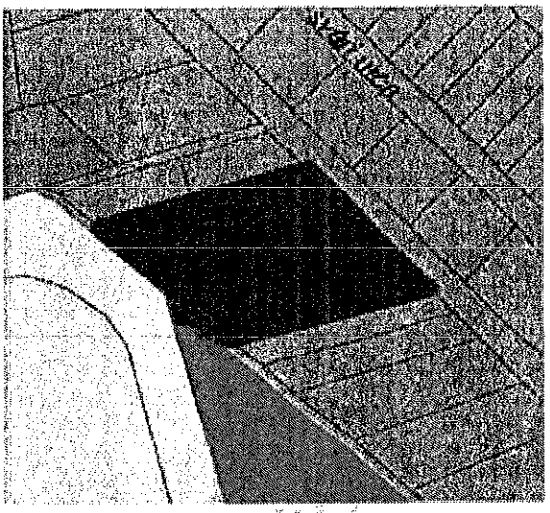
tervezett SZT

(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

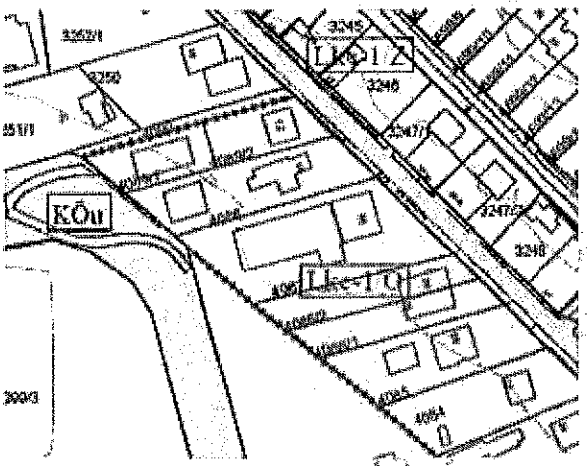
hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete



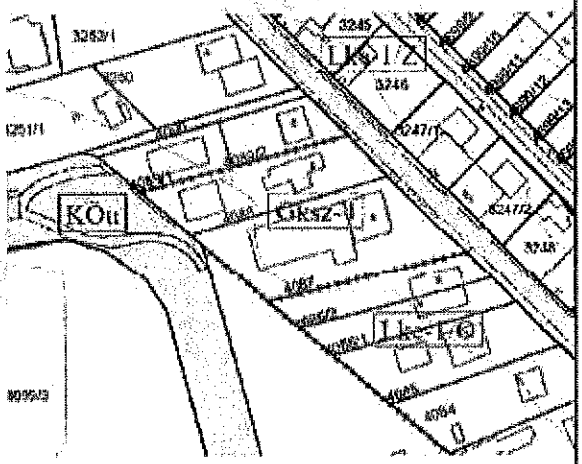
tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

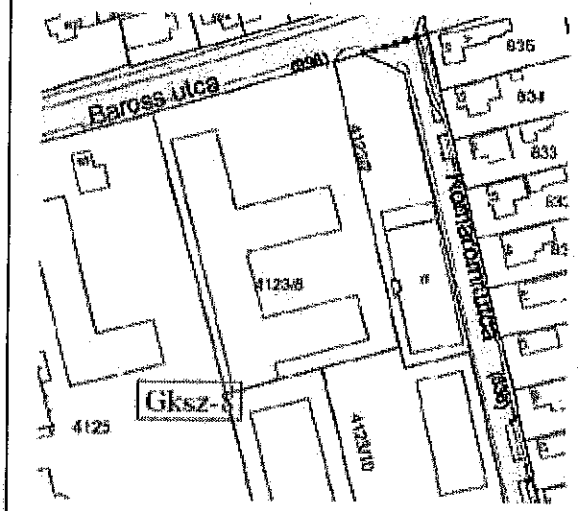
A 4087 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítását a telken lévő gazdasági rendeltetés és épületállomány indokolja, javasolt a beépítettségnek megfelelő Gksz-4 építési övezet meghatározása.

Biológiai aktivitásérték számítás

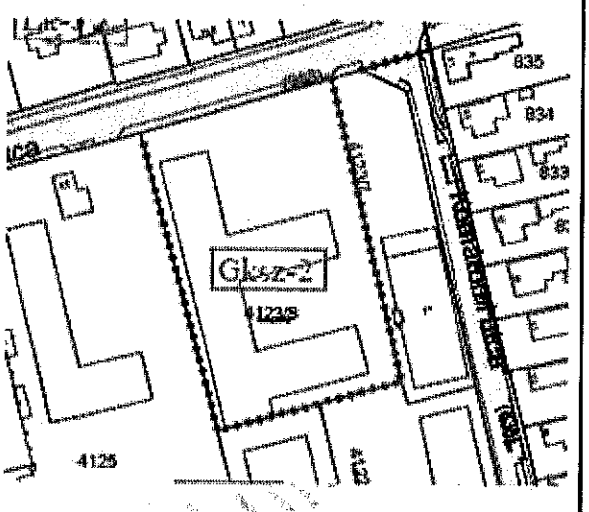
Változás részletes bemutatása:	*Biológiai aktivitásérték változás:*
Kertvárosias lakóterület (Lke) => Kereskedelem szolgáltató terület (Gksz) 0,27 ha	-0,62

4. Baross utca 4123/8 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Telektulajdonos (nyomda) kérelemmel fordult az önkormányzathoz. Bővítési céljához szükséges a beépítési % növelése és a zöldfelületi minimum csökkentése. Javasolt a telek tekintetében a GKSZ-2 építési övezet meghatározása, ahol a beépítési százalék 50%, a zöldfelületi minimum 20%.

5. Az úthálózati elemek védőtávolságának szabályozási terven való feltüntetése

A módosítás rövid leírása

A védőtávolságok 2017 évi BHÉSZ módosítást megelőzően szerepeltek a szabályozási terven, azonban azok megjelenítése a vonatkozó államigazgatási szervek észrevételei alapján nem voltak megfelelőek, ezért a védőtávolságok ábrázolása lekerült a 2017 évi tervmódosítással, azzal a megjegyzéssel, hogy a soron következő tervmódosítás során felülvizsgáljuk a kérdést. Jelen felülvizsgálat során az úthálózati elemek védőtávolságainak ábrázolásával kapcsolatban a következő eredményre jutottunk:

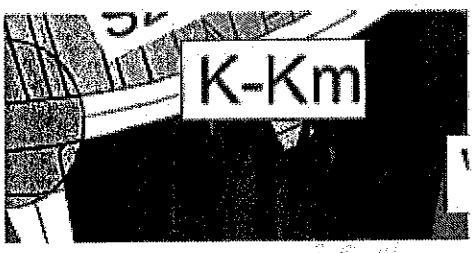
Az úthálózati elemek településrendezési szintű védősávjait az OTÉK tartalmazza, mely védősávok szükség szerint a településrendezési eszközökben is megjelenhetnek. Az országos utak külterületi szakasza mentén korábban szokás volt védőtávolságként feltüntetni azt a sávot, amit az 1988. évi I. törvény (Közlekedési törvény) a közútkezelő hozzájárulásával érintett sávként határoz meg. Ez azonban nem védősáv, a törvény szerint különböző mértékben, de minden közútra vonatkozik, külterületen és belterületen is. Nem logikus tehát, bizonyos mértékig félrevezető is, csak az országos utak külterületi szakasza mentén jelölni ezt a sávot. A szabályozási terven ezért ezek a „védőtávolságok" nem jelennek meg.

A védősáv amúgy sem jelent pld. épületelhelyezési lilalmat, azt minden esetben egyeztetni kell az útügyi hatósággal.

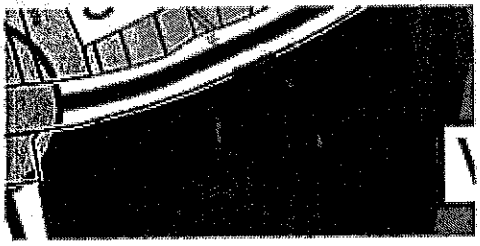
6. A Holdfény utcai 8436/7 hrsz-ú ingatlanon található vízmű műtárgy hálózati szerepének felülvizsgálata, lehetőségek szerint övezeti besorolásának módosítása

légifotó

hatályos TSZT

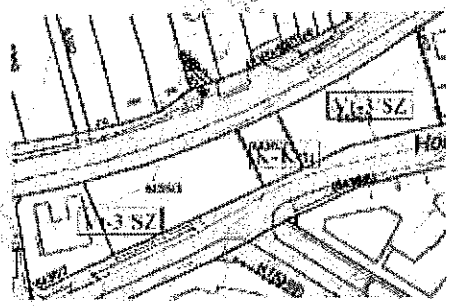


tervezett TSZT

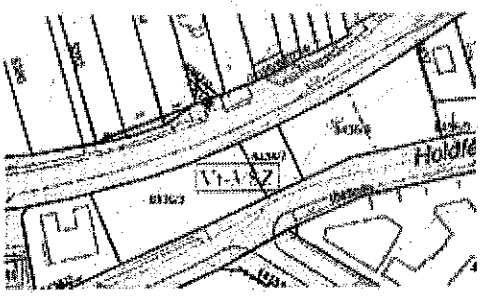


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A Holdfény utca 8436/7 hrsz-ú telken levő mintegy 150 m^3-es régen kialakított átvezetés és víztárolást, víz visszatartást szolgáló záportározó telkének funkcióváltása vízgazdálkodási területfelhasználásból településközpont Vt övezetebe történő átsorolásának elméleti akadálya nincs, ha azon belül a csapadékvíz elvezető rendszer számára hely biztosított lesz. A fenntartás szolgalmi joggal is biztosítható és területe a szomszédos telekkel összevonható.

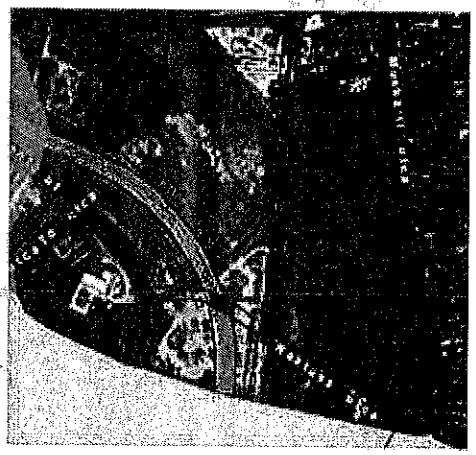
A környezet közelmúltban megvalósított fejlesztések hatására átalakult, illetve további fejlesztési

szándékok megvalósításával átalakulóban van, ezért célszerű a csapadékvíz elvezető rendszert nagyobb kitekintéssel felülvizsgálni. Budaörs csapadékvíz elvezető hálózatának befogadója hiányos, így a fejlesztések hatására a burkolt felületek arányának növekedése és az azzal járó elvezetendő csapadékvíz mennyiségének a zavarmentes továbbszállítása csak helyi visszatartással oldható meg. Ennek biztosítása már a helyi építési szabályzatban is rögzített.
A vizsgált víztározónak a jelenlegi feladata a magasabban fekvő területekről érkező vizek visszatartása, fenntartása. Így szükséges, de annak helyhez kötöttsége és paramétere változtatható. A módosítás vízjogi engedély alapján valósítható meg. Célszerű a jelenlegi földmedrű záportározó helyett nagyobb kapacitású épített záportározót létesíteni, amelyből a víz fékezetten és késleltetve vezethető tovább. Ha a telke egyesítésre kerül a szomszédos telekkel, amelynek új beépítése a HÉSZ alapján már csak helyi vízvisszatartás kiépítésével együtt valósítható meg, célszerű a két víztárolási igényt összesítve, új záportározó létesítését megoldani.

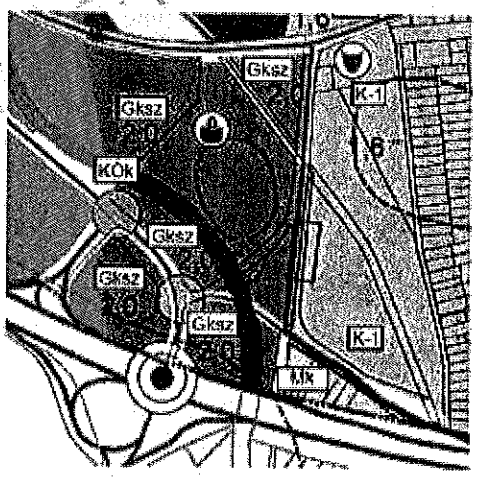
Biológiai aktivitásérték számítás	
Változás részletes bemutatása:	*Biológiai aktivitásérték változás:*
Különleges közmű terület (K-Km) =>	-0,09
Településközpont vegyes (Vl) terület 0,036 ha	

7. A Szervízút Ny-i részének, Kaktusz utcai kikötésének felülvizsgálata

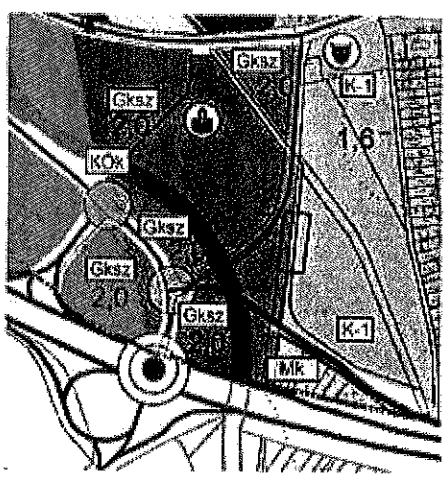
légifotó

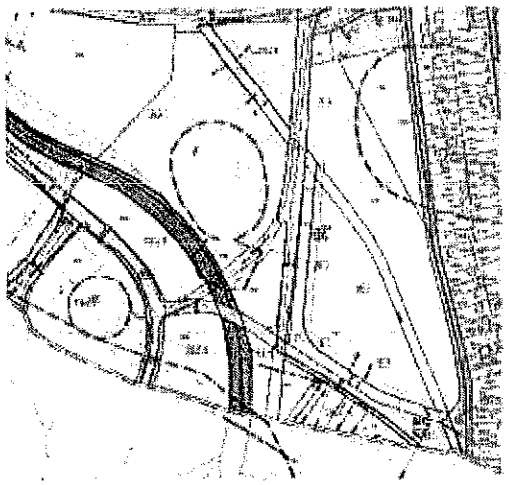
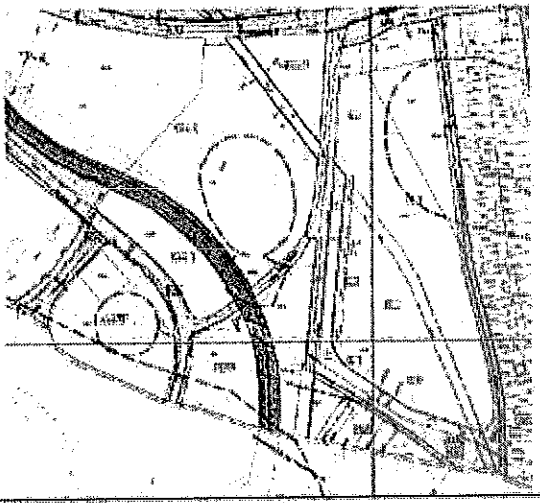


hatályos TSZT



tervezett TSZT



hatályos SZT	*tervezett SZT*
	

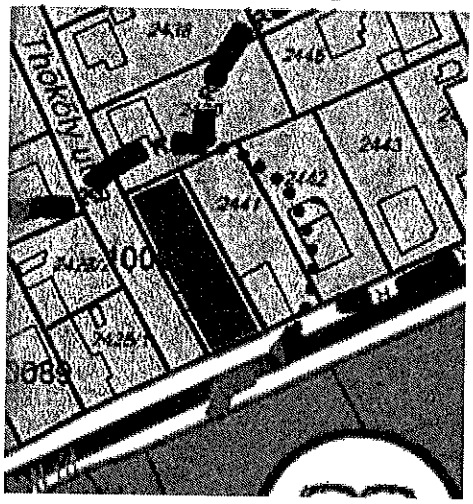
A módosítás rövid leírása

A hatályos településrendezési eszköz az elkerülő szervizút nyomvonal rövid-közép távú megvalósítására alapozza a terület rendezését, szabályozását, így a Kaktusz utca jelenlegi hálózati szerepkörét már nem is tartalmazza a terv. az elkerülő szervizút megvalósítása hosszútávon tervezett (ahogy ezt a TSZT is tartalmazza), így a terület szabályozásának újragondolása, pontosítása vált szükségessé az alábbiak szerint:

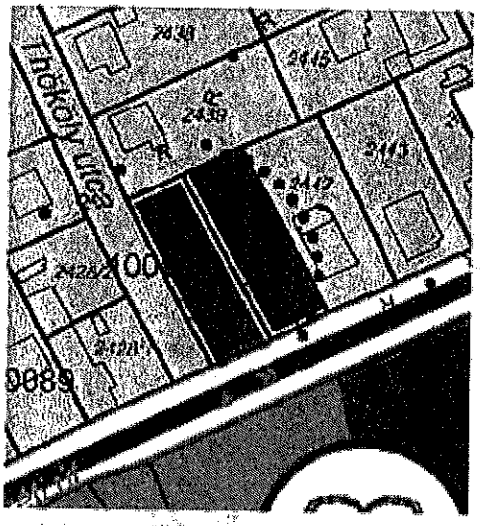
1. A hatályos településszerkezeti terv a szervizutat a 8102j. Nagytétény-Budakeszi összekötőúton meglévő csomópont és a Kaktusz utca között tervezett gyűjtőútként jelöli, a Kaktusz utcához (mint meglévő gyűjtőúthoz) csatlakoztatva. Tekintettel az elkerülő szervizút megvalósulásának bizonytalan távlatára jelen módosítás az elkerülő szervizút Kaktusz utcától Ny-ra eső szakaszának távlati gyűjtőúti kategóriaként történő feltüntetésére a TSZT-n, valamint az SZT-n az elkerülő szervizúttal érintett szabályozások törlésére és a „telek nem beépíthető sávja" jelölésére (ezzel elkerülve a hosszútávú megvalósítás ellehetetlenülését) tesz javaslatot.
2. A Kaktusz utca jelenlegi gyűjtőúthálózati szerepének TSZT-n történő feltüntetése;
3. Fentiek miatt a TSZT-n pontosítani szükséges a nem beépíthető sávval jelölt területek területfelhasználását, valamint a 12153 hrsz. D-i részén a szabályozás miatt a területet Gksz területként szükséges feltüntetni.

8. A 2441 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása

hatályos TSZT



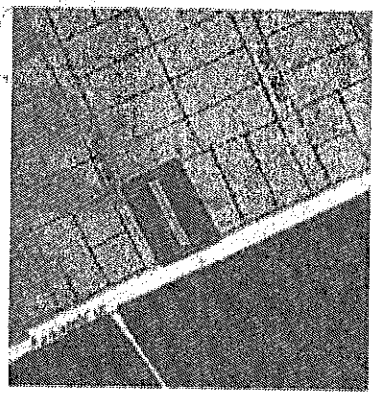
tervezett TSZT



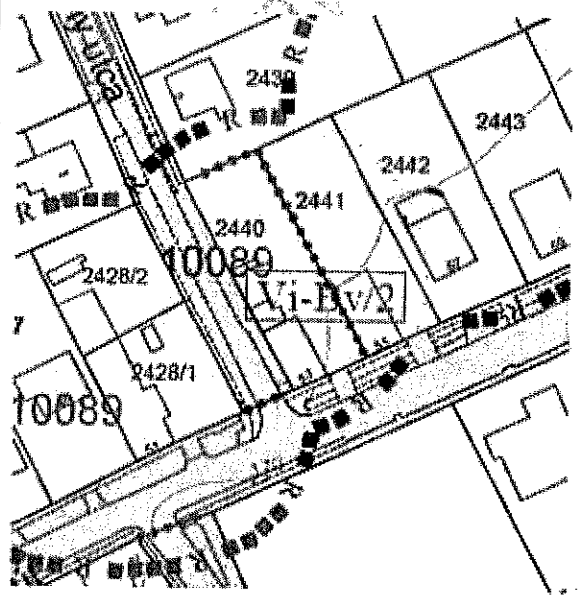
(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete

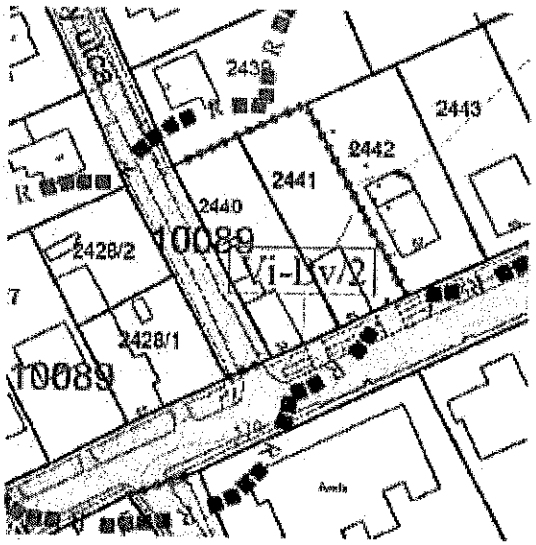
tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete



hatályos SZT



tervezett SZT

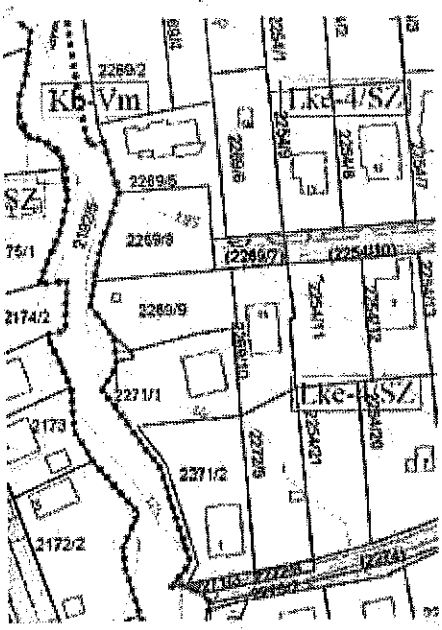


A módosítás rövid leírása	
Intézményfejlesztés céljából szükséges a Vi-Bv/2 építési övezet bővítése az önkormányzati tulajdonú 2441 hrsz.-ú ingatlan területével.	
Biológiai aktivitásérték számítás	
Változás részletes bemutatása: Kertvárosias lakóterület (Lke) => Intézmény terület (Vi) 0,078 ha	*Változás részletes bemutatása:* -0,14

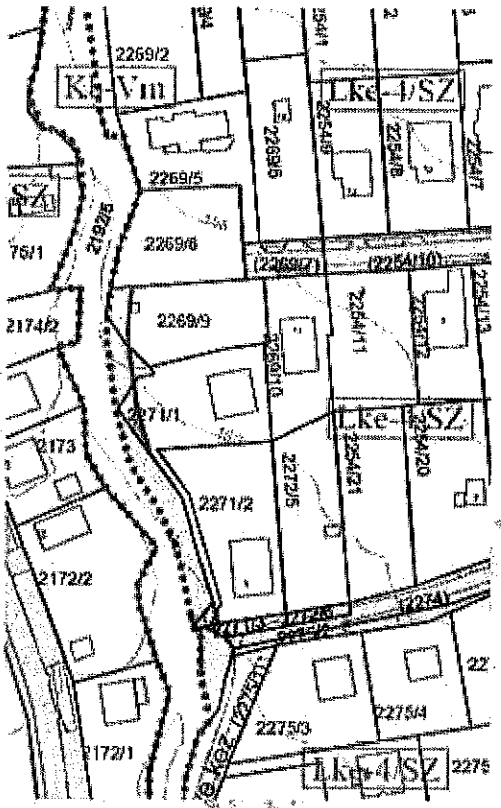
9. Akácfa köz

légifotó

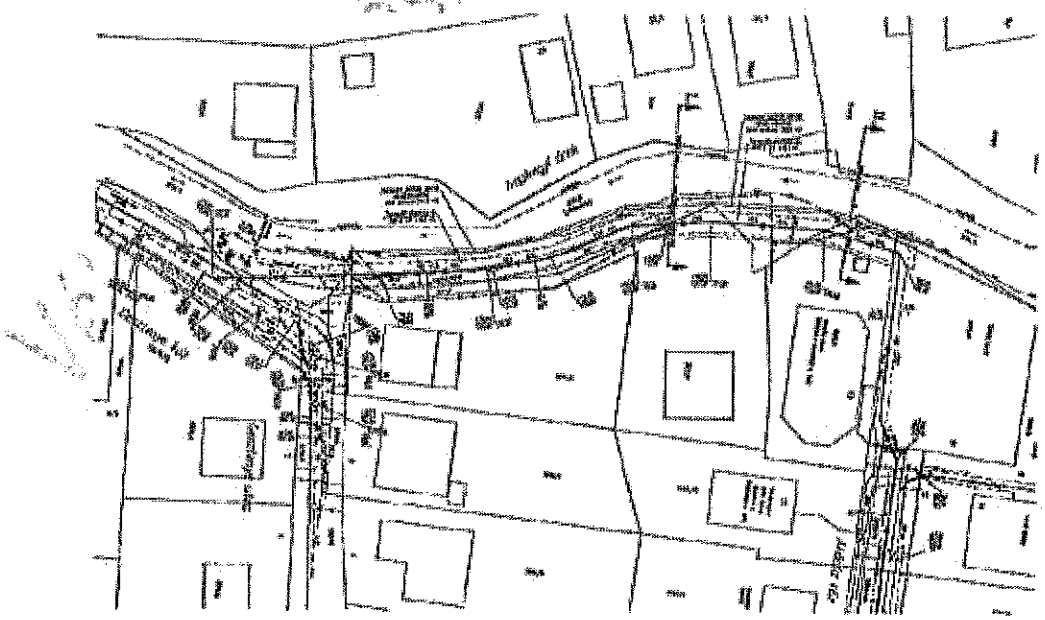
hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

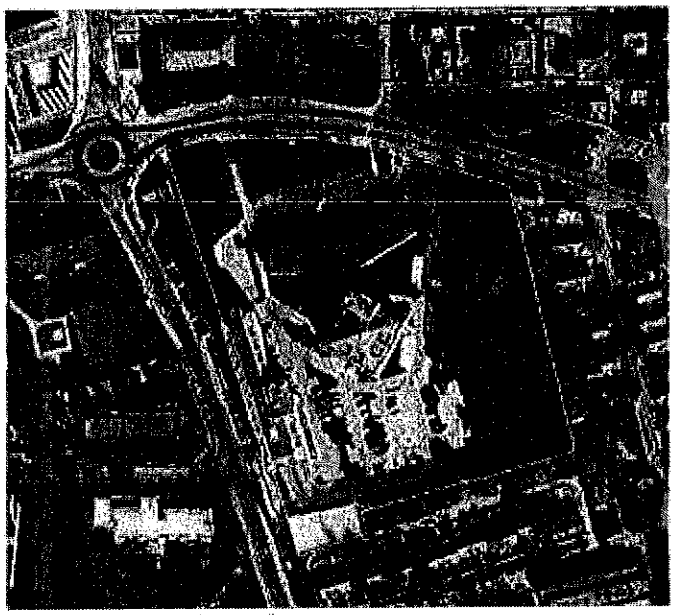


Az Akácfa köz a Liliom utcából nyíló zsákutca, amely a Naphegyi árok felé jelentősen lejt. A közben a szennyvíz és csapadékvíz elvezetés nem megoldott. (A többi közmű kiépített), A Pelikán Kft. az Akácfa

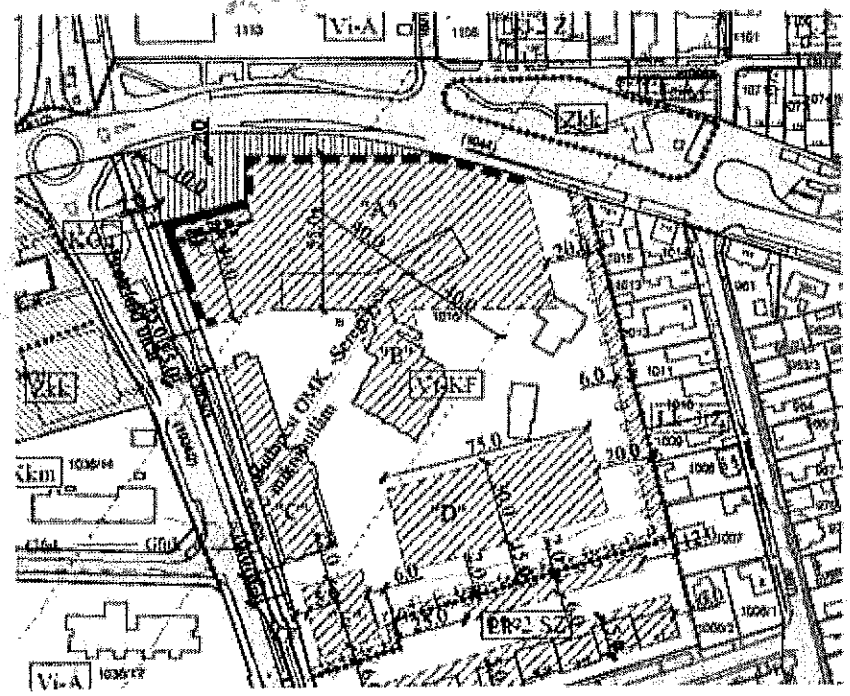
köz szennyvízelvezetéséhez elvi vízjogi engedélyezési tervet készített, amely alapja jelen szabályozási terv módosításnak. A módosítás értelmében közút kiszabályozása történik, részben a Naphegyi árok, részben magántulajdonú telkek igénybevételével. Ez lehetővé teszi új gravitációs szennyvíz közcsatorna kiépítését az Akácfa közben, amely a 2269/8 hrsz-ú telken keresztül szolgalmi joggal eljut a Naphegyi árok menti új közútig, majd az új közút alatt jut el a Gesztenye közben meglévő hálózatba.

10. Budaörs Office Park fejlesztésével kapcsolatos módosítások

légifotó



hatályos SZT



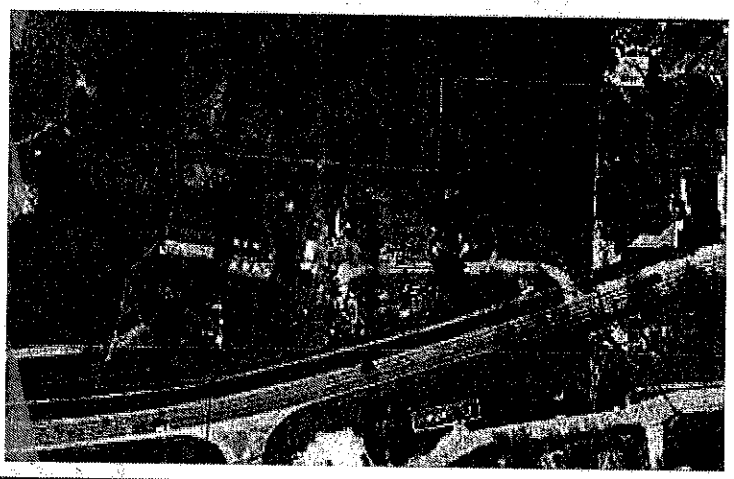
A módosítás rövid leírása

A terület fejlesztésének részeként az Önkormányzat és a Tulajdonos között Településfejlesztési együttműködési megállapodás jött létre melyben a Felek az alábbi településrendezési vonatkozású vállalásokat tettek:

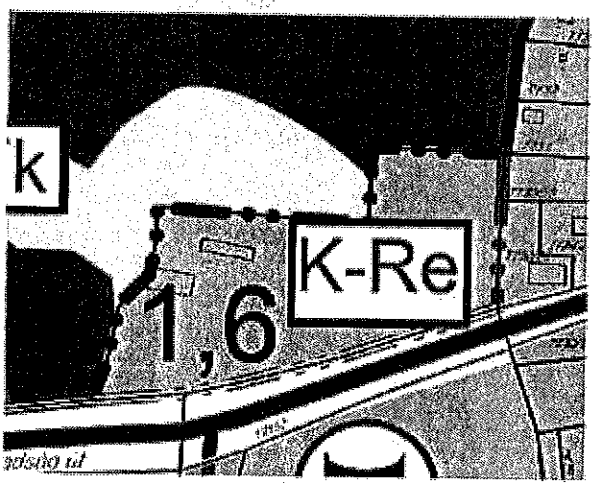
- a Tulajdonos vállalta, hogy a szabályozási terven jelölt területrészt közhasználat céljára megnyitja, melyen az önkormányzat közteret és minőségi zöldfelületet alakít ki;
- az önkormányzat vállalta, hogy a BHÉSZ Vt-Kf építési övezetre vonatkozóan a szükséges pontosításokat (pl.: építménymagasság) és a 2.1. sz. mellékletét képező paramétersorban a Telekrészen lévő zöldfelület kompenzálásaként a legkisebb zöldfelületi mértéket 40%-ról 35%-re-, valamint a telek megengedett legkisebb kialakítható területét 10000 m2-ről, 5000 m2-re történő módosítását.

11. 031 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítása

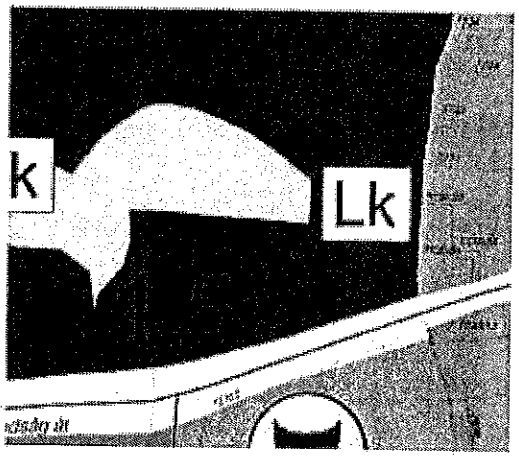
légifotó



hatályos TSZT

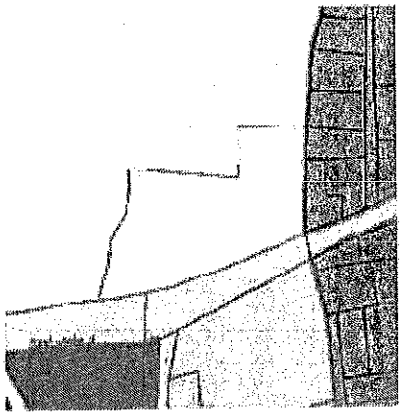


tervezett TSZT

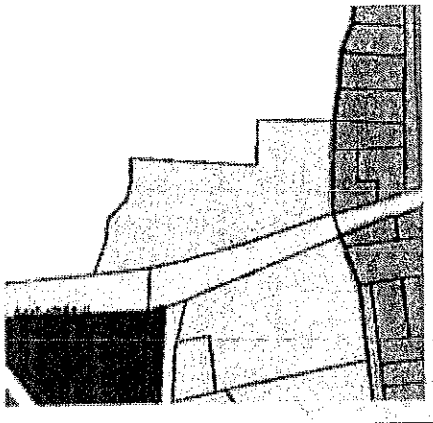


(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

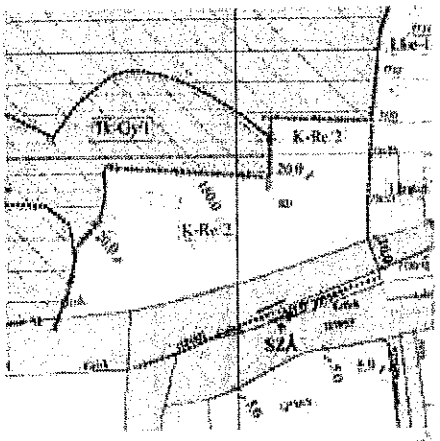
hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete



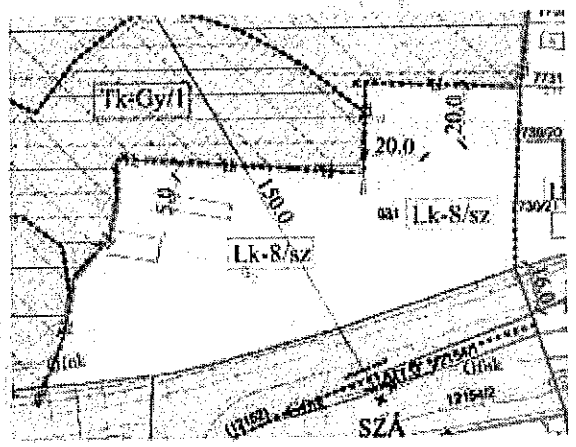
tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

Az ingatlan Tulajdonosával a Hivatal hosszú egyeztetési folyamat lezárásaként terjesztette elő a Képviselő-testület elé az ingatlanra vonatkozó Telepítési tanulmánytervet és a településrendezési-szerződést. A dokumentáció szabályozási koncepciójában foglaltak településrendezési eszközökbe való átemelése jelen eljárás keretei között történne meg az alábbiak szerint:

- a BHÉSZ kiegészülne a Lk-8/SZ építési övezet egyedi előírásaival;
- a személygépjármű elhelyezésre vonatkozó BHÉSZ 4.sz. melléklet módosul;
- a TSZT-ben a terület K-Re területfelhasználásból Lk területfelhasználásba sorolása;
- a TKR 1.sz. térképi mellékletében átalakuló területként jelölése;

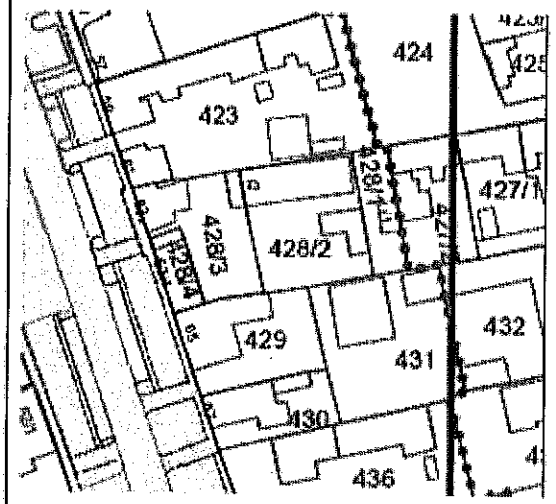
A Telepítési tanulmányterv készítése során külön szakági munkarészek (út, növényállomány felmérés) készültek.
Az Önkormányzat képviselő-testülete a témában keészült Telepítési Tanulmányt és az elökészített településrendezési-szerződést a mellékelt 75/2019. (V.30.) ÖKT.sz. határozattal elfogadta.

Biológiai aktivitásérték számítás	
Változás részletes bemutatása:	*Biológiai aktivitásérték változás:*
rekreációs/idegenforgalmi különleges terület (K-re) => Kisvárosias lakóterület (Lk) 0,95 ha	-0,29

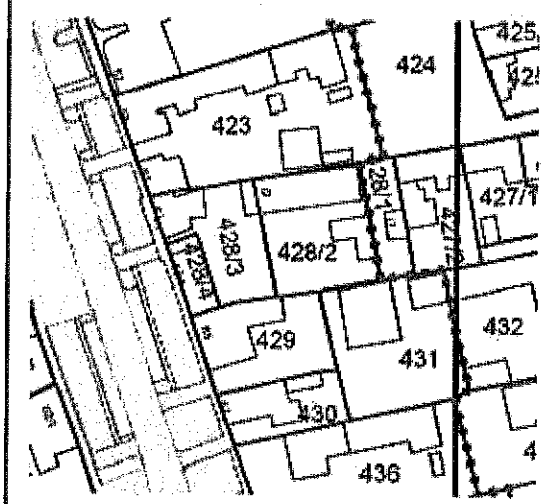
III. ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁSOK

1. Deák Ferenc utca 428/1 hrsz vonatkozásában övezethatár pontosítása

hatályos SZT



tervezett SZT

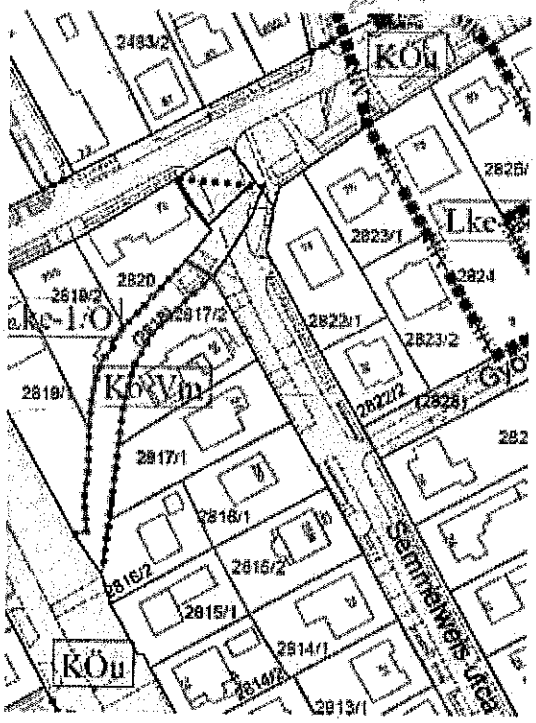


A módosítás rövid leírása

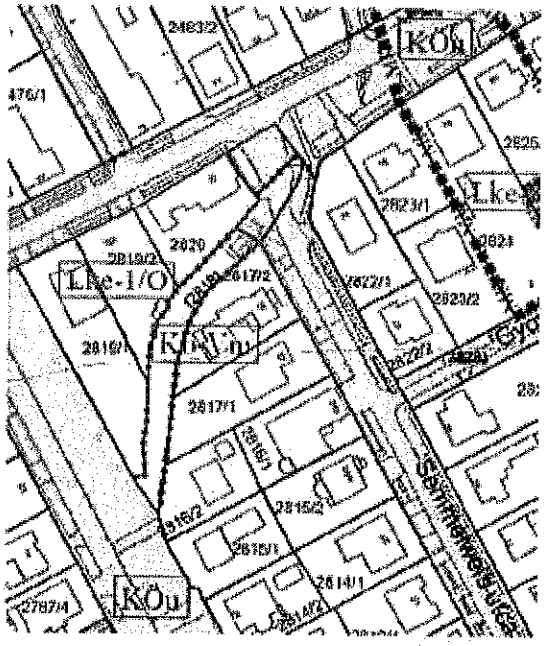
Tulajdonviszonyok miatt szükséges a 428/1 hrsz ingatlant a Vt-BV/3 ingatlan részévé tenni.

2. Semmelweis utca és Farkasréti út csatlakozásánál az övezethatár pontosítása.

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A Farkasréti út és a Semmelweis utca mentén lévő övezethatár korrekciója a meglévő telekhatár figyelembevétel.

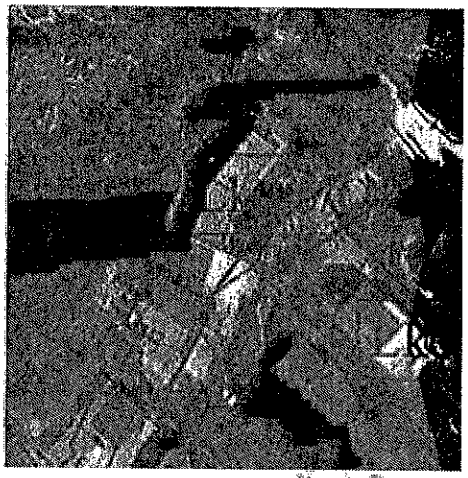
Véleményezési szakasza dokumentációja

IV. KÖZTERÜLETI SZABÁLYOZÁSOKAT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

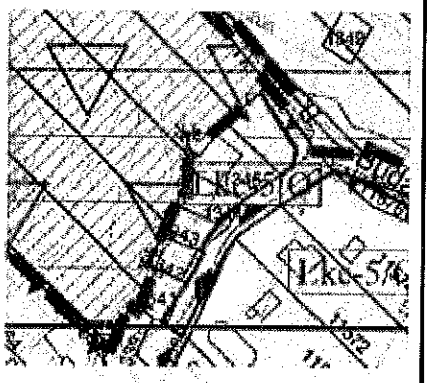
XI. szelvény

1/XI. A 1338 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálat

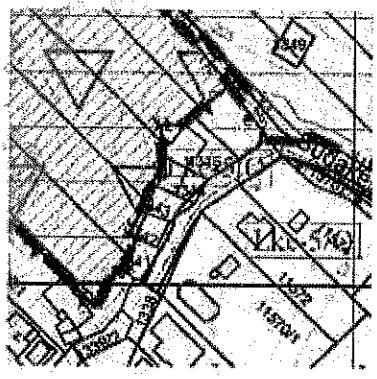
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



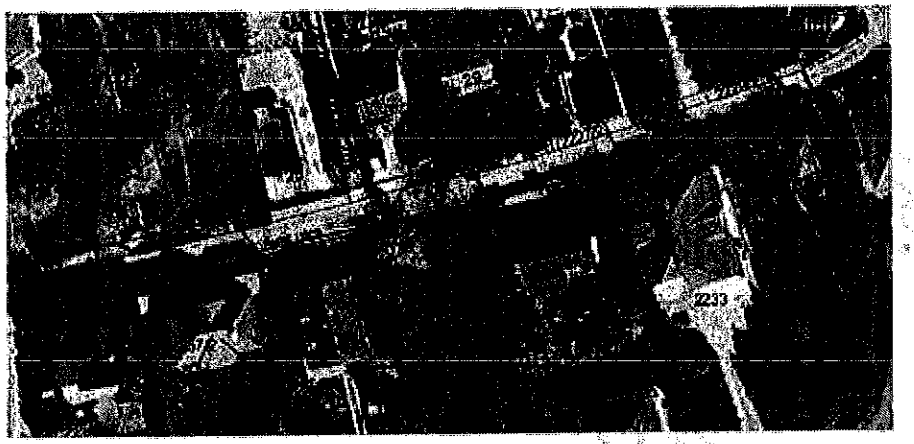
A módosítás rövid leírása

A 1338 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterületi ingatlanból Lke-5/O építési övezetbe sorolt építési telek kialakítását tartalmazza a módosítás.

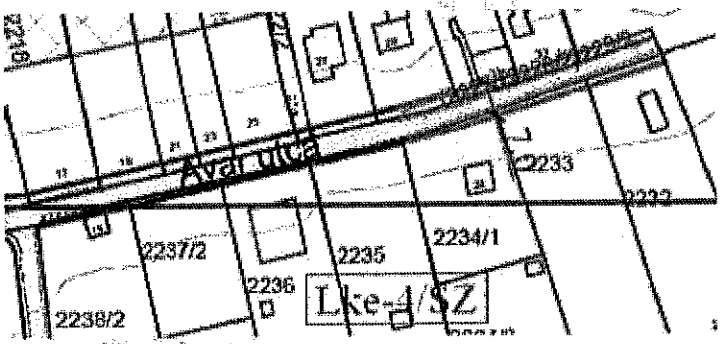
XII. szelvény

1/XII. Avar utca szabályozása

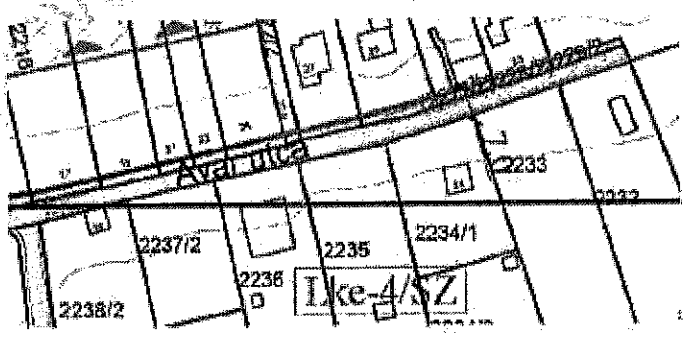
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

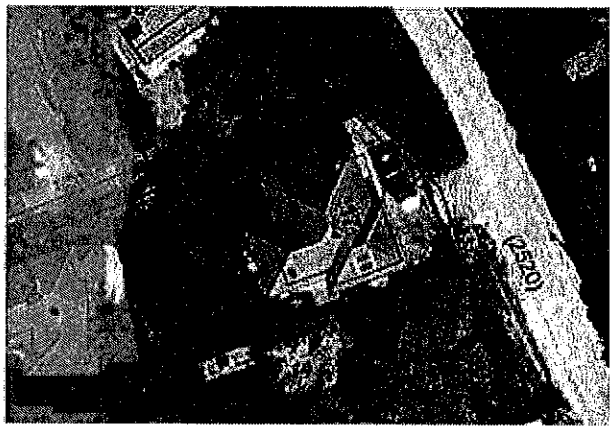


A módosítás rövid leírása

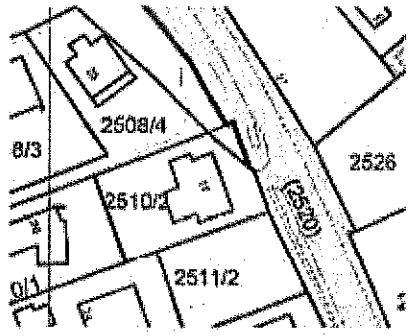
A kialakult állapot alapján az Avar utca déli oldalát érintő szabályozási vonal levétele szükséges, mert elegendő az északi oldalon történő szabályozás.

2/XII. Cserebogár utca szabályozása

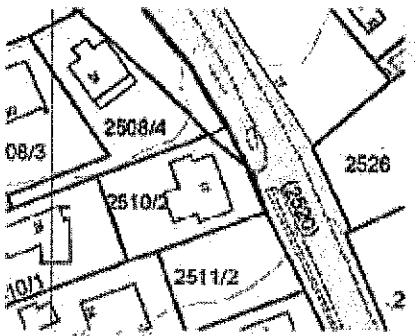
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

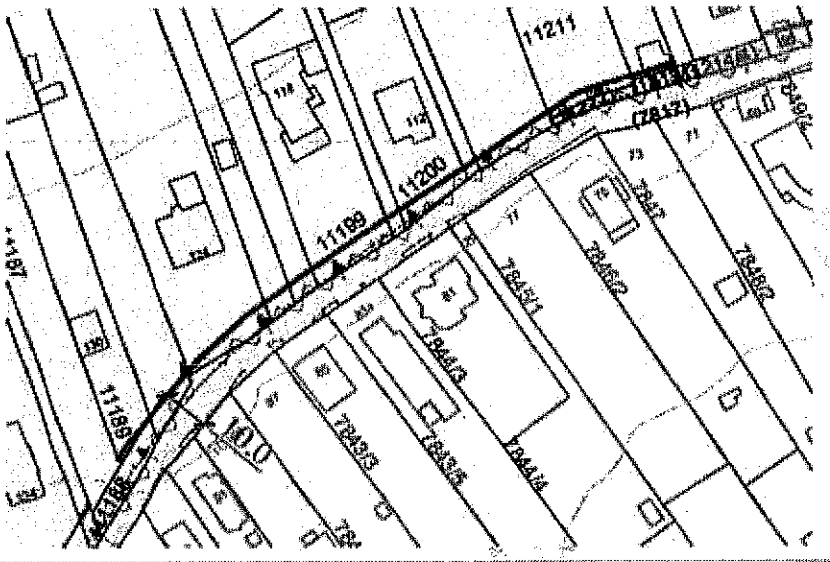
Az utcaszakaszon a szabályozási vonal korrekciója szükséges a 2510/2 hrsz-ú ingatlan kerítés meglévő vonalának figyelembevételével.

Véleményezési szakasz

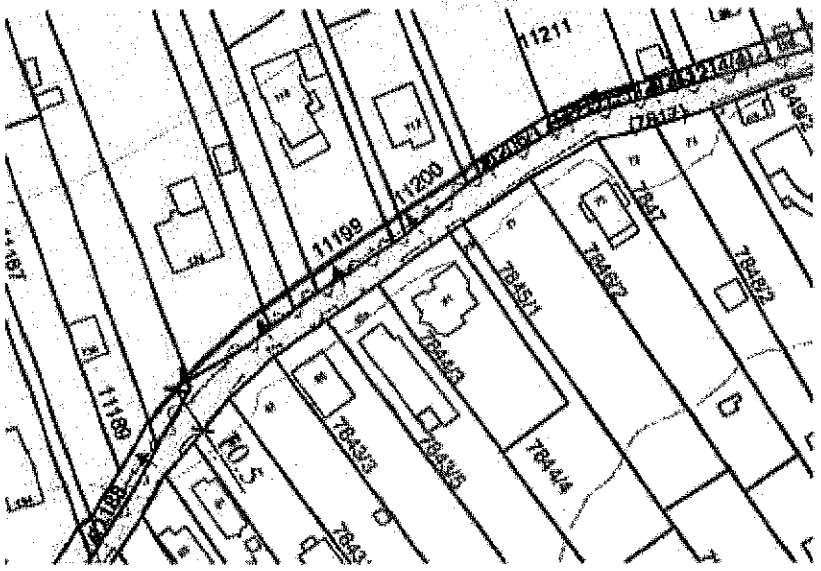
XIV. szelvény

1/XIV. Fügefa utca szabályozása

hatályos SZT



tervezett SZT



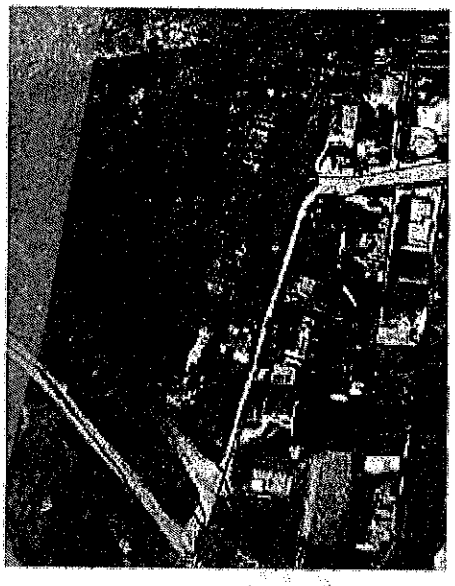
A módosítás rövid leírása

A kialakult állapot alapján a Fügefa utcát érintő szabályozási vonal korrekcióját tartalmazza a tervezet.

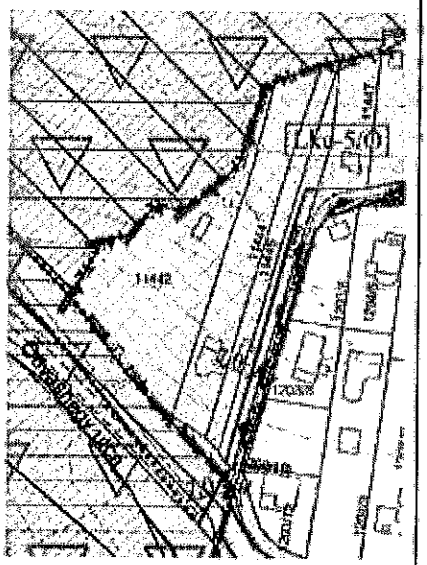
XV. szelvény

1/XV. A 11442 hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosítása

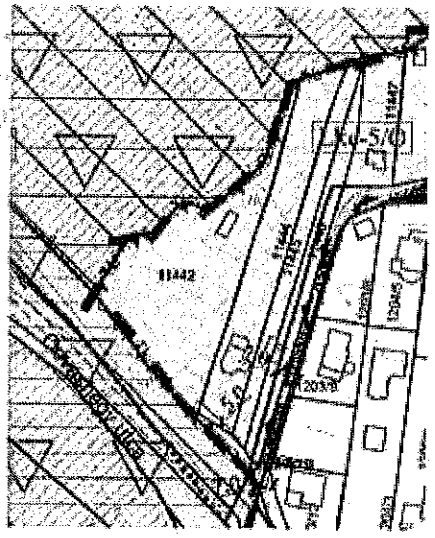
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

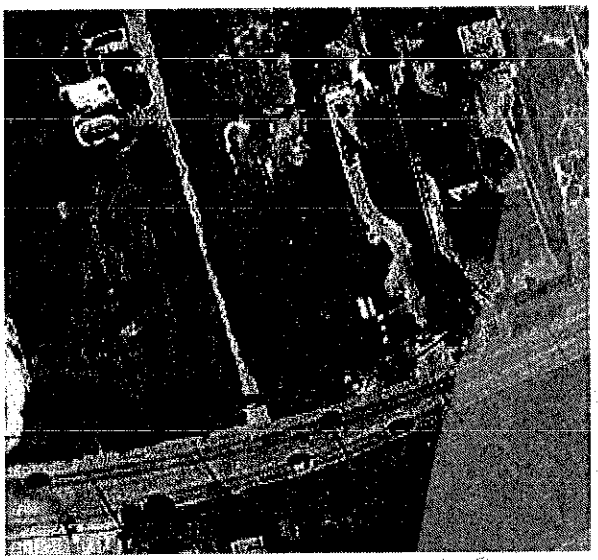


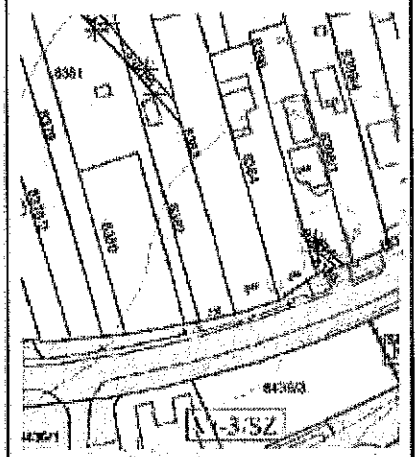
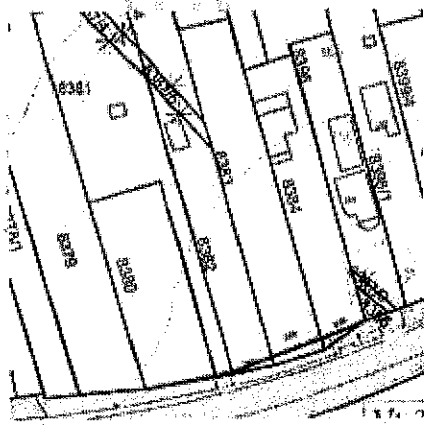
A módosítás rövid leírása

A 11442 hrsz.-ú telek jelenleg nem rendelkezik 3 méter szélességi közterületi, vagy magánúti megközelítéssel. Javasolt a Hegyalja utca felől 5,0 m széles magánút kialakítása a telek megközelítése céljából. A telek be nem építhető kötelező elemet is alkalmazzuk a javasolt magánút területén.

2/XV. Szabadság út 246-248 és a 250 száma alatti ingatlanok kiszabályozása a kialakult állapot szerint

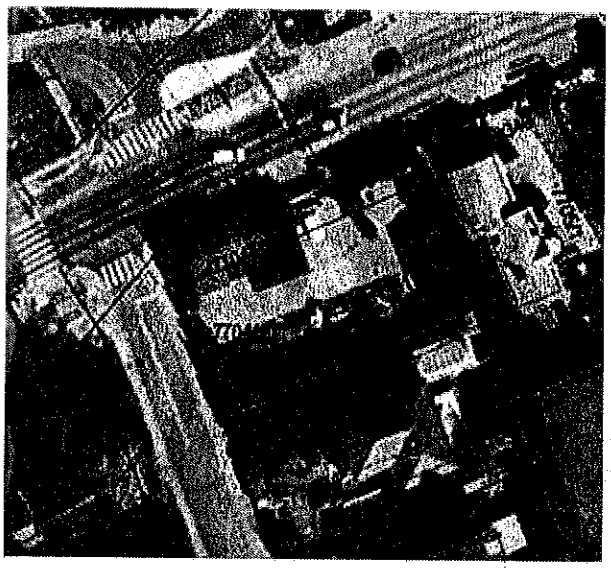
légifotó

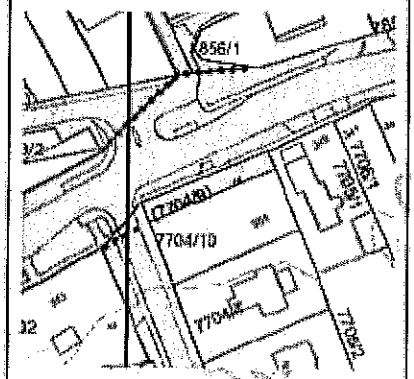
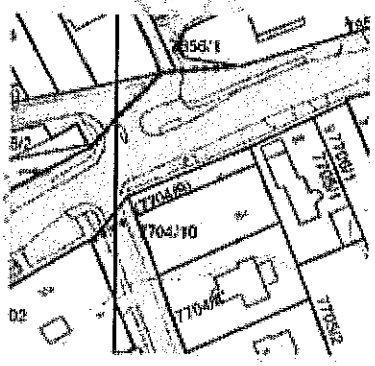


hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Szabályozási vonal alkalmazása javasolt a kialakult állapotnak megfelelően, a meglévő kerítések vonalában.

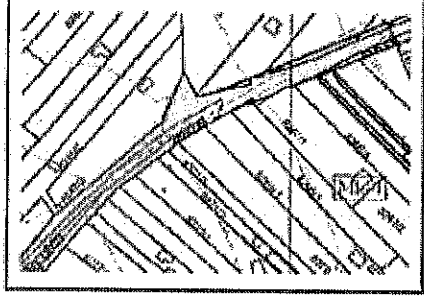
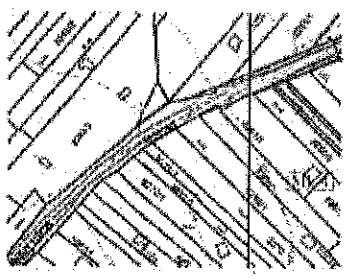
3/XV. 7704/9 hrsz-ú ingatlanról a „közterület céljára kijelölt terület" sraffozás levétele

légifotó



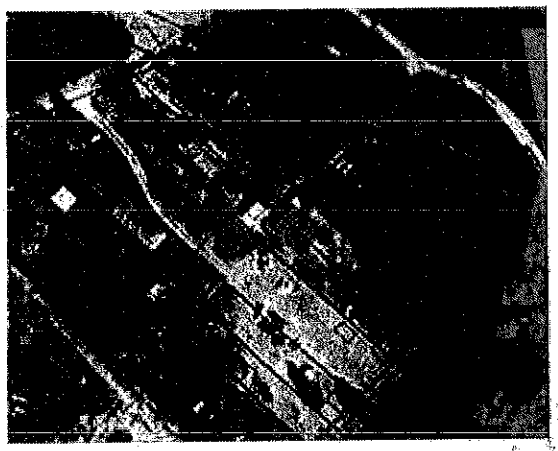
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A 7704/9 hrsz.-ú magán tulajdonú ingatlan használata természetben az azonos tulajdonban lévő 7704/10 hrsz.-ú ingatlannal együtt történik. Közterület céljára való kijelölése nem szükséges. A javaslat a 7704/9 hrsz.-ú ingatlant az Lke-3/O építési övezet részévé teszi.

4/XV. 8252/6 hrsz-ú Sóvirág utca közterületet érintő szabályozás

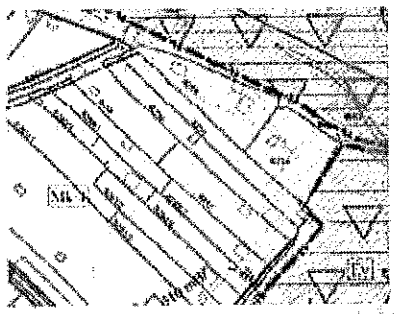
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A Sóvirág utca vonalának kigazítása szükséges a tényleges telekhasználatnak megfelelően szabályozási vonal alkalmazásával.

5/XV. Sóvirág utca 8255 és 8256 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata

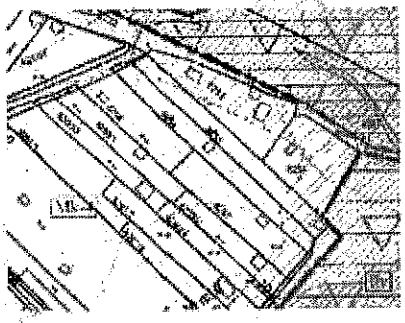
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

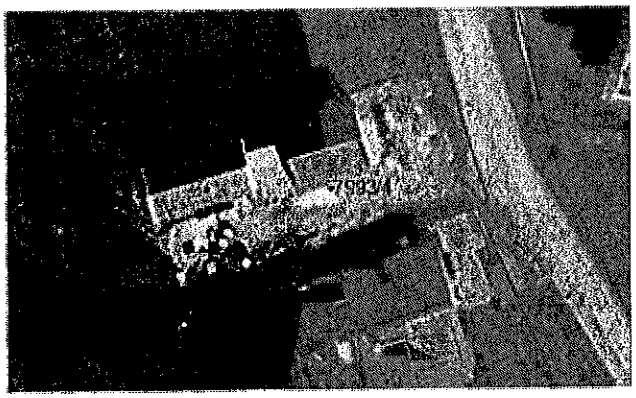


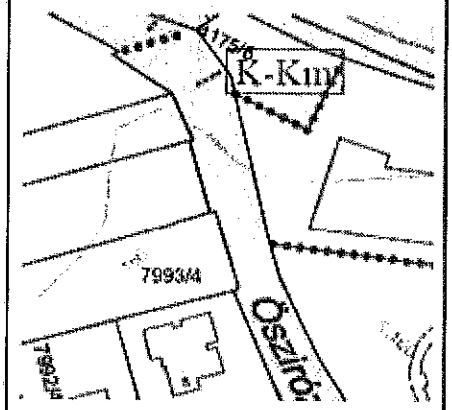
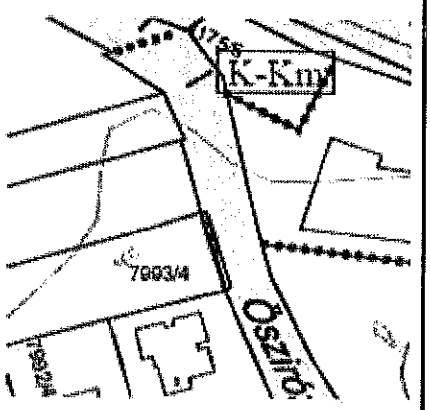
A módosítás rövid leírása

A Sóvirág utca és a telkeket dél felől érintő közterület vonalának kigazítása szükséges a tényleges telekhasználatnak megfelelően szabályozási vonal alkalmazásával.

6/XV. Őszirózsa utca 7993/4 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal

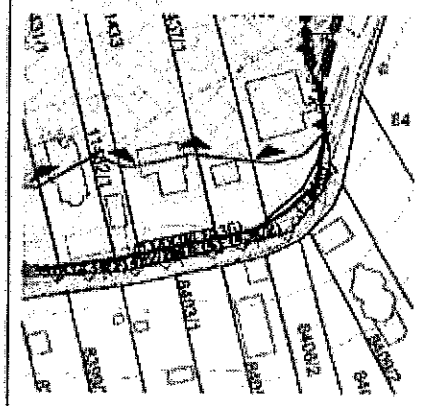
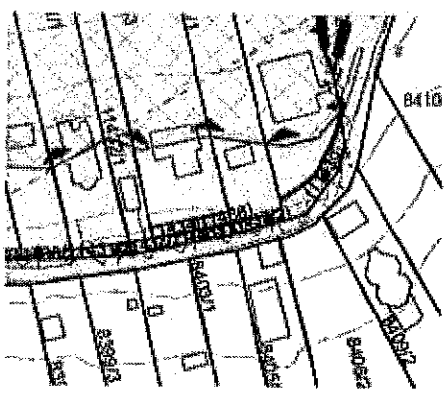
légifotó



hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A 7993/4 hrsz.-ú ingatlant érintően közterületi kiszabályozás szükséges az utca egységesebb szélessége érdekében.

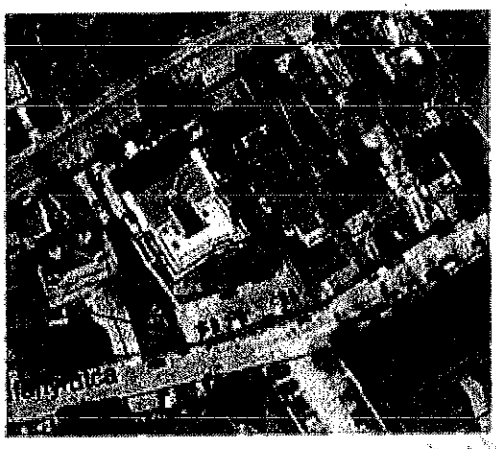
7/XV. Koszorú utca közterületi vonalának rendezése

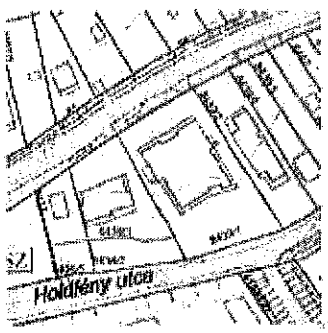
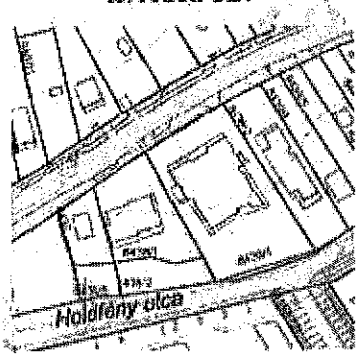
légifotó

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A Koszorú utca menti ingatlanok szabályozási vonalának felülvizsgálatát tartalmazza a terv a kialakult állapotnak megfelelően.

8/XV. Holdfény utca szabályozási vonal korrigálása

légifotó

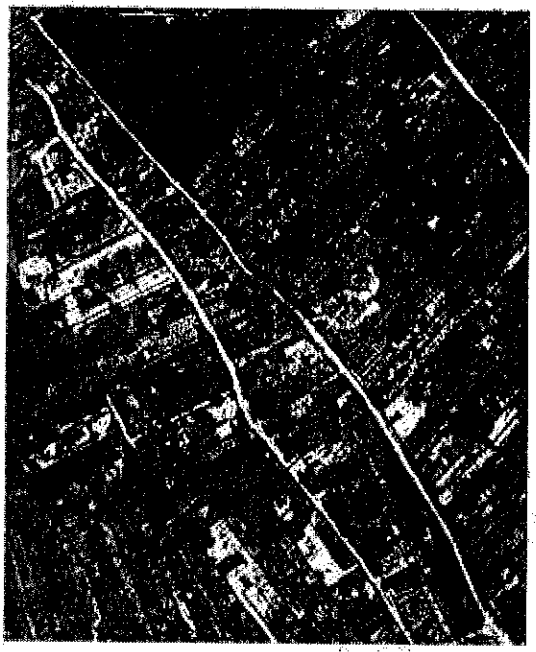


hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A 8439/1 hrsz-ú telek mentén szabályozási vonal alkalmazása a kialakult állapotnak megfelelően.

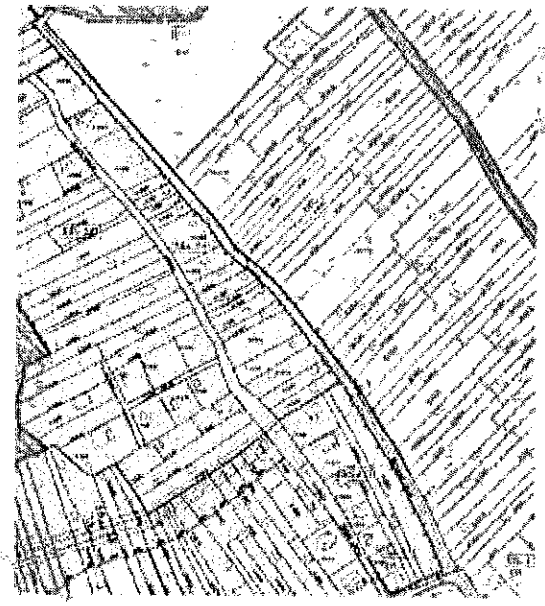
Véleményezési dokumentáció

9/XV. Szüret utca szabályozásának felülvizsgálata

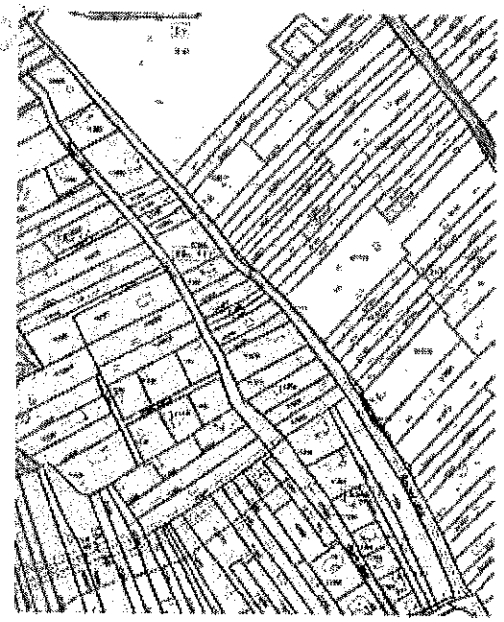
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

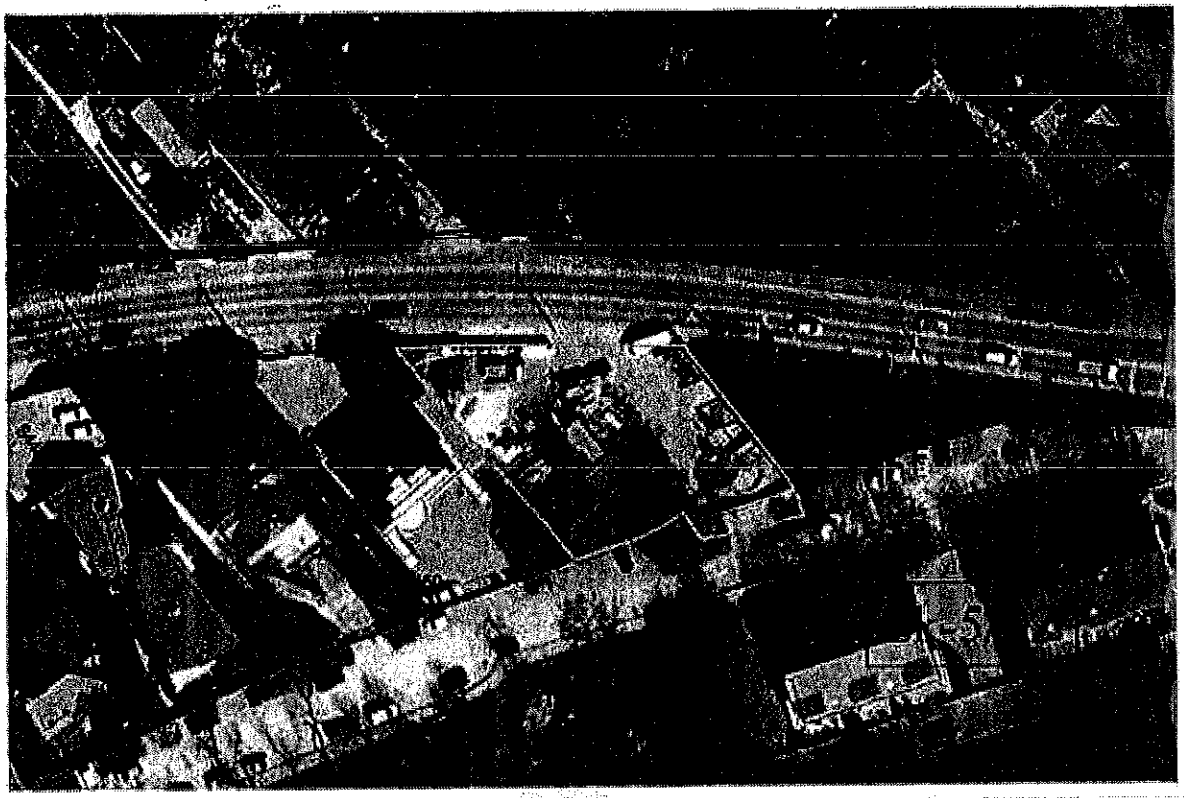


A módosítás rövid leírása

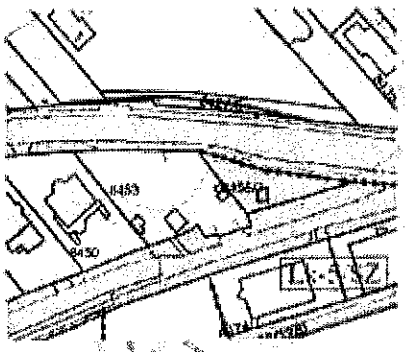
A gyakorlati alkalmazás során számos probléma merült fel a hatályos szabályozási tervlapon szereplő szabályozási vonalakkal kapcsolatban, melynek rendezése érdekében az önkormányzat felmérte a Szüret utca érintett szakaszát. A felmérés eredményét figyelembe véve készült el az utca szabályozásának felülvizsgálata, módosítása a fent bemutatottak szerint.

10/XV. Holdfény utca szabályozása

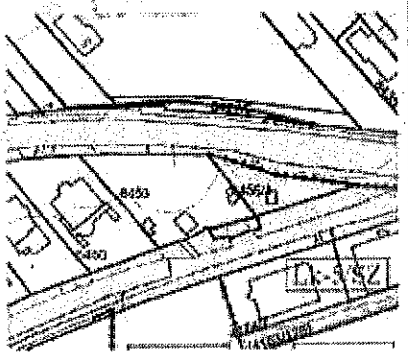
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

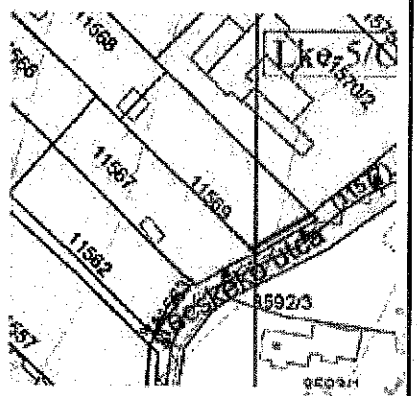
A 8453 hrsz-ú telek kiszabályozása szükséges a meglévő kerítés vonalában.

XVI. szelvény

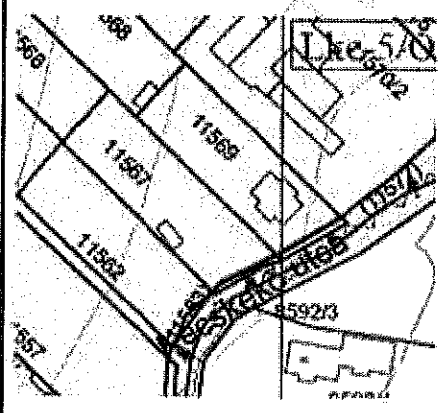
1/XVI. Az 11567 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a szabályozási vonal feltüntetése

légifotó

hatályos SZT



tervezett SZT

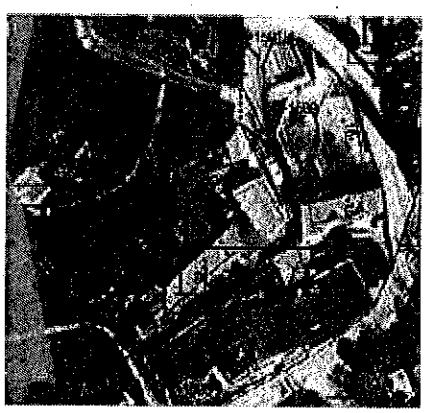


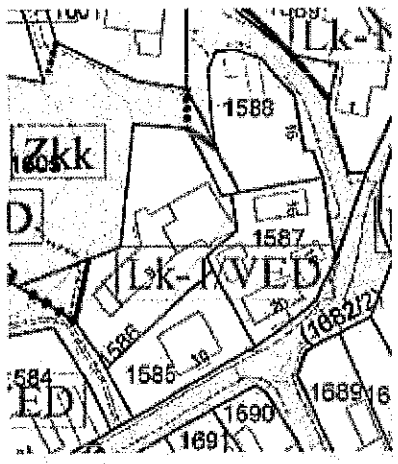
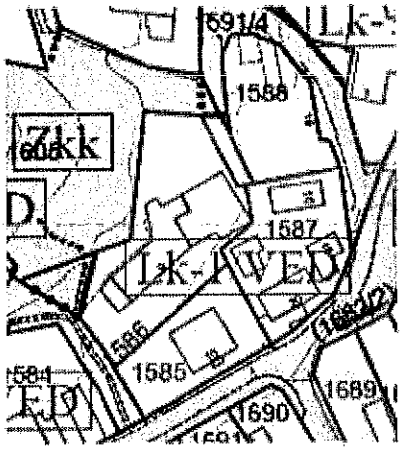
A módosítás rövid leírása

Grafikai pontosítás szükséges a 11567 hrsz.-ú telek vonatkozásában, miszerint a közterület céljára kijelölt területnek megfelelően szabályozási vonal feltüntetése szükséges.

2/XVI. Az 1605 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal pontosítása

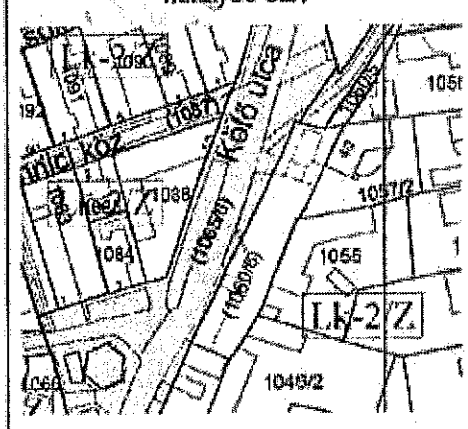
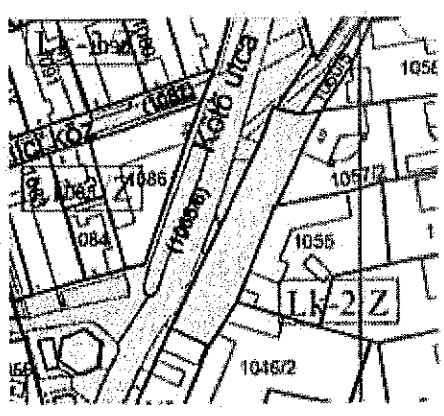
légifotó



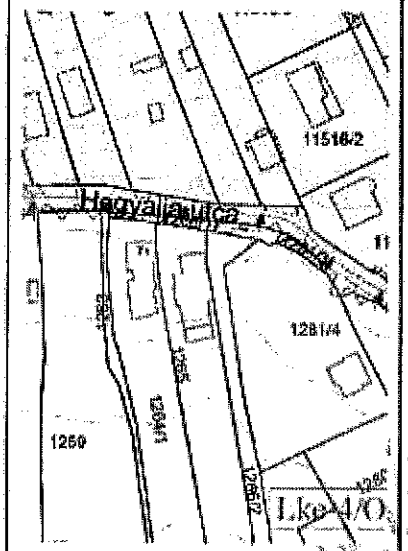
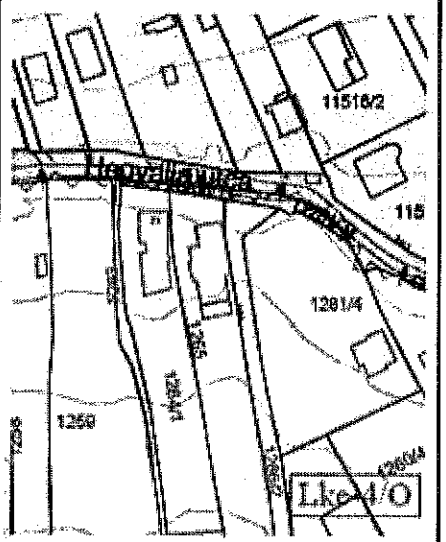
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A 1586 hrsz-ú ingatlant északi irányból érintő szabályozási vonal módosítása szükséges a kapu meglévő állapota szerint.

4/XVI. A 1060/6 hrsz.-ú közterület rendezése

légifotó

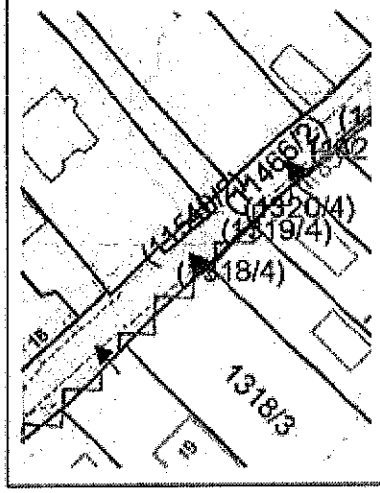
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A 1060/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenleg az Lk-2/Z építési övezetbe tartozik, azonban e tekintetben módosítás szükséges, mivel kizárólag az ingatlanon keresztül történik a 1057/2,

		1055 és 1046/2 hrsz.-ú telkek megközelítése, valamint azon a „kivett árok" művelési ágnak megfelelő vízelvezető árok húzódik. Javasolt az ingatlant közterület céljára kijelölt területté minősíteni.

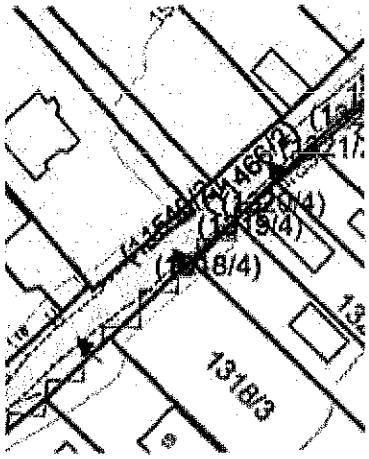
5/XVI. A 1266/1 hrsz.-ú közterületi út földrészlet közterület céljára kijelölt területbe sorolása		
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Javasolt a telket közterület céljára kijelölt területté minősíteni.

6/XVI. A 11540/2 hrsz.-ú közterületi út földrészlet közterület céljára kijelölt területbe sorolása

hatályos SZT



tervezett SZT

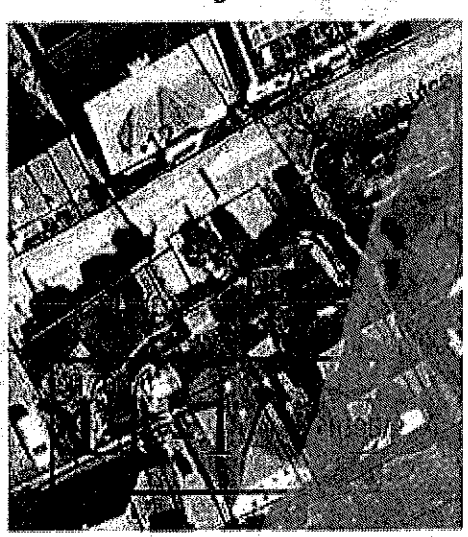


A módosítás rövid leírása

Javasolt a telket közterület céljára kijelölt területté minősíteni.

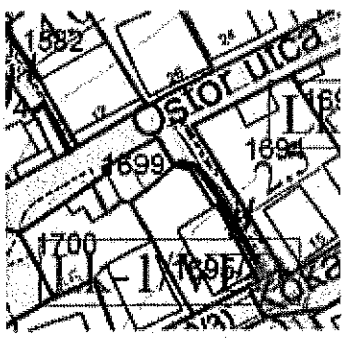
7/XVI. Ostor utca 1699 hrsz-ú ingatlan

légifotó



hatályos SZT

tervezett SZT

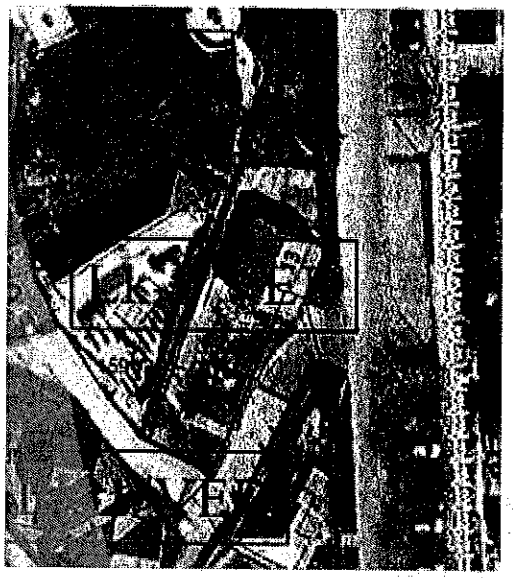


A módosítás rövid leírása

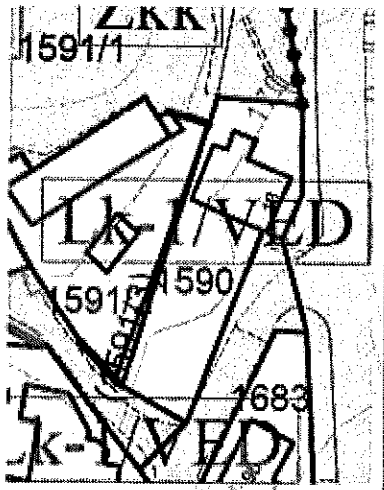
A 1699 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonalak törlése tervezett, mert a telek közterület céljára való kijelölése a továbbiakban nem szükséges, az ingatlan magántulajdonban van.

8/XVI. Ostor utca 1591/2 hrsz-ú és 1590 hrsz-ú ingatlan

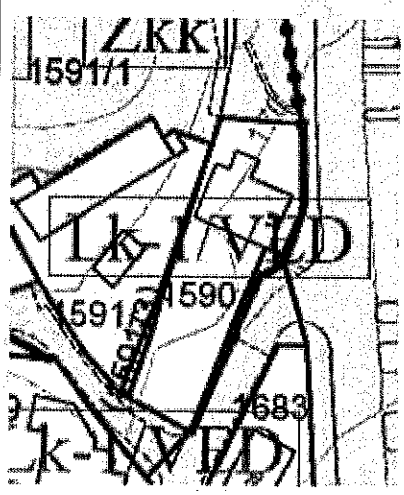
Légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

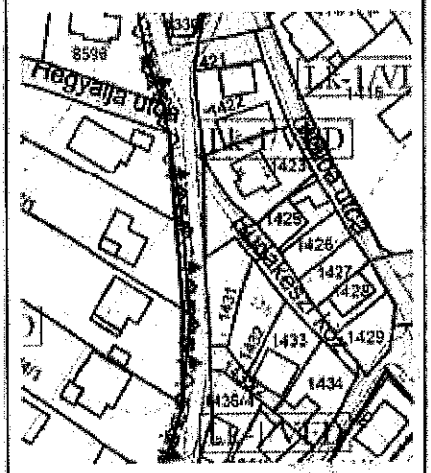
A 1591/2 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonalak törlése tervezett, mert az egyik szabályozás már megvalósult, a másik szabályozás pedig nem szükséges a közterületi elemek már megvalósultak.

Az 1590 hrsz-ú ingatlan közterületi határának módosítását tartalmazza a javaslat a kialakult állapot szerint.

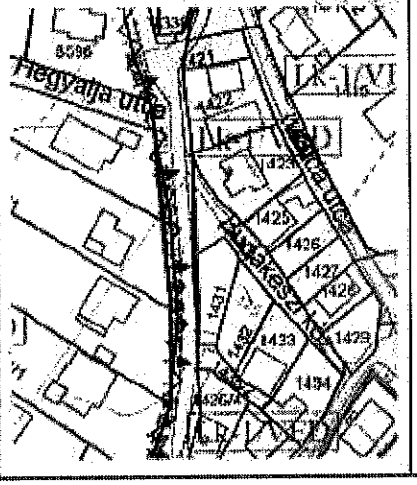
9/XVI. Budakeszi utca szabályozásának pontosítása

Légifotó

hatályos SZT



tervezett SZT

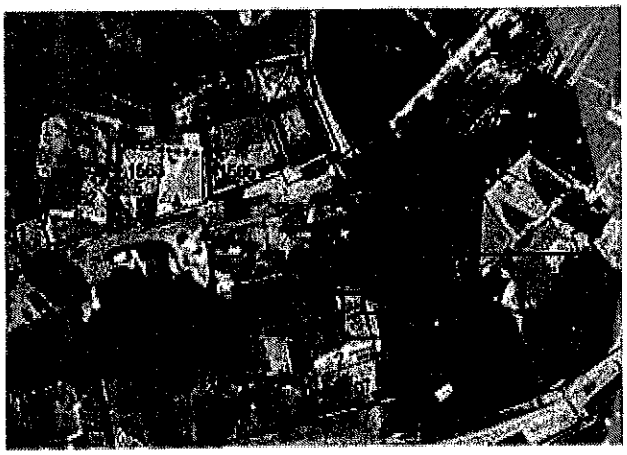


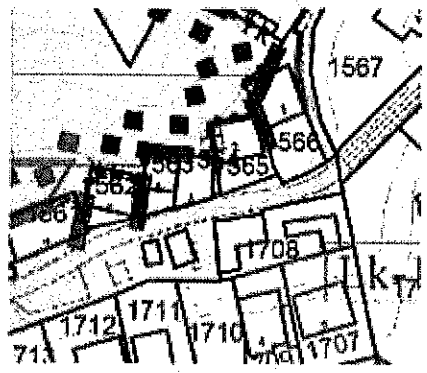
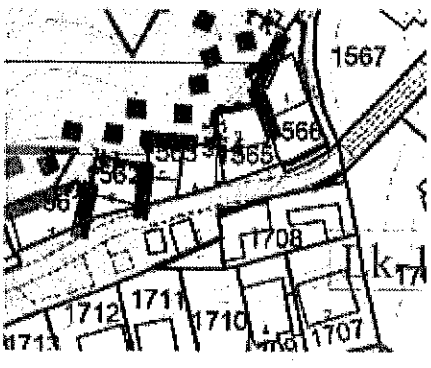
A módosítás rövid leírása

A kialakult állapotnak megfelelően a szabályozási vonal korrekciója szükséges.

10/XVI. Ostor utca szabályozásának korrekciója

Légifotó

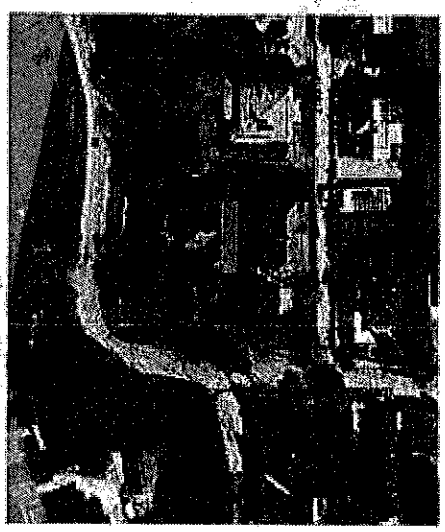


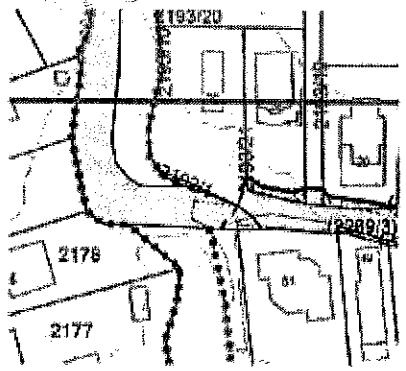
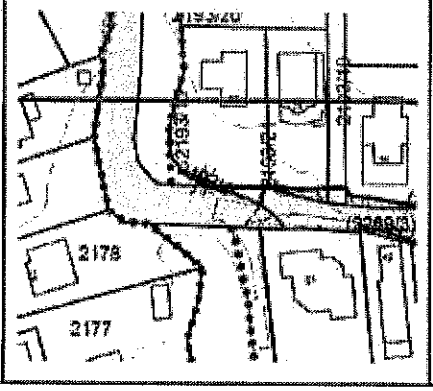
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Közterületi határ módosítása részben a kialakult állapot szerint, részben telektulajdonosi igény alapján.

XVII. szelvény

1/XVII. Alma utca

légifotó

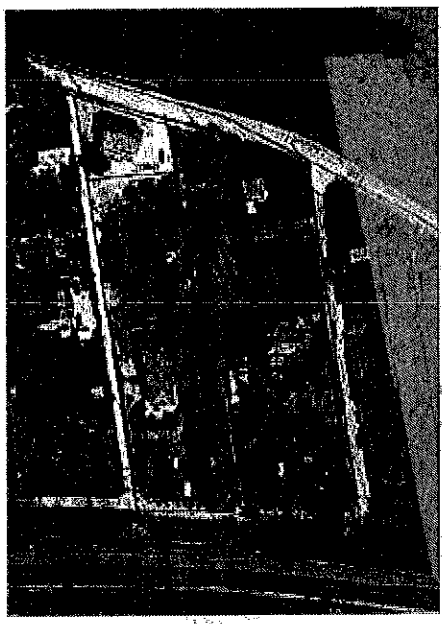


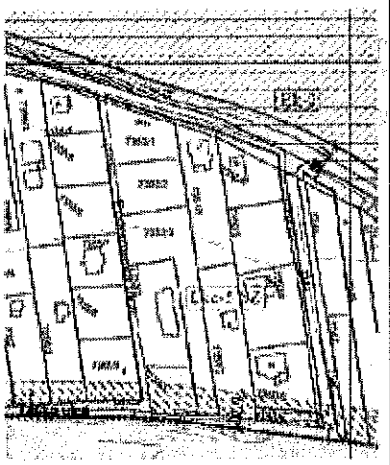
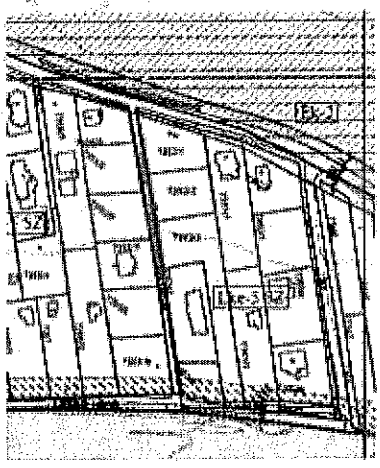
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Övezethatár és szabályozási vonal korrekciója közterületrendezés céljából, valamint tulajdonosi igény megvalósíthatósága miatt.

XIX. szelvény

1/XIX. A Tátika utca és Fodormenta utca kialakult állapot szerinti kiszabályozása

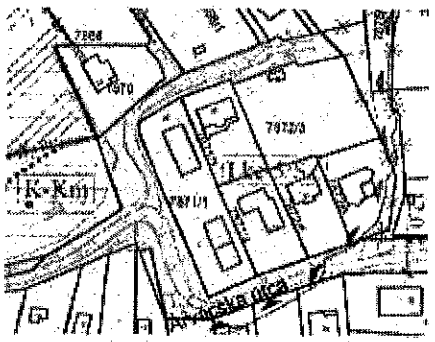
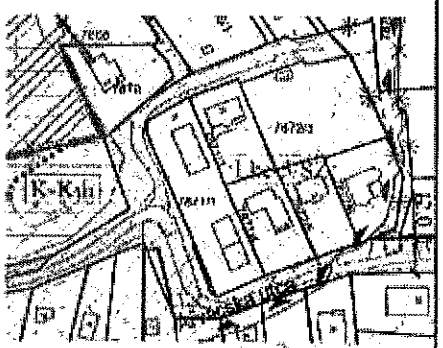
légifotó



hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A kialakult állapot szerint javasolt a két utca kiszabályozása.

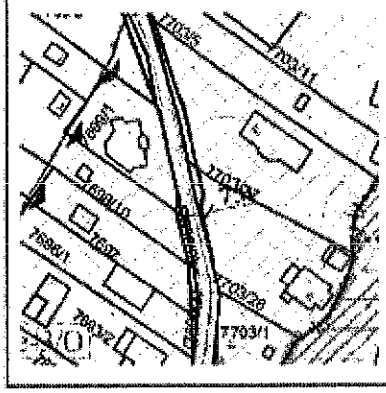
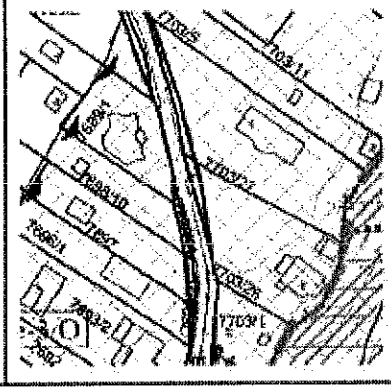
XX. szelvény

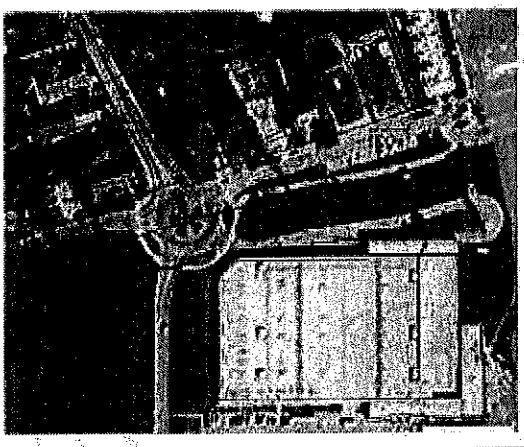
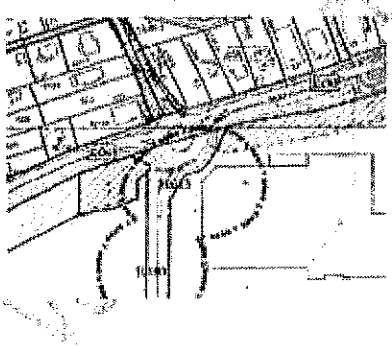
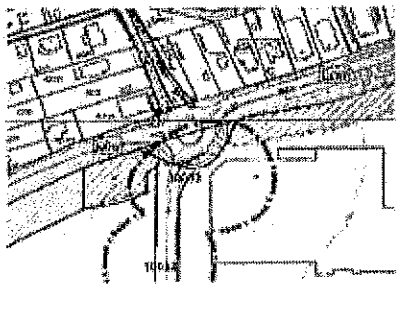
1/XX. Árvácska utcában a 7871/1 hrsz-ú ingatlan szabályozása a kialakult állapot szerint

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Az ingatlan közterületi határvonalának pontosítása szükséges a megvalósult állapot szerint szabályozási vonal alkalmazásával.

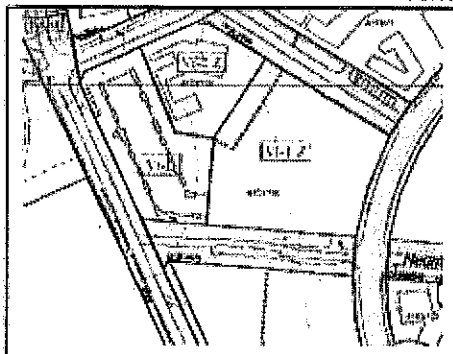
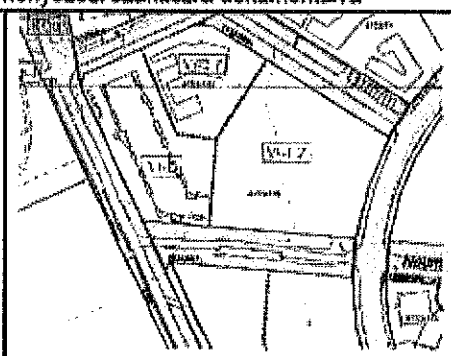
2/XX. A Törökugrató utcában a 7699/1, 7703/26 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában szabályozási vonal pontosítása

légifotó

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Az ingatlanok vonatkozásában szabályozási vonal pontosítását tartalmazza a javaslat az elkészült ütterv alapján.

3/XX. Árok utcai körforgalom		
légifotó		
		
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A körforgalom területére vonatkozóan közterület céljára kijelölt terület meghatározása.

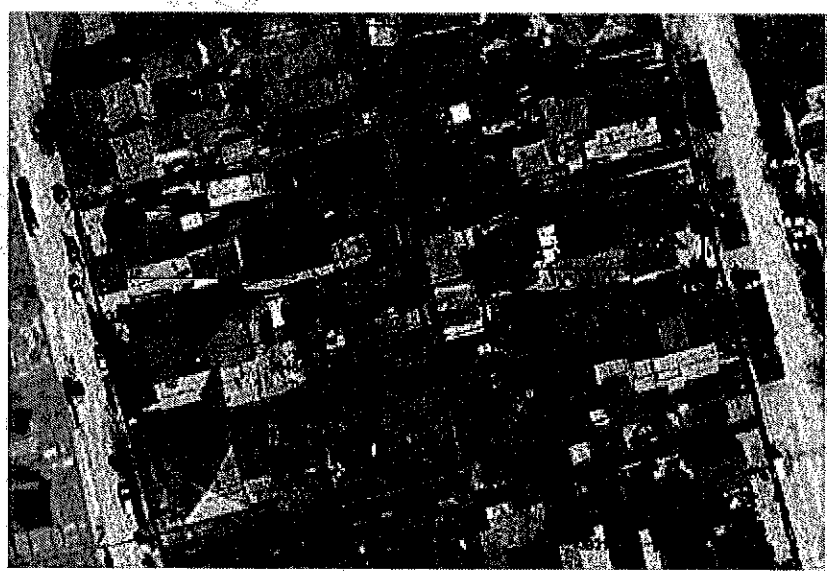
4/XX. Terra park 4153/136 hrsz-ú telek övezethatár korrekciója		
hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*

		Övezethatár korrekcióját tartalmazza a javaslat a tényleges telekhatárok figyelembevételével.

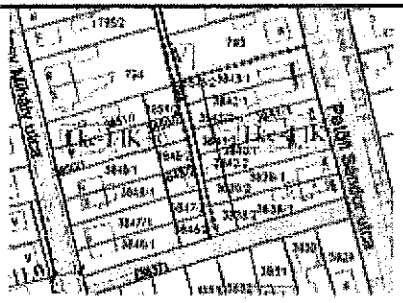
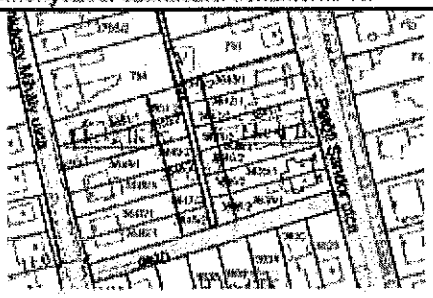
XXI. szelvény

1/XXI. A 3844 hrsz-ú vízmosás mentén található zárványtelkek vonatkozásában kötelező telekösszevonás ábrázolása

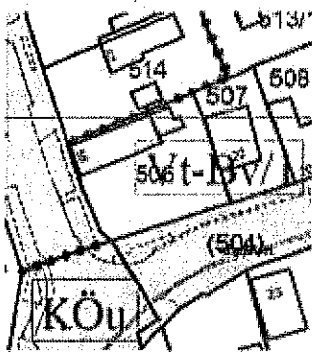
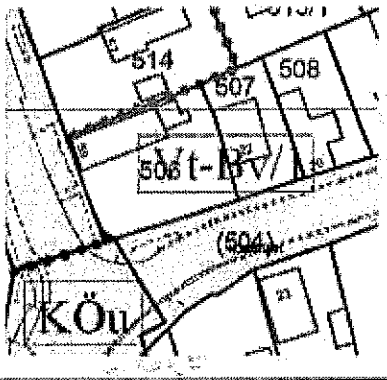
légifotó



hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A vízmosás mentén

		található zárványtelkek megszüntetése a cél a kötelező telekösszevonás feltüntetésével. Ezáltal a tényleges telekhasználat alapján rendeződik a terület.

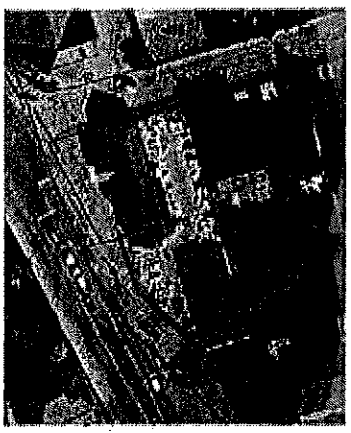
2/XXI. 506 hrsz-ú telek közterületi határvonalának rendezése

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Az ingatlan közterületi határvonalának pontosítása szükséges a megvalósult állapot szerint szabályozási vonal alkalmazásával.

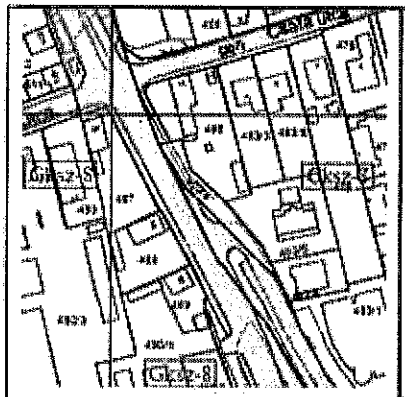
XXII. szelvény

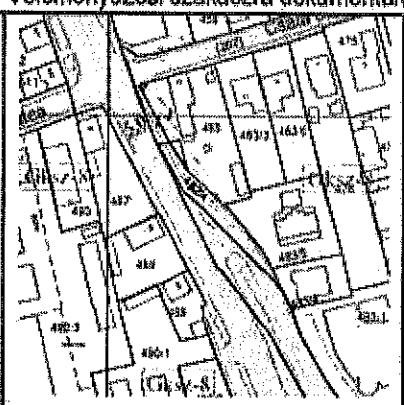
1/XXII. A 482/4 és 485 hrsz-ú ingatlanok közterületi határvonalának rendezése

légifotó



hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*

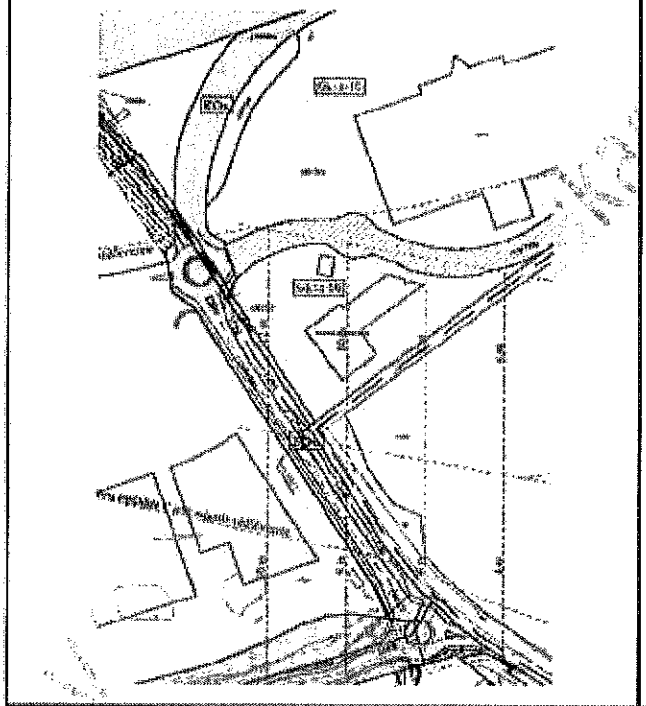




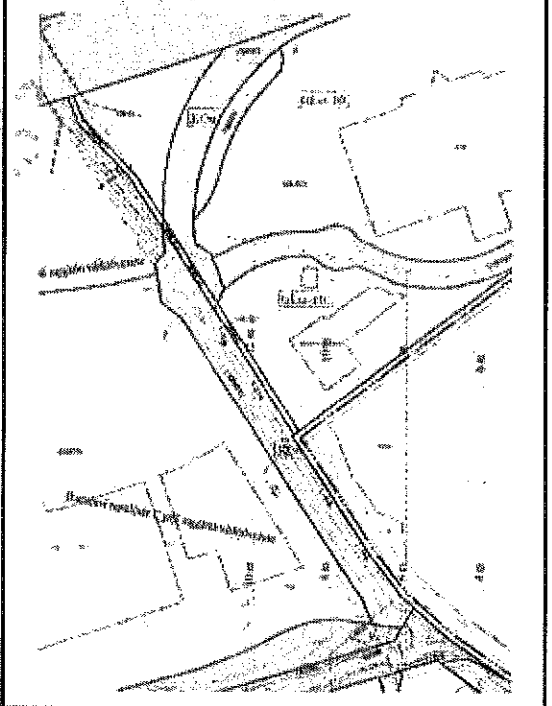
Az ingatlanok közterületi határvonalának módosítása szükséges a meglévő közterületi tereptárgyak elhelyezkedésének figyelembevételével,szabályozsi vonal alkalmazásával. 5,0 m-es sávban telek nem beépíthető része jelölést alkalmazzuk, az esetleges későbbi csomópont fejlesztés érdekében.

2/XXII. A magán tulajdonban lévő Kinizsi utca Szabályozási terven szereplő státuszának felülvizsgálata

hatályos SZT



tervezett SZT

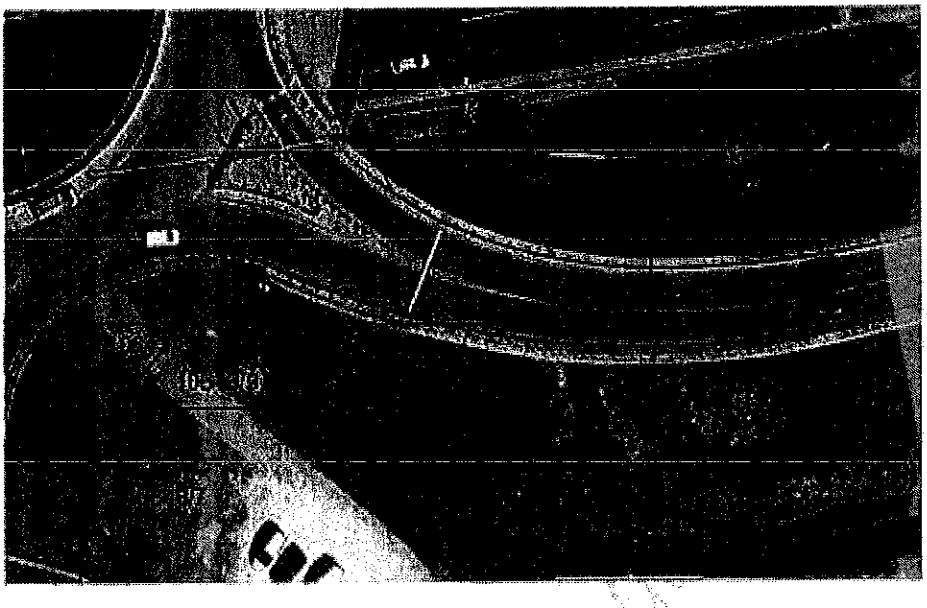


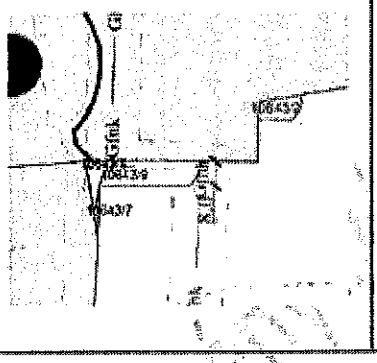
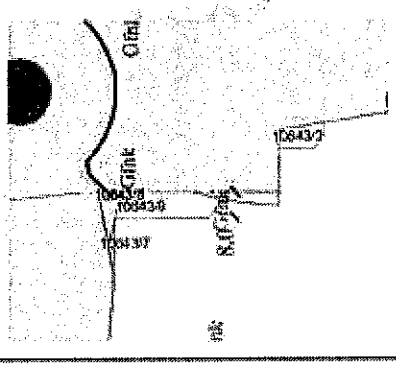
A módosítás rövid leírása

A Kinizsi utca ezen szakasza magántulajdonban van, így a szabályozási tervlapon „közterület céljára kijelölt területként" ábrázolt ingatlanok „gazdasági területen lévő magánúttá" történő ábrázolásának módosítása szükséges, a fentiekben bemutatottak szerint.

3/XXII. A 10643/5 hrsz-ú ingatlan kismértékű rendezése

légifotó

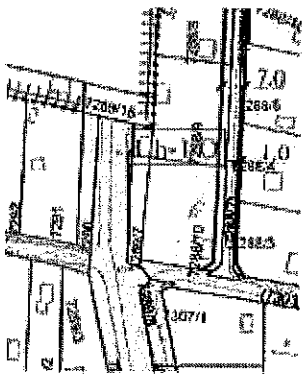
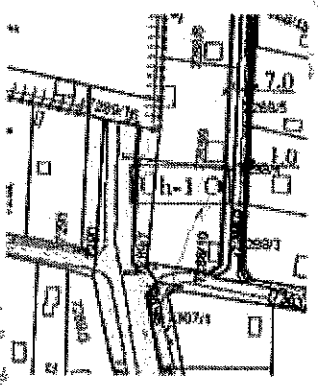


hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A kialault állapot szerint a 10643/5 hrsz-ú ingatlan kis mértékű szabályozás vált szükségessé.

XXIV. szelvény

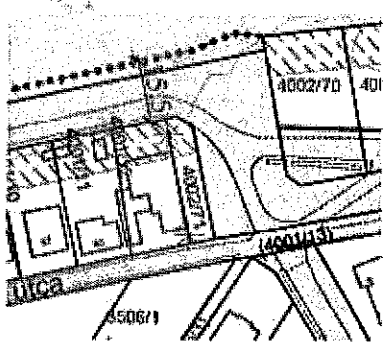
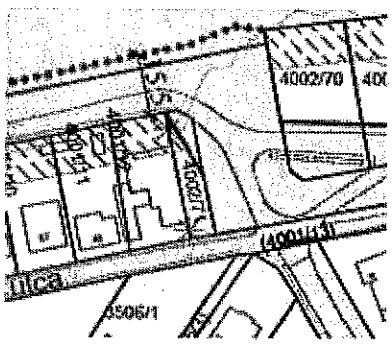
1/XXIV. A 7289/6 hrsz-ú közterületi ingatlant érintő szabályozás pontosítása

légifotó

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A közterület szabályozási vonalának pontosítását tartalmazza a terv, figyelembe véve a meglévő garázs épületet és kerítést.

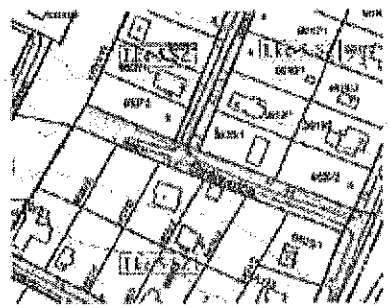
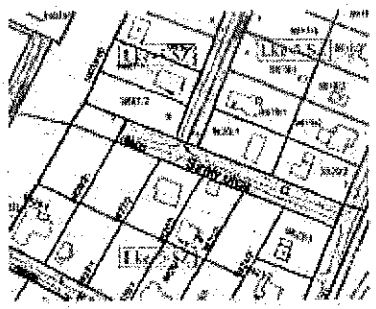
XXVI. szelvény

8/XVI. Kassai utca 4002/71 hrsz-ú ingatlan kiszabályozása

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		A 4002/71 hrsz-ú ingatlan egy részének kiszabályozása szükséges útépítés céljából.

XXVII. szelvény

1/XXVII. Sirály utca rendezése

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Javasolt az utca végét a lakóterületi övezet részévé tenni aközmü csatlakozások kiépítése miatt.

Véleményezési szakaszra dokumentálva

V. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

A szerkezeti terv tervezett módosításai alapján számított biológiai aktivitás érték változás összesen:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 267/2014. (IX.24.) ÖKT. sz. határozatával jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti tervének biológiai aktivitás érték számításról szóló 6. sz. melléklete alapján a szerkezeti terv legutolsó módosításával 337,39 biológiai aktivitás érték növekedés volt kimutatható. A szerkezeti terv jelenleg tervezett módosításából adódó -1,78 értékű biológiai aktivitás érték csökkenést figyelembe véve összességében 335,61 biológiai aktivitás érték többlet mutatható ki.

Véleményezési példány

VI. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE

A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a az övezeti jelről rész a törölt rendelkezés és a ha a [illegible] jelről rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
7. § (1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, vagy a maximális méret fölé emelkedik, illetve eleve kisebb vagy nagyobb az előírt telekméretnélminimumnál, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.	Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert több esetben a telekalakításoknál nem lehetett engedélyezni a szabályozás végrehajtását a jelenleg hatályos pontatlan előírás miatt.
7.§ (7) Szabályozási vonallal érintett telek esetében a telekalakításnak tartalmaznia kell a szabályozási vonalat.	A magasabbszintű jogszabályok nem rendelkeznek egyértelműen a szabályozási vonal telekalakítási eljárások során történő végrehajtásának kérdéskörében, ezért ennek kötelező érvényrejuttatása érdekében lenne az előírás a BHÉSZ-ben.
13. § (1)[20] A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkoz előírások: j) legfeljebb 2db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló teleknyél 3 m széles magánúttá történő átalakítása esetében a fenti a) pont előírása figyelmen kívül hagyható, de hossza nem növelhető.	A magánutak kialakítására vonatkozó előírás pontosítása vált szükségessé, a teleknyél magánúttá történő átalakításának speciális esetére vonatkozóan.
14.§	Az eljárások során több esetben kérdéses a rendeletés szám kiindulási értéke, mely egyértelműsítésére lenne alkalmazva az előírás.

(7) Az egyes övezetekben és építési övezetekben meghatározott rendeltetési egységek számának változtatásánál az ingatlan nyilvántartás és a kialakult állapot közötti eltérés esetén, a kiinduló állapotként a ténylegesen kialakított rendeltetési egységek száma tekintendő, kivéve, ha a kialakult állapot rögzítése a cél.	
16.§ (2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete: a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő; b) oldalhatáron álló beépítés esetén ba)[33] 0,5 m lehet, ~~ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épült/épülhetnek be;~~ bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épült/épülhetnek be.	Az előírás pontosítása vált szükségessé a gyakorlati alkalmazás során felmerült aggályok miatt.
16.§ (4) Az OTÉK 35.§ (9) c) pontjában és a (10) bekezdésében, az oldalkert mérete vonatkozásában meghatározott kedvezményes mérték kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb.	Az OTÉK megengedő szabályozásának szigorítása javasolt szakmailag, mert annak alkalmazásával több esetben is szakmailag indokolatlan, csökkentett oldalkerti méret alkalmazására nyílt lehetőség.
17. § (1)[35] Csak abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha két épületrész közötti távolság maximum a beépítési magasság mértékű és az épület mindkét érintett homlokzati felületének 1/3-án nyaktaggal csatlakozik.	Egy épület vizuális megjelenésének kérdésköre régóta alapvető kérdéskör, jellemzően a kertvárosias lakterületeken való építkezések során. Az új előírás alapján rögzítve lenne az elfogadható vizuális összeköttés, aminek kialakításával még egy épületként lehetne értelmezni az épületet.
17.§ (2)[36] A homlokzatmagasság meghatározásánál a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő, rendezett terep feletti homlokzati felületeket kell vizsgálni.	Az előírás alkalmazását szükségesnek tartjuk, a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek miatt.
19.§.	Az előírcsonmag pontosítása vált szükségessé az egyértelműsítés miatt, továbbá új előírásként lenne alkalmazva a terepbevágással kapcsolatos rendelkezés.

(2)[47] [46] ~~Építési~~ Építési ~~tevékenységgel~~ összefüggően a telek eredeti, természetes terepfelül tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet~~:~~	

Véleményezési szakaszra dokumentálva

a) **terepfeltöltés** ~~az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy~~ az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg: aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot, ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot. b) az épület kontúrján kívül **terepbevágás** az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg 2 métert. (3) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek. (43)[49] ~~A fenti (2) bekezdésben meghatározottaktól eltérni **Építési helyen kívül** a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve kizárólag a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl, az~~ ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet. (54)[50] Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően ~~az Lke, Lk, Üh építési és az Mk övezetekben a~~ telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.	
19.§ (6) Támfal magassága maximálisan 3 m lehet.	A támfal méretének maximalizálása szakmailag indokolt.

20.§ (4) A ~~felszín~~ gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületek~~parkolók felülete és a megközelítését szolgáló felület~~ nem számíthatóak bele a zöldfelület mértékébe.	Nem kívánatos, hogy a zöldfelület mértékének számításánál figyelembe lehessen venni a gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületeket.
34.§ (6)[75] Az Lk-1/O jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő ~~eltérés mértékkel~~kedvezményes mértékig lecsökkenthetőe~~szerint alakítható ki.~~	A kialakult állapotra való tekintettel az előírások pontosítása vált szükségessé.
34.§ (9)[76] Az Lk-2/Z és az Lk-3/Z jelű építési övezetek területén a Rába-, a Nyitra-, a Dráva és a Száva köz, valamint a Diófa- és a Mester utcák menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető.	A kialakult állapotra való tekintettel az előírás alkalmazása vált szükségessé.
34.§ (10) Az Lk-3/Z jelű építési övezet területén, a Baross utcával határos ingatlanokon az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni.	A kialakult állapotra való tekintettel az előírás alkalmazása vált szükségessé.
35.§ (9) Az építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb kialakítható 550 m² telekterületnél nagyobb telek kialakítása a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal való telekhatár-rendezés esetében engedélyezhető.	A Kőhegy fokozottan védett telkével kapcsolatos tulajdonviszony rendezés előkészítése több éve folyamatban van már, ehhez telekhatár-rendezések engedélyezhetőségének érdekében szükséges az előírás alkalmazására.

(5)[102] [103] A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az Lke-1/SZ építési övezetbe sorolt telkek kivételével –	
a) elhelyezhető főépítmények száma:	
~~és rendeltetési egységek száma:~~	
~~a)~~ aa.) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;	
ab) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;	
~~b)~~ bb) a rendeltetési egységek száma a már meglévő főépítmények és rendeltetési egységek számát alapul véve, összesen:	
~~c)~~ baa) ~~az egyes épületekben kialakítható rendeltetési egységek számát a 2.1. táblázat rögzíti~~ azokban az építési övezetekben, ahol az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma [2] db és a fenti a) pont alapján a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét, viszont nem haladja meg a telek mérete a megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét azokon a telkeken a 2 db főépítményben 3 db rendeltetési egység alakítható ki.	Az előírás kismértékű pontosítása vált szükségessé az egyértelműség kedvéért.
bb) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét.	
~~d)~~	
37.§	
(2)[117] – Az Lke-2/SZ jelű építési övezet területén, a Budapesti úttal határos ingatlanokon a (3) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetéseken felül kereskedelem-szolgáltatás is elhelyezhető.	Az építési övezet pontosítása vált szükségessé a kereskedelem-szolgáltatás funkció engedélyezhetőségéenk vonatkozásában, figyelemmel a kiemelt főút menti elhelyezkedésére.
40.§	
(2)[132] A Vt-Bv-1 és Vt-Tt-1 jelű építési övezetekben melléképület nem helyezhető el.	A belvárosi területeken nem kívánatosak a melléképületek megjelenései.
40.§	A rendelkezés a 40/A. §-ba lett átemelve.

(5)[135] ~~A Vt-T/1 jelű övezet területén a 50 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése – egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben – zártsorúan építhető be.~~	
40.§ (6) A Vt-Bv/1 jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb ~~homlokzat~~párkánymagasság legfeljebb ~~6,05,5~~ m lehet.	A BHÉSZ 2.1. sz. melléletében szereplő párkánymagasság (PM)- helyett a homlokzatmagasság (HM) szabályozó alkalmazása javasolt teljeskörűen, mert a PM számítási metodikája számos esetben beigazolódott, hogy problémás és nem egyértelmű.
40.§ (17)[143] A Vt-T/4 jelű övezet területén új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető, a meglévő épületállományon csak rendeltetésmódváltás és átalakítási, felújítási építési tevékenységek végezhetők. ~~–~~az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az OTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni.	A gyakorlati alkalmazás során felmerült kérdéses esetek miatt az előírás pontosítáa vált szükségessé.
42.§ (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, h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.	A Vi területeken elhelyezhető funkciólistájának kiegészítése vált szükségessé (pl. Zichy-major, PostArt).
43.§ (5) A Vt-Bv/1 és Vt-Bv/2 jelű építési övezetek területén az új épület építése esetén ~~ezek magassága, a szomszédos Vt-Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül~~, az új épületrész párkánymagassága nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési ~~homlokzat~~magasság értékét. ~~3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.~~	Az előírás a gyakorlatban alkalmazhatatlan volt, ezért annak pontosítása vált szükségessé.
45.§	Az előírás törlése javasolt.

(2) ~~A Gksz-8 és a Gksz-10 jelű építési övezet területén bármely épület rendeltetésének az alapépítmény, a határoló főutak, és a hegyvidéki lakóterületek belső telekúti látványába látványtervben kell igazolni.~~	
47.§ (5)[182] A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely"-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti úrszelvény szabadon hagyásával, elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, valamint közterületen elhelyezhető építmények.	Az előírás pontosítása vált szükségessé a tulajdonosi kérelem alapján.
51.§ (2)[183] A KÖu és a KÖu-Tt jelű övezet területén: a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, ~~valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai~~ szerint lehet.	A reklámhordozók elhelyezhetőségére vonatkozó országos rendelkezések teljesen megváltoztak, így az előírás pontosítása vált szükségessé.
52.§ (2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, ~~valamint reklámhordozót a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint~~ lehet.	A reklámhordozók elhelyezhetőségére vonatkozó országos rendelkezések teljesen megváltoztak, így az előírás pontosítása vált szükségessé.
56.§ (4) b) 6000 m2 telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés ~~csak különállóan~~ helyezhető el úgy, hogy a ~~különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a~~ lakás rendeltetés bruttó szintterülete a 0,045 m2/m2 értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket.	Az előírás pontosítása az OTÉK-kal való összhang megteremtése miatt vált szükségessé.
60.§	A reklámhordozók elhelyezhetőségére vonatkozó országos rendelkezések teljesen megváltoztak, így az előírás pontosítása vált szükségessé.

(7) A **Kb-KtF** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet. (8) A **Kb-KtB** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak, valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint lehet.	

Véleményezési szakaszra dokumentálva

VII. TKR ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE

A szükséges módosítások, kiegészítések az TKR.-ben, ahol a ~~vastagon~~ jelölt rész a törölt rendelkezés és a, ha a § jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
(4) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.	A magasabbszintű jogszabályok pontatlansága miatt a rendlet módosítása vált szükségessé.
7.§ A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában ~~melléképület az alábbi korlátozással helyezhető el:~~ ~~a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és~~ ~~b) melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.~~	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás esetek miatt az előírás módosítása vált szükségessé.
8. § (1) 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 belátthatósága érdekében. (2) A telek határvonalain létesíthető tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.	Az OTÉK változása miatt az előírás kiegészítése vált szükségessé.
14.§ d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a présház jelleget; oromfalas kialakítású kell legyen, kerülve a bármilyen mértékű kontyolást, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírás pontosítása vált szükségessé.
16. § A területen, a telken belüli a főépítmények között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani a terepszint felett. ~~Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között a főépítmények terepszint feletti épületszintjeinél értelmezve legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.~~	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírás pontosítása vált szükségessé.
19.§ (3) e) Az előkert mérete a fentiekben megfogalmazottaktól eltérhet ahol a tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja.	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírások kiegészítése vált szükségessé.

(2) A területen épület szintszáma legfeljebb: a) a BHÉSZ szerint hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint (lapostetős épület esetében Fsz+emelet, magastetős épület esetében Fsz + tetőtér) lehet nem terepszint alatti épületszint; b) a BHÉSZ szerint síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet. c) a fentiekben meghatározott szintszámba az üres tetőtér is beleértendő ~~további tetőtér beépítéssel nem növelhető.~~	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírások kiegészítése vált szükségessé.
33.§ A területen, a telken belüli ~~új főépítmény építése esetén, a~~ főépítmények ~~közötti~~ a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó a terepszint felett.	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírás pontosítása vált szükségessé.
34/A.§ A szabályozási tervlapon látványvédelemmel érintett területek a Város látképét jelentősen meghatározó kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolású hegyoldalai, ahol az alábbi településképi szempontok kiemelten érvényesítendőek. a) az épületszintek illeszkedjenek a terephez, akár azok eltolásával is. b) ahol az épületek megközelítése a völgy felőli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközlekedését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését.	A szabályozási tervlapon látványvédelemmel érintett területekre előírás nem vonatkozott, ezért a TAK-ban szereplő javaslatok rendeletbe való beemelése szakmailag indokolt.
~~39. § A BHÉSZ szerinti Vt-F1 jelű építési övezet területén~~ ~~a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzfeld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzfeld utcától;~~ ~~b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzfeld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komjórgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a lombhelyő korlátozás terület kivételével.~~ A Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezetű építési telkek gépjárművel való megközelítésének tisztázása érdekében az építési övezetek területét határoló közterületekre jogszabályban meghatározott tartalommal „Közterület-alakítási terv" készítendő, melyet az önkormányzat fogad el és érvényesít további döntéseiben. ~~40. § A BHÉSZ szerinti Vt-F2 jelű építési övezet területén épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki.~~	A településrendezési eszközök módosításai miatt a rendelet módosítása vált szükségessé.
7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELMÉRE~~E~~ VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK	Az egyértelmű jogszabályalkotás miatt a cím pontosítáa vált szükségessé.

56.§ (13) **Clementis 8-10.: A 138 hrsz-ú ingatlanon álló** utcavonalra épített földszintes lakóház (Clementis u. 8. sz. alatti) eredeti utcai homlokzati falának megtartása eredeti homlokzati architektúra helyreállításával, eredeti nyílászárók felújításával, vagy azokkal megegyező új nyílászárók beépítésével. E kulisszatal mögé építhető vissza új szerkezetekkel, eredeti lakegységekkel az épület. **hA 138 hrsz-ú ingatlanon álló Nyárikonyha (Clemetis u. 10. sz. alatti):** utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, valamint ~~szükséges~~ az utólagos hozzáépítések elbontása szükséges. Az eredeti homlokzat helyreállításához szükséges az épület megkutatása.	A helyi védett épületen történt bontási tevékenység miatt a védettség leírása vált szükségessé.
(27) **Márta utca 2-4.:** A Mátra utca felőli eredeti homlokzati fal eredeti nyílászkiosztással, alin kevert cementes lábazattal való megtartása. Új épületen hagyományos tetőhéjazat alkalmazása, ~~tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő képzetre történő cseréje szükséges.~~	Az épületre vonatkozó előírások pontosítása vált szükségessé az épület állapotára való tekintettel.
62. § A helyi védett érték tulajdonosai kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében: a) tulajdonosok a Képviselő-testület által évente az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól, b) a támogatási pályázatot a polgármester írja ki, c) a pályázathoz a tulajdonosoknak ~~három~~ árajánlatot kell becsatolniuk, d) szakértői vélemény alapján a támogatás odaítélése a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság hatásköre, e) a teljesítés igazolásához ~~a műemlékvédelmi szakértőn kívül~~ a Hivatal műszaki ellenőrének jóváhagyása is szükséges.	Az előírások apró pontosítása vált szükségessé a védett épületekre vonatkozó pályázat rendszerének átalakítása miatt.
66. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő – építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, mely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár. (2) Budaörs Város Önkormányzat beruházású építési tevékenységek esetében nem kell Településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.	Az önkormányzati beruházások vonatkozásában az összeférhetetlenség elve miatt szükségessé vált a rendelet kiegészítése.

11.2 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI **67. §** (1) A polgármester településképi véleményét Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának (továbbiakban: Tervtanács) állásfoglalására alapozva hozza meg az alábbi esetekben, amennyiben azok építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkoznak: a) ~~Az önkormányzat beruházásában készülő épület építése, bővítése, átalakítása, ha a polgármester vagy a polgármester egyetértésével a főépítész az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja.~~	
71.§ d) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható gazdasági és az átalakuló területeken lévő~~kereskedelmi funkciójú~~ épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,	A rendelet pontosítása vált szükségessé.
ni) Üdülőterületeken az alábbi esetekben: ~~a~~na) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése, ~~an~~nb) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása	A rendeet kiegészítése szakmailag indokolt az üdülőterületen végzett építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek rendezett körülmények között tartása érdekében.
73/A. § Budaörs Város Önkormányzat beruházású tevékenységek esetében nem kell Településképi bejelentési eljárást lefolytatni.	Az önkormányzati beruházások vonatkozásában az összeférhetetlenség elve miatt szükségessé vált a rendelet kiegészítése.
75.§ (2) d) az érintett telek kialakítása a BHÉSZ 1. mellékletében meghatározottak szerinti tervezett szabályozási vonalat figyelembevételével megtörtént, azaz a telek rendezett	A településrendezés előmozdítása érdekében szakmailag indokolttá vált a rendelet kiegészítése.
13. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS **76. §** A polgármester felhívhatja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végrehajtásban megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére amennyiben	A településképi kötelezésre vonatkozó előírások teljes újragondolása vált szükségessé a magasabbszintű jogszabályok változásai miatt.

aa) az ingatlan tulajdonosa ~~településképi kötelezési eljárást folytathat le:~~

~~aa)~~ ~~településképi szempontok érvényesítése érdekében, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek esetében~~ az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,

ab) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 50.-52. § előírásait,

ac) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 54. § előírását, helyi védett értéket elbont, megsemmisít

b) ~~amennyiben~~ az ingatlan tulajdonosa, illetve bejelentő

~~ba) amennyiben a bejelentő~~ a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte, ~~bb)~~ a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta,

~~c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.~~

77. § ~~(1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 76. § ban foglalt eset áll fenn, felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.~~

(~~2~~1) A ~~76. § z (1) bekezdése~~ szerinti határidő eredménytelen elteltе esetén a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – ~~-~~kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész visszaépítésére, felújítására, átalakítására, elbontására. E kötelezéssel egyidejűleg a polgármester az ingatlantulajdonost 1 000 000 forintig terjedő településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti, mely bírság több alkalommal is kiszabható. ~~, és a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.~~

~~(3) A településképi kötelezésben előírtak megszegése esetén, a (2) bekezdése szerinti határidő eredménytelen elteltét követően a magatartás elkövetőjével szemben a polgármester 1 000 000 forintig terjedő bírságot szabhat ki, mely bírság több alkalommal kiszabható.~~

(4)[1] A településképi kötelezési ~~z. a §. szerinti~~ eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budaörs, 2019. május.

Vári Attila
okl. településmérnök
településrendező tervező, településrendező szakértő
TT 01-6096, SZTT 01-6096

Véleményezési szakaszra dokumentálva

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Településszerkezeti terv módosító határozat-tervezet és mellékletei

HATÁROZATI JAVASLAT:
BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK JÓVÁHAGYÁSÁVAL KAPCSOLATBAN

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva, a 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján jóváhagyja 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Budaörs Város Településszerkezeti Terve alábbiak szerinti módosítását:

   – 1/A. számú melléklete helyébe jelen határozat 1.sz. melléklete lép;

   – 4.számú melléklete helyébe jelen határozat 2.sz. melléklete lép.

2. A 267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat 6. sz. mellékletében rögzített 337,39 biológiai aktivitás többlet érték a jelenlegi módosítással -1,78 értékű biológiai aktivitás értékkel növekszik, így Budaörs Város vonatkozásában a módosítások után 335,61 biológiai aktivitás érték többlet marad.

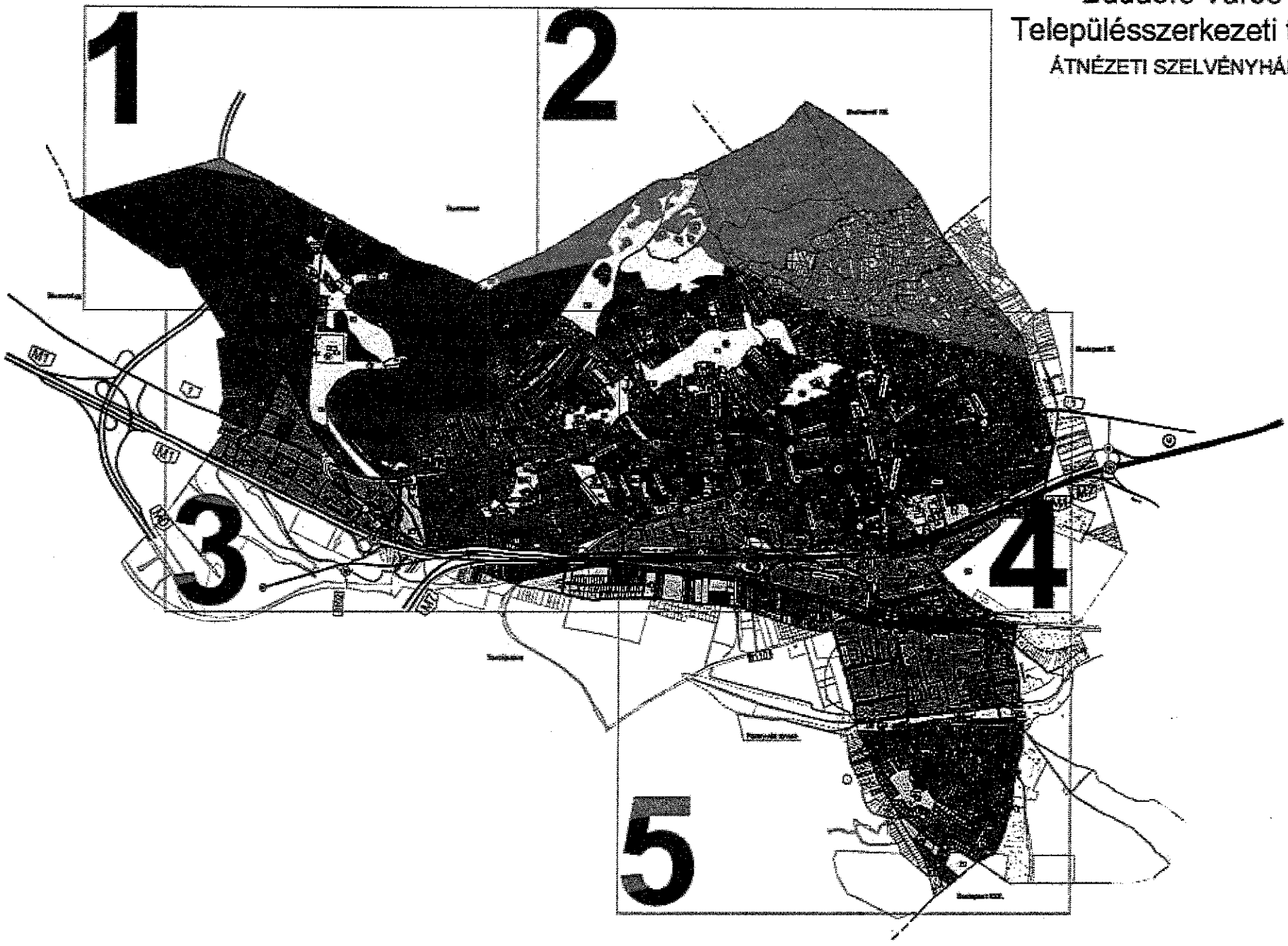
3. Jelen határozat az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

.../2019. (.. . .. .) ökt. sz. határozat 1.sz. melléklete

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/A számú melléklete
.../2019. (... ...) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva

Budaörs Város Településszerkezeti terve

ÁTNÉZETI SZELVÉNYHÁLÓ



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/A számú melléklete
147/2018. (VIII.22.) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva

Budaörs Város Településszerkezeti terve

JELMAGYARÁZAT

JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Megszűnt közigazgatási határ
- Jelenlegi belterület határa
- Tervezett belterület határa
- Megszűnő belterület határa
- Beépítési sűrűség és határa (azonos területfelhasználás esetén)
- Vízmosások, vízfolyások
- Vízmosások, vízfolyások zárt szelvényben
- Záportározó
- Vasúti tengelyvonal
- Hosszútávú üdülőfejlesztésű terület

Beépítésre szánt területek

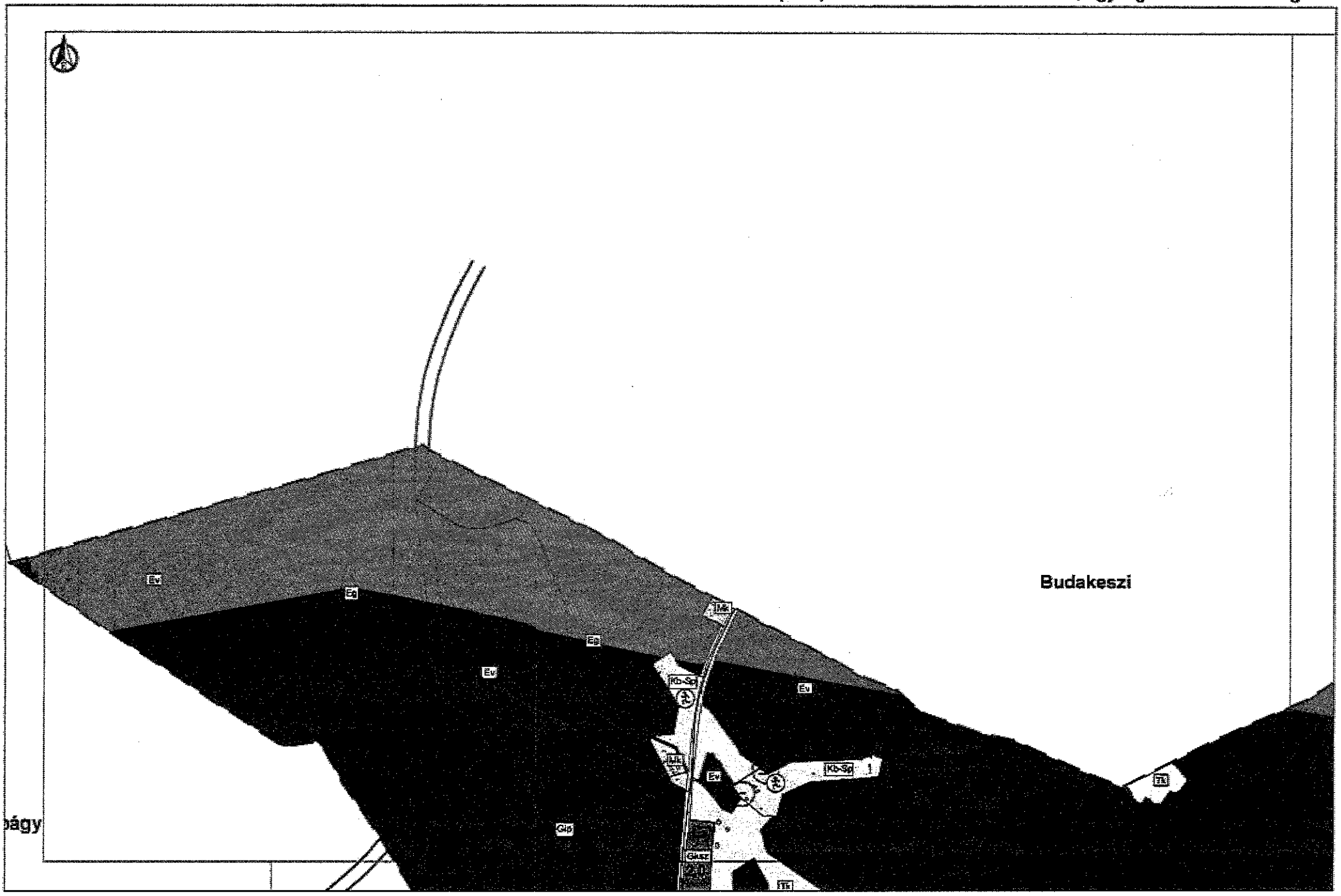
- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lke)
- Településközpont terület (Vt)
- Intézmény terület (Vi)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Hétvégiházas üdülőterület (Üh)
- Különleges terület (K)

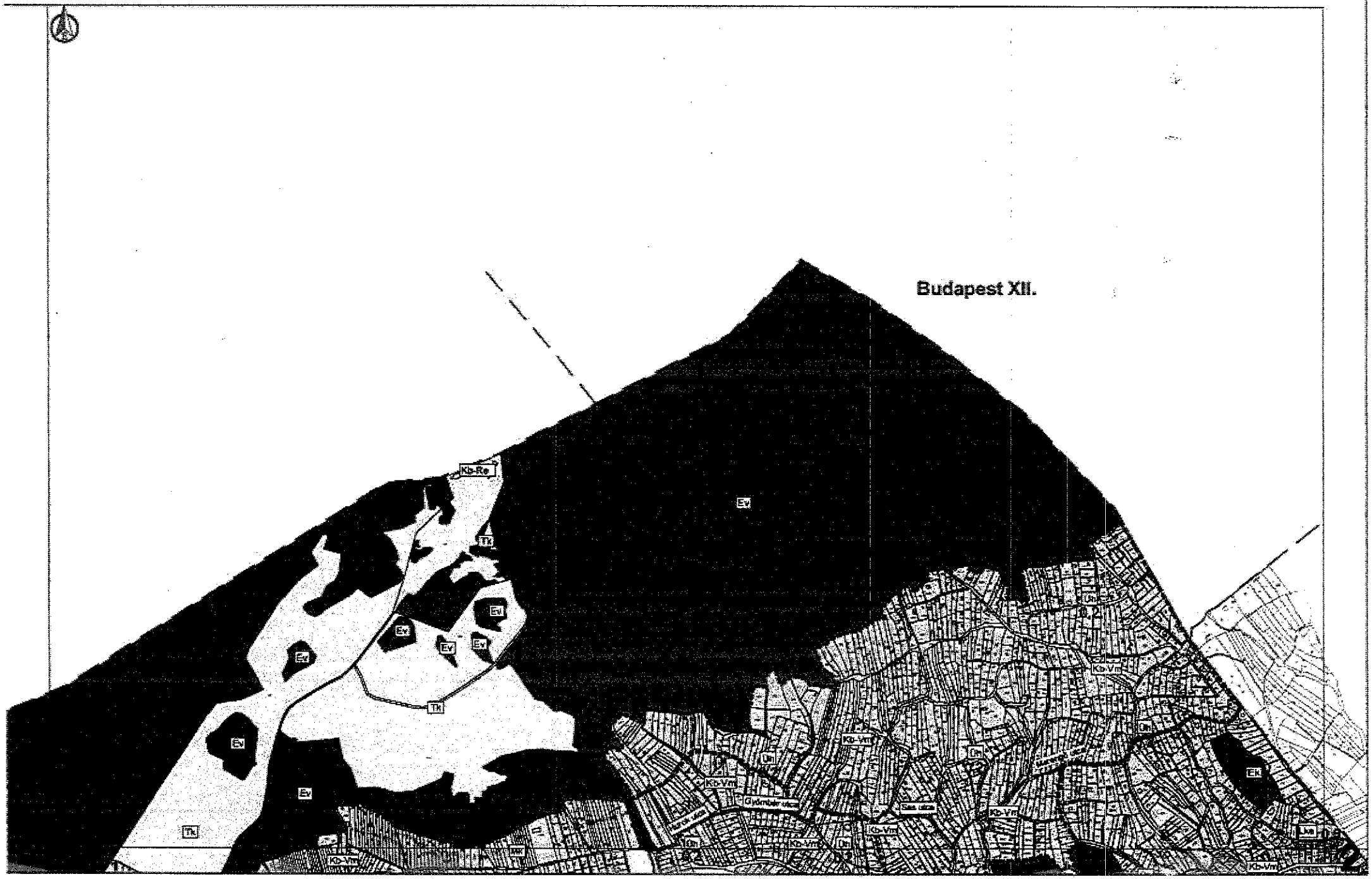
Beépítésre nem szánt területek

- Közúti közlekedési terület
- Kötöttpályás közlekedési terület
- Zöldterület (közkert, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Természetközeli terület (Tk)
- Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

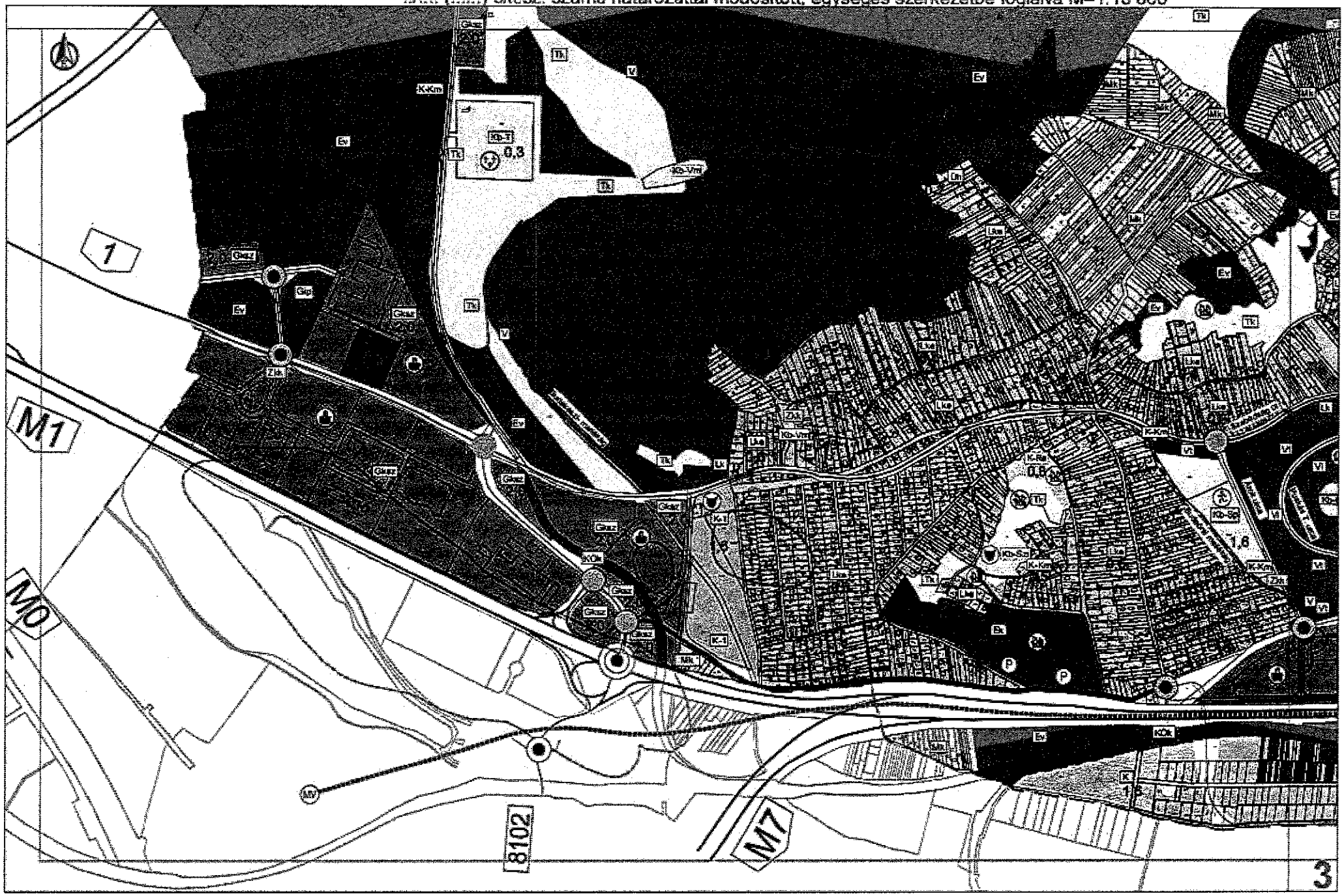
Közlekedés	meglévő	tervezett	távlati
autópálya			
országos főút			
országos mellékút			
gyűjtőút			
közúti csomópont			
körforgalmi közúti csomópont			
különszintű körforgalmi közúti csomópont			
csillapított forgalom			
közúti felüljáró			
metró állomás			
metró végállomás			
vasúti megálló			
P+R parkoló			
autóbusz pályaudvar			
vasútállomás			
Megszüntető jel			

Intézmények	meglévő	tervezett
igazgatási		
oktatási		
művelődési		
egyházi		
kereskedelmi		
sport		
temető		
bölcsőde, eü.		
rekreációs		
strand		
repülőtér		
posta		

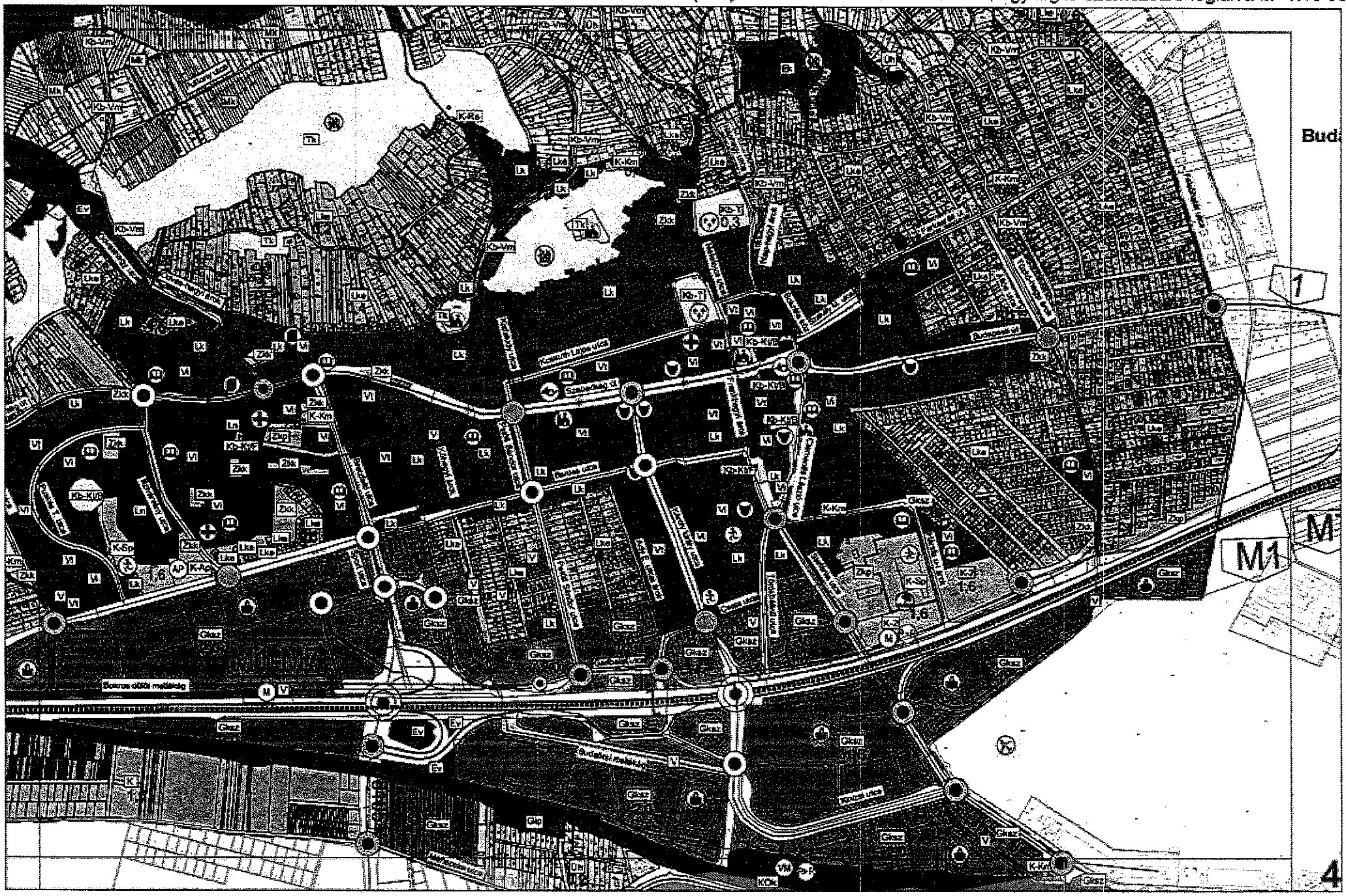

Budakeszi
Ev
Ea
Ev
Ev
Kb-Sp
Ev
Kb-Sp
1
Ev
Gip
Tk
Tk


Budapest XII.
Kb-Re
Ev
Tk
Kb-Vm
Ün
EK

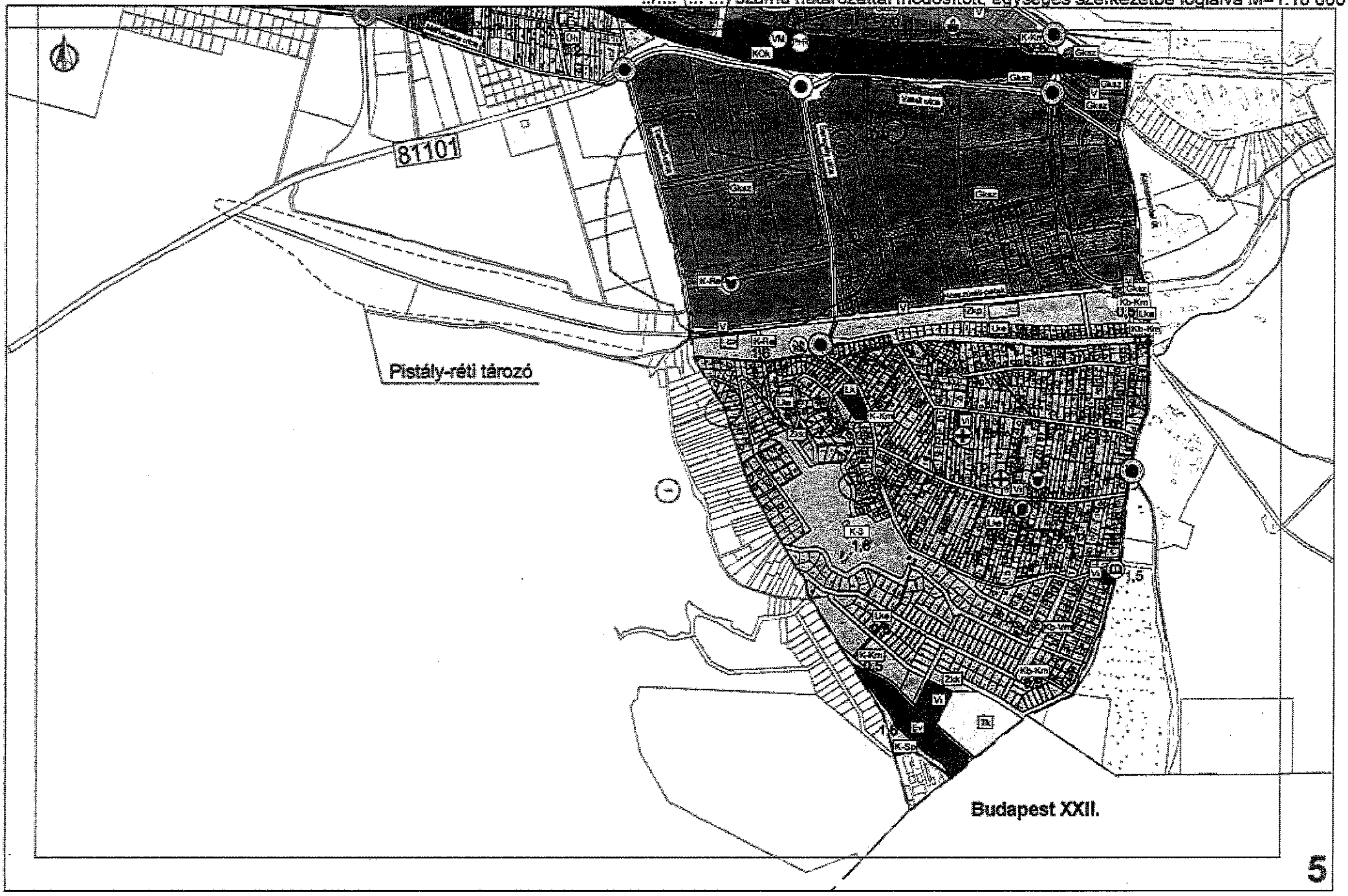
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/A számú melléklete
../.... (.....) ökt.sz. számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva M=1:10 000



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/A számú melléklete
../2018 (.....) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva M=1:10 000



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület 267/2014. (IX. 24.) számú határozatának 1/A számú melléklete
../.... (... ...) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva M=1:10 000



…/2019. (.. .. ..) ökt. sz. határozat 2.sz. melléklete

2. melléklet a 267/2014.(IX.24.) ÖKT sz. határozat módosításához

2019/... (.....) számú határozattal módosított, egységes szerkezetbe foglalva

A település területi mérlege

TERÜLETI MÉRLEG – KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MÓDOSÍTÁSA ÉS SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT

Terület-felhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Beépítésre szánt területek		
Ln	17,43	0,74
Lk	10402,367	4,38
Lke	472,3667	20,17
Vt	40,1067	1,73
Vl	36,8577	1,57
Gksz	3143,2704	13,27
Gip	57,27	2,44
Üh	155,4	6,63
K	33,04	1,41
K-1	8,09	0,35
K-2	6,10	0,26
K-3	7,54	0,32
K-Sp	6,69	0,29
K-Km	1,42	0,06
K-Re	56,1297	0,26
K-Ap	0,94	0,04
Beépítésre nem szánt területek		
V	21,22	0,90
Kb-T	8,85	0,38
Kb-Sp	10,55	0,45
Kb-Re	1,48	0,06
Kb-Szi	2,06	0,09
Kb-Kt/B	1,62	0,07
Kb-Kt/F	0,42	0,02
Kb-Km	1,3236	0,06
KÖu	130,29	5,56
KÖk	28,97	1,24
Z	15,7694	0,68
Ev	597,85	25,52
Eg	1,08	0,05
Ek	20,52	0,88
Mk	84,01	3,58
Má	0	
Tk-Ko	50,59	2,16
Tk-Gy	100,53	4,29
Összesen	2343,03	100,00

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2019. (...) 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. §

(1) A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének (továbbiakban: R.) az R. 7. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A tervezett közterület-szabályozások érdekében a szabályozási tervnek megfelelő kialakítást eredményező telekalakítás minden esetben végrehajtható, akkor is, ha a telek területe, egyéb mérete az övezetben előírt minimális méret alá csökken, vagy a maximális méret fölé emelkedik, illetve eleve kisebb vagy nagyobb az előírt telekméretnél, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja."

(2) Az R. 7.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Szabályozási vonallal érintett telek esetében a telekalakításnak tartalmaznia kell a szabályozási vonalat."

2. §

(1) Az R. 13..§ g) - h) pontjai helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„g) kertes mezőgazdasági (Mk) övezetbe sorolt területeken új magánút minimális szélessége:

ga) legfeljebb 5 db telek megközelítése esetén legalább 8,0 m

gb) 5 db-nál több telek megközelítése esetén legalább 10,0 m.

h) ha a meglévő magánút szélesítése a kialakult beépítések miatt már nem lehetséges, akkor annak további ingatlanok megközelítését szolgáló bővítése nem számít új magánút kialakításának, így az előző pontokban megfogalmazott előírásokat nem kell alkalmazni;"

(2) Az R. 13.§-a az alábbi i) ponttal egészül ki:

„i) legfeljebb 2db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló teleknyél 3 m széles magánúttá történő átalakítása esetében a fenti a) pont előírása figyelmen kívül hagyható, de hossza nem növelhető."

3. §

(1) Az R. 14.§-a az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az egyes övezetekben és építési övezetekben meghatározott rendeltetési egységek számának változtatásánál az ingatlan nyilvántartás és a kialakult állapot közötti eltérés esetén, a kiinduló állapotként a ténylegesen kialakított rendeltetési egységek száma tekintendő, kivéve, ha a kialakult állapot rögzítése a cél."

(2) Az R. 15.§-a (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A településkép védelmi rendeletben a városközponti területen az épületek elhelyezése, ha az építési övezetben meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;

b) új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;

c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;

d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.

e) az előkert mérete a fentiekben megfogalmazottaktól eltérhet ahol a tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja."

(3) Az R. 16.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Kis mélységű telek építési helyének hátsókert mérete:

a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;

b) oldalhatáron álló beépítés esetén

ba) 0,5 m lehet,

bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögötte lévő telek/telkek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épültek/épülhetnek be."

(4) Az R. 16.§-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az OTÉK 35.§ (9) c) pontjában és a (10) bekezdésében, az oldalkert mérete vonatkozásában megfogalmazott kedvezményes mérték kizárólag abban az esetben alkalmazható, ha a tervezett épület helyén a telek mérete 10 méternél keskenyebb."

(5) Az R. 17.§-a (1)-(2) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:

„(1) Csak abban az esetben lehet egy tömegként értelmezni az épületet, ha két épületrész közötti távolság maximum a beépítési magasság mértékű és az épület mindkét érintett homlokzati felületének 1/3-án nyaktaggal csatlakozik.

(2) A homlokzatmagasság meghatározásánál a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő, rendezett terep feletti homlokzati felületeket kell vizsgálni."

(6) Az R. 19.§ (2) – (4) bekezdései helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) Építési tevékenységgel összefüggően a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

a) terepfeltöltés az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:

aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,

ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyúlványos telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

b) az épület kontúrján kívül terepbevágás az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg 2 métert.

(3) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek.

(4) A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni kizárólag az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet."

(7) Az R. 19.§-a az alábbi (5) – (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően a telek eredeti, természetes terepszintjét kizárólag a legszükségesebb mértékben lehet megváltoztatni, úgy hogy az összességében nem haladhatja meg a telek területének 10%-át, és az eredeti, természetes terepszinttől mért 1,0 métert.

(6) Támfal magassága maximálisan 3 m lehet."

(8) Az R. 20.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületek nem számíthatóak bele a zöldfelület mértékébe."

4. §

(1) Az R. 33.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) Az övezet az alábbi építési övezetekre oszlik:

a) **Lk-1/SZ** intenzív, igazgatási központ környéki kisvárosias lakóterület, *(Városháza környéke, Moha u.)*
b) **Lk-2/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, *(Holdfény – Puskás T. u.)*
c) **Lk-3/SZ** intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, *(Hársfa u.)*
d) **Lk-4/SZ** közepesen intenzív, szabadonálló kisvárosias lakóterület, *(Hársfa u.)*
e) **Lk-5/SZ** alacsony intenzitású, szabadonálló kisvárosias lakóterület, *(Holdfény u. – Szabadság út)*
f) **Lk-6/SZ** hegyvidéki lakópark kisvárosias lakóterület, *(Domb u.)*
g) **Lk-7/SZ** hegyvidéki kisvárosias lakóterület, *(Otthon u.)*
h) **Lk-8/SZ** hegyvidéki szabadonálló kisvárosias lakóterület, (Szabadság út 031 hrsz.)
i) **Lk-1/O** intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, *(Széles u.)*
j) **Lk-2/O** közepesen intenzív, oldalhatáron álló kisvárosias lakóterület, *(Domb u.)*
k) **Lk-1/Z** intenzív, főút menti kisvárosias lakóterület, *(Budapesti út)*
l) **Lk-2/Z** közepesen intenzív, belvárosi kisvárosias lakóterület, *(belváros környéki)*
m) **Lk-3/Z** közepesen intenzív, kistelkes, belvárosi kisvárosias lakóterület, *(belváros környéki)*
n) **Lk-1/VED** Kőhegy védett kisvárosias lakóterület,
o) **Lk-G** kialakult garázssor kisvárosias lakóterület."

(2) Az R. 34.§ (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az **Lk-1/O** jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető."

(3) Az R. 34.§-a (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(9) Az **Lk-2/Z** és az **Lk-3/Z** jelű építési övezetek területén a Rába-, a Nyitra-, a Dráva és a Száva köz, valamint a Diófa- és a Mester utcák menti ingatlanoknál a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő kedvezményes mértékig lecsökkenthető."

(4) Az R. 34.§-a az alábbi (10) – (11) bekezdésekkel egészül ki:

„(10) Az **Lk-3/Z** jelű építési övezet területén, a Baross utcával határos ingatlanokon az előkert mértékét a 16. § (1) bekezdés a) pont szerint kell meghatározni.

(11) Az **Lk-8/SZ** jelű építési övezetre vonatkozó egyedi előírások:

a) a az iroda és vendéglátás rendeltetéseknek az épület/épületrész hasznos nettó szintterületének legalább 20%-a kell lenni;

b) az épület/épületrészek földszintjén csak 33.§. (3) b)-h) bekezdésében foglalt rendeltetések helyezhetőek el;

c) lakó rendeltetési egységek száma:

ca) az építési övezet területén összesen legfeljebb 78 db lakó rendeltetés alakítható ki, melyből 56 db lehet 40 m² –nél kisebb, 12 db lehet 40-50 m² közötti, és csak a fennmaradó 10 db lehet 50 m² –nél nagyobb.

cb) az egyes épület/épületrészek emeleti részein legalább 72%-ban 40 m²-nál kisebb kialakítású lakórendeltetésnek kell lennie, és legfeljebb 12%-os arányban alakíthatóak ki 50 m²-nél nagyobb lakó rendeltetések;

d) a szabályozási tervlapon jelölt „természet-közeli növényzet megtartása" sáv egyben hátsó- és oldalkertként értelmezendő, ahol a növényállomány eredeti állapotában megtartandó és azon épület-, épületrész nem állhat.

e) a zöldfelületi mérték vonatkozásában 40% a teljesértékű zöldfelület, a + 10% egyéb látszó zöldfelületként (pl.: tető) alakítható ki."

(5) Az R. 35.§ (6) bekezdésének bevezető szövegezése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal legalább 10 m széles telekrészével határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve."

(6) Az R. 35.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(8) Az építési övezet területén a telek megengedett legnagyobb kialakítható 550 m2 telekterületnél nagyobb telek kialakítása a 1634/1 hrsz-ú ingatlannal való telekhatár-rendezés esetében engedélyezhető.

(7) Az R. 36.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén - az **Lke-1/SZ** építési övezetbe sorolt telkek kivételével –

a) elhelyezhető főépítmények száma:
aa.) 1 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete nem haladja meg a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;

ab) 2 főépítmény helyezhető el azokon a telkeken melyek mérete meghaladja telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét;

b) a rendeltetési egységek száma a már meglévő főépítmények és rendeltetési egységek számát alapul véve, összesen:

ba) azokban az építési övezetekben, ahol az épület megengedett legnagyobb rendeltetési egység száma [2] db és a fenti a) pont alapján a telek mérete meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének másfélszeresét, viszont nem haladja meg a telek mérete a megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét azokon a telkeken a 2 db főépítményben 3 db rendeltetési egység alakítható ki.

bb) az egyes építési övezetekben maximálisan elhelyezhető 4 rendeltetés csak azokon a telkeken alakíthatóak ki, melyek területe meghaladja a telek megengedett legkisebb kialakítható területének kétszeresét."

(8) Az R. 36.§ (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A kertvárosias lakóterület építési övezet területén az épület szintszáma legfeljebb:
a) a hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint (lapostetős épület esetében Fsz+emelet, magastetős épület esetében Fsz + tetőtér) lehet nem terepszint alatti épületszint;
b) a síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.
c) a fentiekben meghatározott szintszámba az üres tetőtér is beleértendő."

(9) Az R. 37.§-a (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Az **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén, a Budapesti úttal határos ingatlanokon a (3) bekezdés szerint elhelyezhető rendeltetéseken felül kereskedelem-szolgáltatás is elhelyezhető."

(10) Az R. 40.§-a (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A **Vt-Bv-1** és **Vt-Tt-1** jelű építési övezetekben melléképület nem helyezhető el."

(11) Az R. 40.§ (6) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A **Vt-Bv/1** jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,0 m lehet."

(12) Az R. 40.§ (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) A **Vt-Bv/1** jelű övezet Szabadság út menti ingatlanain, az oldalsó telekhatáron, az épület legfeljebb 6,0 m-es homlokzatmagassággal alakítható ki."

(13) Az R. 40.§ (17) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(17) A **Vt-Tt/4** jelű övezet területén új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető, a meglévő épületállományon csak rendeltetésmódváltás és átalakítási, felújítási építési tevékenységek végezhetők, az övezethatár menti telekosztások során a 2.1. melléklet táblázata F, G és I oszlopai szerinti építési paraméterek értékeit – az ÖTÉK vonatkozó előírásainak betartásával – figyelmen kívül kell hagyni."

(14) Az R. 40/A.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A más építési övezettel határos, szomszédos telekhatárok felé a tervezett épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 7,5 m-t."

(15) Az R. 40/A.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb homlokzatmagasságú épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan."

(16) Az R. 40/A.§-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A **Vt-Tt/1** jelű övezet területén a 60 hrsz. ingatlan védett épületének kiegészítése, bővítése - egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben - zártsorúan építhető be."

(17) Az R. 41.§ (6) bekezdés d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„d) a meglévő, megmaradó épületek ("B", "C" jelű épületek) beépítési magassága nem növelhető;"

(18) Az R. 42.§ (2) bekezdése az alábbi h) ponttal egészül ki:

„h) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari tevékenység.

(19) Az R. 43.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) az oldalkert legkisebb kialakítható mérete az oldalkert felőli tényleges homlokzatmagasság fele, kivéve a 2686/2 hrsz-ú ingatlant, mely mentén 0,3 m oldalkert tartandó;"

(20) Az R. 43.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A **Vi-Bv/1** és **Vi-Bv/2** jelű építési övezetek területén az új épület építése esetén a szomszédos telkek közös telekhatárától mért 3 méteren belül, az új épületrész párkánymagasságanem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb beépítésimagasság értékét."

(21) Az R. 47.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Nyugati ipari park, magánút területén, a BSZT-n „Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely"-en belül maximum 14,0 épületmagasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti űrszelvény szabadon hagyásával. elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, valamint közterületen elhelyezhető építmények."

5. §

(1) Az R. 51.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet."

(2) Az R. 52.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak lehet."

(3) Az R. 56.§ (4) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) 6000 m2 telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés helyezhető el úgy, hogy a lakás rendeltetés bruttó szintterülete a 0,045 m2/m2 értéket nem haladhatja meg. A telek beépített területének és a terepszint alatti beépítés mértékének összessége nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépítési mértékében meghatározott 3%-os értéket."

(4) Az R. 47.§ (7) – (8) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(7) A **Kb-Kt/F** jelű övezet területén a városközpont pihenő, játszó, gyülekező funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet.

(8) A **Kb-Kt/B** jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadtéri szórakozás funkciókat szolgáló rendeltetések, és az azokat kiszolgáló épületek/építmények helyezhetők el a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak szerint lehet."

6. §

Hatályát veszti az R.:

a) 1/A. melléklet BSZT kiegészítés – Templom tér és környéke tervlapon a 131 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozási vonal;
b) 40. § (5) bekezdése;
c) 45. § (2) bekezdése;

7. §

(1) Az R. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 2.1. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

(3) Az R. 3. melléklet helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

(4) Az R. 4.. melléklet helyébe e rendelet 4. melléklete lép.

8. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Budaörs, 2019. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

.../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 1. melléklete

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

HATÁRELEMEK

- Közigazgatási határ
- Megszűnt közigazgatási határ
- IVA sz. mellékút ISZT kiegészítés – Templom tér és környéke
- A szabályozási terv hatályán kívül eső területek

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Tervezett szabályozási vonal
- Tervezett szabályozási vonal megtévő határon (elbontandó, áthelyezendő)
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa és jele
- Megszüntető jel
- Építési vonal
- Építési hely / építési határvonal
- Építési hely közúti üzemeltetés miatt igényba vehető része
- Építési vonal és hely viszonyának helye
- Ipari park fogadóépületének számára kijelölt építési hely
- Építmény elhelyezésére igénybe vehető telekrész (a Kft-Re területen)
- Közterület céljára kijelölt terület
- Közúti közlekedési terület (vasútterület)
- Közúti közlekedési bővítési terület (vasútterület)
- Ipari park területe
- Közhasználat céljára megnyitandó, nem beépíthető terület
- Közhasználat céljára megnyitandó terület vonalas
- Lakóutcai közterületi funkció
- Látványvédelemmel érintett terület és határa
- Telek nem beépíthető része
- Oldalhatáros beépítés
- Oldalhatáros (alápincézett) terület
- Többszintes kertvárosi területe
- Budai Tájvédelmi Körzet védőövezete
- Magassági korlátozással érintett terület

- Ideiglenes építmények elhelyezésére igénybe vehető terület (Kálvária)
- Fejlesztésre szánt építési
- Természet közeli növényzet megmaradása
- Közlekedési létesítmények számára fenntartott terület

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási joggal érintett terület határa
- Beépítési kötelezettséggel érintett terület határa
- Kisajátítással érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel érintett területe

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- Védőterület, védőtávolság, védőövezet határ
- Repülőtéri zajvédő védőövezet
- Repülőtéri magassági korlátozás
- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet – belső
- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet – középső
- Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet – külső
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti lelőhely határa és száma
- Régészeti érdekű terület határa
- NATURA 2000
- Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területe
- Budai Tájvédelmi Körzet védett területe
- Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete
- Nemzeti Ökológiai Hálózat puffer területe
- Országos honfoglaláskori temetőhöz szervesen tartozó terület
- Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterület
- Országos vízminőség-védelmi terület

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

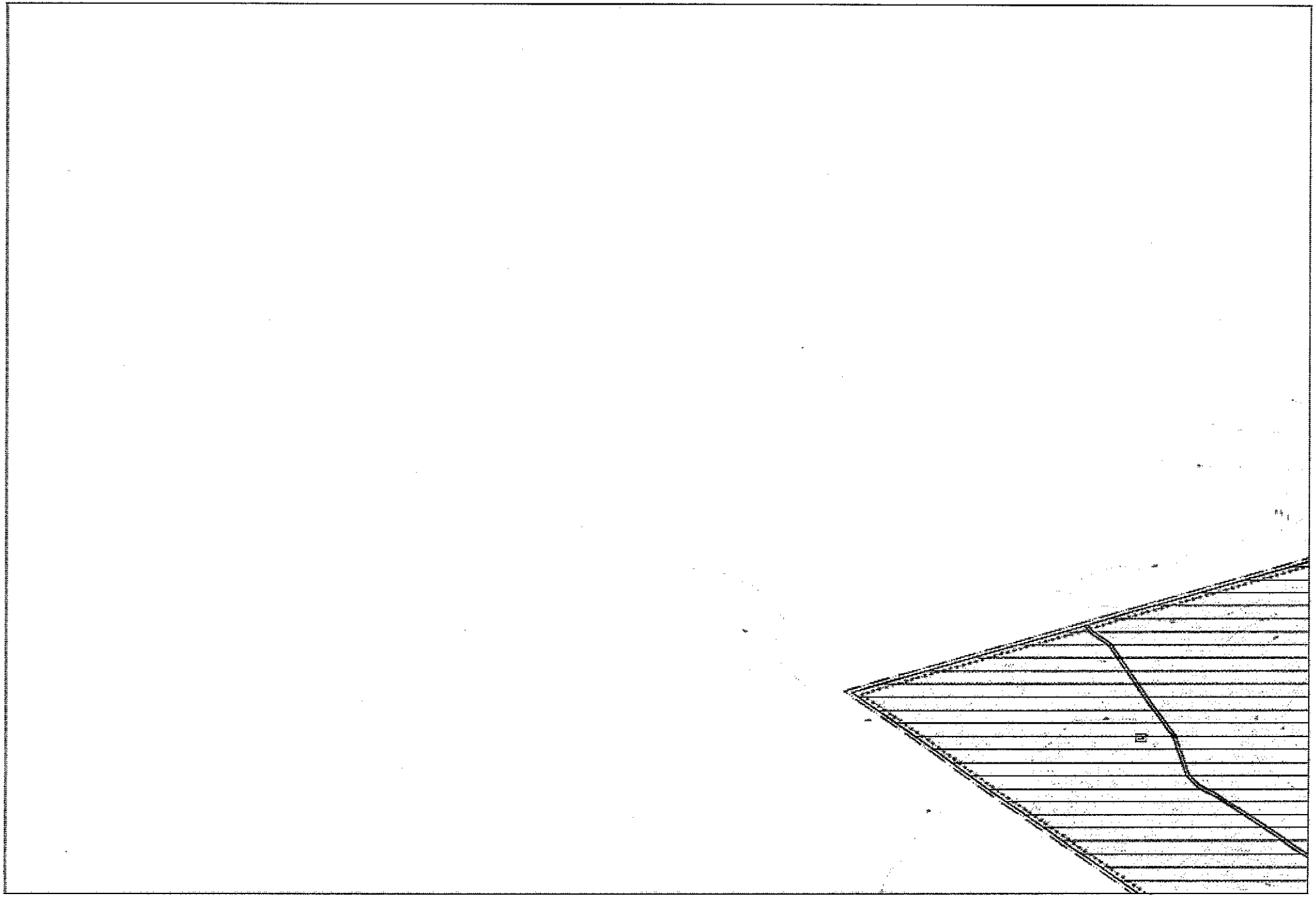
- Tervezett telekhatár
- Megszüntető jel
- Tervezett zajvédő fal
- Országos területen lévő magánút
- Javasolt megszűnő
- Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
- Meglévő / tervezett út
- Helyi védelemre javasolt fasor
- Helyi védett fasor
- Javasolt fasor
- Megszüntető fasor
- Tervezett megszűnő telekhatárok

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Szintvonal
- Vasúti vágány
- Helyi védelem alatt álló fa
- Övezetbe nem sorolt különleges út
- Szolgalmi joggal terhelt terület
- Műtárgy tulajdonosi vonalas
- Nagyfeszültségű légvezeték
- 120 kVos villamos távvezeték
- Helyi védett terület határa
- Helyi tervezett természetvédelmi terület
- Helyi tervezett természetvédelmi terület pufferterülete
- Útberakás, szegély, járda
- Körforgalmi feljáró
- Meglévő zajvédő kerítés

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

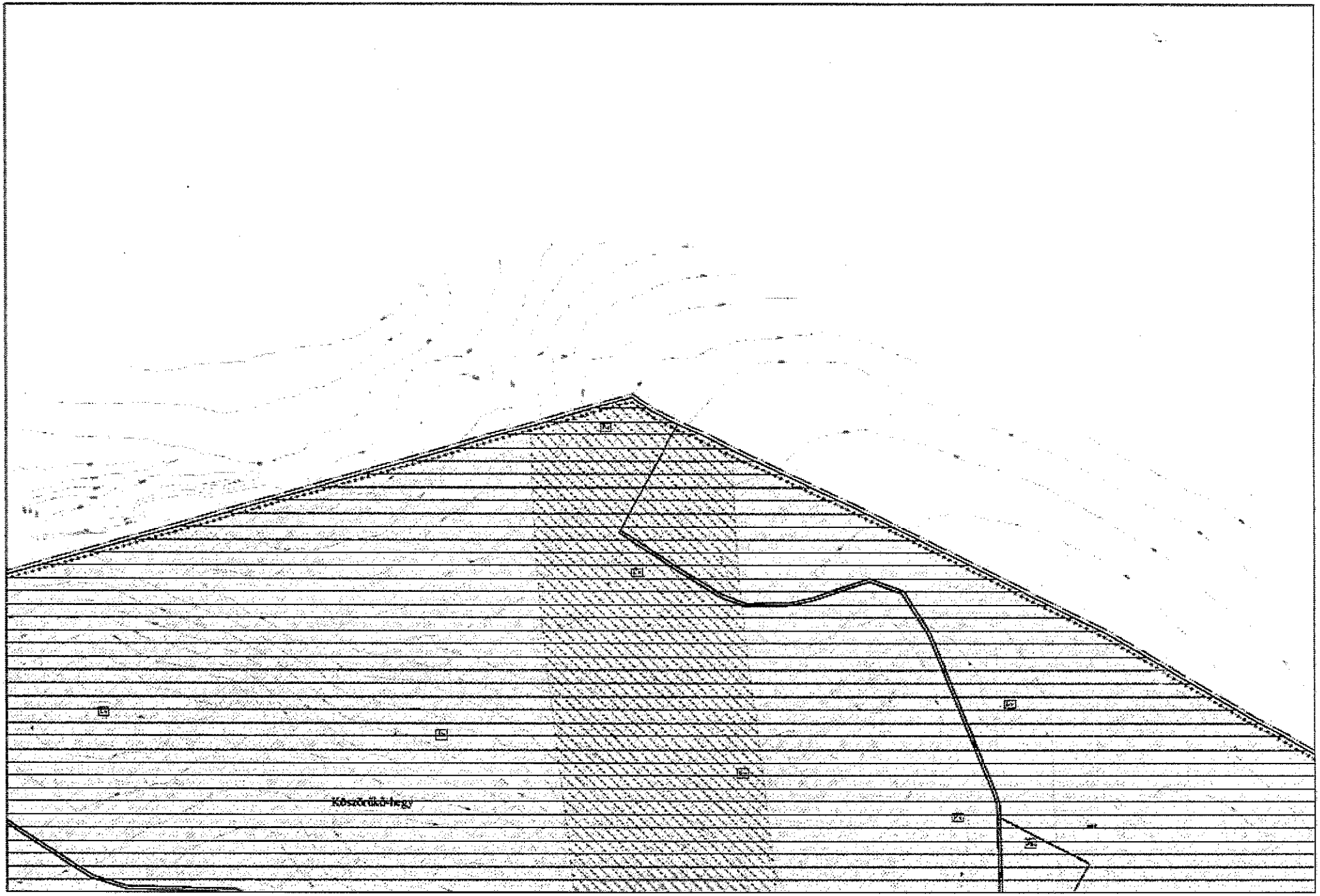
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

I.

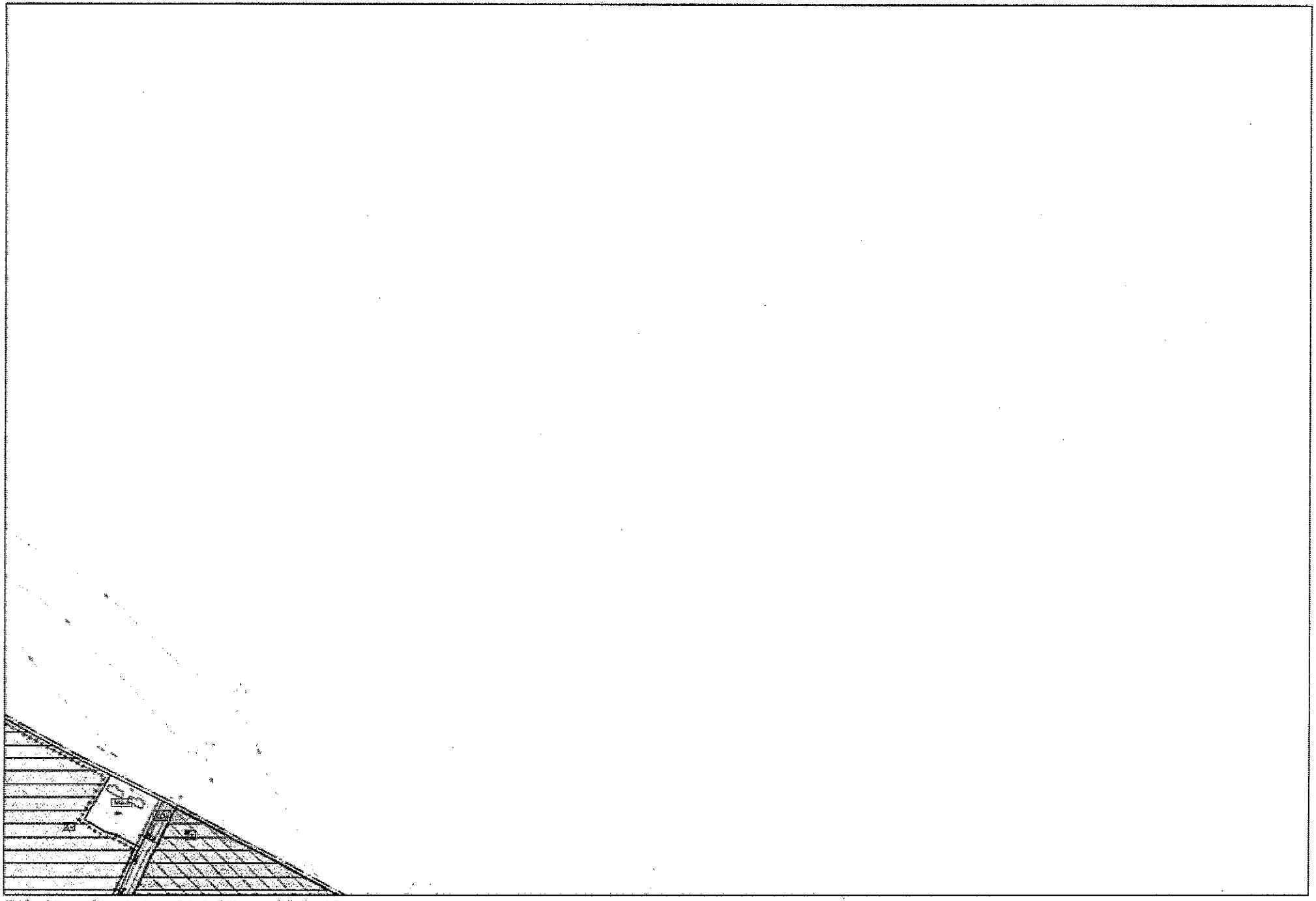
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

II.

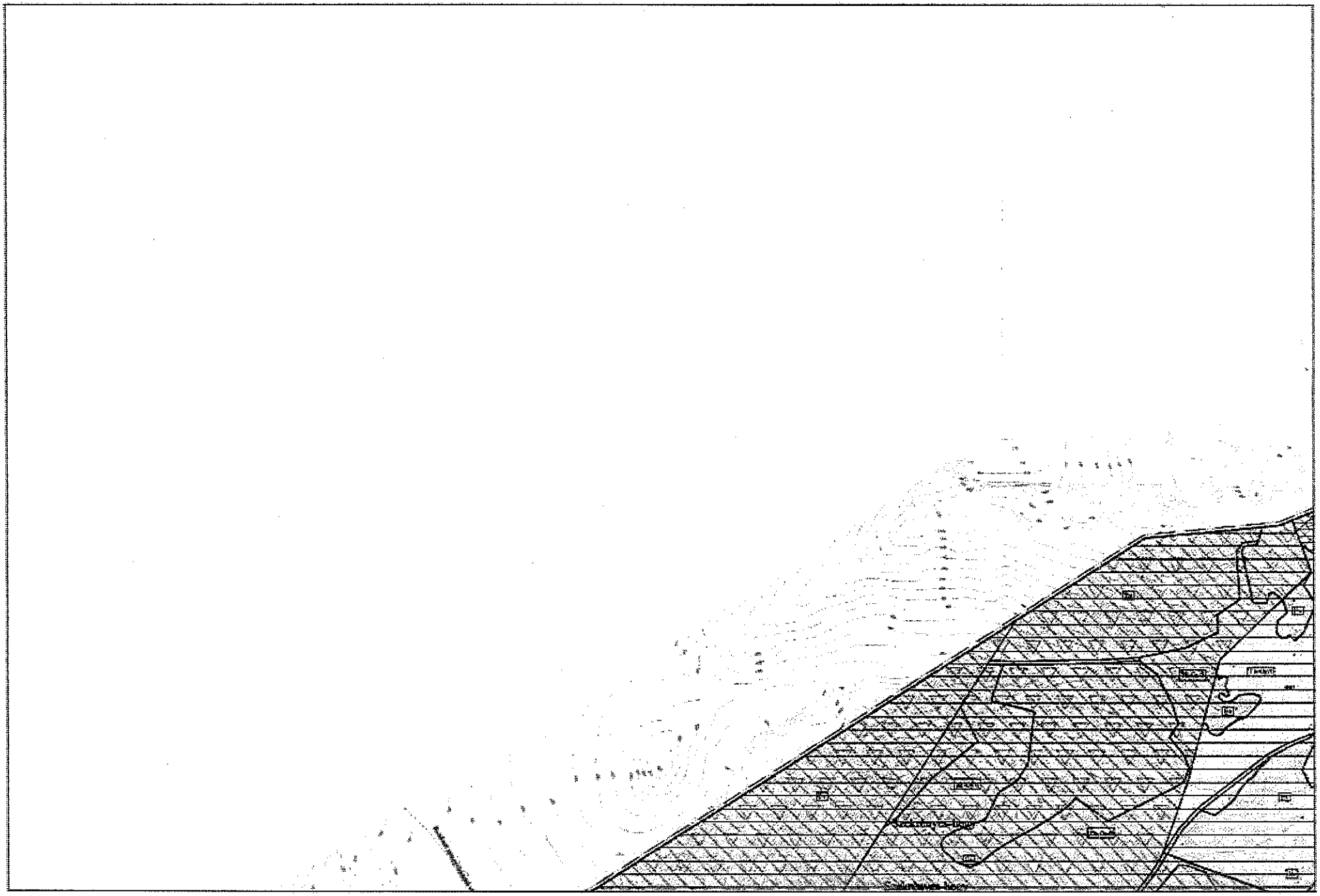
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

III.

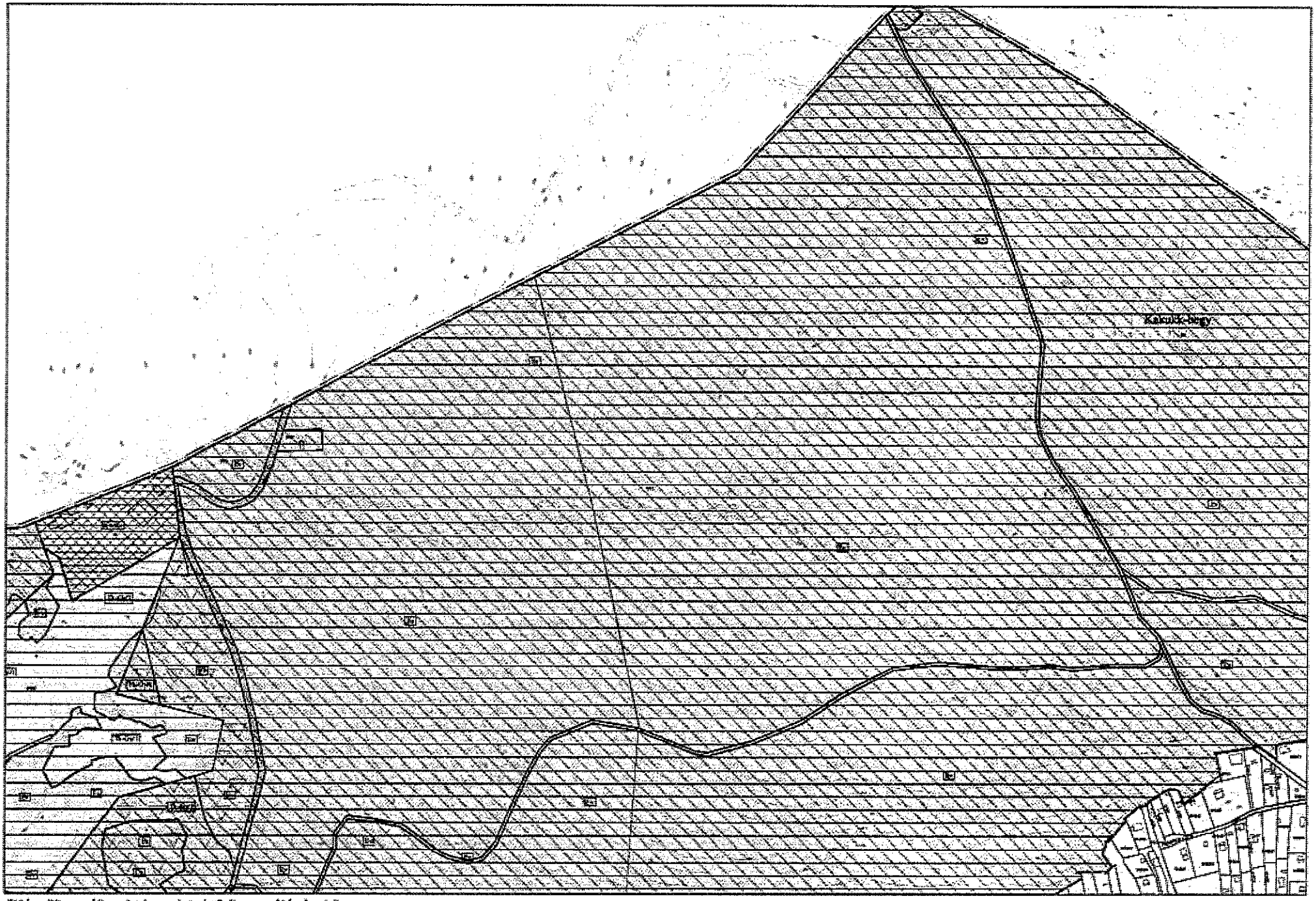
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

IV.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

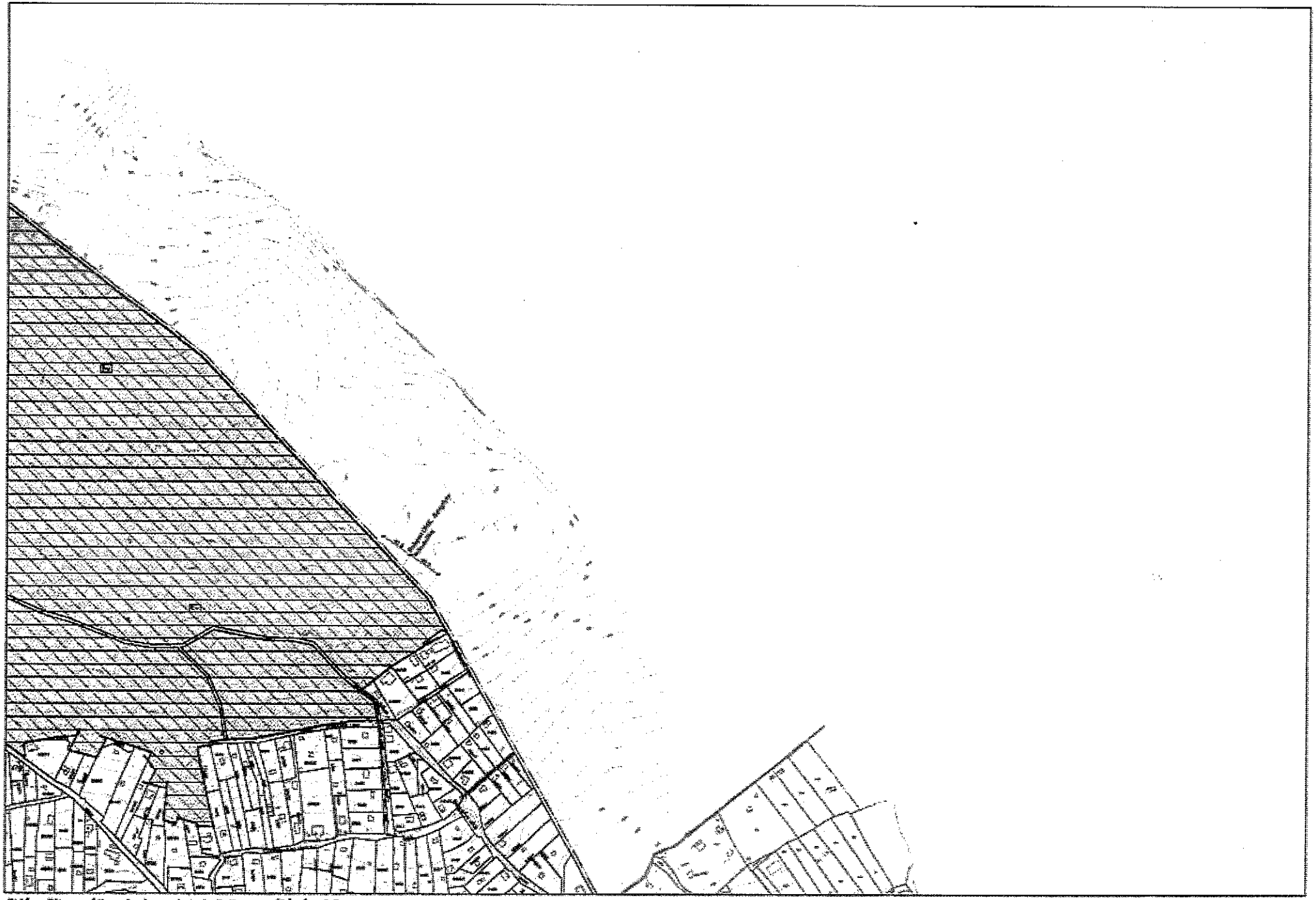
V.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

V/a.

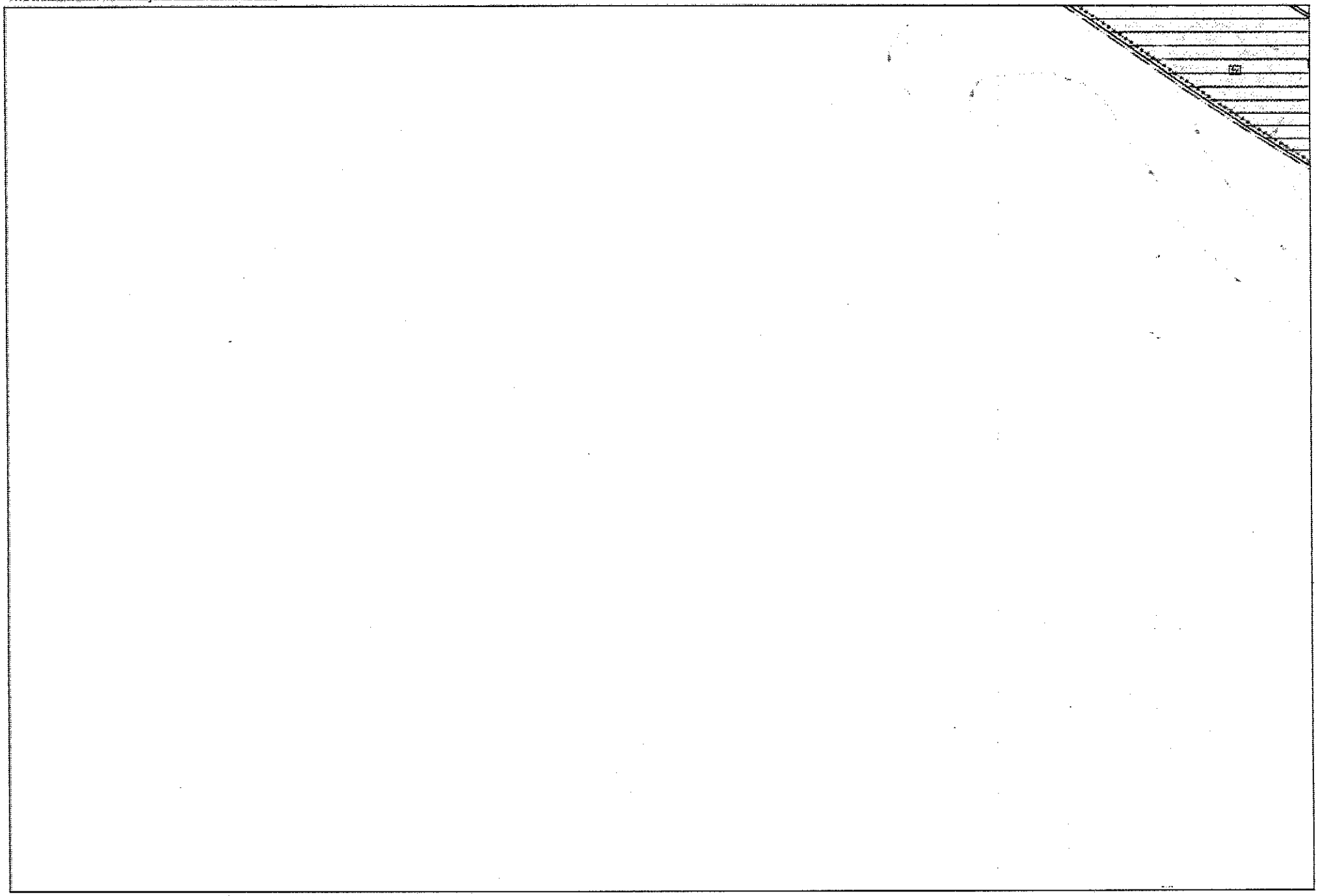
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

VI.

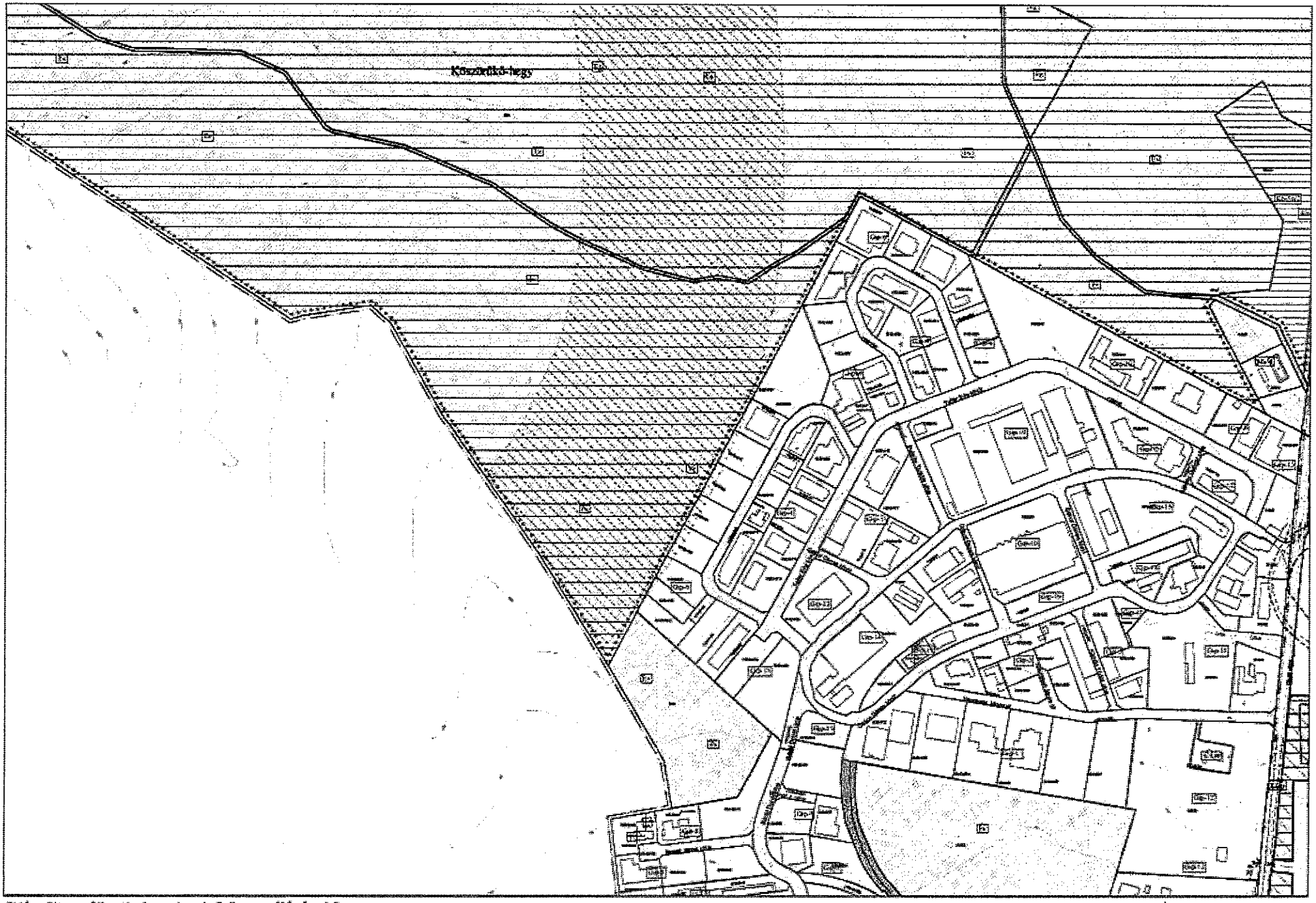
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

VII.

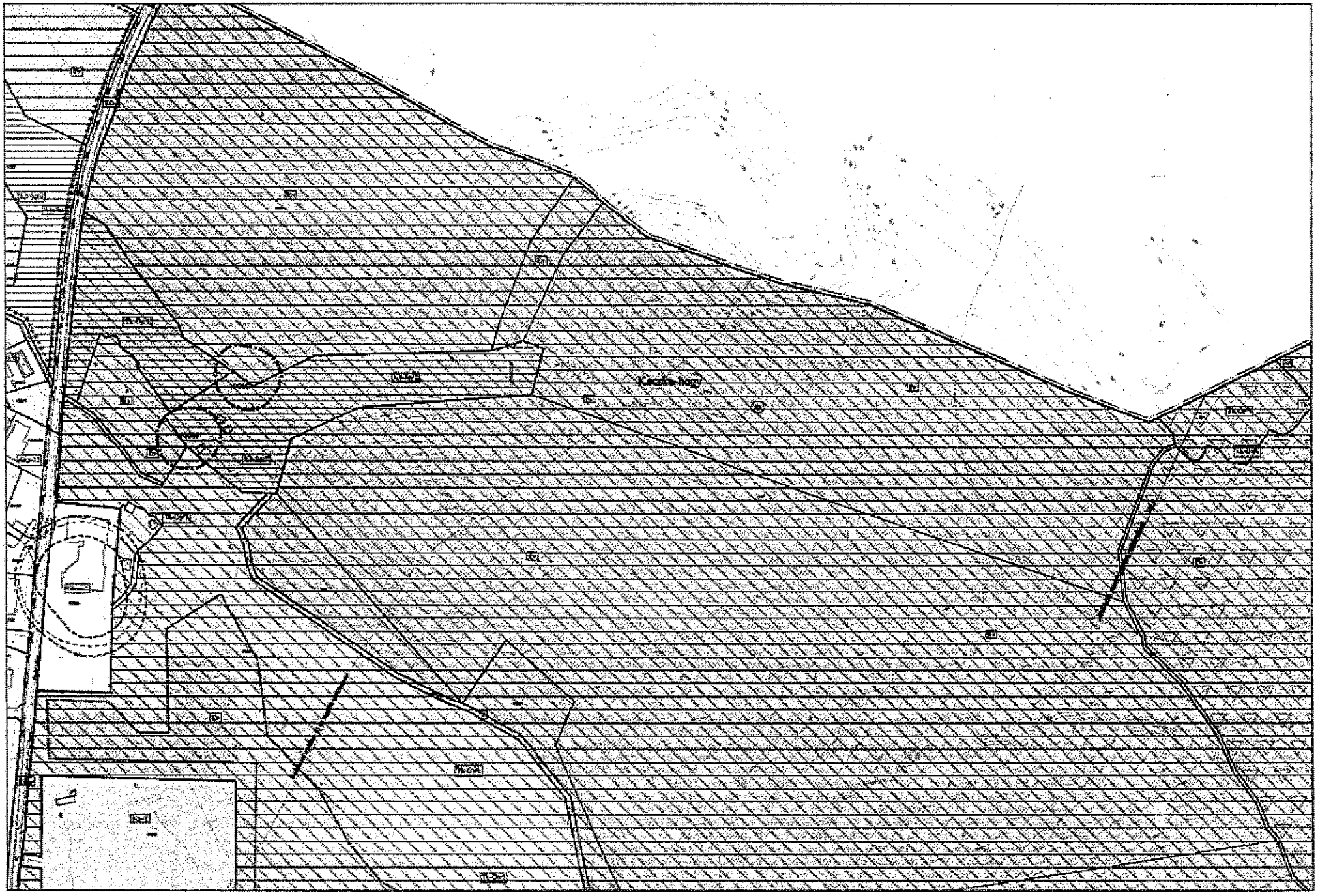
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

VIII.

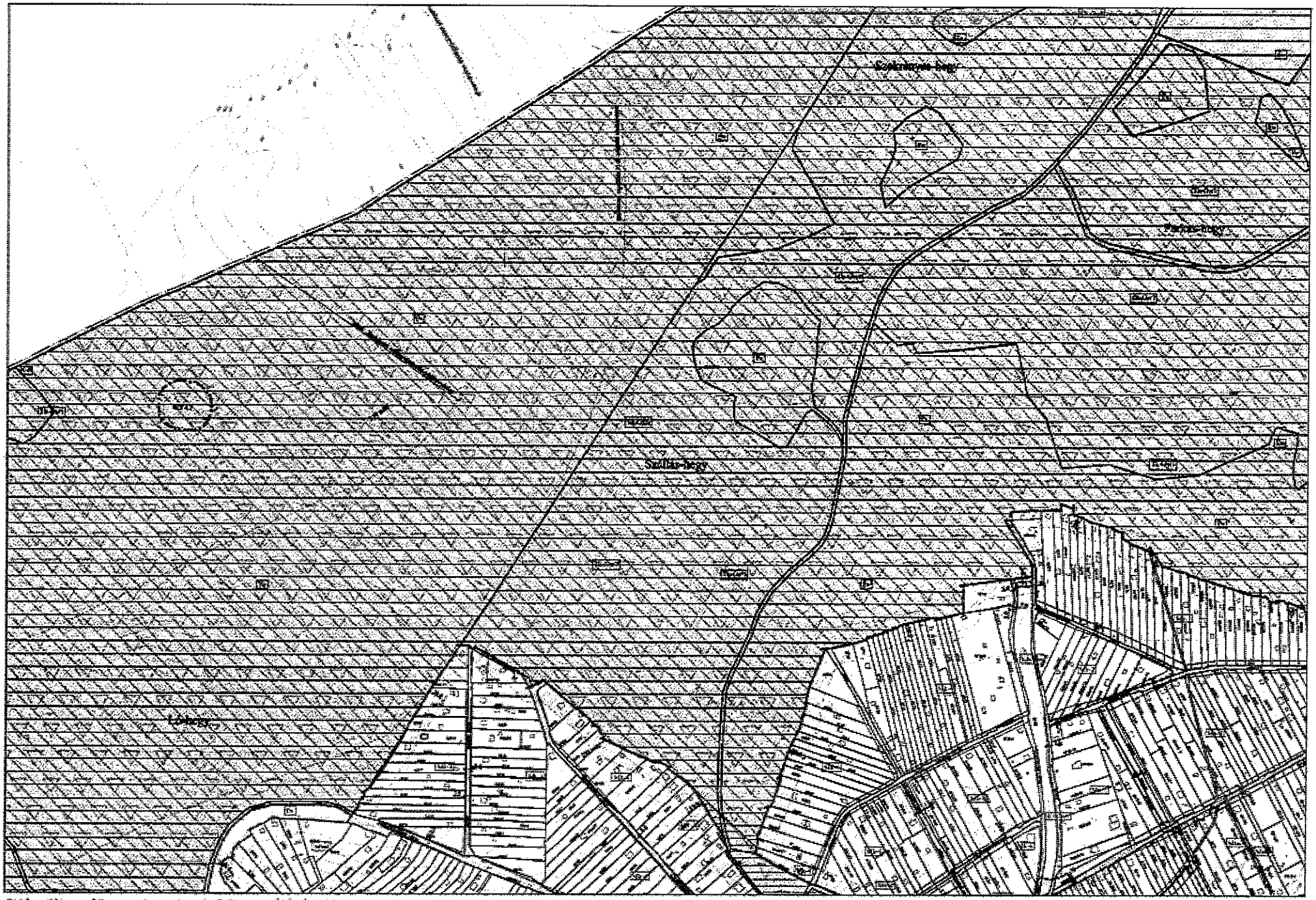
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

IX.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

X.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XI.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XII.

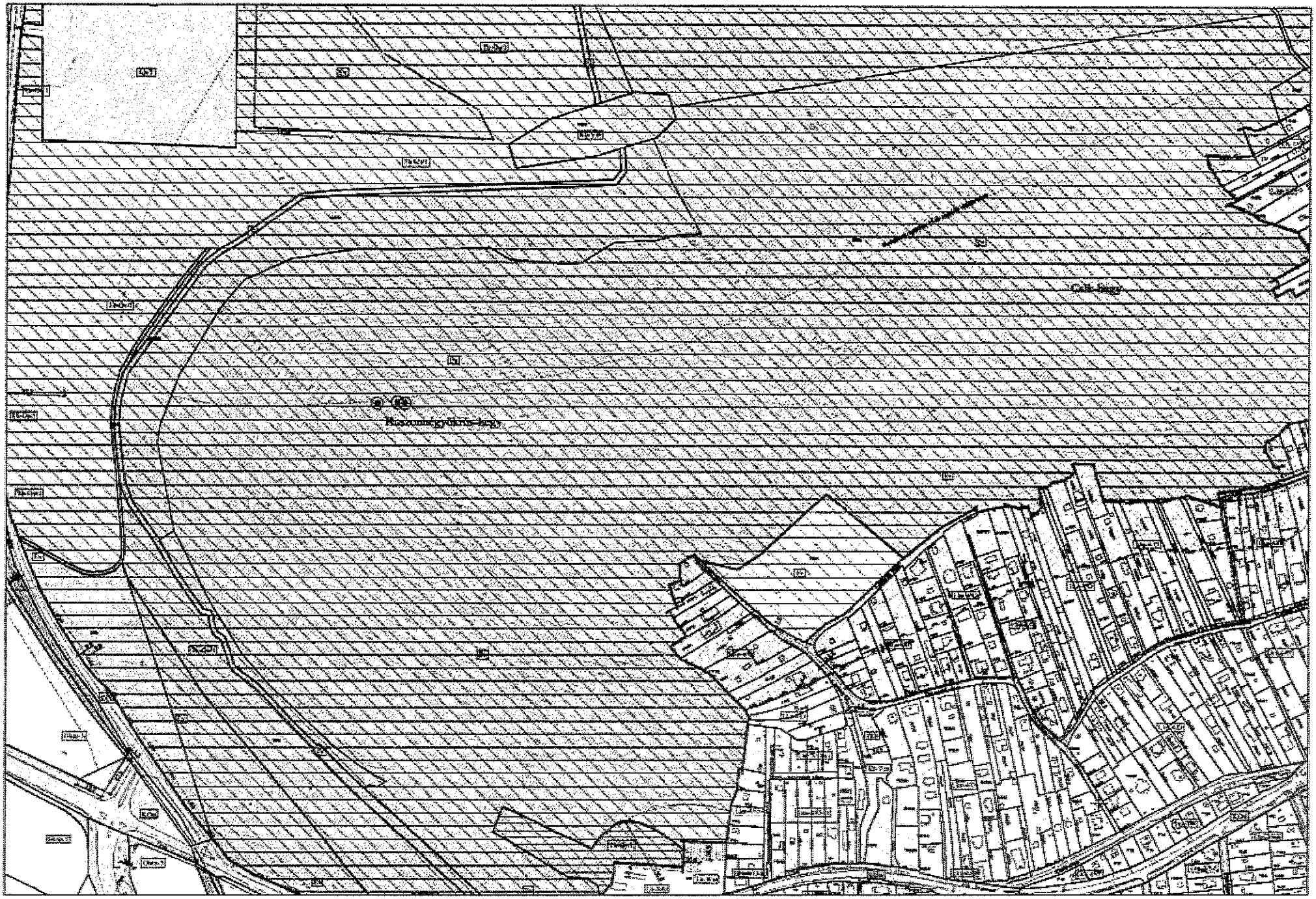
M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XIII.

../2019. (.... ....) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A R. 1. mellékletének XIV. szelvénye az alábbiak szerint módosul.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

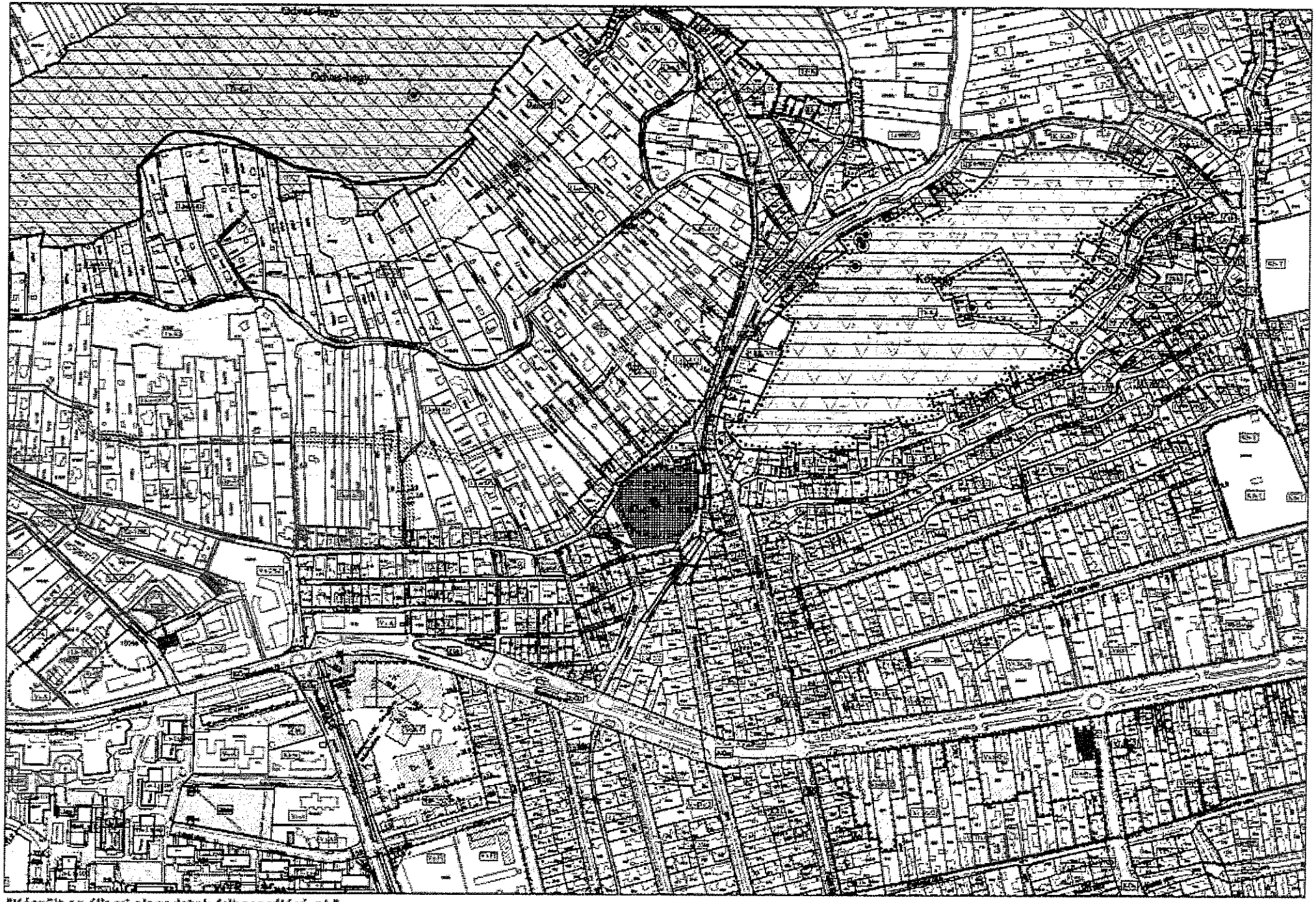
XIV.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XV.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

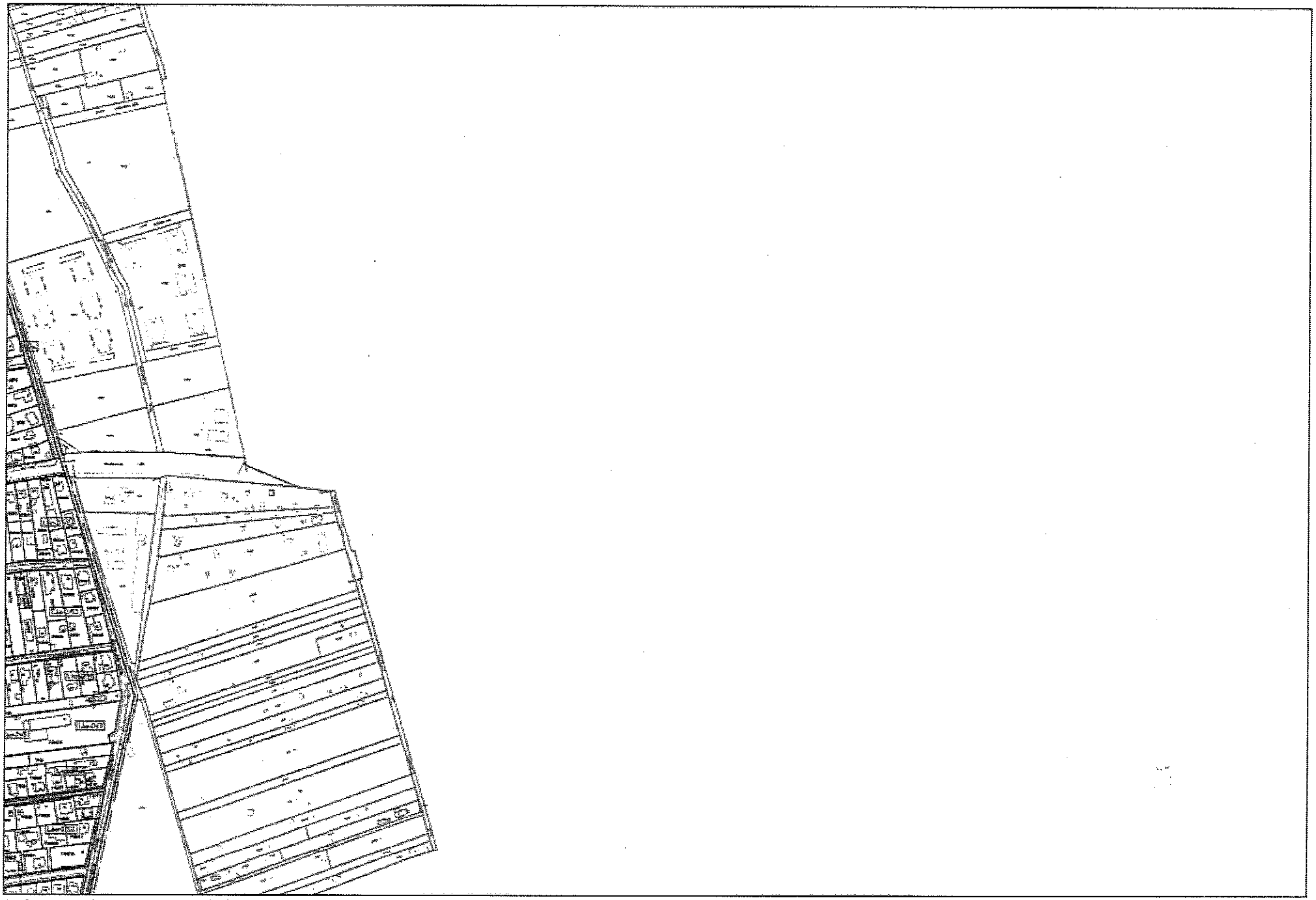
XVI.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XVII.

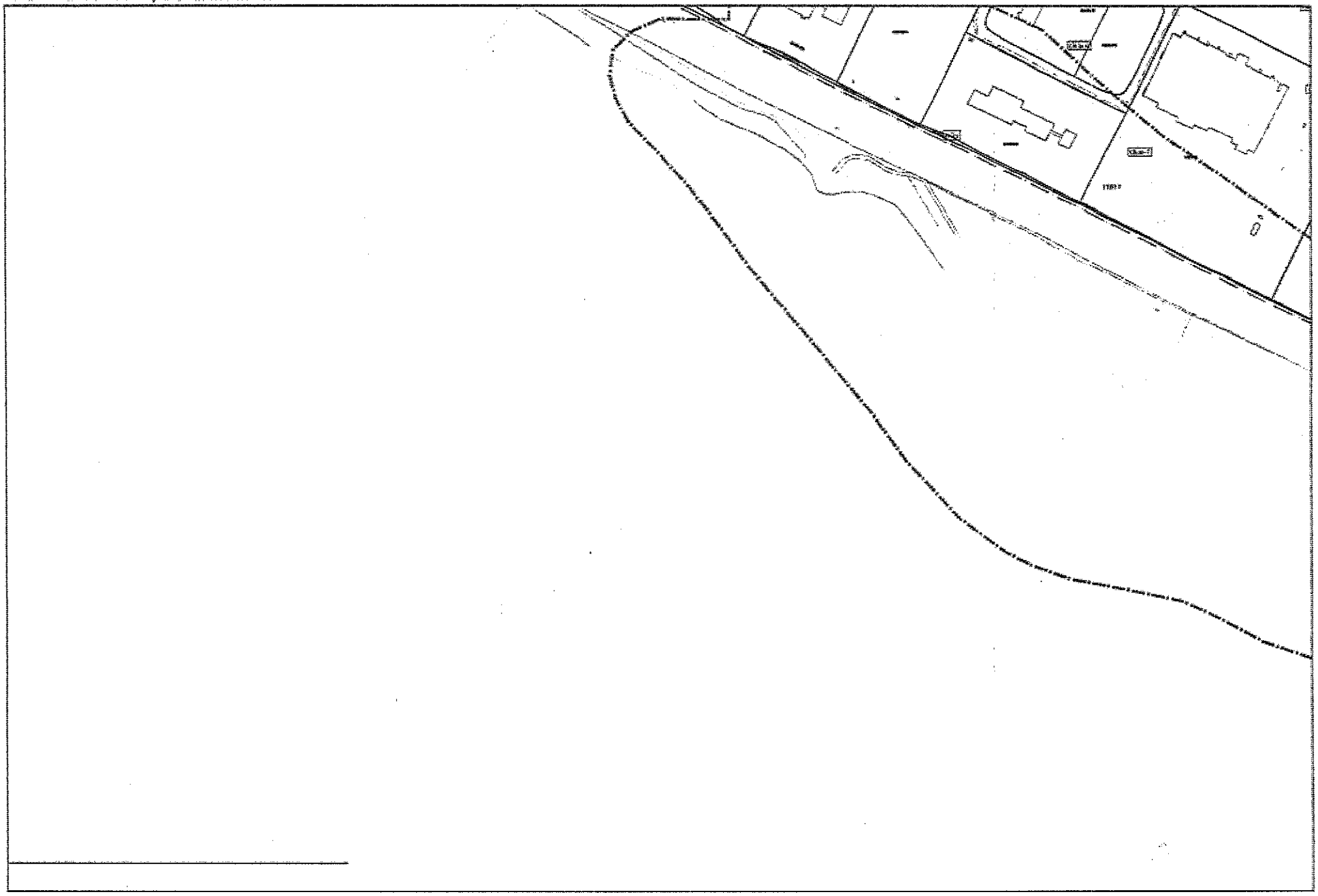
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XVII/a.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

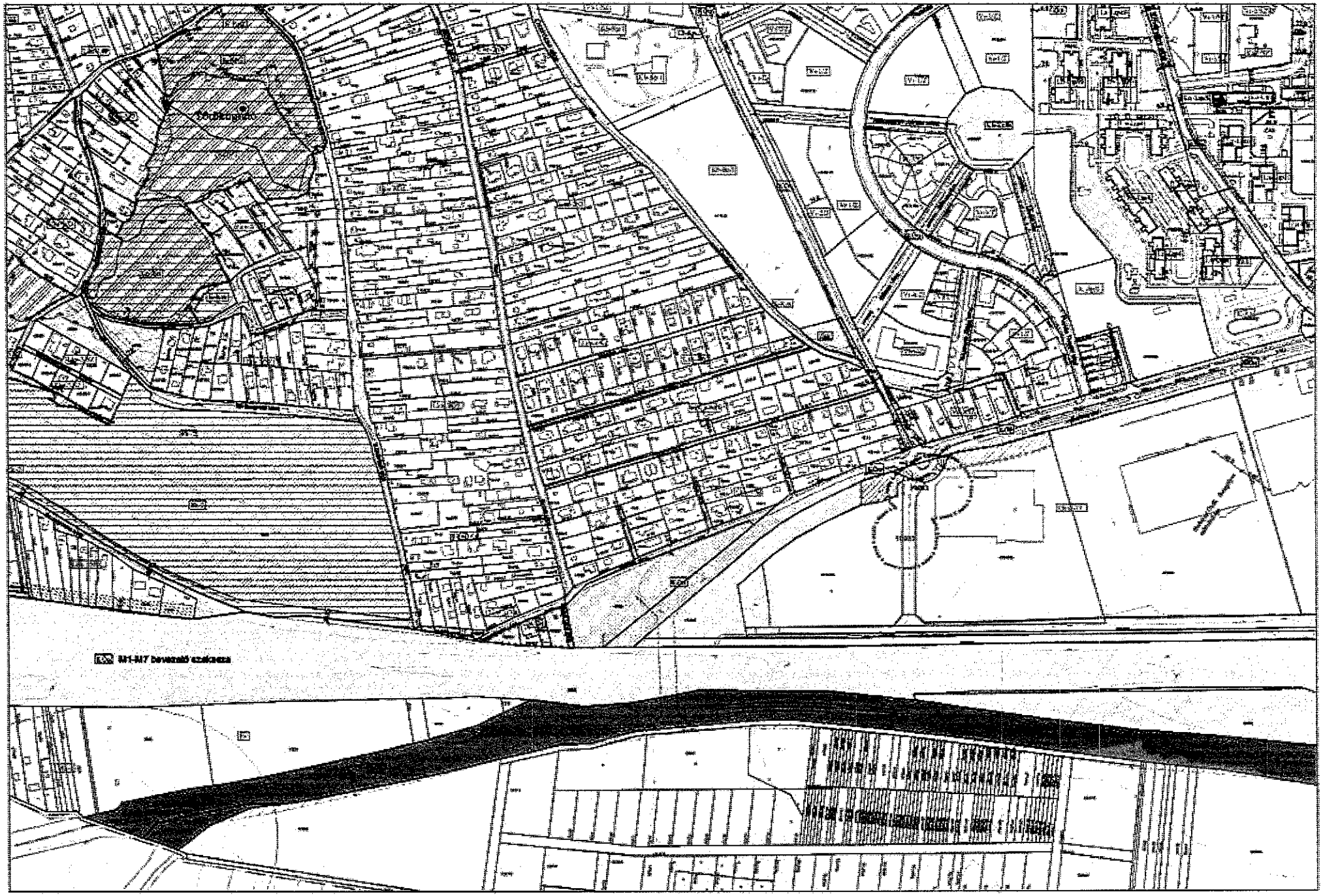
XVIII.

M 1:2000

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

XIX.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

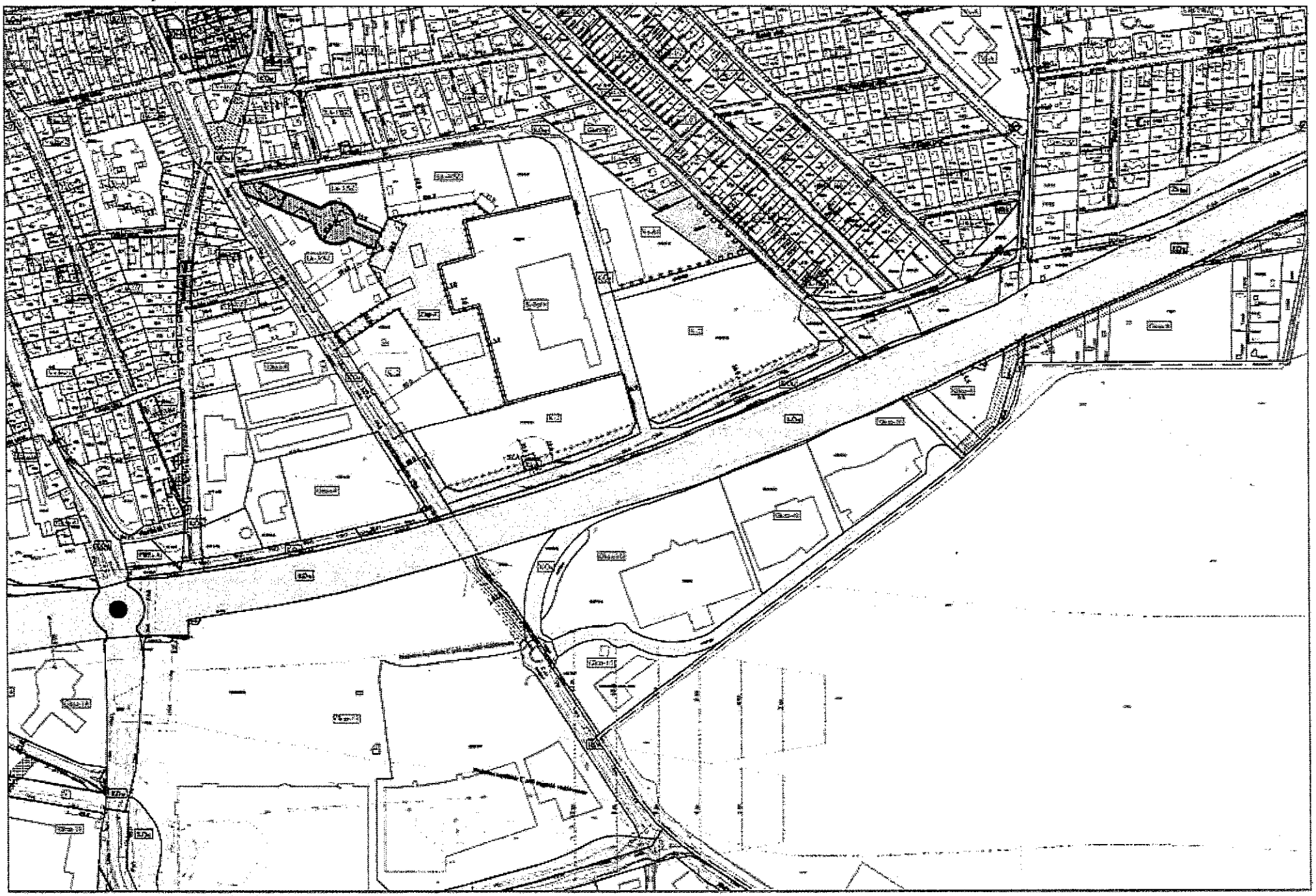
XX.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XXI.

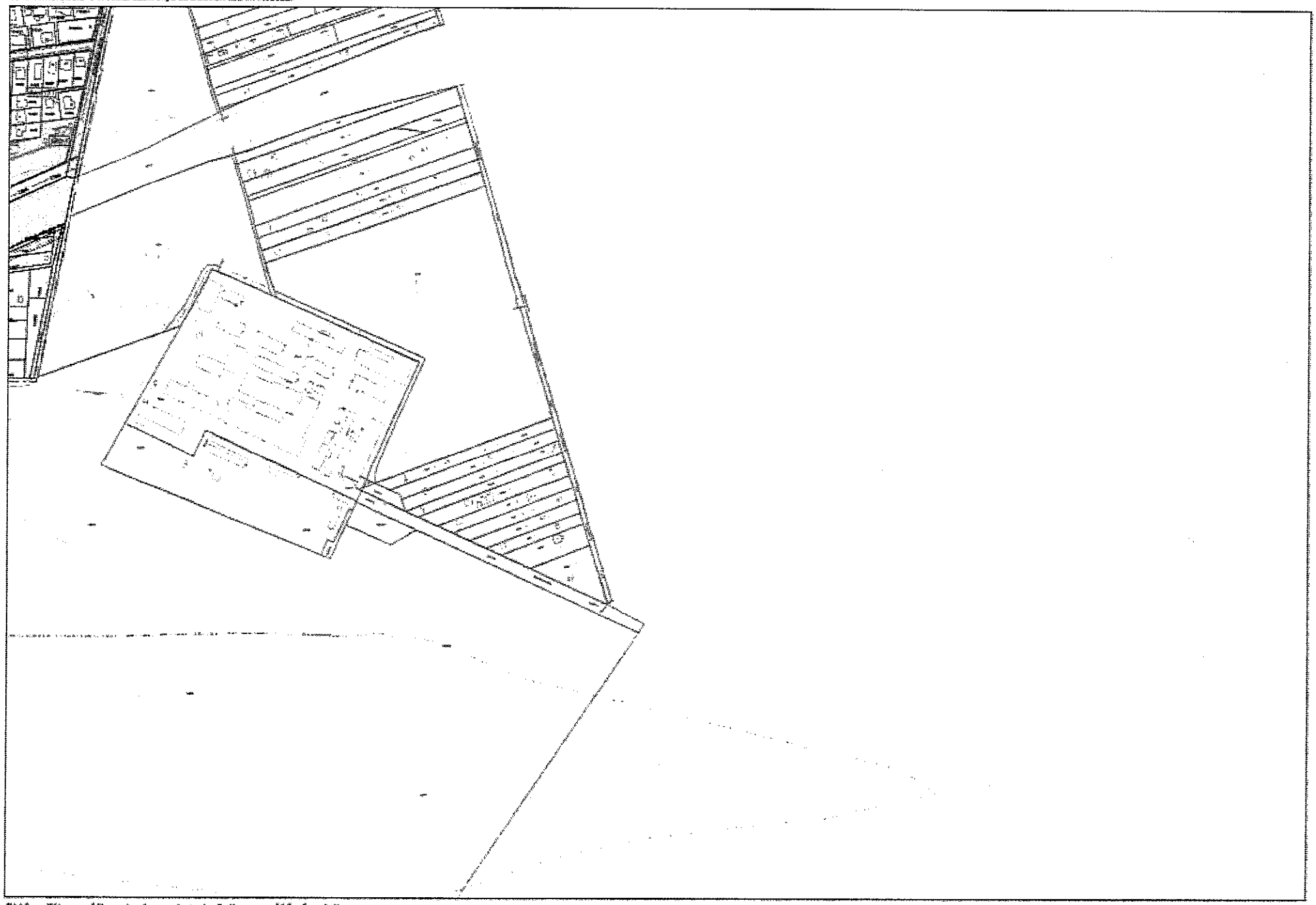
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XXII.

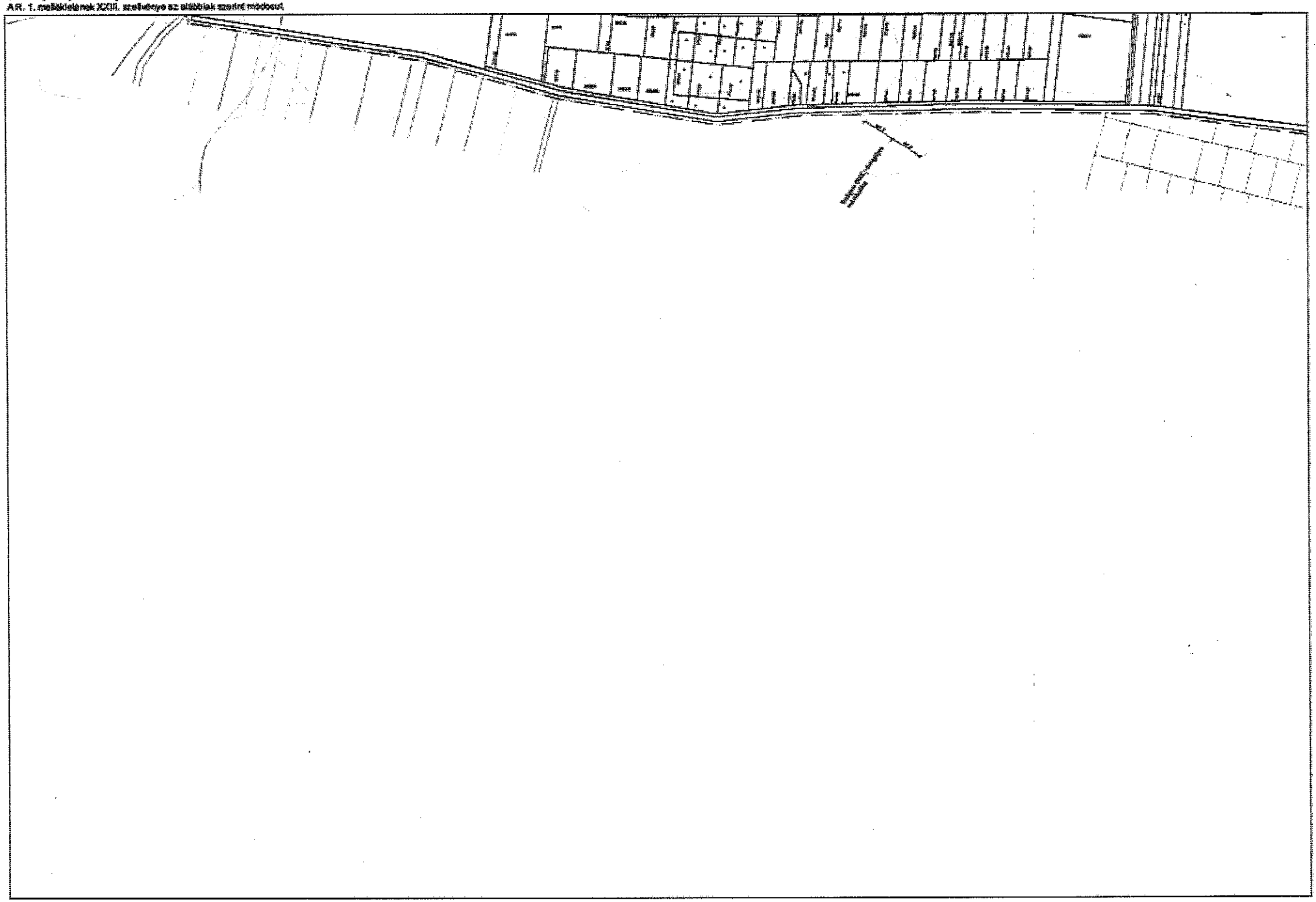
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

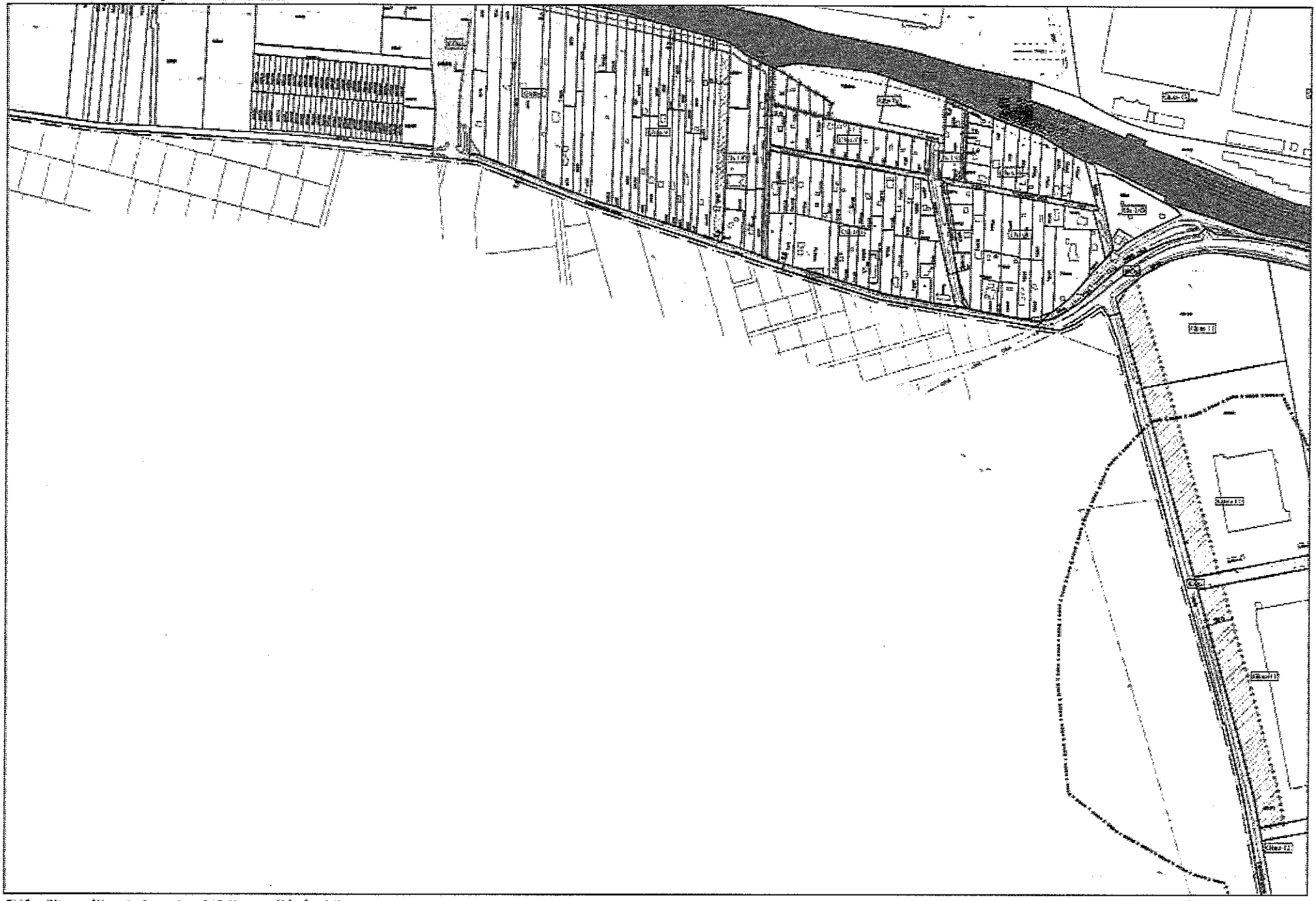
XXII/a.

M 1:2000



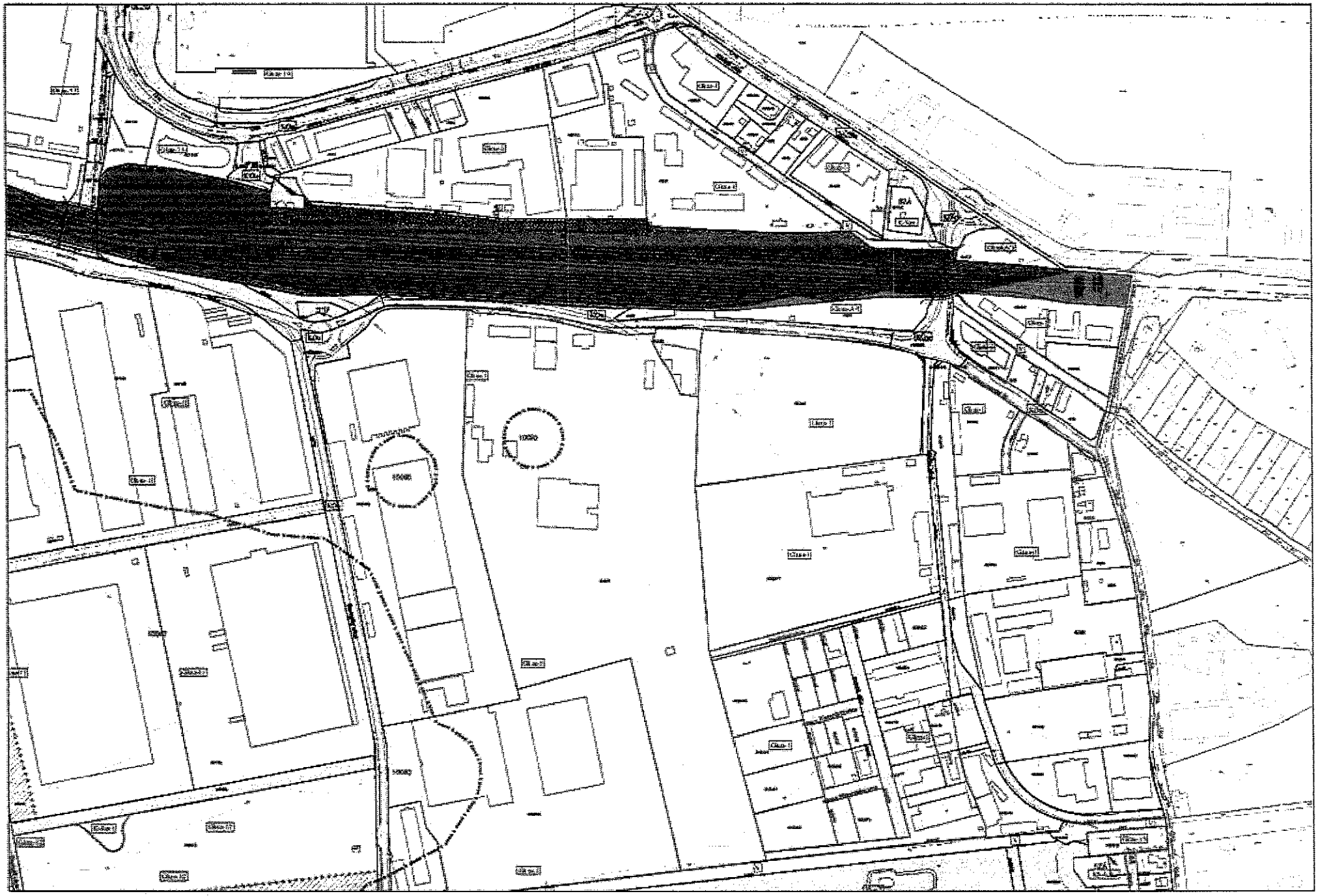
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

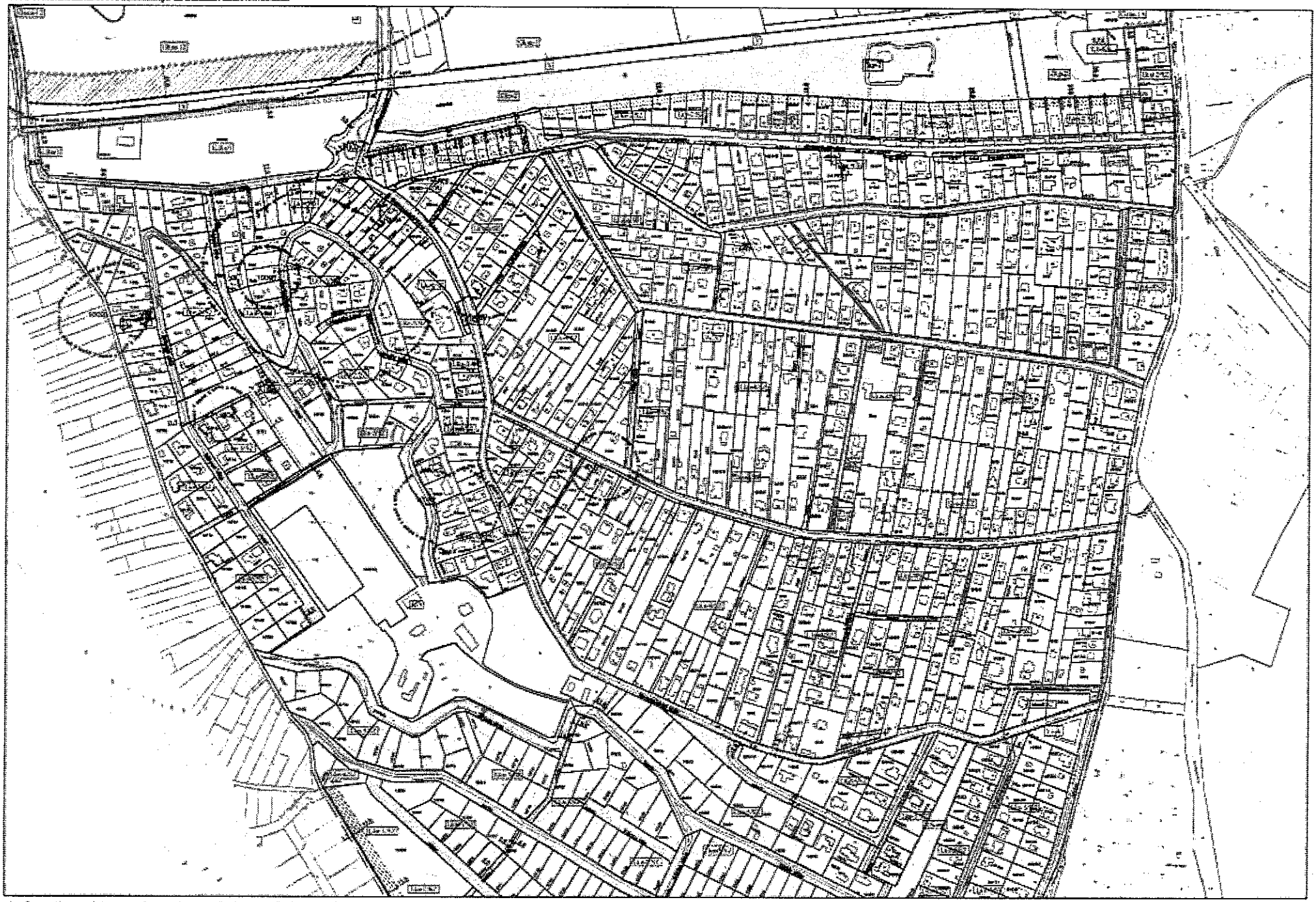
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XXV.

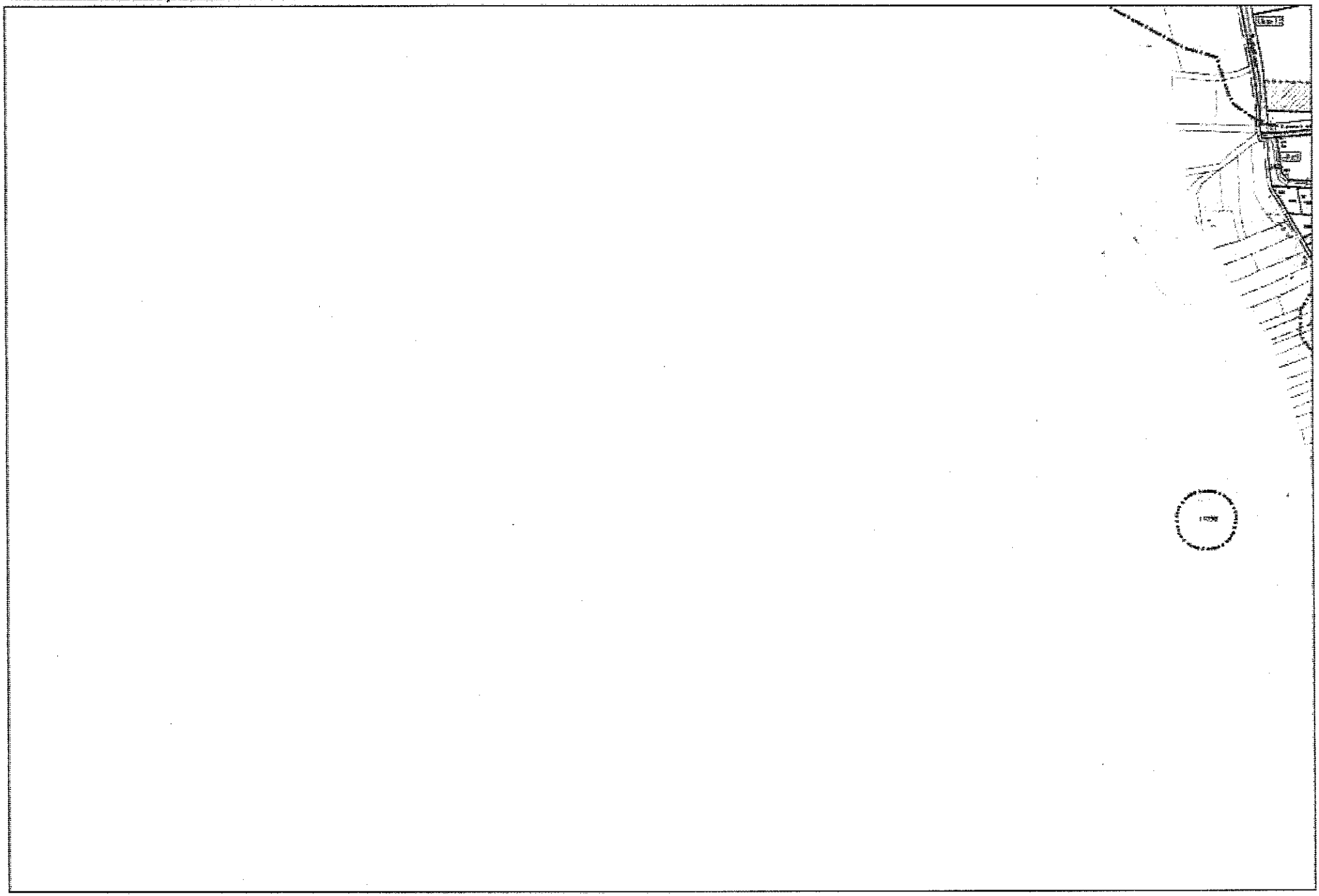
M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XXVI.

M 1:2000



"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XXVI/a.

M 1:2000

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

XXVII.

.../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 2. melléklete

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magasság		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mérete		
										épület-magasság	Hm					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-*	33,0	-	-	-	0,0	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-*	16,0	-	R	-	0,0	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	10	2,5*	-	R	-	1,0	-	-
4	Lk-1/SZ	SZ	1 000	24	3 000	40	1,5	20	20	18,0*	-	R	-	0,0	6,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 900	-	3 000	40	1,5	20	40	12,0	-	-	-	5,0 [4,0]	6,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	15	35	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	15	45	10,5 [7,5]	-	R	400	5,0	6,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	10	40	6,5	-	R	300	5,0	6,0	-
9	Lk-6/SZ	SZ	5 000	-	-	20	0,5	10	50	6,0	-	R	-	5,0	-	-
9/A	Lk-7/SZ	SZ	700	16	-	25	1,1	15	50	6,5	-	R	250	5,0	6,0	3,25
9/B	Lk-8/SZ	SZ	10000			25	1,2	20	40 [10,0]	10,5	-	R	-	5,0	5,0 [20]	5,0 [20]
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	15	30	6,0	-	2	175	5,0 [0,0]	6,0 [0,0]	6,0
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	10	50	6,0	-	4	200	5,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	15	30	-	7,5	R	420	0,0	6,0	-
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	6,0	R	300	0,0	6,0 [0,0]	-
14	Lk-3/Z	Z	360	12	600	30	1,0	15	30	-	6,0	R	170	0,0 [R]	6,0 [0,0]	-
15	Lk-1/VED	Z	250	-	550 [-]	35	0,9	15	30	-	5,0	R	100	0,0	0,0	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	25	30	3,0	-	1	-	-	-	-

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártsorú
R a rendeletben meghatározottak szerint
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték
Hm homlokzatmagasság

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előírt	hézkelmi	ökölelmi
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítés mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magasága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mértéke		
										épület magasság	Hm					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m

Ik Ikres ( ) saroktelek eltérő értéke

17	Lke-1/SZ	SZ	3 000	-	9 000	25	1,0	15	60	-	8,0	R	500	5,0	7,5	3,75
18	Lke-2/SZ	SZ	700	18	-	25	0,8	15 [-]	50	-	7,0	[2]	250	5,0	6,0	3,25
19	Lke-3/SZ	SZ	800	16	-	20	0,8	10	60	-	7,0	[2]	250	5,0	6,5	3,25
20	Lke-4/SZ	SZ	700	16	-	20	0,7	10	50	-	6,5	[2]	200	5,0	6,0	3,0
21	Lke-5/SZ	SZ	700	16	-	15	0,6	10	60	-	6,0	[2]	170	5,0	6,0	3,0
22	Lke-1/O	O	700	14	-	25	0,8	15 [-]	50	-	6,5	[2]	250	5,0 [8,0]	6,0	6,0 [3,0]
23	Lke-2/O	O	700	14	-	20	0,7	10	50	-	6,5	[2]	200	5,0	6,0	6,0
24	Lke-3/O	O	700	14	-	15	0,6	10	60	-	5,5	[2]	170	5,0	6,0	5,0
25	Lke-3/O-kt	O	500	14	-	20	0,6	10	60	-	5,5	1	170	5,0	6,0	5,0
26	Lke-4/O	O	1 000	14	-	15	0,5	10	70	-	5,5	[2]	200	5,0	6,0	5,0
27	Lke-4/O-kt	O	700	14	-	15	0,5	10	70	-	5,5	1	170	5,0	6,0	5,0
28	Lke-5/O	O	1 000	14	-	10	0,35	7	70	-	5,5	1	170	5,0	6,0	4,5
29	Lke-1/IK	IK	500	12	-	25	0,8	15	50	-	6,5	[2]	200	R	6,0	6,0
30	Lke-1/Z	Z	400	12	-	30	0,8	15	50	-	6,5	[2]	250	R	6,0	-
31	Lke-INT	SZ	700	18	-	30	0,8	15	50	-	8,0	[2]	500	5,0	6,0	3,75

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártsorú
Ik ikres

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

Hm homlokzatmagasság

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PEO/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett						
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszinti alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete			
										épület-magasság	Hm			oldalkert	hátsókert	oldalkert
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
32	Vt-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
33	Vt-2/SZ	SZ	700	16	2 100	40	1,5	20	30	7,5	-	R	325	5,0	6,0	3,75
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	15	40	7,5	-	R	-	5,0	-	3,75
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,6	R	30	-	[7,5]	R	325	0,0	0,0	-
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	R	30	-	6,0	R	250	0,0	0,0	-
37	Vt-Bv/3	Z	500	14	3 000	30	1,0	R	40	-	5,5	R	175	0,0	0,0	-
38	Vt-KF	SZ	5 000	-	-	35	2,4	R	30	R	-	-	-	-	-	-
39	Vt-Fl	SZ	5 000	-	-	35	2,4	15	35	-	15,0	-	-	R	15,0	7,5
40	Vt-Fl	SZ	5 000	-	-	25	1,2	15	50	-	7,5	-	-	10,0	7,5	3,25
41	Vt-L	SZ	5 000	-	-	25	1,0	10	40	10,5	-	R	-	5,0	-	-
42	Vt-Tv/1	Z	300	14	1 000	70	2,4	10	15 (10)	8,5	8,0 R	-	-	0,0	0,0	-
43	Vt-Tv/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	30	20	5,5	6,0	R	-	0,0	0,0	-
44	Vt-Tv/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	30	25	5,5	6,0	R	200	0,0	0,0	-
45	Vt-Tv/4	Z	200	-	2 000	40	0,6	20	40	4,0	-	-	-	-	-	-
46	Vt-Tv/5	Z	500	14	1 000	80	-	10	10	5,5	6,0	R	200	0,0	0,0	-
47	Vt-Tv/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	6,0	2	200	0,0	6,0	3,0
48	Vt-Tv/7	O	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	-	2	200	0,0	6,0	6,0
49	Vt-Tv/8	SZ	400	12	1 000	50	1,6	25	25	6,0	6,5	R	250	0,0	3,0	3,0

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártsorú

R a rendeletben meghatározottak szerint
[ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték

Hm homlokzatmagasság

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PEDÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK lekmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				elérhet	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterület mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mértéke		
										építési magasság	Hm					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
		Ik	Ikres		( )	telek eltérő értéke										
50	VI-Á	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	5,0	R
51	VI-Á1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	R
52	VI-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
53	VI-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	20	30	18,0	-	-	-	2,0	-	2,0
54	VI-Bv/1	Z	300	15	-	75	1,6	35	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-
55	VI-Bv/2	Z	500	14	-	50	1,6	20	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
56	VI-1/Z	Z	500	-	-	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-
57	VI-2/Z	Z	500	-	-	40	2,4	20	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-
58	VI-3/Z	Z	500	-	-	60	1,5	30	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-
58/A	VI-4/Z	Z	4 000	-	-	40	2,4	35	30	14,5	-	-	-	4,0 [0,0]	-	-
59	VI-Tv/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	10	10**	8,5		-	-	0,0	0,0	-
60	VI-Tv/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	25	10**	14,0		-	-	0,0	0,0	6,0
61	VI-Tv/3	Z	1 500	20	-	R	R	15	10**	R		-	-	0,0	0,0	-
62	VI-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	10	10**	R		-	R	-	-	-

SZ	szabadon álló	R	a rendeletben meghatározottak szerint	Hm	homlokzatmagasság
O	oldalhatáron álló	[ ]	a rendeletben meghatározottak	Pm	párkánymagasság
Z	zártsorú		szerinti kedvezményes mérték		
Ik	ikres	( )	saroktelek eltérő értéke		

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti értél

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.	L.	M.	N.	O.	P.
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszinti alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mértéke		
										épület-magasság	I-ha					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
63	Gksz-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	10	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
64	Gksz-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	15	30	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0
65	Gksz-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
66	Gksz-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	25	20	12,0	-	-	-	-	-	-
67	Gksz-3	SZ	5 000	25	-	40	2	20	30	15,0	-	-	-	-	-	-
68	Gksz-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	15	30	9,0	-	-	-	-	-	-
69	Gksz-5	SZ	5 000	25	-	45	2	20	20	14,0	-	-	-	-	-	-
70	Gksz-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	15	30	24,0	-	-	-	-	-	-
71	Gksz-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	15	30	15,0	-	-	-	-	-	-
72	Gksz-8	SZ	2 000	20	-	40	2	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0 [0,3]	5,0 [0,3]
73	Gksz-9	SZ	5 000	40	-	30	1,5	15	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
74	Gksz-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	R	20	12,5	-	-	-	-	-	-
75	Gksz-11	SZ	-	-	-	45	1,6	20	30	14,0	-	-	-	-	-	-
76	Gksz-12	SZ	-	-	-	25	0,7	10	35	8,0	-	-	-	-	-	-
77	Gksz-13	SZ	5 000	-	-	45	1,0	20	20	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0
78	Gksz-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	20	40	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0

** PMKH ÉÖH Állami Főépítész PE/AF/7-2/2016 ügyiratszámú Budaőrs Templom tér és környéke - HÉSZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PEDÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
			a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	területe		
										épület-magasság	Hm					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
79	Gksz-15	SZ	5 000	-	-	45	1,5	20	30	7,5	-	-	-	5,0	-	-
80	Gksz-16	SZ	1 500	-	-	30	1,2	R	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
81	Gksz-17	SZ	5 000	-	-	25	1,2	10	20	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártsorú
Ik ikres

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

Hm homlokzatmagasság

82	Gip-E	SZ	5 000	-	-	15	0,5	10	60	7,5	-	-	-	5,0	-	6,0
83	Gip-Tg	SZ	5 000	20	-	50	1,5	25	25	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0
84	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	Gip-2	SZ	5 000	25	-	50	1,0	25	25	12,0	-	-	-	-	-	-
86	Gip-3	SZ	1 000	-	-	40	1,2	20	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
87	Gip-4	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
88	Gip-5	SZ	1 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
89	Gip-6	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	10,0	-	-	-	5,0	10,0	5,0
90	Gip-7	SZ	5 000	-	-	40	1,2	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
91	Gip-8	SZ	1 500	-	-	40	1,2	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
92	Gip-9	SZ	1 500	-	-	40	1,5	20	30	10,5	-	-	-	5,0	6,0	5,25
93	Gip-10	SZ	5 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
94	Gip-11	SZ	5 000	-	-	45	1,0	20	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
95	Gip-12	SZ	8 000	-	-	30	1,0	15	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
96	Gip-13	SZ	3 000	-	-	35	1,0	15	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
97	Gip-14	SZ	2 000	-	-	35	1,0	15	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
	az építési övezet jele	a telek beépítési módja	a telek megengedett							az épület megengedett				előkert	hátsókert	oldalkert
			legkisebb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legnagyobb				megengedett legkisebb		
			területe	szélessége	kialakítható területe	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete	mértéke		
										épület-magasság	Hm					
			m^2	m	m^2	%	m^2/m^2	%	%	m		db	m^2	m	m	m
98	Gip-15	SZ	2 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
99	Gip-16	SZ	1 500	-	-	40	1,2	20	35	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
100	Gip-17	SZ	3 000	-	-	30	1,0	15	25	12,0	-	-	-	5,0	6,0	6,0
101	Gip-18	SZ	1 000	-	-	40	1,0	20	25	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0

SZ szabadon álló — R a rendeletben meghatározottak szerint — Hm homlokzatmagasság
O oldalhatáron álló — [ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték
Z zártsorú — ( ) telek eltérő értéke
Ik ikres

102	Gip-19	SZ	1 000	-	-	50	1,0	25	30	12,0	-	-	-	0,0	6,0	6,0
103	Üh-1/O	O	1 000	14	2 500	10	0,25	5	70	5,0	-	1	125	5,0	6,0	5,0
104	K-1	SZ	5 000	40	-	40	1,2	20	40	14,0	-	-	-	10,0 [R]	10,0 [R]	7,0 [R]
105	K-2	SZ	3 000	-	-	[40]	2,0	20	[30]*	15,0	-	-	-	5,0	10,0	7,5
106	K-3	SZ	5 000	20	-	20	1,0	10	50	7,5	-	-	-	5,0	-	-
107	K-Re/1	SZ	5 000	-	-	40	1,2	20	40	9,0	-	-	-	5,0	-	-
108	K-Re/2	SZ	2 000	20	-	25	1,0	10	40	7,5	-	-	-	5,0	6,0	3,75
109	K-Sp/1	SZ	5 000	-	-	40	2,0	20	40	16,0	-	-	-	5,0	10,0	8,0
110	K-Sp/2	SZ	5 000	50	-	35	1,6	15	40	12,5	-	-	-	5,0	-	6,25
111	K-Sp/3	SZ	5 000	50	-	25	1,2	10	40	9,0	-	-	-	5,0	6,0	4,5
112	K-Ap	SZ	5 000	-	-	40	2,0	20	40	14,0	-	-	-	-	-	-
113	K-Km	SZ	-	-	-	-	-	-	40	7,5	-	-	-	5,0	-	-

SZ szabadon álló — R a rendeletben meghatározottak szerint — Hm homlokzatmagasság
O oldalhatáron álló — [ ] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték
Z zártsorú — ( ) saroktelek eltérő értéke
Ik ikres

* PMKH ÉÖH Állami Főépítész PEDÁF/139-10/2014 ügyiratszámú Budaőrs - TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

.../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 3. melléklete

3.1. Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B
1	**az elővásárlás célja**	**Hrsz**
2	A turizmus fejlesztése.	050, 052/1, 052/2, 053,
3	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	8503, 8504, 8506, 8507, 8509, 8510/1, 8510/2, 8864/15, 8862/2
4	A Kőhegy természetvédelmi területének egységes tulajdonba vétele.	1632, 1633/1, 1633/2
5	Alapfokú intézmények fejlesztése a Farkasréti úton.	2687/1, 2687/2, 2687/3, 2688, 2689, 2690
6	Alapfokú intézmények fejlesztése a Beregszászi úton.	3703/5, 3703/6
7	Útépítés, Szervizút, Körte utca meghosszabbítása.	7961/1, 7961/2, 7962/1, 7962/2, 8784/2
8	Városi közpark megvalósítása.	4099/1
9	Nagy zöldfelületű új alvárosi központ kialakítása	1001/1, 1001/2, 1002, 1003,
10	Templom tér városrehabilitácio.	7/1, 18, 21/1, 22, 23, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 111, 112, 113, 115, 117, 137/1, 137/2, 137/3, 138, 139, 140, 141, 142, 143
11	Budaörs Város intézményi ellátottságának fejlesztése.	13, 14
12	Kulturális fejlesztések (Zichy major)	146, 151, 152/1, 153

3.2. Kisajátítással érintett ingatlanok

	A	B
1	**Kisajátítás célja**	**Hrsz**
2	Kulturális létesítmény (Budaörsi Játékszín) bővítése, fejlesztése	2052, 2062,
3	BTG telephely bővítésére, Méhecske utca	7298, 7299/1, 7299/2, 7300, 7301/2
4	Templom tér városrehabilitáció	134

[39]A .../2019. (... ...) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos 2019. ... ..-től.

3.3. Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok

A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	**a beépítési kötelezettség indoka**	**Hrsz**
2	A városkép egységességének megőrzése	93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105, 106, 107, 108, , 335, 336, 337, 339, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 346, 350, 352, 353, 355, 356, 358/1, 358/2, 359, 364, 365, 367, 371, 372, 373/2, 374, 375, 376, 377, 592, 593, 595, 596, 597, 602, 603, 605/2, 607, 608, 613, 614/1, 618, 619, 622, 624/1, 627, 628, 629, 630, 631, 3154/1, 3155, 3158, 3159, 3163, 3164, 3167/1, 3168, 3169, 3172, 3173, 3180, 3181, 3182/1, 3185, 3186, 3190, 3192, 3194, 3195, 3196/1, 3191, 3192, 3194, 3195, 3196 61, 62, 63, 64, 65, 66, 110/6, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118

B) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok

	A	B
1	**a beültetési kötelezettség indoka**	**Hrsz**
2	A különböző környezetterhelésű övezetek közötti hatások mérséklése.	690, 741/1,1016/1, 3853/12, 4002/29, 4009/3, 4011/1, 4014/8, 4014/9, 4080/23, 4080/24, 4080/28, 4121/3, 4134/4, 4134/5, 4134/26, 4134/29, 4146/12, 4146/13, 10856 2, 8, 13,14

[39]A ../2019. (... ...) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos 2019. ... ..-től.

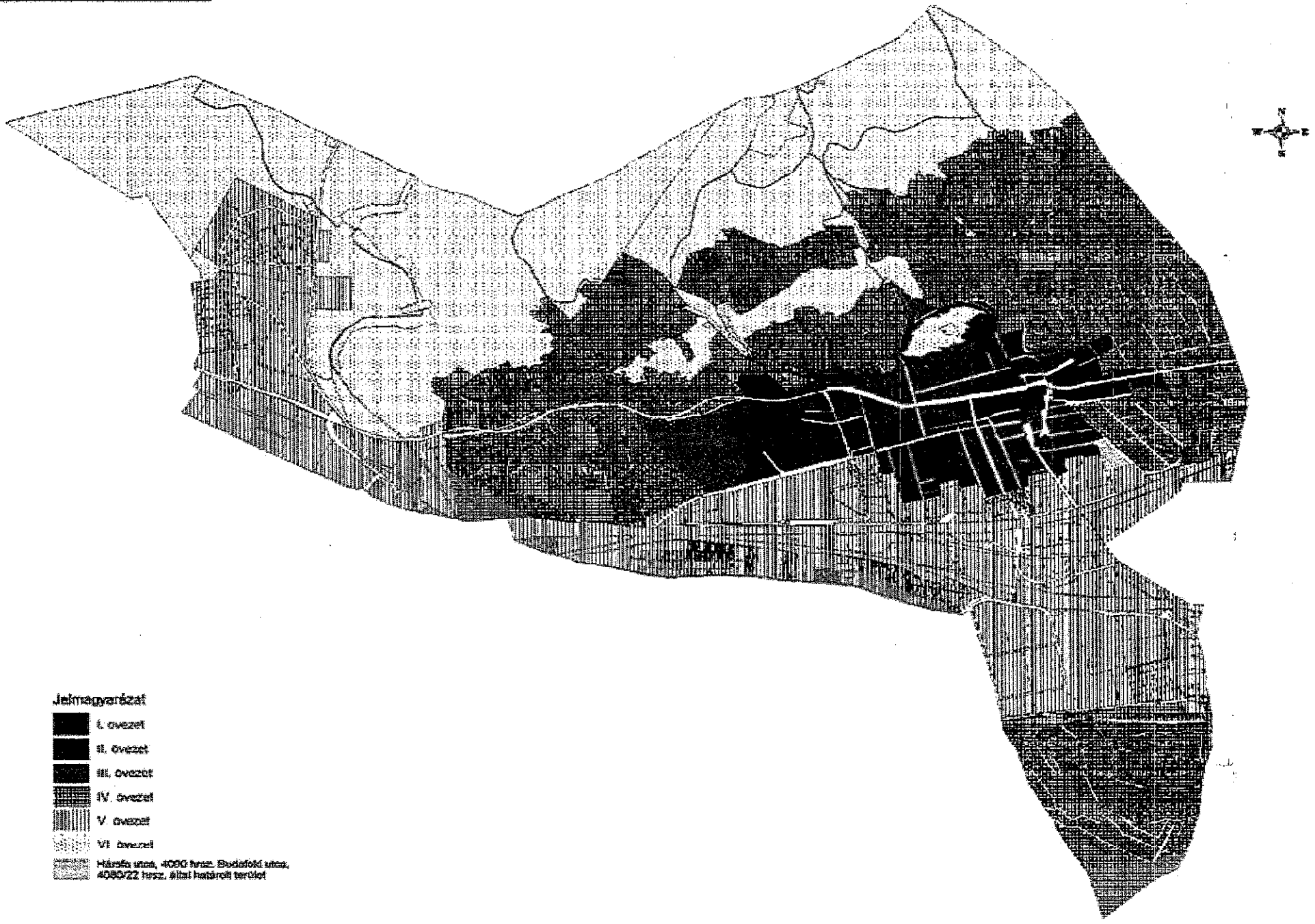
.../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 4. melléklete

4. melléklet a 24/2014. (IX. 29.) Önkormányzati Rendelethez

Személygépjárművek elhelyezése

A /2019. (...) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos 2019. ...-tól

4.1. Személygépjármű elhelyezési övezetek



4.2. Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű várakozóhelyek számítása – eltérések az OTÉK által meghatározott normától

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Önálló rendeltetési egység	**Személygépjármű elhelyezési övezetek**								
		I. ÖVEZET történelmi belváros		**II. ÖVEZET** belvárosi várakozóközpont és a lakótelep		**III. ÖVEZET** Terra park városrész központ	**IV. ÖVEZET** kertvárosias lakóterületek, üdülő- és kertes mezőgazdasági területek	**V. ÖVEZET** ipari gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területek átalakuló területek	Hársfa utca, 4050 hrsz. Budafoki utca, 4060/22 hrsz. által határolt terület	
		A [%]	B [%]	A [%]	B [%]	A [%]	A [%]	A [%]	A [%]	B [%]
1.a	lakás, és üdülő 125 m^2 nettó alapterületig	0	0	0	100	0	+50	0	+50	0
1.b	lakás, és üdülő 125 m^2 nettó alapterület felett	+50	100	0	100	+50	+50	+50	+50	0
2.a	kereskedelmi, szolgáltató 100 m^2 bruttó szinterületig	-50	100	-50	100	0	-50	0*	-50	0
2.b	kereskedelmi, szolgáltató 100 m^2 feletti, de legfeljebb 200 m^2 bruttó szinterület esetén	-50	50	0*	100	0*	-25	0*	-25	0
2.c	kereskedelmi, szolgáltató 200 m^2 feletti, de legfeljebb 1000 m^2 bruttó szinterület esetén	-	-	0*	100	0*	-	0*	-	-
3.	szállás jellegű	0	0	0	100	0	0	0	0	0
4.	vendéglátó	-50	100	-50	100	-50	-50	0	-50	0
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási	-50	100	0	100	0	-25	0	-25	50
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási	-25	0	0	100	0	+25	+25	+25	50
7.a	kulturális és közösségi szórakoztató	-50	100	0	100	0	+25	0	-	-
7.b	hitéleti	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	sportolás, strandolás	-25	50	0	100	0	0	0	0	100
9.a	igazgatási,	-50	0	0	100	0	0	0	0	0
9.b	nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi	-50	0	0	100	0	-50	0	-50	0
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi	0	0	-25	100	0	0	0	-	-
11.	ipari (üzemi)	-	-	-	-	-	0	0	-	-
12.	raktározási	-	-	-	-	-	0	0	-	-
13.a	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló vasúti állomás	-	-	-	-	-	-	0	-	-
13.b	távolsági és helyközi autóbusz állomás és megállóhely	0	0	0	0	0	0	0	-	-
14.a	iroda, és egyéb 100 m^2 bruttó szinterületig	0	50	0	100	0	+25	0	+25	0
14.b	iroda, és egyéb 100 m^2 feletti, de legfeljebb 2000 m^2 bruttó szinterület esetén	0	50	0	100	0	+25	0	+25	0
14.c	iroda, és egyéb 2000 m^2 bruttó szinterület felett	50	0	0	100	0	+50	0	+50	0
15.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi, kulturális és közhasználatú park	-50	100	-50	100	-50	-50	-50	-50	50
16.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona	-50	0	0	100	0	0	0	0	0

A: a rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettségétől való %-os eltérés

B: a rendelet alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettség telken kívül megállapodás alapján biztosítható %-os mértéke

* A jelen táblázat alapján számított, a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-várakozóhelyek száma legfeljebb 25 %-al haladható meg.

\- A zóna területén nem megengedett funkció

B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet (TKR mód)

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
.../2019. (...) önkormányzati rendelete

A Budaörs Város Településképének Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ - ban 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. §

(1) Budaörs Város Településképének Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 5. § az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat."

(2) Az R. 7.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„**7.§** A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

(3) Az R. 8.§ helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„**8. §** (1) 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

(2) A telek határvonalain létesíthető tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg."

2. §

(1) Az R. 14.§ d) pontjának helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a présház jelleget: oromfalas kialakítású kell legyen, kerülve a bármilyen mértékű kontyolást, új épület

közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;"

(2) Az R. 16.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„16. § A területen, a telken belül a főépítmények között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani a terepszint felett."

3. §

(1) Az R. 19.§ (3) bekezdése az alábbi (e) ponttal egészül ki:

„e) Az előkert mérete a fentiekben megfogalmazottaktól eltérhet ahol a tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja."

(2) Az R. 30.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(2) A területen épület szintszáma legfeljebb:

a) a BHÉSZ szerint hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint (lapostetős épület esetében Fsz+emelet, magastetős épület esetében Fsz + tetőtér) lehet nem terepszint alatti épületszint;

b) a BHÉSZ szerint síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.

c) a fentiekben meghatározott szintszámba az üres tetőtér is beleértendő;"

(3) Az R. 33.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„33.§ A területen, a telken belüli a főépítmények között a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó a terepszint felett."

(4) Az R. az alábbi 34/A.§-al egészül ki:

„34/A.§ A szabályozási tervlapon látványvédelemmel érintett területek a Város látképét jelentősen meghatározó kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolású hegyoldalai, ahol az alábbi településképi szempontok kiemelten érvényesítendőek:

a) az épületszintek illeszkedjenek a terepre, akár azok eltolásával is;

b) ahol az épületek megközelítése a völgy felőli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beköztekedését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését;

(5) Az R. 39.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„39. § A Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezetű építési telkek gépjárművel való megközelítésének tisztázása érdekében az építési övezetek területét határoló közterületekre

jogszabályban meghatározott tartalommal „Közterület-alakítási terv" készítendő, melyet az önkormányzat fogad el és érvényesít további döntéseiben."

4. §

Az R. 7. Címsorának helyébe az alábbi Címsor lép:

„7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELMÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK"

5. §

(1) Az R. 56.§ (13.) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(13) **Clementis 8-10.: A 138 hrsz-ú ingatlanon álló utcavonalra épített földszintes lakóház (Clementis u. 8. sz. alatti)**: eredeti utcai homlokzati falának megtartása eredeti homlokzati architektúra helyreállításával, eredeti nyílászárók felújításával, vagy azokkal megegyező új nyílászárók beépítésével. E „kulisszafal" mögé építhető vissza új szerkezetekkel, eredeti tömegarányokkal az épület. **A 138 hrsz-ú ingatlanon álló Nyárikonyha (Clemetis u. 10. sz. alatti):** utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, valamint , az utólagos hozzáépítések elbontása szükséges. Az eredeti homlokzat helyreállításához szükséges az épület megkutatása."

(2) Az R. 56.§ (27.) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(27) **Márta utca 2-4.**: A Mátra utca felőli eredeti homlokzati fal eredeti nyíláskiosztással, alig kiugró cementes lábazattal való megtartása. Új épületen hagyományos tetőhéjazat alkalmazása."

6. §

(1) Az R. 62.§ c) pontjának helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) a pályázathoz a tulajdonosoknak árajánlatot kell becsatolniuk,"

(2) Az R. 62.§ e) pontjának helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„e) a teljesítés igazolásához a Hivatal műszaki ellenőrének jóváhagyása is szükséges."

7. §

(1) Az R. 66.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„**66. §** (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő – építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, mely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár.

(2) Budaörs Város Önkormányzat beruházású építési tevékenységek esetében nem kell Településképi véleményezési eljárást lefolytatni."

8. §

(1) Az R. 71.§ d) pontjának helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„d) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható gazdasági és az átalakuló területeken lévő épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,"

(2) Az R. 71.§ k) és l) pontjainak helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények

ka) építése, átépítése,

kb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,

kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m2-t,

l) Támfal

la) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,

lb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,

lc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m2-t,"

(3) Az R. 71.§ az alábbi n) ponttal egészül ki:

„n) Üdülőterületeken az alábbi esetekben:

na) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése,

nb) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,"

(4) Az R. az alábbi 73/A.§-al egészül ki:

„**73/A.** § Budaörs Város Önkormányzat beruházású tevékenységek esetében nem kell Településképi bejelentési eljárást lefolytatni."

(5) Az R. 75.§ (2) bekezdése az alábbi d) ponttal egészül ki:

„d) az érintett telek kialakítása a BHÉSZ **1.** mellékletében meghatározottak szerinti tervezett szabályozási vonalat figyelembevételével megtörtént, azaz a telek rendezett."

9. §

(1) Az R. 76.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„**76.** § A polgármester felhívhatja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszűntetésére amennyiben

a) az ingatlan tulajdonosa:

aa) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,

ab) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 50.-52. § előírásait,
ac) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 54. § előírását, helyi védett értéket elbont, megsemmisít.

b) az ingatlan tulajdonosa, illetve bejelentő
ba) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte,
bb) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta."

(2) Az R. 77.§ helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„**77.** § (1) A 76.§ szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész visszaépítésére, felújítására, átalakítására, elbontására. E kötelezéssel egyidejűleg a polgármester az ingatlantulajdonost 1.000.000. forintig terjedő településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti, mely bírság több alkalommal is kiszabható.
(2) A településképi kötelezési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni."

10. §

Hatályát veszti az R.:
a) 40.§-a;
b) 67.§ (1) a) bekezdése;

11. §

(1) Az R. 1.sz. melléklete helyébe e rendelet 1.sz. melléklete lép.

(2) Az R. 2.sz. melléklete helyébe e rendelet 2.sz. melléklete lép.

12. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

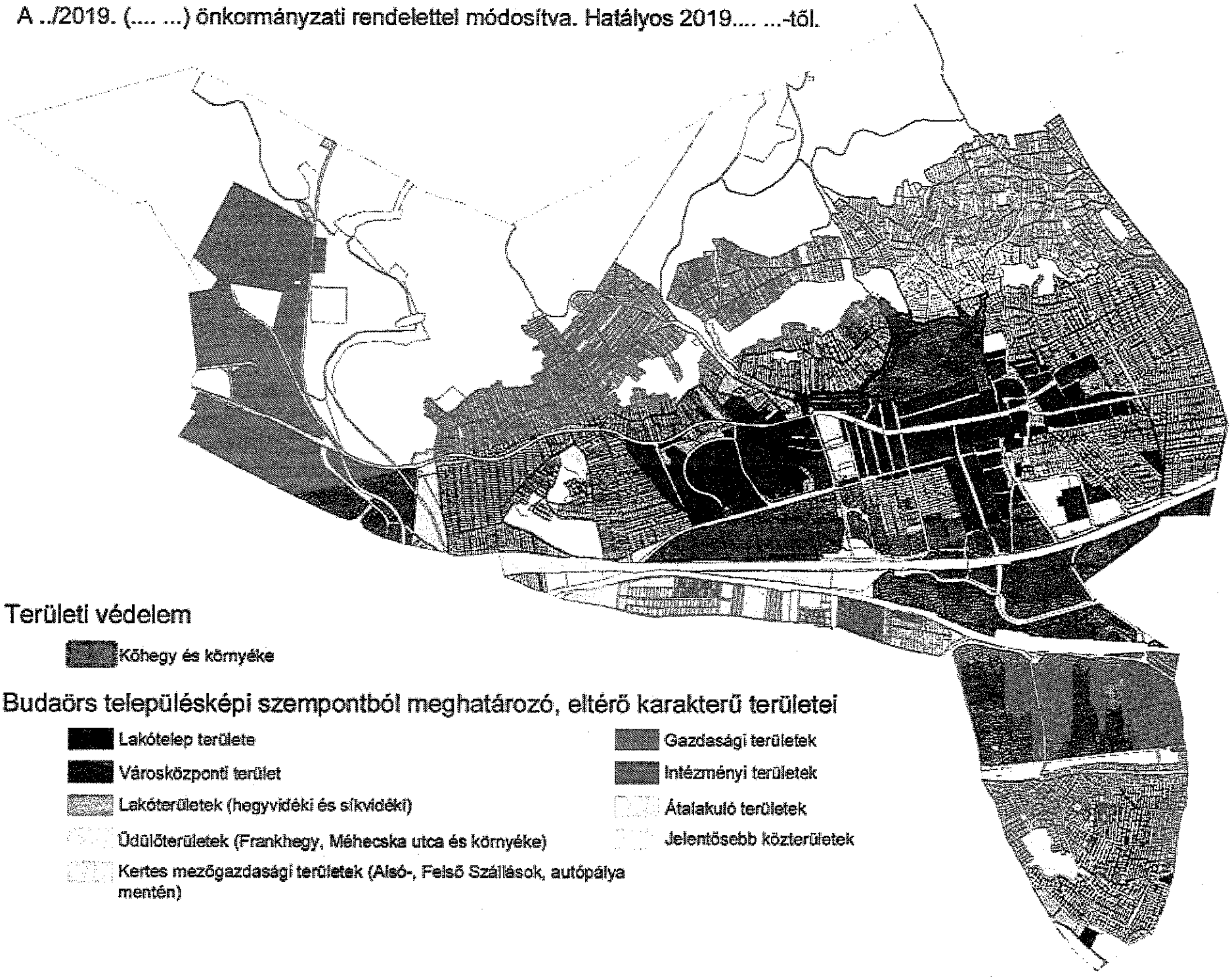
Budaörs, 2019. „.....” „....”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 1.sz. melléklete

A ../2019. (.... ...) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos 2019.... ...-től.



Területi védelem

- Kőhegy és környéke

Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

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

../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 2.sz. melléklete

HELYI EGYEDI VÉDELEM ELEMEI

VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZ:

Nyilvántartási szám:	*Cím:*	*Helyrajzi szám:*	*Védett rész megnevezése*
E1	Ady E. u. 1.	Hrsz: 582	
E2	Ady Endre u. 15.	Hrsz: 568	
E3	Arany János u. 1.	Hrsz: 148	
E4	Arany János u. 3.	Hrsz: 149	
E5	Arany János u. 5. (Zichy m.)	Hrsz: 146	
E6	Arany János u. 7. (Zichy m.)	Hrsz: 150	
E7	Arany János u. 11/2. (Zichy m.)	Hrsz: 151	
E8	Arany János u. 15. (Zichy m.)	Hrsz: 152/1	
E9	Baross u. 8.	Hrsz: 294	
E10	Beregszász u. 38-40.	Hrsz: 3703/5, 3703/6	
E11	Bokréta köz 7.	Hrsz 16	
E12	Bor u. 62.	Hrsz: 1840	
E13	Budafoki út 09.	Hrsz: 3234	
E14	Budafoki út 17.	Hrsz: 3238	
E15	Budafoki út 25.	Hrsz: 3242	
E16	Budafoki út 33.	Hrsz: 3246	
E17	Budakeszi u.1/2.	Hrsz: 1436/4	
E18	Budapesti út 5, 7, 9.	Hrsz: 108	
E19	Budapesti út 9/a.	Hrsz: 106	
E20	Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3.	Hrsz: 105	
E21	Budapesti út 13/1., 13/2.	Hrsz: 104/1, 104/2	
E22	Budapesti út 15.	Hrsz: 103	
E23	Budapesti út 18-20.	Hrsz: 3181	
E24	Budapesti út 21.	Hrsz: 101	
E25	Budapesti út 44.	Hrsz: 3155	
E26	Budapesti út 48.	Hrsz: 3154/1	
E27	Budapesti út 52.	Hrsz: 3149	
E28	Budapesti út 60/1, 60/2.	Hrsz: 3141/1	
E29	Budapesti út 62.	Hrsz: 3140	
E30	Budapesti út 64.	Hrsz: 3139	
E31	Budapesti út 68.	Hrsz: 3134	
E32	Budapesti út 71/1., 71/2.	Hrsz: 2751/2, 2751/4	
E33	Clementis L. u. 4-6.	Hrsz: 137/1, 137/2, 137/3	
E34	~~Clementis L. u. 8.~~-10. 138	Hrsz:	Főépület utcai főfala, utcafronton lévő nyárikonyha (Clementis L. u. 10.)
E35	Clementis L. u. 9.	Hrsz: 3284	
E36	Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy m.)	Hrsz: 153	
E37	Csalló köz 4.	Hrsz: 1080	

E38	Csap u. 5.	Hrsz:	1480	
E39	Csap u. 8.	Hrsz:	1307/4	
E40	Csap u. 10.	Hrsz:	1306/1	
E41	Deák Ferenc u. 12/1.	Hrsz:	397/1	
E42	Deák Ferenc u. 20.	Hrsz:	408	
E43	Diófa u. 8/2.	Hrsz:	2307/1	
E44	Diófa u. 12.	Hrsz:	2305	
E45	Esze Tamás u. 3.	Hrsz:	9	
E46	Esze Tamás u. 5.	Hrsz:	13	
E47	Esze Tamás u. 7.	Hrsz:	14	
E48	Esze Tamás u. 8.	Hrsz:	66	
E49	Esze Tamás u. 17.	Hrsz:	23	
E50	Farkas-hegy	Hrsz:	018	vitorlázó kilövőpálya
E51	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	reptéri hangár maradványa
E52	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	vitorlázó emlékmű
E53	Farkasréti út 3.	Hrsz:	2088	északi homlokzat ablaka
E54	Farkasréti út 32.	Hrsz:	38	
E55	Farkasréti út 38.	Hrsz:	2681	
E56	Farkasréti út 43.	Hrsz:	2424	
E57	Farkasréti út 45.	Hrsz:	2425	
E58	Farkasréti út 79.	Hrsz:	2483/1	
E59	Hegyalja u.	Hrsz:	11525/1	
E60	Kamaraerdei út 59-61.	Hrsz:	3428/5	
E61	Kassai utca 1.	Hrsz:	3404	
E62	Károly király u. 2.	Hrsz:	596	
E63	Károly király u. 19.	Hrsz:	378/1	
E64	Károly király u. 32.	Hrsz:	570	
E65	Károly király u. 63., 63-4.	Hrsz:	428/3, 428/4	
E66	Károly király út 72-1.	Hrsz.:	523	lakóépület kapuja
E67	Kereszt u. 3.	Hrsz:	1903/2	
E68	Kisfaludy u. 15/a.	Hrsz:	1519/2	
E69	Kisfaludy u. 31/1.	Hrsz:	1531	
E70	Kisfaludy u. 35/2.	Hrsz:	1487	
E71	Kisfaludy u. 39.	Hrsz:	1482	
E72	Kossuth L. u. 28.	Hrsz:	1935	
E73	Kossuth L. u. 48.	Hrsz:	1952	
E74	Kőfejtő u.1.	Hrsz:	1744	
E75	Kőhát u. 1.	Hrsz:	1652	
E76	Kőhid u.16.	Hrsz:	1768	
E77	Kőhid u. 22.	Hrsz:	1775/1	
E78	Kőhid u. 38.	Hrsz:	1761	
E79	Kőhid u. 40.	Hrsz:	1760	
E80	Kőkapu u. 11.	Hrsz:	1693	
E81	Kőláb u. 1.	Hrsz:	1726/1	
E82	Kötő utca	Hrsz:	1046/2	
E83	Köz tér 18. (Zichy major)	Hrsz:	145/1	
E84	Köz tér 18/a-c. (Zichy major)	Hrsz:	145/2	
E85	Lomnici köz 11/1.	Hrsz:	1094	
E86	Ló-hegy	Hrsz:	025	fényvető torony

E87	Máriavölgy u. 23.	Hrsz:	1438	
E88	Mátra u. 2., 4.	Hrsz:	1149, 1151	utcai főfalak
E89	Mező u. 6.	Hrsz:	173/4	
E90	Naphegy u. 1.	Hrsz:	2091	
E91	Nefelejcs utca - Ó-temető	Hrsz:	2085	
E92	Ostor u.	Hrsz:	1701/1	
E93	Présház u. 2.	Hrsz:	1790	
E94	Présház u. 8.	Hrsz:	1787	
E95	Présház u. 14.	Hrsz:	1783	
E96	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	hűtőház
E97	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	vasútállomás
E98	Stefánia u. 9.	Hrsz:	122	
E99	Stefánia u. 19.	Hrsz:	127	
E100	Stefánia u. 17.	Hrsz:	126	pince és kapuoszlopok
E101	Stefánia u. 25/1.	Hrsz:	148	
E102	Szabadság út 1-3.	Hrsz:	336, 337	
E103	Szabadság út 20.	Hrsz:	2064	
E104	Szabadság út 57.	Hrsz:	602	
E105	Szabadság út 66.	Hrsz:	2019/2	
E106	Szabadság út 100.	Hrsz:	1047	
E107	Szabadság út 102.	Hrsz:	1046/1	
E108	Szakály M. u. 8.	Hrsz:	73/1	
E109	Szakály M. u. 32.	Hrsz:	87	
E110	Szakály M. u. 34.	Hrsz:	88	
E111	Tavasz u. 29.	Hrsz:	3171	
E112	Templom tér	Hrsz:	109/4	Templom tér 11. sz. előtti boltozott kőhíd a közterületen
E113	Templom tér 1.	Hrsz:	60	
E114	Templom tér 3.	Hrsz:	62	
E115	Templom tér 12.	Hrsz:	110/6	
E116	Templom tér 13-14.	Hrsz:	111, 112	
E117	Templom tér 15.	Hrsz:	113	
E118	Templom tér 17.	Hrsz:	115	
E119	Templom tér 20.	Hrsz:	116	
E120	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	fényvető torony
E121	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	Hothy villa kapuzat és kerítéselemek
E122	Uzsoki köz 52.	Hrsz:	1115	
E123	Vasvári Pál utca 2.	Hrsz:	330	
E124	Zombori u. 4.	Hrsz:	3603/1	
E125	Zombori u. 61.	Hrsz:	3491	

VÉDETT NÖVÉNYZET:

Nyilvántartási szám:	*Cím:*	*Helyrajzi szám:*		*Védett rész megnevezése*
N1	Károly király utca	Hrsz:	449/2	vegyes fasor (kőris,

				diszkörte)
N2	Károly király utca 2.	Hrsz:	596	Régészeti Múzeum kertje
N3	Komáromi utca	Hrsz:	997	hársfasor – az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon
N4	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	140 éves gesztenyefa
N5	Szabadság út 46.	Hrsz:	2041/2	Rózsakert - facsoport

VÉDETT SZOBOR, KÉPZŐMŰVÉSZETI ALKOTÁS

Nyilván-tartási szám:	*Cím:*	*Helyrajzi szám:*		*Védett rész megnevezése*
SZ1	Deák F.u.62. melletti kereszt	Hrsz:	461	kereszt

C./ MELLÉKLETEK

Főépítészi feljegyzés

Budaörs Város Önkormányzata

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

Megalapozó vizsgálat tartalmát meghatározó Főépítészi Feljegyzés

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása

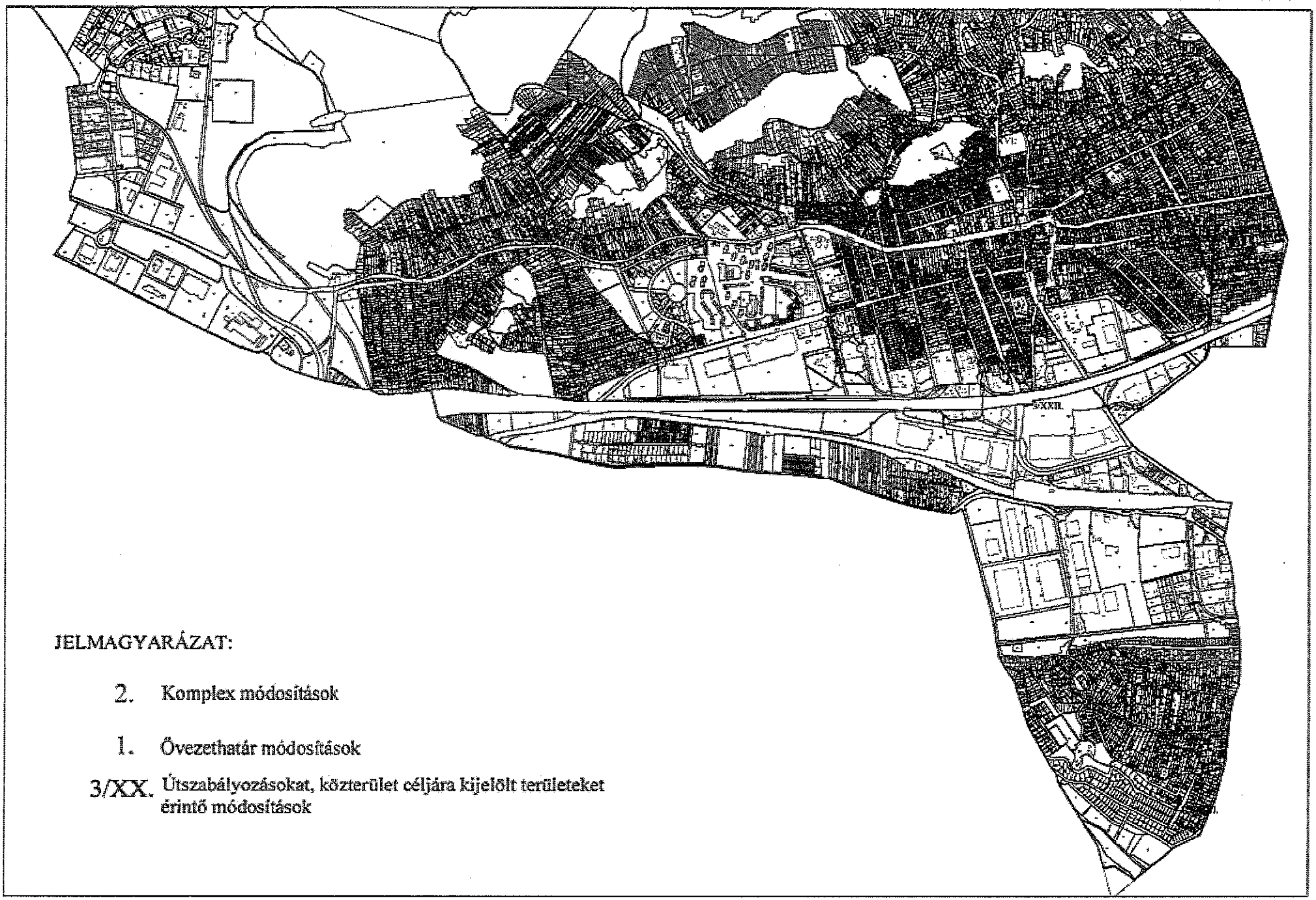
Budaörs Város településfejlesztési dokumentumaihoz és településrendezési eszközeihez teljes körű, a vonatkozó jogszabályok szerinti, 160/2017. (XI.15.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Megalapozó vizsgálat, valamint 126/2017. (IX.19.) ÖKT sz. határozattal jóváhagyott Örökségvédelmi hatástanulmány készült 2017 évben.
Tekintettel az eltelt idő rövidségére a megalapozó vizsgálat és örökségvédelmi hatástanulmány készítését, aktualizálását nem tartom szükségesnek. A dokumentumok összes tartalmi eleme felhasználható.

2017. december 4.

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda

Csík Edina
főépítész

Módosításokat összefoglalóan bemutató átnézeti térkép



JELMAGYARÁZAT:

2. Komplex módosítások

1. Övezethatár módosítások

3/XX. Útszabályozásokat, közterület céljára kijelölt területeket érintő módosítások

"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

Testületi és bizottsági döntések

Kivonat Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. június 21-i ülésének jegyzőkönyvéből:

98/2017.(VI.21.) ÖKT sz. határozat

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet – BHÉSZ esetl módosításának indítása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert gondoskodjon a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról (BHÉSZ) szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet és a Településszerkezeti Terv előterjesztés szerinti módosításának elkészítéséről.

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

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Budaörs, 2017. június 22.
Bíró Ágnes

Kivonat Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2019. május 20-i ülésének jegyzőkönyvéből:

72/2019.(V.20.) TFVB sz. határozat
Budaörs településrendezési eszközeinek és településképének védelméről szóló rendeletének eseti módosítása, véleményezési szakaszra való kiküldés – koncepció

1. **Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési eszközökre és településképi rendeletre vonatkozó módosítás koncepciójával.**

2. **Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján a véleményezéshez szükséges tervdokumentációt, és küldje ki a közbenső véleményezésre.**

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

k.m.f.

Stift Nándor sk.
a bizottság elnöke

Kivonat hiteléül:
Budaörs, 2019. június 6.

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda 1.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából

dr. Sándor Anett
szervezési ügyintéző

75/2019. (V.30.) ÖKT.sz. határozat és az azzal elfogadott 031 hrsz-ú ingatlanra készült Telepítési Tanulmányterv

Kivonat
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. május 30-i ülésének jegyzőkönyvéből:

75/2019.(V.30.) ÖKT sz. határozat

A 031 hrsz-ú ingatlan beépítésére vonatkozó Településrendezési szerződés

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja a témában készült Telepítési Tanulmányterv tartalmát a mellékelt tulajdonosi beadvány figyelembevételével.

2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a témában készült Településrendezési Szerződés jogi és pénzügyi szakértő bevonásával és a mellékelt tulajdonosi beadvány figyelembevételével történő véglegesítése utáni aláírására.

3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert 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 rendeletnek az előterjesztés melléklete szerinti Telepítési Tanulmányterv Szabályozási Koncepciójának megfelelő módosítása elkészítéséről.

4. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Településrendezési szerződésben a belterületbe vonással kapcsolatban rögzített feltételek teljesülése esetén kezdeményezze a Budaörs, külterület 031 helyrajzi számú, természetben a Szabadság úton lévő, „rét, gazdasági épület 2 db" megnevezésű, 9490 m2 nagyságú ingatlan lakóterület céljára történő belterületbe vonását az illetékes hatóságnál.

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

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

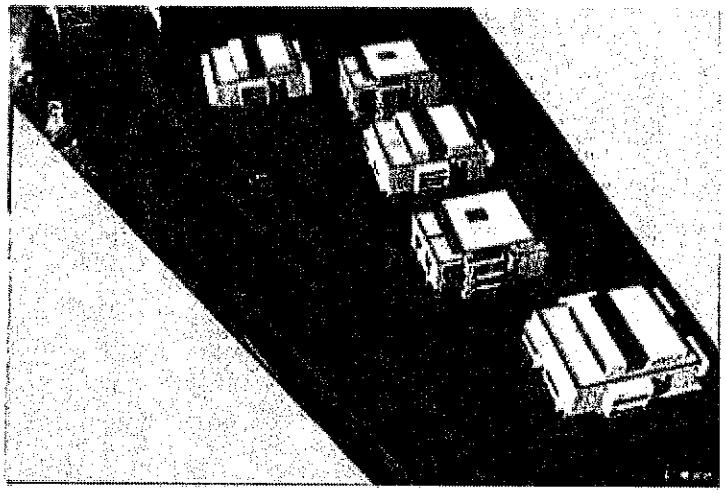
dr. Bocsi István sk.
jegyző

Budaörsi Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda

A kivonat hiteléül:
Budaörs, 2019. június 5.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

dr. Sándor Anett
szervezési ügyintéző



SZABADSÁG ÚT 1., VOLT CSIKI CSÁRDA, 031 HRSZ,

75/2019. (V.30.) ÖKT sz. határozattal elfogadott

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

CSIKI PARK

2019

75/2019. (V.30.) ÖKT sz. határozattal elfogadott

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Építésztervező: Etalon Kft. 1015 Budapest, Batthyány u.2. 1 emelet 5/a
Paulina András Mihály okl. építészmérnök, É1-1691
Hegedüs Györgyi Csilla, okl. építőmérnök, É-04-0241(TUE)

Tanulmánytervet összeállította: Pro Arch. Építész Stúdió
R.Takács Eszter okl. építészmérnök, É1-TT1-2883/01

TARTALOM JEGYZÉK

1. Az érintett terület rövid bemutatása

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

3. Beépítési terv ismertetése

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalás

5. Szabályozási koncepció

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei

   6.1. közlekedés, közműfejlesztés,

   6.2. humán infrastruktúra fejlesztése

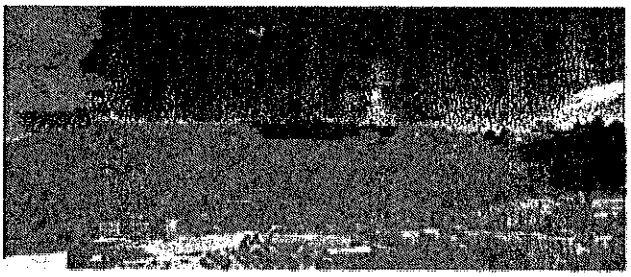
7.A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

9. Mellékletek

2019

1. Az érintett terület rövid bemutatása

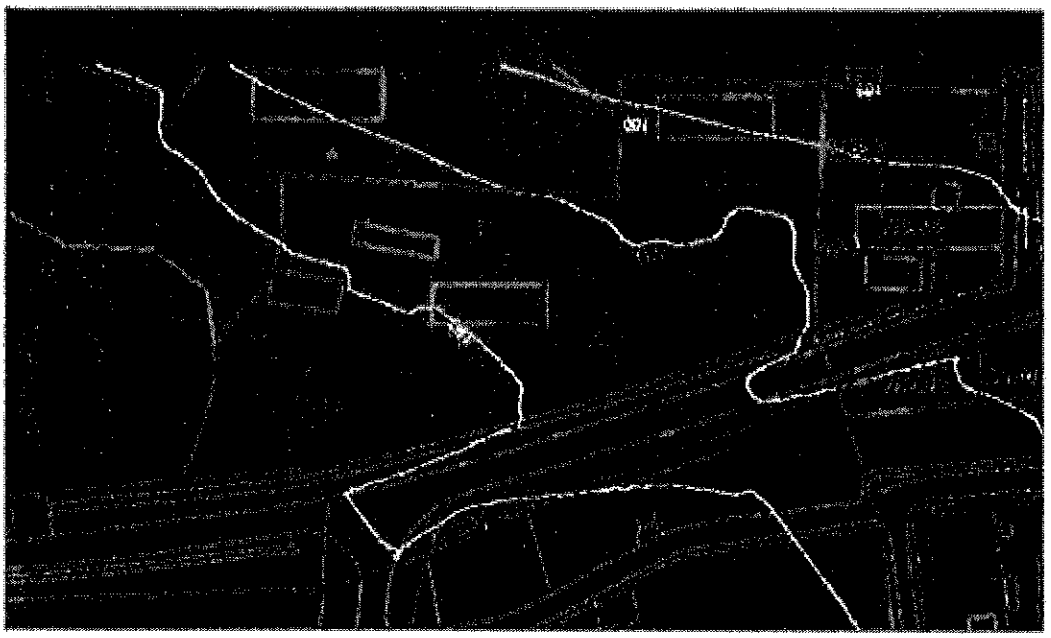


A tervezési terület Budaörs nyugati térségében, a Csik-hegy alatt helyezkedik el, az 1-es forgalmi út mellett. A telek tulajdonosok az építési telek fejlesztését határozták el. A tanulmányban a tervezett beépítési elképzelést és a megvalósításához szükséges településrendezési feltételeket foglaljuk összsze.

Az ingatlan a Budaörs város belterületének nyugati határán áll, jelenleg beépítetlen, megzavart felszínű terület. A telken a volt Csiki csárda pincéje jelenleg is megvan. A szomszédos belterületi ingatlanokon, a Meredek utca és a Szabadság út mellett családi házak állnak. A hegyoldalban korong-lőtér működik. A környezetben több gazdasági célú terület van, korábban vitorlázó repülők bázisa volt.

Az északi telekhatár mentén beerdősült terület húzódik, mely jelenleg országos természetvédelmi oltalom alatt áll. Innen lejt a terület a forgalmi út felé. Az út menti telekrészek a burkolt közút szintje alatt vannak.

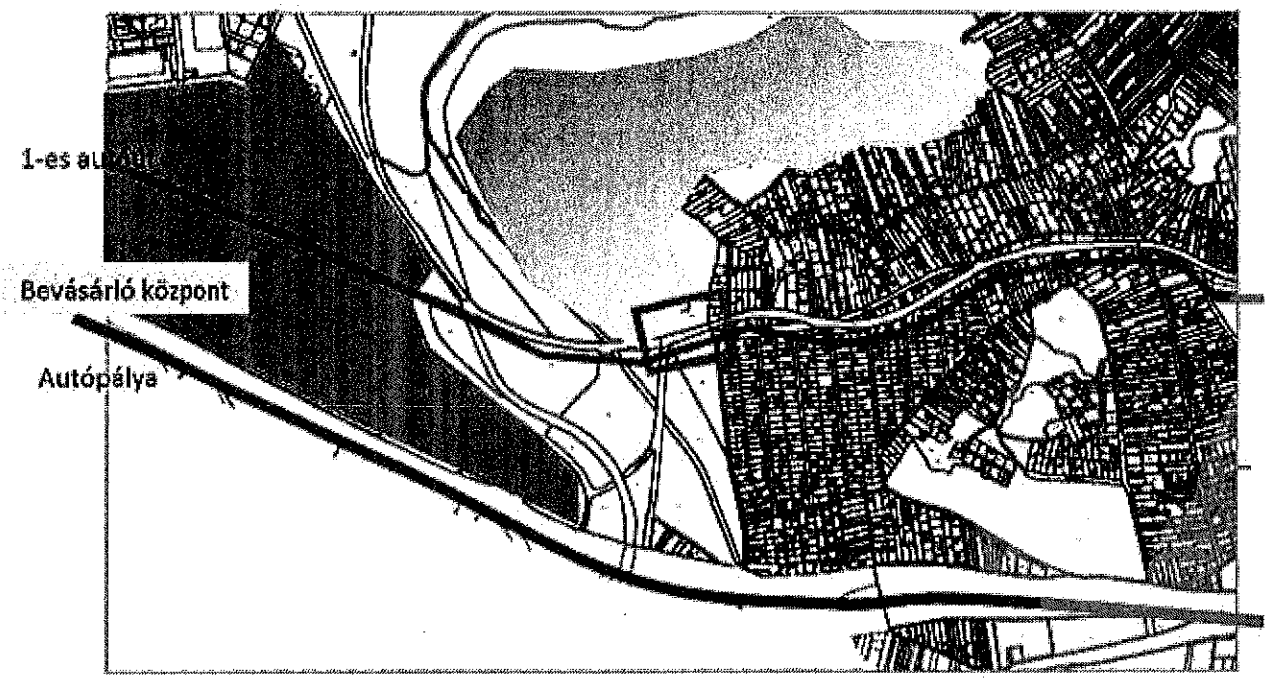
Építési telek: 031 Hrsz, telek nagyság:9470m^2

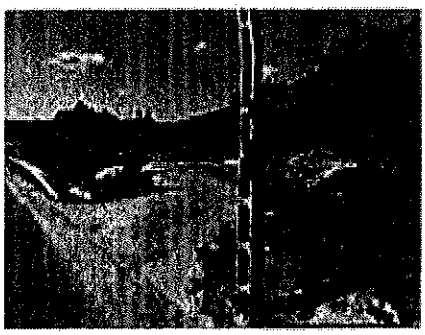


2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

2.1.Városszerkezeti helyzet

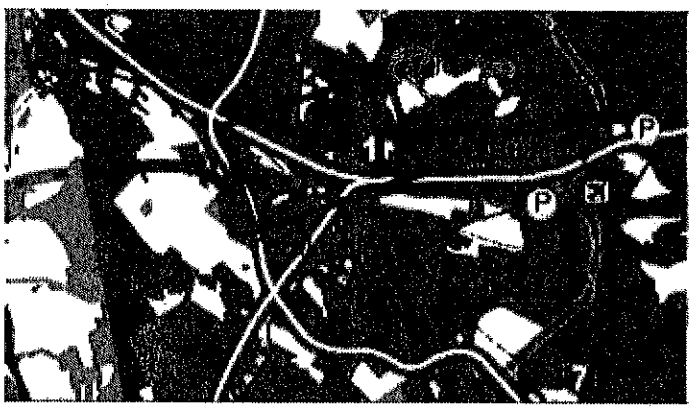
A vizsgált terület Budai dombvidék lábánál található, a beépített területekkel határos ingatlan Budaörs nyugati határában. Az 1 forgalmi úthoz kapcsolódó terület, mind a városból, mind a főváros és az autópályák felöl jól megközelíthető. A hátsó telekhatár a Budai Tájvédelmi körzet határán van.





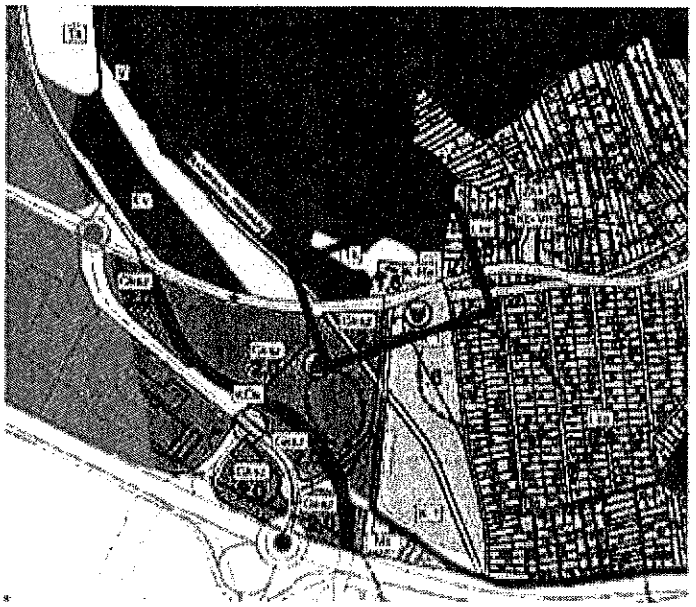
A térség átalakulóban van, a régebbi kereskedelmi, gazdasági fejlesztések mellett, jelenleg az 1-es út mellett több lakóterületi fejlesztés valósult meg és kisebb méretben hasonlók építése kezdődött el. A főváros felé vezető autópályák és autóút bevezető szakaszai a terület közelében haladnak el.

2.2. Érvényben lévő településrendezési eszközök



Térségi tervek

Az érvényben lévő településszerkezeti terv vizsgálata térségi vonatkozásokat (OTrT, PmTrT), így a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervének (BATrT) a térszerkezeti tervlapját emeljük ki, melyben a terület városias települési térség besorolásban van.



Településszerkezeti terv

A TSZT szerint a terület Különleges, beépítésre szánt területi besorolásban van, ahol a megengedett szintterület sűrűsség 1,6.

Budaörs Város Szabályozási terve (BSZT) előírásai

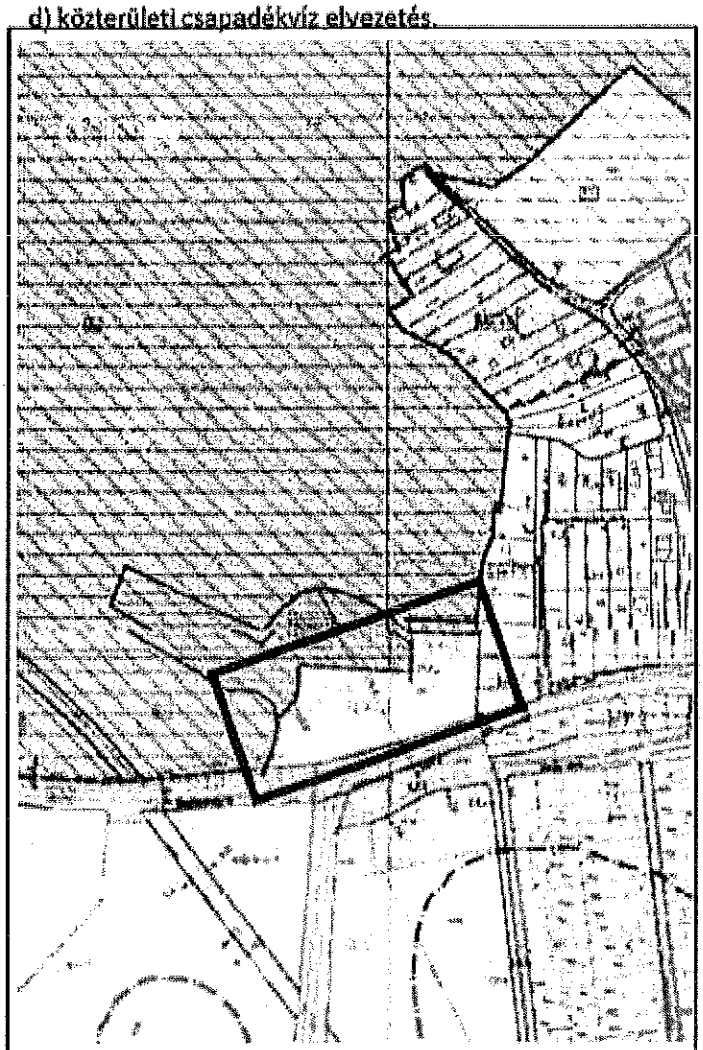
A terület beépítésre szánt, különleges rekreációs övezetben van. Jele : **K-Re/2**, mely alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges, (Csiki-dűlő, Törökugrató, Budakeszi utca, Tűzkőhegy elnevezésű.

A terület szabályozási vonallal nem érintett. A közvetlen környezetében a beépített területek közül lakóterületeket, az út túloldalán Gksz övezetet találhatunk. A területtől északra Tk-Gy/1 védett sziklagyepek, gyepek és karsztbokor-erdők találhatók a Budai Tájvédelmi Körzet területén, így a hátsó kertre vonatkozó előírásokat a természeti terület védelme érdekében be kell tartani, továbbá NATURA 2000 terület mellett helyezkedik el. A rálátás-kilátás védelem érdekében a jelzett területen 5-20,00 méteres sávot biztosítani kell.

Különleges területen új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m^2-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.



Kivonat, Budaörs város Szabályozási tervéből (24/2014(IX.29.)

Vonatkozó előírások: A K-Re/2 jelű építési övezet területén

a) Az elhelyezhető rendeltetések:
- aa) szállás jellegű és vendéglátó,
- ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális,
- ac) kulturális és szórakoztató,
- ad) sport, szabadidő és rekreációs,
- ae) kereskedelem-szolgáltatás.

b) Az ad) és ae) pontban szereplő funkciók az építhető bruttó szintterület legfeljebb 30%-án helyezhetők el.

K-Re/2, különleges rekreáclós terület részletes szabályok:

a telek beépítési módja: szabadonálló

A telek legkisebb területe: 2000 m^2

A telek legkisebb szélessége:

A telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke:25%

Bruttó szintterületi mutató:1,0

Terepszint alatti beépítés: 10%

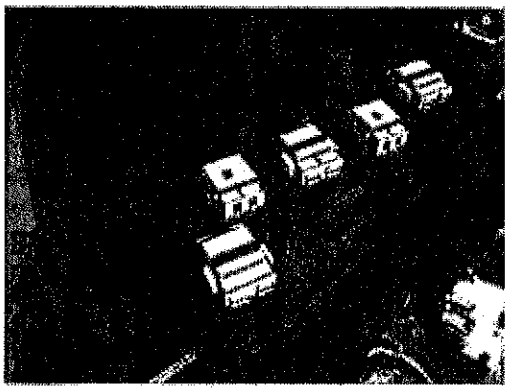
Megengedett legkisebb zöldfelület mértéke:40%

A megengedett legnagyobb beépítési magasság:7,5 m

előkert :5 ,hátsókert.6,0 (20m) , oldalkert:3,75

1085 Budapest, József krt. 36. Vezető tervező R.Takács EszterÉ1-TT1-2883, 06-20-9-60-50-41

3. Beépítési terv ismertetése



A tervezett fejlesztés a város egyik megérkezési pontját erősíti, az új építészeti térfalak kijelölik a város határát. A tervezett beépítésben (1.sz. melléklet) irodák, vendéglátó létesítmény mellett lakások épülnek. A tervezett lakásszám 80 db. A volt Csiki csárda megmaradt pincéjét egy új étterem felől lehet majd megközelíteni.

A területen öt épület kerül elhelyezésre, így a domborzat és természetes növény állomány jól érvényesül a tagolt beépítés között. Az egyes házak földszint + 2 emelet és egy visszahúzott tetőszinttel épülnek.

A szükséges parkolók 60%-a az épületek alatti garázsban, a többi telken belül a felszínen kap helyet. A telken kívül, az 1.sz. főút telek felőli oldalán - mivel ez már belterületbe kerül -, széles biztonsági sávval, az úttal párhuzamos parkolósáv kerül kialakításra a telken belül képződő parkolási igény enyhítésére. Az utca melletti ferde térfalak részben a jó tájolást, részben a megérkező látványi terelését is szolgálják. A forgalmi út felől a teleknek egy bejárata lesz. A gépkocsi bejáró szabványos fordulósugárral közelíthető meg, a főút oldalán az árok lefedésre kerül, helyén fásított parkolót alakítunk ki, járdával, közvilágítással. A telekhatáron „zöld" kerítés épül.

Tervezett beépítettség:

beépített terület (m^2)	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület	összesen
terepszint alatt	0	337,19	371,19	209,59	330,40	1248,37 m^2
terepszint felett	487,15	440,54	487,15	440,54	487,15	2342,53 m^2

Telekterület: 9470m^2

Tervezett terepszint alatti beépítettség: (1248,37m^2/9470m^2)= 13,18%

Tervezett beépítettség: (2342,53m^2/9470m^2)=24,74 %

Tervezett zöldfelület mértéke: 43,82 % természetes zöld+ 8,06% zöldtető (látszó zöld)

Tervezett szintterület: 1,06m^2/m^2

Épület magasság:10,5 m

A tervezett beépítés mellett a zöldfelületi érték növelhető. A természetes növényzet a telek északi részén és természetvédelmi oltalom alatt álló területeken megmarad. A kisebb tömegű épületek között a növényzettel fedett domborzat látványa megmarad.

4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása

Budaörs város nyugati határában elhelyezkedő területen egy irodapark megvalósítására lenne lehetőség, melyben a lakások és az egyéb intézményfunkciók (iroda, vendéglátás) nettó hasznos alapterületének aránya 4:1-hez, azaz 80:20%.

A terület elhelyezkedési térségi kapcsolatai alapján első sorban fiatal munkavállalók számára épülő kis lakásokat fog tartalmazni. A tervezési elképzelések alapján legfeljebb 80 lakás épül.

Az egyéb funkciók nagy része értékesítésre kijelölt iroda lesz, melyet 10 éven belül nem kívánnak átminősíteni más célra. Az egyéb rendeltetés között lesz a vendéglátás is, melynek elhelyezéséhez

a Csiki csárda pincéjét is hasznosítani kívánják. Olyan belső tér kialakítását tervezik, melyben megjelenik a vitorlázó repülős hagyományok tovább élése.

Az irodák és lakások egy telken történő felépítésével lehetőség lesz olyan funkciókat idetelepíteni melyek egyaránt ki tudják használni a főváros és az autópályák közelségét is.

A belterületté váló ingatlan mellett a közúttal párhuzamosan fásított parkolósáv épül ki, járdával, közvilágítással.

Településrendezési szempontból, a tervezett fejlesztések megvalósításához a jelenlegi szabályozás módosítása szüksége. A rekreációs övezetben a megengedett funkciók nem teszik lehetővé a tervezett hasznosítást. Problémát jelent, hogy a tervezett beruházás a megengedett beépítési százalék és szintterületi mutató, valamint a beépítési magasság keretei között nem valósítható meg.

Lakáskimutatás méret szerint:

	méret	db	összes alapter.
1	39,20	50	1960
2	39,90	8	319,2
3	47,74	12	572,88
4	76,55	4	306,2
5	79,08	6	474,48
Összesen:		*80*	*3632,76*

Összes hasznos lakás nettó	*3632,76*	79,16 %
Összes hasznos iroda/ étterem nettó	956,14	20,84 %
összes rend.egys. alapterület	4588,90	

Szintterületi kimutatás:

	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
pinceszint	0 m2	629,22 m2	658,25 m2	433,72 m2	621,61 m2
földszint	298,65 m2	294,98 m2	298,65 m2	383,25 m2	298,65 m2
földszinti árkád	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2
1. emelet	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2
2. emelet	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2
tetőszint	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2
Szintterület	1596,58	2015,10	2254,83	1907,87	2218,19
Össz szintterület:	9992,57 m2				
Telek területe:	9470,00 m2				
Szintterületi mutató:	**1,06**				

A szintterület számításánál a fedett nyitott terasz, földszinti árkád, tárolók és pinceszinti teremgarázsok területét is figyelembe vettük.

Beépítettség:

	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
terepszint alatt	0 m2	337,19 m2	371,19 m2	209,59 m2	330,4 m2
telek beépítettsége	487,15 m2	440,54 m2	487,15 m2	440,54 m2	487,15 m2

Össz. terepszint alatti:	1248,37 m2
Beépítettség:	2342,53 m2
Telek területe:	9470,00 m2

Terepszint alatti:	13,18 %
Beépítési százalék:	24,74 %

A terepszint alatti beépítésnél a tervezett épületegyüttes 1. épülete nincs alápincézve, illetve nincs összekötve a 2. épület pincéjével. Ennek lehetősége további cca.300 m2 terepszint alatti beépítést jelent – ekkor a terepszint alatti beépítés mértéke: 16,35%.

5. Szabályozási koncepció

TSZT Javasolt módosítás

Városrendezési szempontból a területen az érvényben lévő TSZT és a szabályozás módosítása is szükséges. A térségi tervek alapján új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A területfelhasználási besorolás módosul: Különleges terület területfelhasználási egységből kisvárosias lakóterület besorolást javaslunk. Az 1,6-os szintterület sűrűség csökkenthető 1,2-re. A TSZT-t az önkormányzat képviselő testületének határozattal kell elfogadni a szabályozás módosítása előtt.

A BSZT és a szabályozási tervmódosítási javaslat

A területen Lk-8/SZ, kisvárosias lakóterület kijelölését javasoljuk.

A javasolt Lk-8/SZ építési övezetben a városon belüli helyzeténél fogva,- a tervezett épületek földszintjén a lakóterület környezetet nem zavaró intézményi és vendéglátó funkciókat kell elhelyezni, melyeknek hasznos alapterülete (közlekedők, tárolók, garázsok nélküli alapterület) nem lehet kevesebb, mint a hasznos nettó szintterület 20%-a.

A zöldövezetbe ágyazott telken a lakások száma a teleknagyság függvénye, a telekterület arányában kell a lakásszámot megállapítani. Javasoljuk, hogy az elhelyezendő lakás-iroda vegyes funkciójú épület összes hasznos területének aránya 80% lakófunkció és 20% egyéb legyen meghatározva; továbbá a lakó funkció vonatkozásában rögzítve legyen, hogy az elhelyezhető lakások minimum 72,5%-ának 40 m2-esnél kisebbnek, 15%-ának 40-50m2 közötti kialakításúnak kell lennlük, és csak a fennmaradó 12,5%-ban lehetnek 50 m2-nél nagyobbak (egy épületrészben csak 2 db lakás lehet 50 m2-nél nagyobb). Egyes épületek földszintjén csak a HÉSZ 33.§ (3) b)-h) pontjaiban rögzített funkciók elhelyezése megengedett.

Kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül

a) az épületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű, apartmanház
e) igazgatási, iroda és
f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

Építési paraméterek :

a telek beépítési módja: szabadonálló

A telek legkisebb területe: **10.000 m²**

A telek legnagyobb megengedett beépítési mértéke: **25%**

Bruttó szintterületi mutató: **1,2**

Terepszint alatti beépítés: **20%**

Megengedett legkisebb teljes értékű zöldfelület mértéke: **40% teljes értékű zöldfelület + 10% egyéb, látszó zöldfelület (zöldtető)**

Az épület megengedett legnagyobb épületmagassága: **10,5 m**

előkert: **5 m**, hátsókert: **5,0 [20,0]** oldalkert: **5,00 m**

Megengedett szintszám: maximum **5**, melyből **4** lehet nem terepszint alatti épületszint

A telek csak a teljes közművesítettség kiépítése után építhető be.

Javasolt paramétersor táblázatosan:

9/B	Lk-8/SZ	SZ	10 000	-	-	25	1,2	20	40 [10]	10,5	-	R	-	5,0	5,0 [20]	5,0 [20]

A parkolók kialakítása vonatkozásában szakmailag indokolt olyan személygépjármű elhelyezési övezetbe sorolása, ahol a lakófunkcióhoz a rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely létesítési kötelezettségtől való eltérés mértéke **0**, tekintettel a kisméretű lakásokra és a DINPI által előírt szigorú zöldfelületi kialakításra (telek 40+10% zöldfelülete kell legyen), a domborzatra.

A közművesítettség szempontjából a telek teljesen közművesített, ha
a) az energia (villamos energia, gáz vagy távhő),
b) az ivóvíz,
c) a szennyvízelvezetés és -tisztítás, valamint

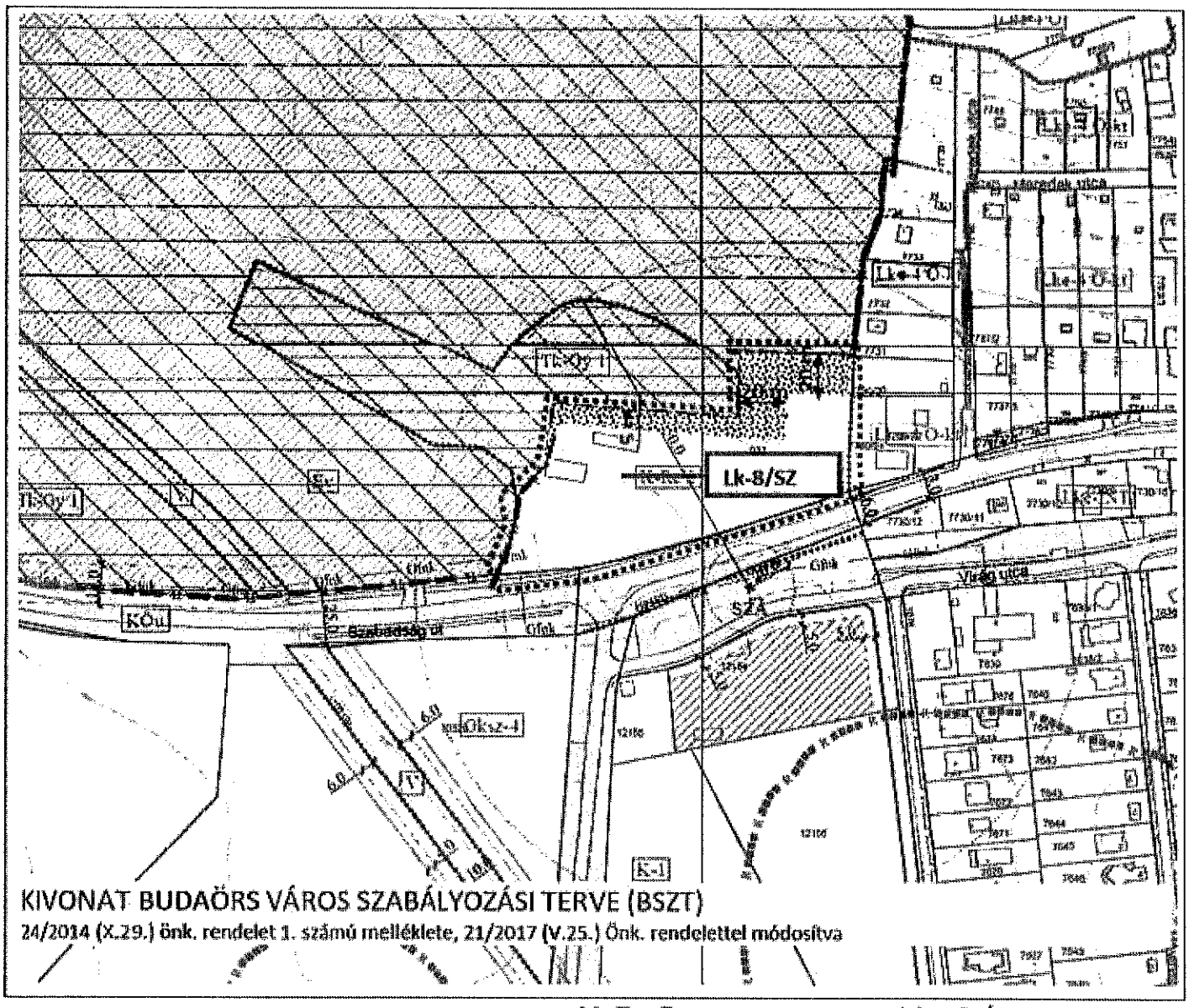
együttesen közüzemi szolgáltatással történik.

A telken belül az elektromos és hírközlési vezetékeket csak felszín alatt lehet kiépíteni. A területen keletkezett felszíni csapadékvizet a közterületre vezetni nem lehet. A telek beépítése során a közterületi határon húzódó nyílt árkot le kell fedni.

A természetvédelmi területekkel határos telken a természetes növényzeti fedettséget fel kell mérni, a védett növény állományt meg kell őrizni. Az északi telekhatár mentén a szabályozási javaslaton jelölt sávban a természetes, védett növény állományt meg kell őrizni. A hátsó telek határon kapu nem nyitható, telken belül kerítés nem létesíthető.

Javasolható, hogy a felszíni parkolók és az épületek bejárati szintjei a közút szintjénél lejjebb ne legyenek, a HÉSZ alapján feltölteni max. 1,5 méterrel lehet. A felszíni parkolókban 4 gépkocsi beállási helyenként egy, előnevelt fát kell ültetni.

A terület hagyományainak tovább élése szempontjából a volt Csiki csárda pincéjét vendéglátó funkcióra kell hasznosítani, melyben a vitorlázó repülést idéző belső teret kell kialakítani és rendezvényeket szervezni.



KIVONAT BUDAÖRS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERVE (BSZT)

24/2014 (X.29.) önk. rendelet 1. számú melléklete, 21/2017 (V.25.) Önk. rendelettel módosítva

Jelmagyarázat

- Tervezési terület
- Természet-közeli növényzet megtartása
- K-Re2 — Jelenlegi építési övezet
- Lk-8/SZ — Tervezett építési övezet

K-Re2, különleges rekreációs terület

• megengedett legnagyobb beépítettség	25%
• megengedett legkisebb zöldfelület	40%
• megengedett legnagyobb beépítési magasság	7,5 m
• megengedett bruttó szintterület	1,2

Lk-8/sz, kisvárosias lakóterület

• megengedett legnagyobb beépítettség	25%
• megengedett legkisebb zöldfelület	40%
• megengedett legnagyobb épület magasság	10,5m
• megengedett bruttó szintterület	1,2

BUDAÖRS VÁROS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

BUDAÖRS,SZABADSÁG ÚT 1. ,VOLT CSIKI ÉTTEREM, 031 HRSZ TELKÉNEK FEJLESZTÉSÉRE KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVHEZ

2019. május

Pro Arch. Építész Stúdió 1085 Budapest, József krt. 36. vezető tervező :R.Takács Eszter É1-TT1-2883/01

6. A javasolt beépítés várható infrastrukturális igénye

6.1. Közlekedés, közműfejlesztés

A terület az 1. számú forgalmi útról közelíthető meg. Jelenleg is rendelkezik kihajtási lehetőséggel közút felé. Az előzetes egyeztetés alapján a közúti kapcsolat, megfelelő tervek elkészítése, egyeztetése után megépíthető. A megfelelő csomóponti távolságok és belátási háromszögek biztosíthatók. Az előzetes vizsgálatok alapján a tervezett forgalomnövekedés az országos közúton terheltségében nem okoz jelentős problémát. (2. számú melléklet)

A megközelítéshez szükséges közúti kapcsolat kiépítése során meg kell oldani az alábbiakat:

- felszíni csapadékvíz-elvezetés (zárt rendszerű)
- kapcsolódó járda, parkoló kiépítése,
- közvilágítás megoldása.

A tervezett létesítmények parkoló igénye a telken belül biztosítható. Az épületek alatt elhelyezett teremgarázsban lesz lehetőség a lakók autóinak tárolására: 1 db beálló/lakás esetén. Az intézményekhez szükséges parkolók a terepszinten kerültek elhelyezésre.

Parkolószám-számítás:

Szükséges parkolók:	*1 épület*	*2 épület*	*3 épület*	*4 épület*	*5 épület*	*Összes*
szüks.parkoló lakás (1 db/lakás)	16	16	16	16	16	80
szüks.parkoló iroda / étterem	3	6	7	15	6	37
Összesen						117

Tervezett parkolók: *1 épület*	*2 épület*	*3 épület*	*4 épület*	*5 épület*	*Összes*
pinceszint	6	22	22	13	17	80
kültéri					51	51
Összesen						131

A térség közmű ellátása kiépített, a tervezett fejlesztések a közműhálózatról elláthatók. A telken belül az elektromos és hírközlési vezetékeket csak felszín alatt lehet kiépíteni. A területen keletkezett felszíni csapadékvizet a közterületre vezetni nem lehet.

A telek beépítése során, a közterületi határon húzódó nyílt árkot le kell fedni.

6.2. Humán és műszaki infrastruktúra fejlesztési igények

A tervezett beruházás a lakónépesség számának kismértékű emelkedésével jár, 80 lakás mellett, várhatóan 1,5fő/lakás érték mellett 120 fő népesség növekedés várható, ez a város számára új polgárokat, budaörsieket jelent. A kis alapterületű lakások alapvetően egyedülállók, illetve fiatal párok számára épülnének, így új óvodai vagy iskolai férőhelybővítést a beruházás nem igényel. A város humán infrastruktúrája teljes a tervezett lakónépesség növekedés nem okoz radikális változást.

7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A lakóépületek elhelyezése zavaró környezet terhelést nem okoz, a tájvédelmi körzetet nem terheli, úgymint a szomszédos gazdasági-kereskedelmi területek.

A közúti forgalom növekedése várható. A telek behajtója előtt és után az útpálya mellett járda, zöldsáv és parkoló kerül kialakításra, közvilágítás mellett.

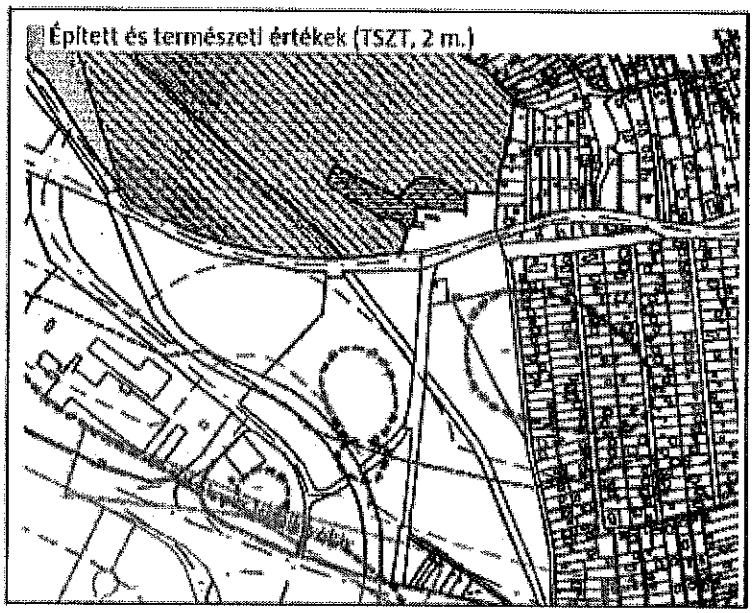
A lakott-terület tábla áthelyezése szükséges a nyugati telekhatárra.

8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A zavaró látványt nyújtó, nagyrészt rendezetlen felszínű telek hasznosítását tervezik. A területtől északra egyéb, védelmi erdő besorolású terület található, mely a Budai tájvédelmi Körzet területe. A védett területen belül koronglőtér van a telek mellett.

A fejlesztési elképzelések szerint több, kisebb épület épülne. Az egymástól elhúzott épületek között a kilátás és a rálátás biztosított lesz.

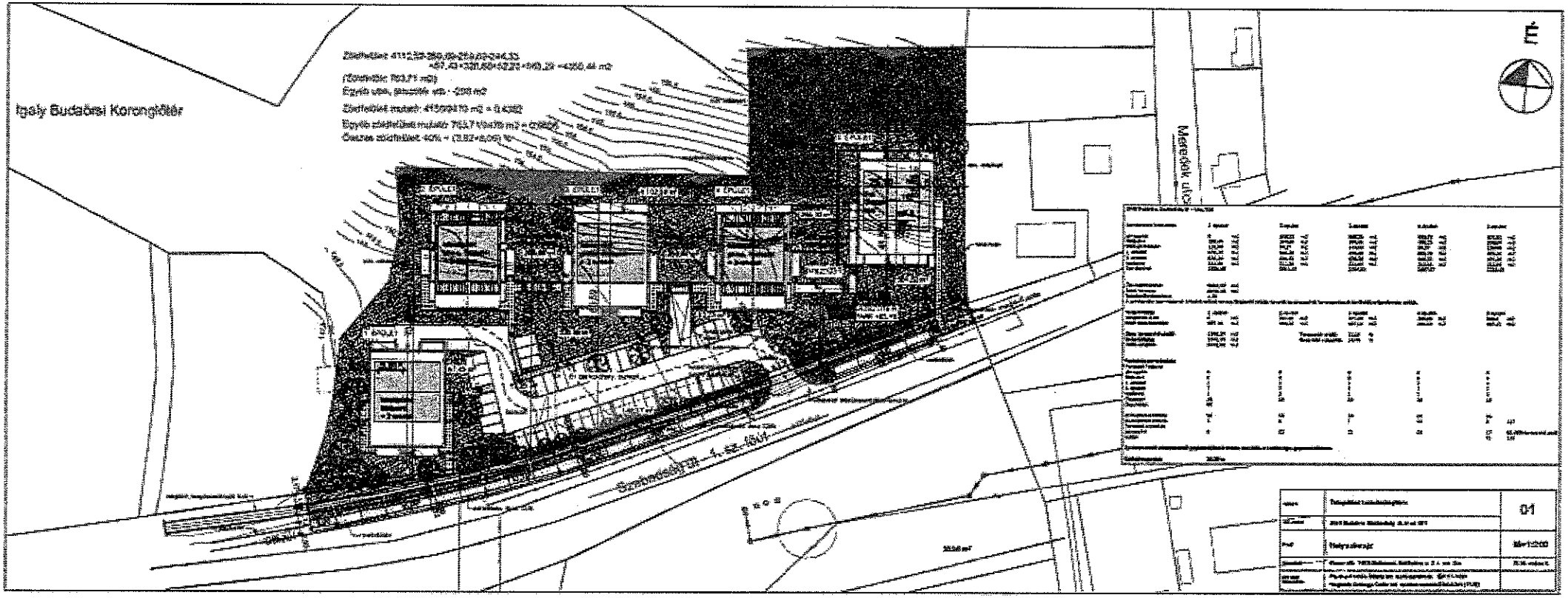
Az országos védett természeti értékeket, a védett tájvédelmi körzetet a tervezett fejlesztés nem terheli. A beépítés a tájvédelmi területet „leszigetelí" a közlekedési út felöl. A terület a meglévő növény állományt fel kell mérni (3. sz. melléklet), az épületek elhelyezésénél, a terepalakításnál a meglévő védett növényzetet meg kell tartani. A terület északi részén lévő védelemre érdemes növény állomány megőrzése érdekében a telek hátsó „nyúlványa" nem került beépítésre. A hátsó kerítésen nyílás nem nyitható. Az előzetes egyeztetések alapján a természetvédelmi hatóság a beépítést nem ellenzi. (3. sz. melléklet)

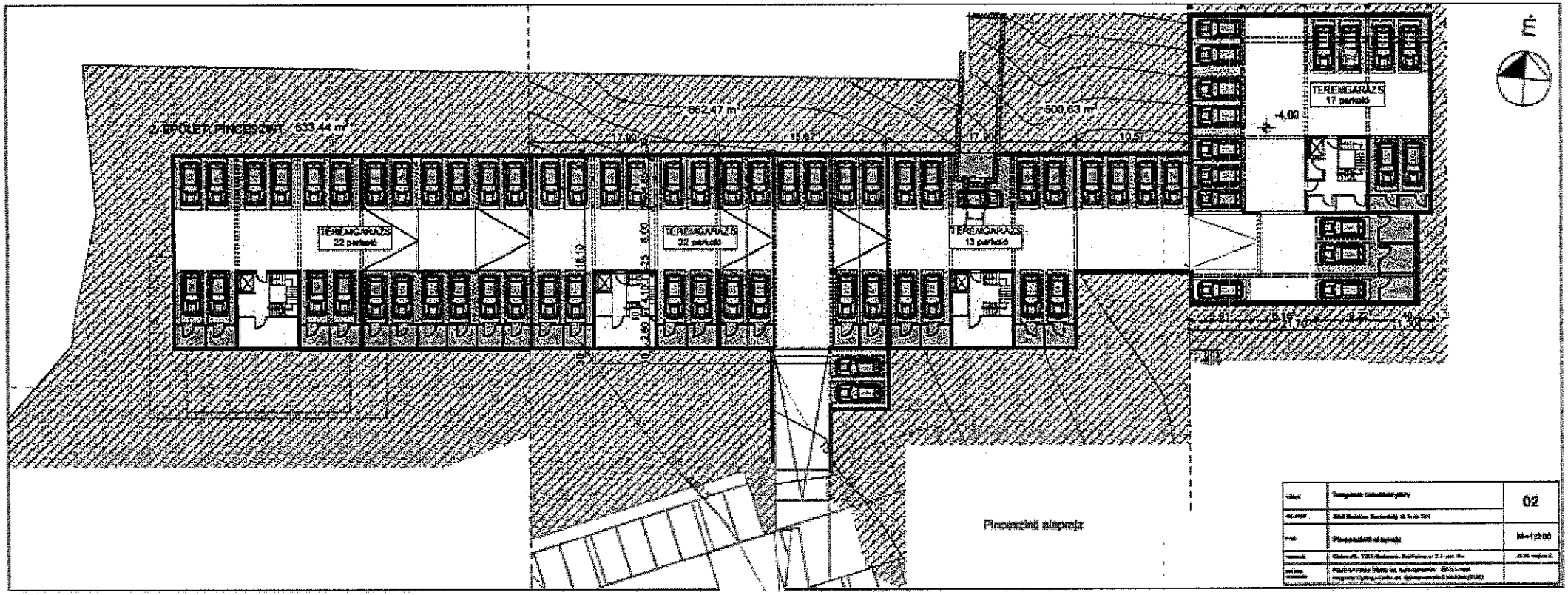


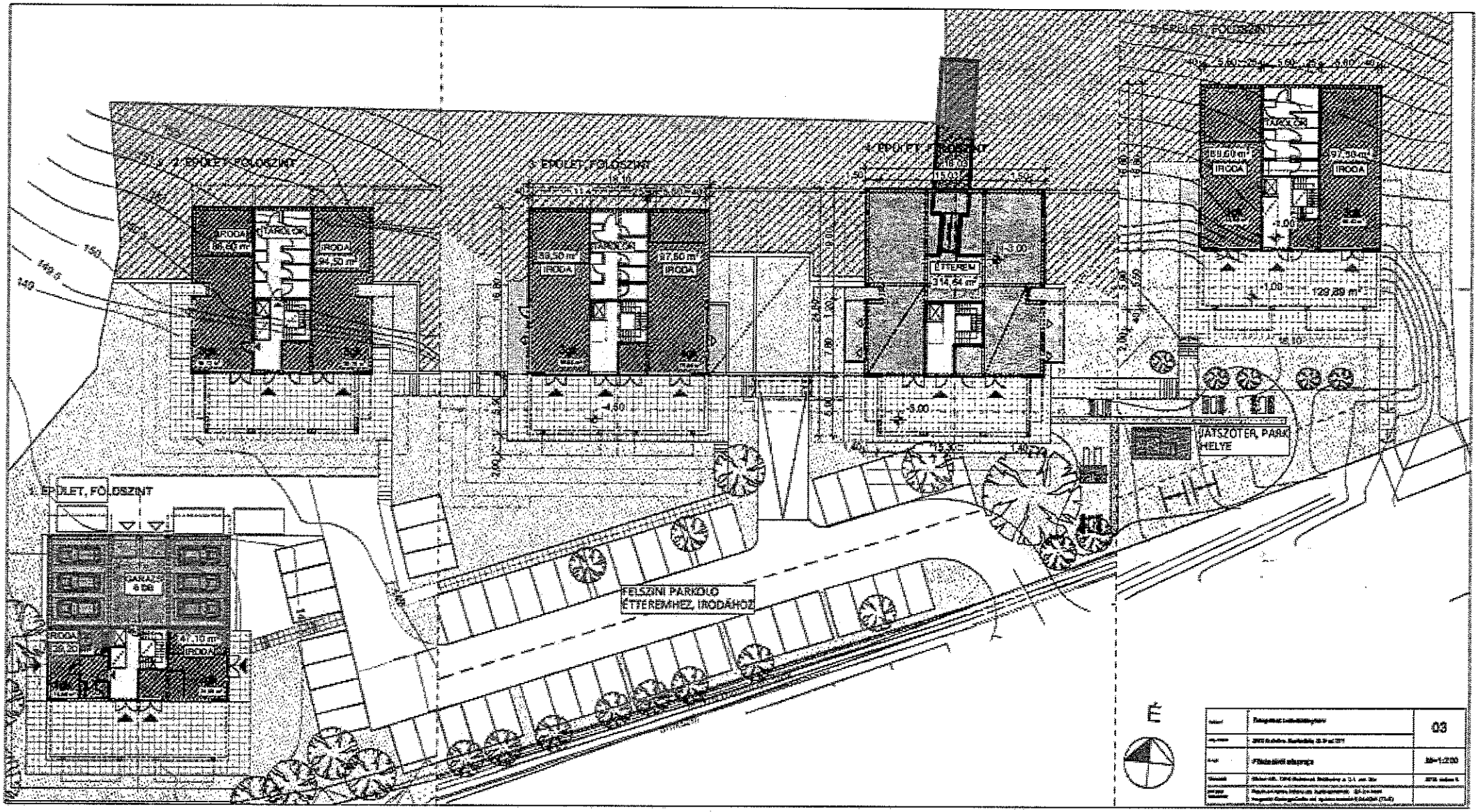
A terület laza beépítése, a hátsókertek növényzeti fedettsége a védett természeti területek mellett természetvédelmi puffer zóna lesz.

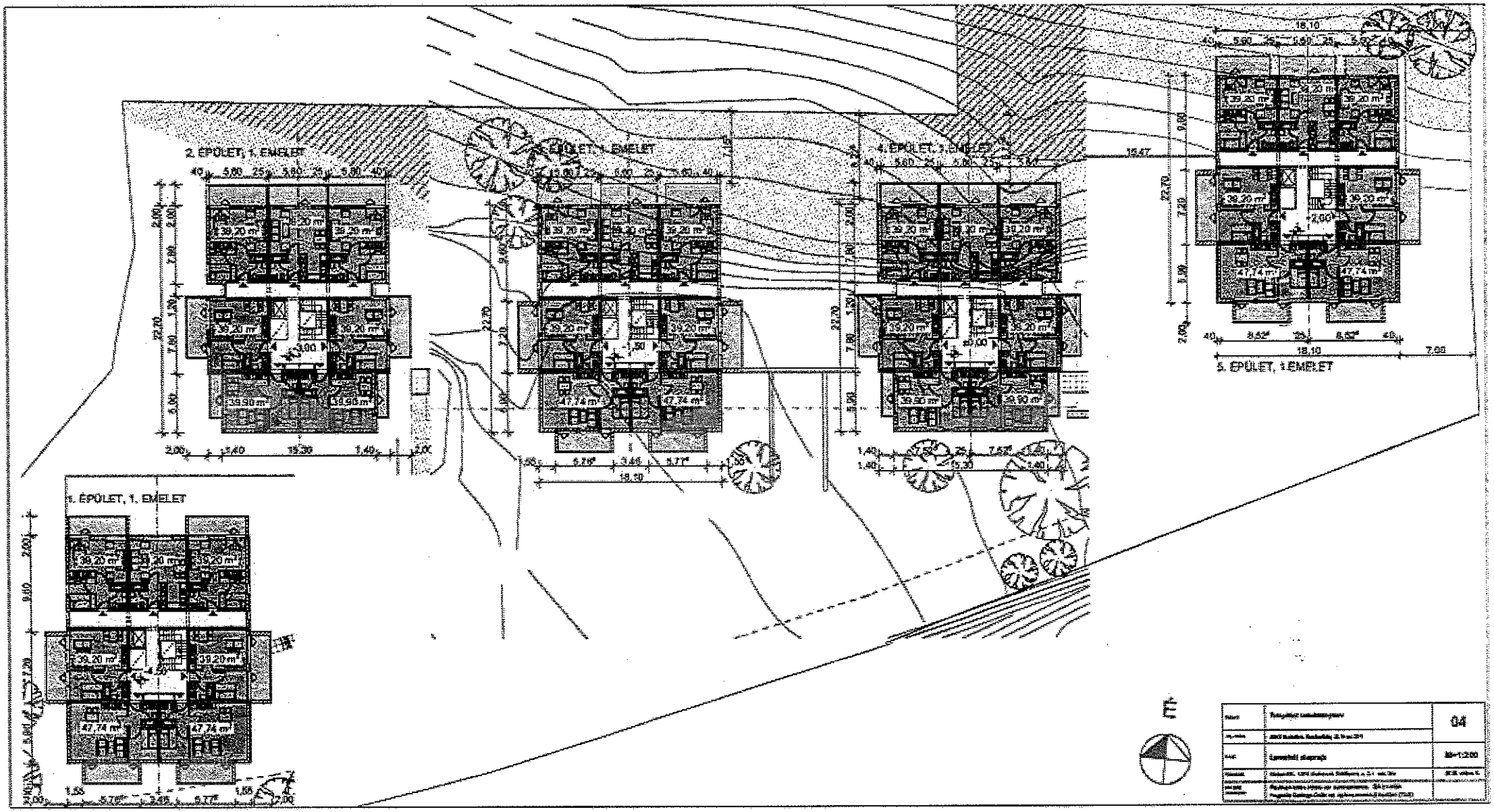
A területen védett országos természeti és épített érték nincs. A területen volt a Csiki csárdán kívül a vitorlázó repülő bázis, mely a város múltjának emlékét őrzi. A pince jelenleg is megvan. A tervezett beépítés a régi pincéhez kapcsolódóan egy új éttermet alakít ki. S tovább viszi a hely szellemiségét.

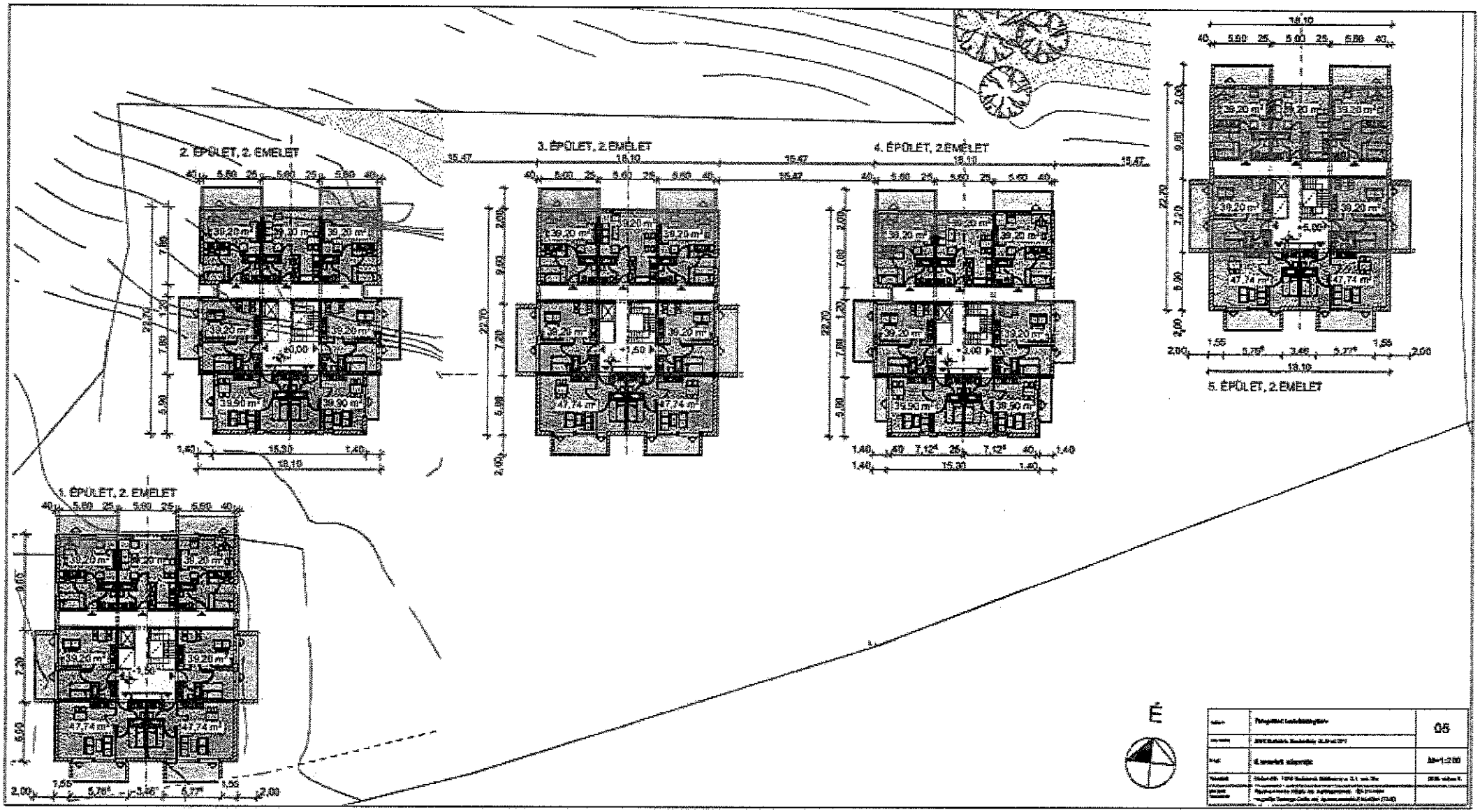
9. Mellékletek, beépítési terv

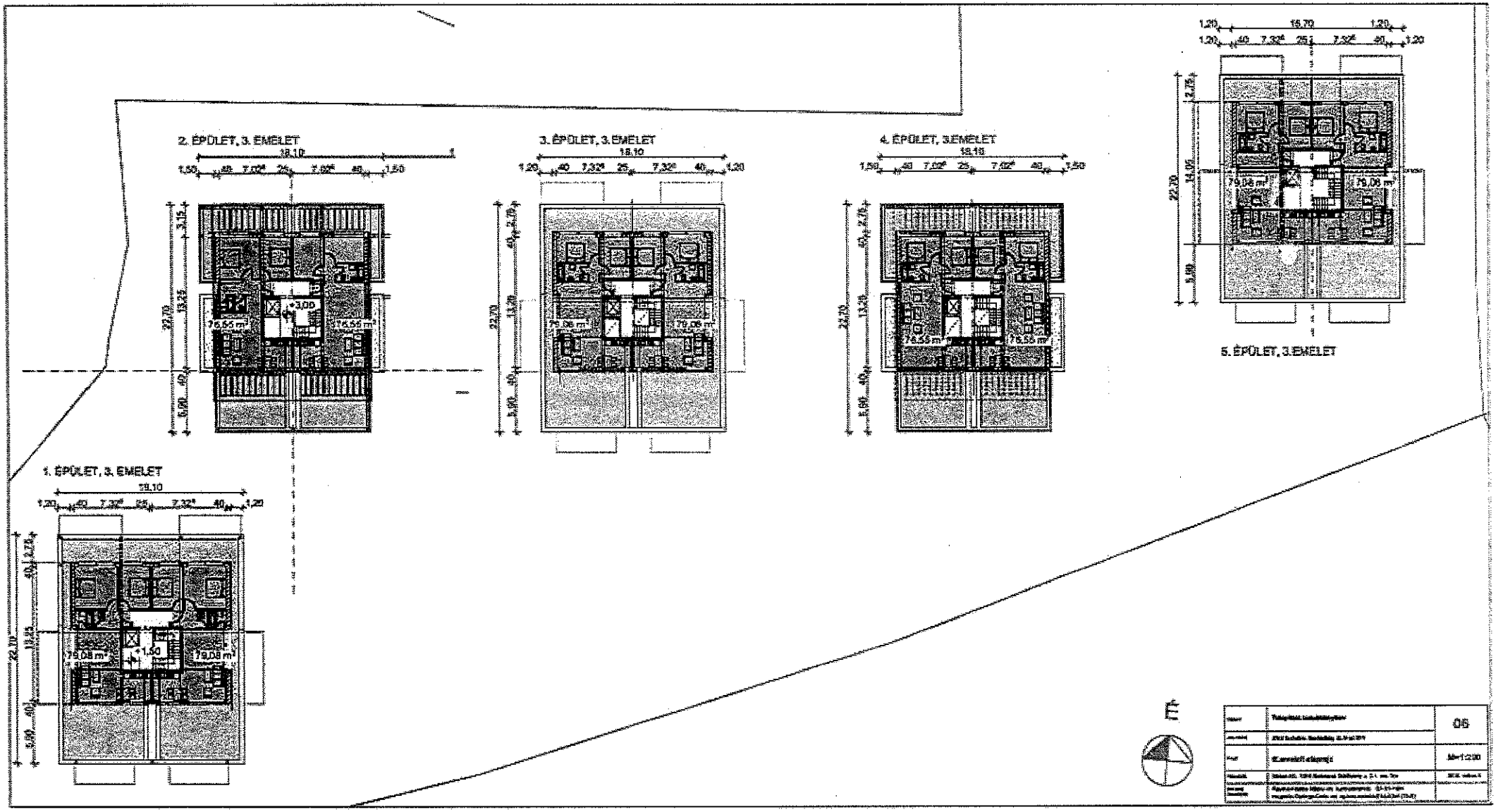

Igaly Budaörsi Koronglőtér
É
01

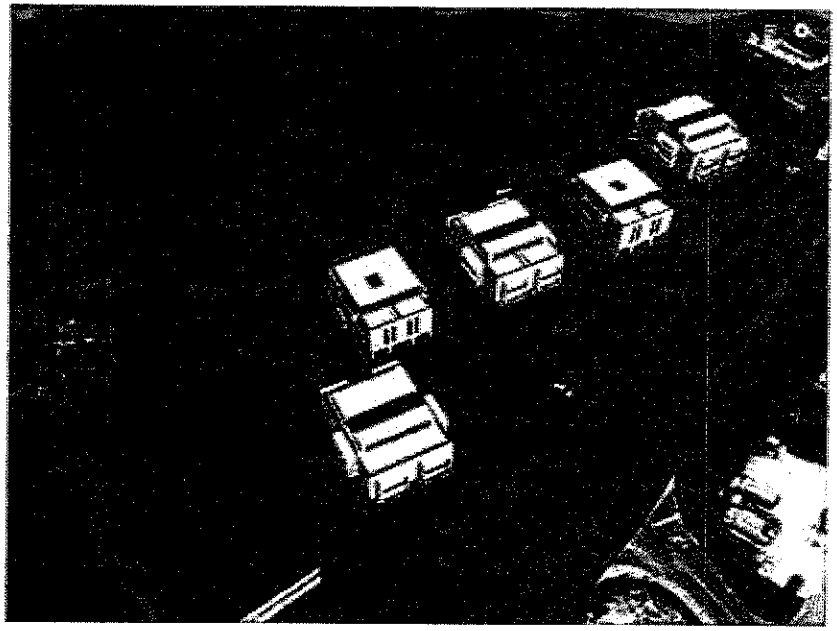

2. ÉPÜLET PINCESZINT 633,44 m²
662,47 m²
500,63 m²
17,90
15,82
17,90
10,57
TEREMGARÁZS
22 parkoló
TEREMGARÁZS
22 parkoló
TEREMGARÁZS
13 parkoló
TEREMGARÁZS
17 parkoló
-4,00
Pinceszinti alaprajz
02
M=1:200

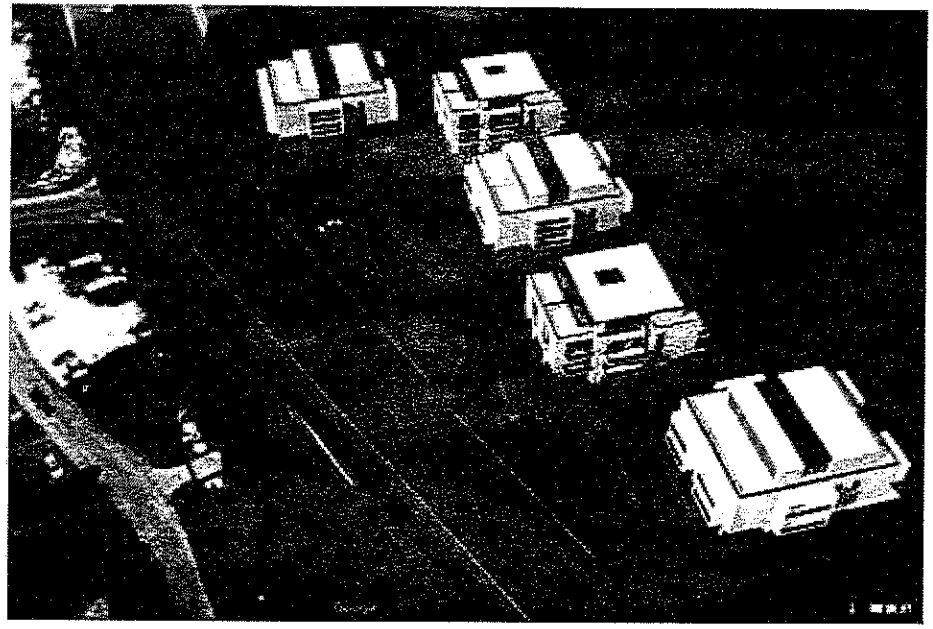

1. ÉPÜLET, FÖLDSZINT
2. ÉPÜLET, FÖLDSZINT
3. ÉPÜLET, FÖLDSZINT
4. ÉPÜLET, FÖLDSZINT
5. ÉPÜLET, FÖLDSZINT
GARÁZS
6 db
IRODA
38,06 m²
94,50 m²
38,50 m²
37,50 m²
ÉTTEREM
314,64 m²
89,60 m²
97,30 m²
129,89 m²
JÁTSZÓTÉR, PARK
HELYE
FELSZÍNI PARKOLÓ
ÉTTEREMHEZ, IRODÁHOZ
É
03
1:200


2. ÉPÜLET, 1. EMELET
3. ÉPÜLET, 1. EMELET
4. ÉPÜLET, 1. EMELET
5. ÉPÜLET, 1 EMELET
1. ÉPÜLET, 1. EMELET
04

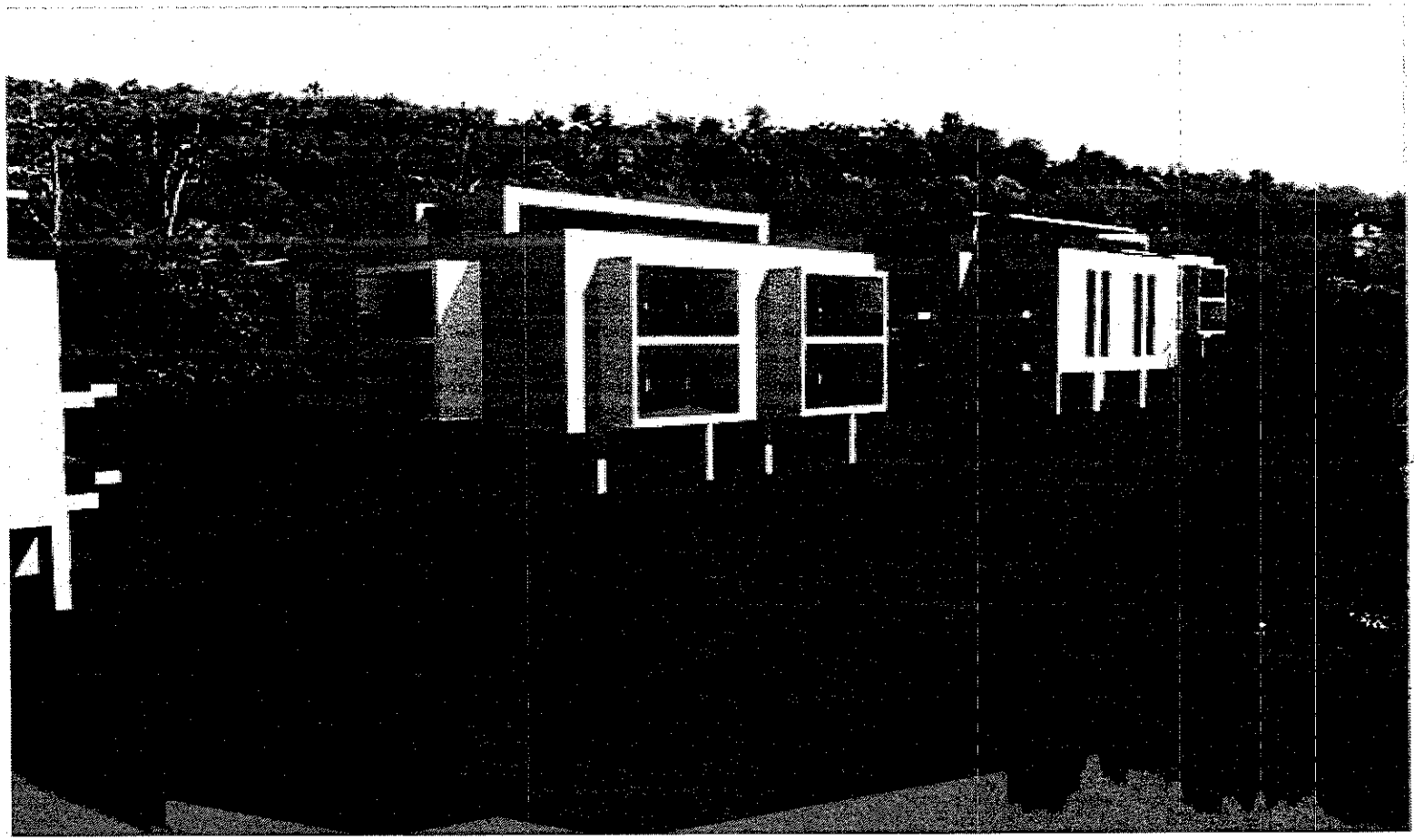

2. ÉPÜLET, 2. EMELET
3. ÉPÜLET, 2.EMELET
4. ÉPÜLET, 2.EMELET
5. ÉPÜLET, 2.EMELET
1. ÉPÜLET, 2. EMELET
05


2. ÉPÜLET, 3. EMELET
3. ÉPÜLET, 3.EMELET
4. ÉPÜLET, 3.EMELET
5. ÉPÜLET, 3.EMELET
1. ÉPÜLET, 3. EMELET
06

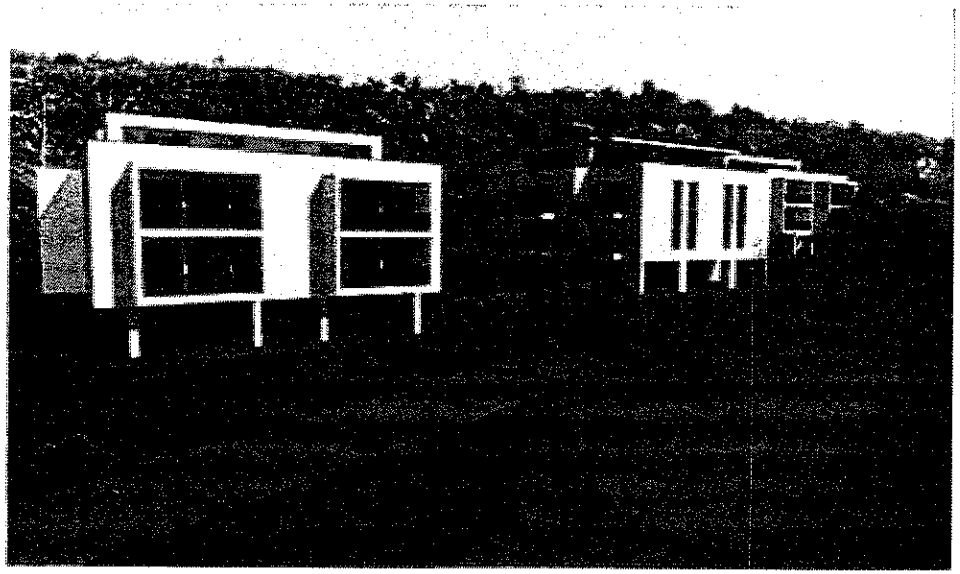


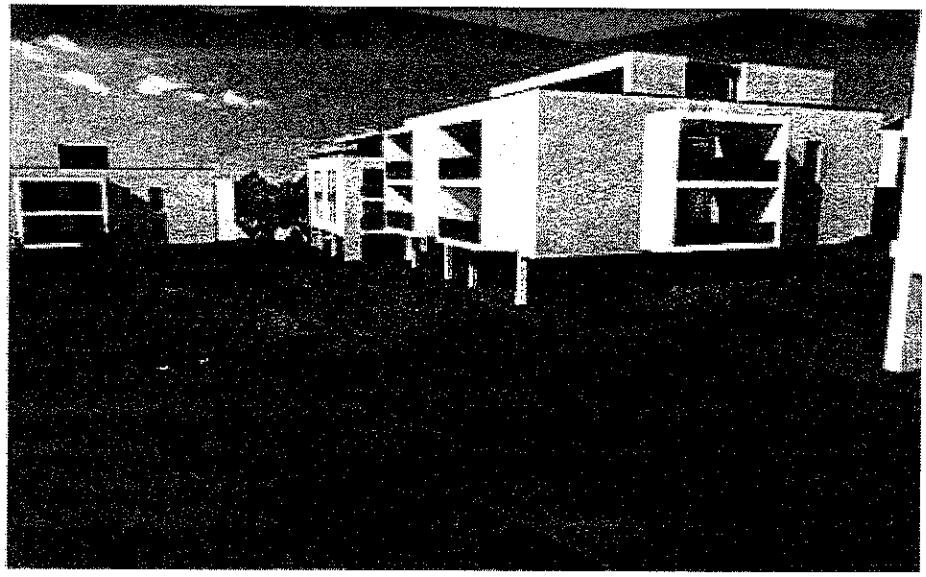


TÁRGY:	Településsi tanulmánytervi	07
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 031	
RAJZ:	Látványtervek 1.	
TERVEZŐ:	Elation Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1601 Hegedűs Györgyi Csilla okl. építészmérnök É-04-0241 (TUÉ)	

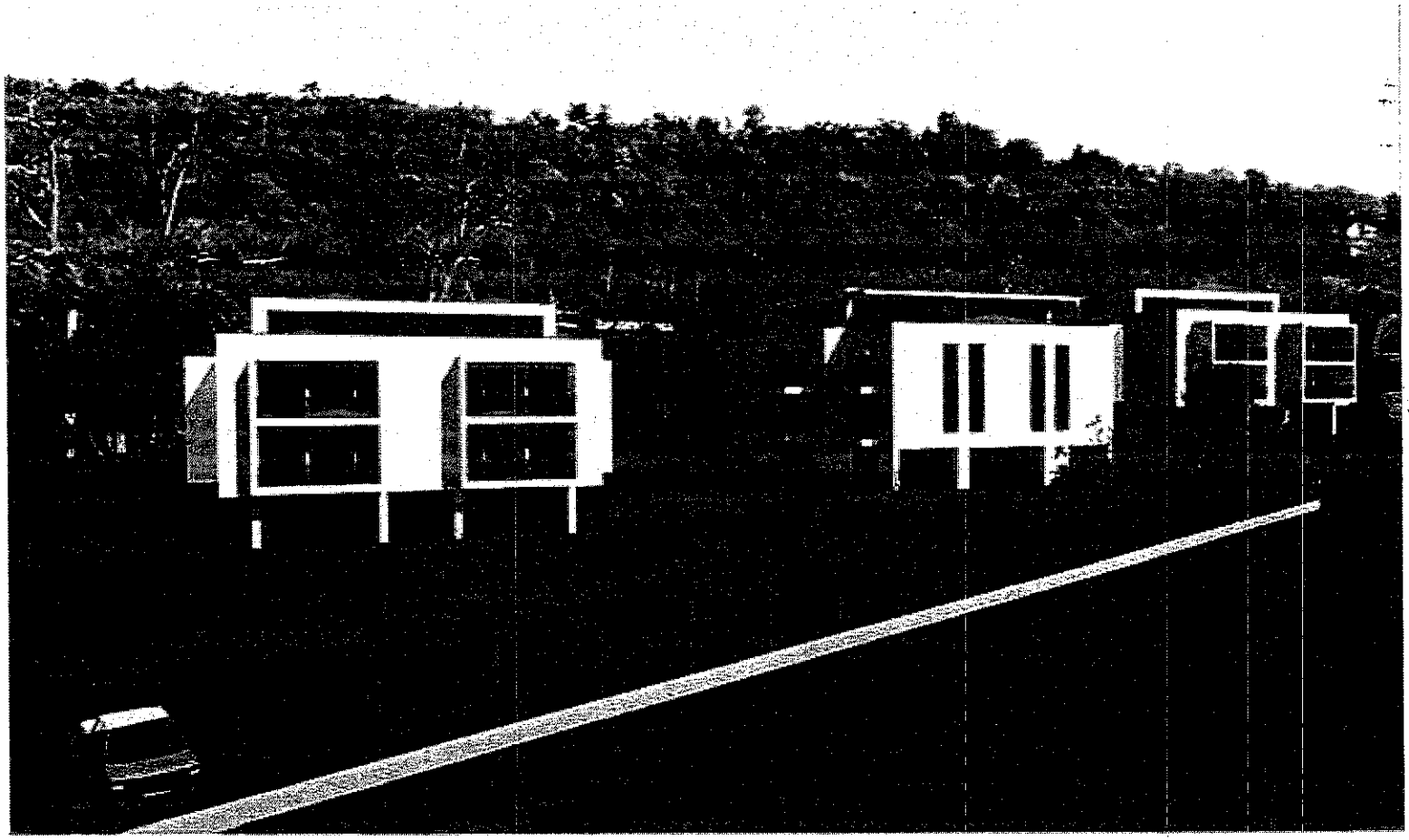


TÉMA:	Települési tanulmánytervi	08
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 031	
RAJZ:	Látványtervek 2.	
TERVEZŐ:	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 9a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulina András Attila okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs György Csaba okl. építészmérnök É/1 04-0241 (TUÉ)	



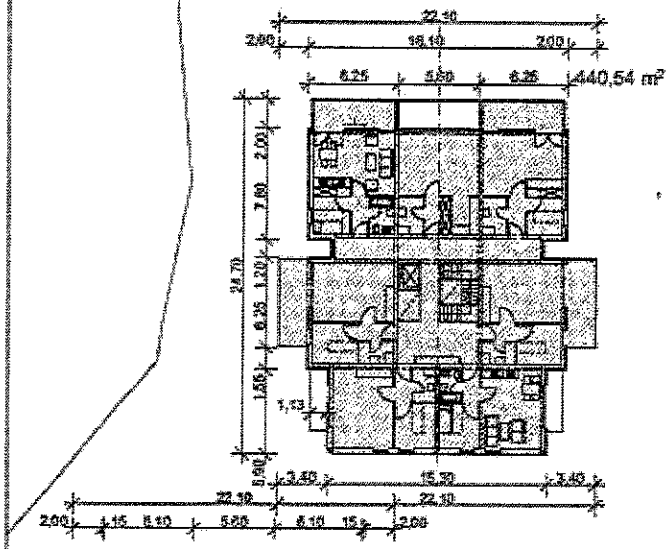


TÁRGY:	Települési tanulmánytervek	09
HELYSZÍN:	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 831	
FÁZIS:	Látványtervek 3.	
TERVEZŐ:	Stúdió Kft., 1015 Budapest, Bethlen u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK:	Paulics András Mihály okl. építészmérnök (É1 01-1551) Hegedűs György Csaba okl. építészmérnök (É 04-0241 (TUÉ)	

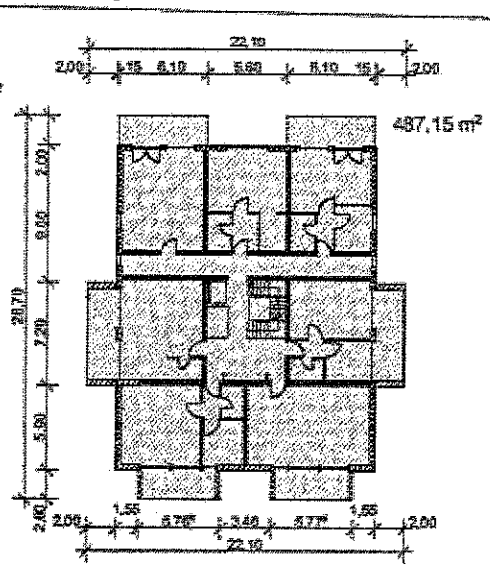


TÁRGY:	Települési tanulmányterv	10
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 031	
RAJZ	Látványtervek 4.	
TERVEZŐ	Balázs Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2012. május 8.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1691 Hegedűs György Csaba okl. építészmérnök É 04-0241 (TtÉ)	

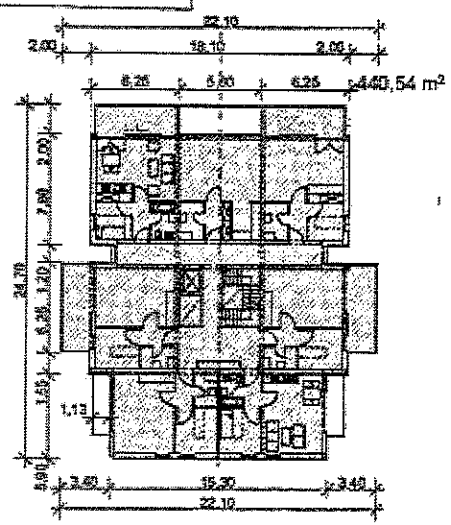
2. épület

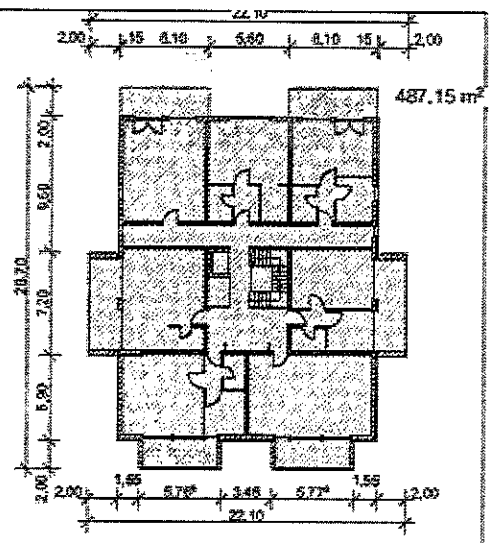


3. épület

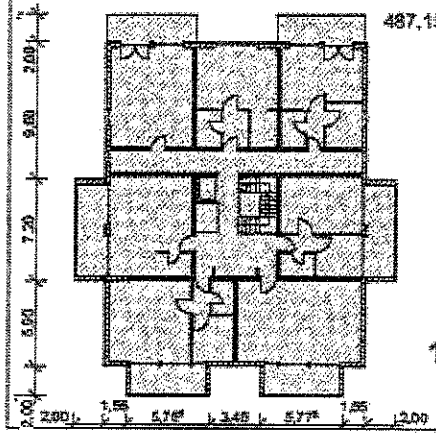


4. épület





5. épület



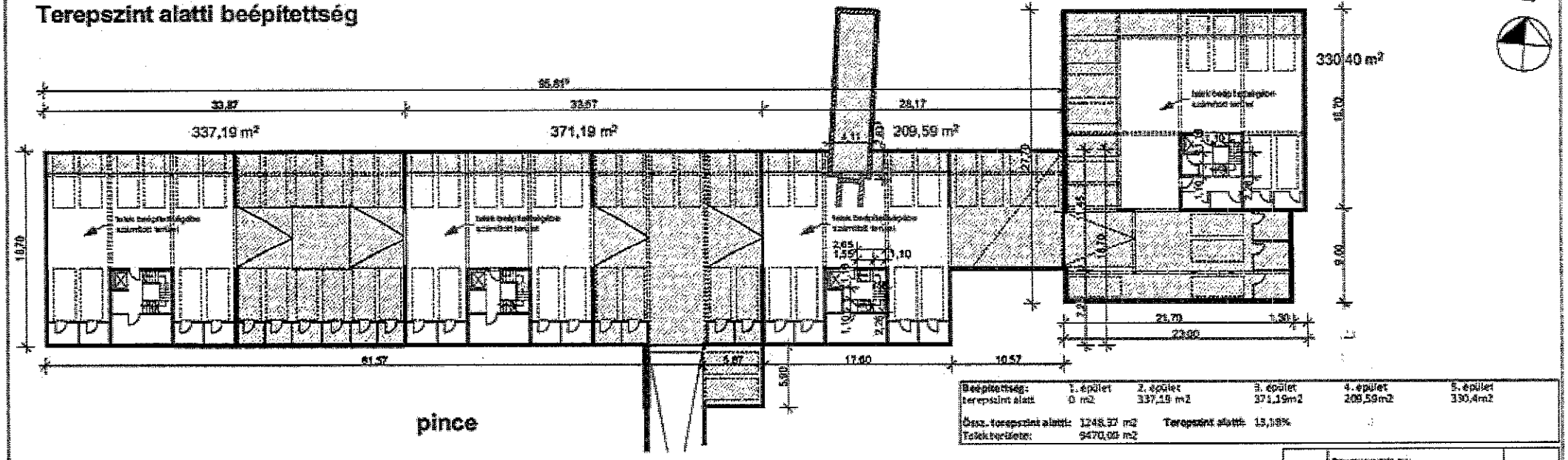
1. épület

Beépítettség:			1. épület	2. épület		3. épület		4. épület	5. épület
Telek beépítettsége			487,15 m2	440,54	m2	487,15 m2		440,54m2	487,15 m2
Beépítettség:	2342,53	m2		Beépítési százalék:		24,74	%		
Telek területe:	9470,00	m2							

Az épületek kialakítása miatt, a telek beépítettséget az épületek 1.emeleti kontúrja adja.

		11
		M=1:200

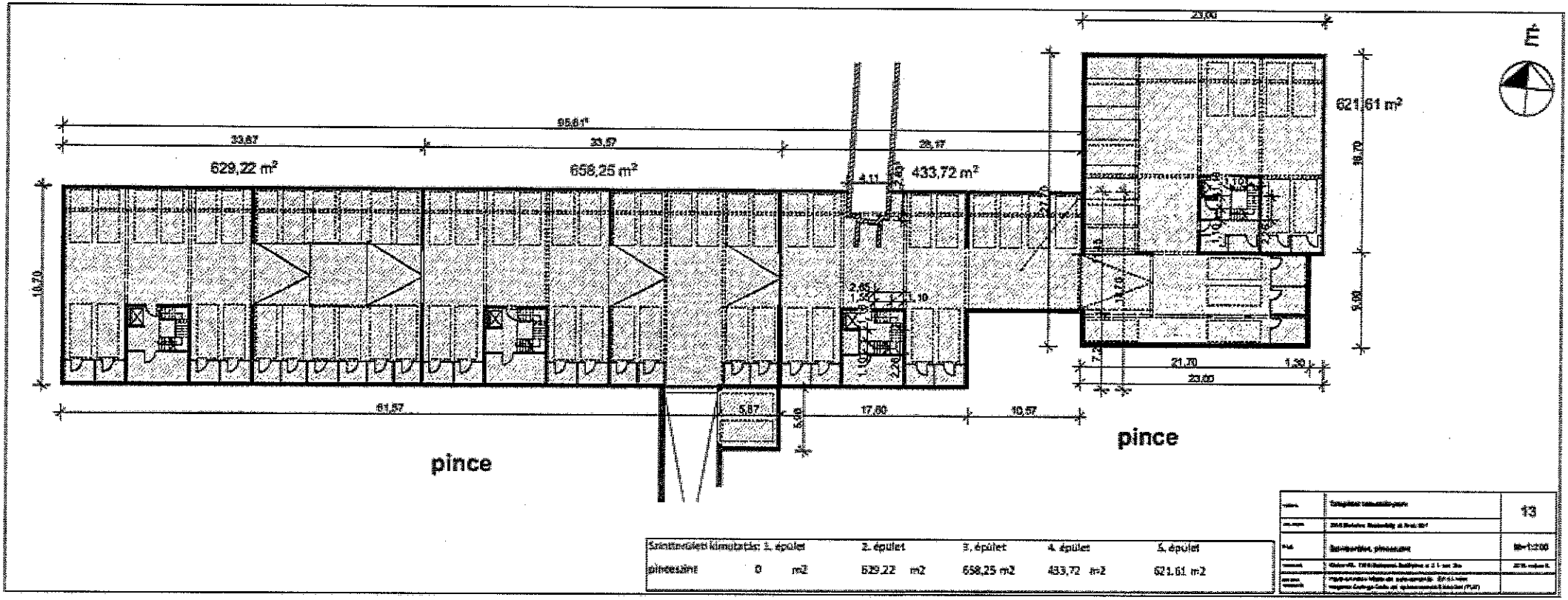
Terepszint alatti beépítettség



Beépítettség:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
terepszint alatt	0 m2	337,19 m2	371,19m2	209,59m2	330,4m2

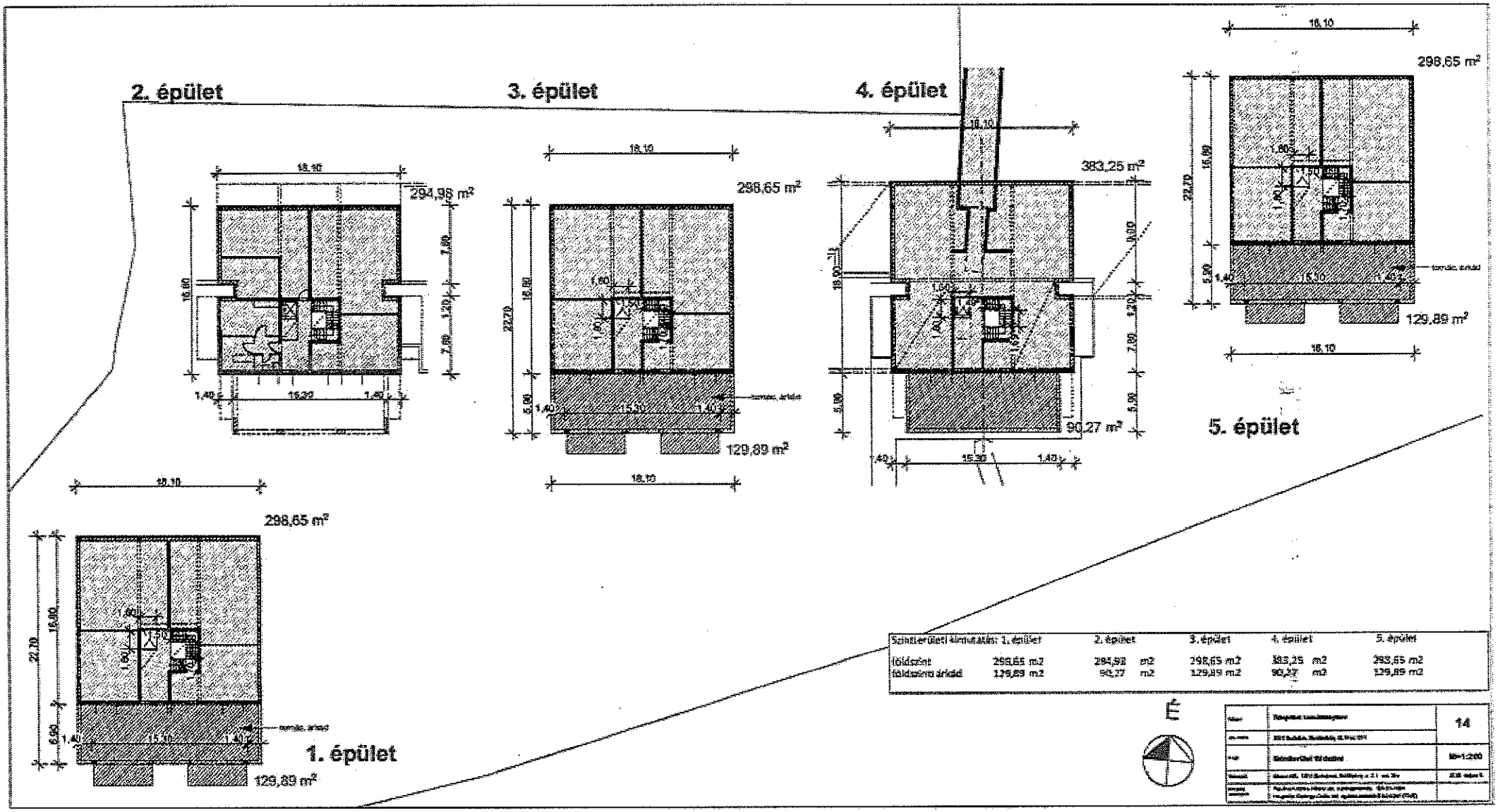
Össz. terepszint alatti: 1248,37 m2 Terepszint alatti: 13,18%
Tetőkiterület: 9470,00 m2

12



Szintterületi kimutatás:	1. épület		2. épület		3. épület	4. épület		5. épület
pinceszint	0	m2	629,22	m2	658,25 m2	433,72	m2	621,61 m2

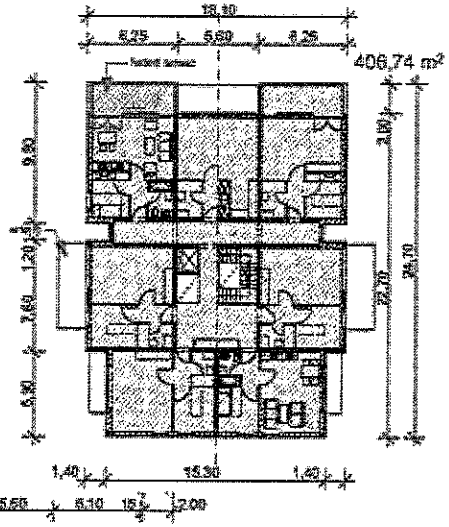
		13
		M=1:200



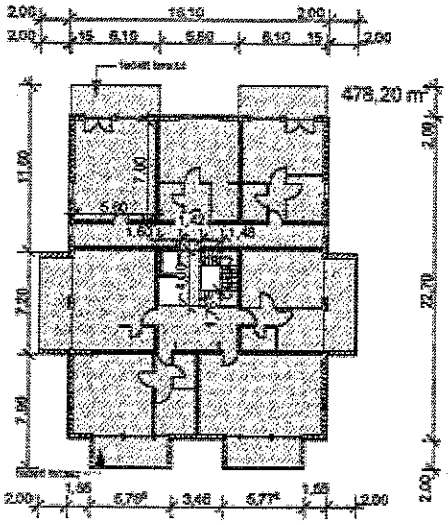
Szintterület kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
földszint	298,65 m2	294,98 m2	298,65 m2	383,25 m2	298,65 m2
földszinti árkád	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2

14

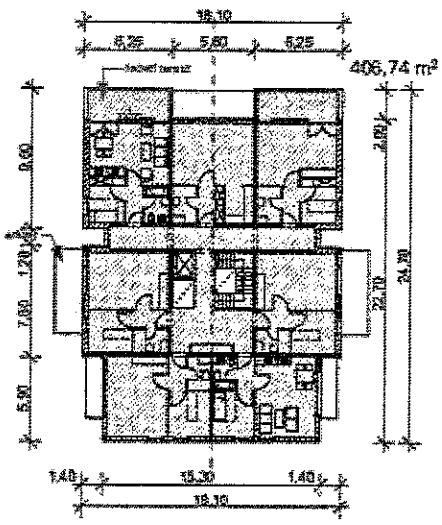
2. épület

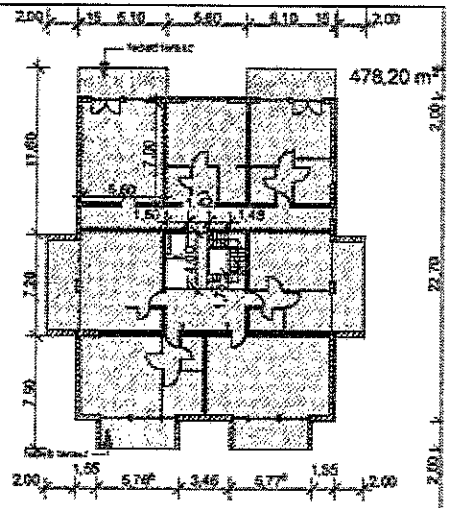


3. épület

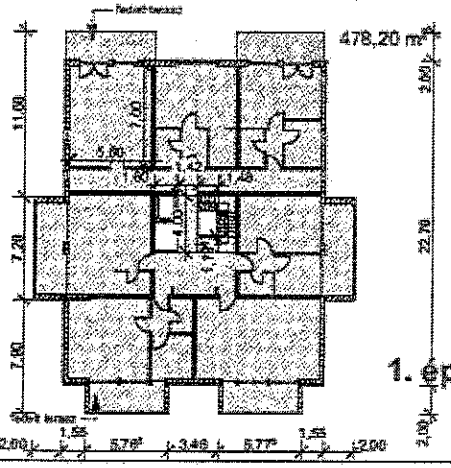


4. épület





5. épület

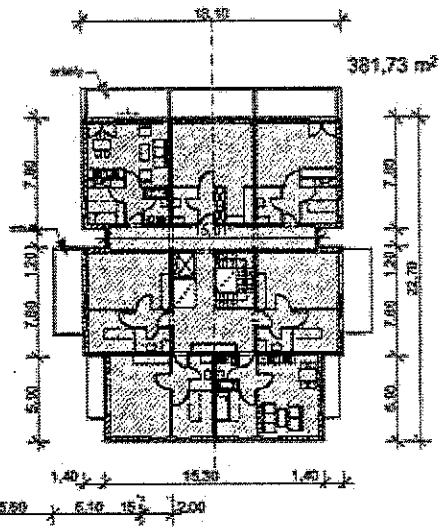


1. épület

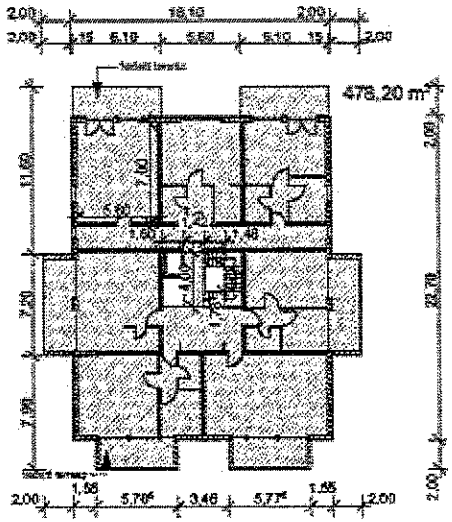
Szintterületi kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
1. emelet	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2

		15
		M=1:200

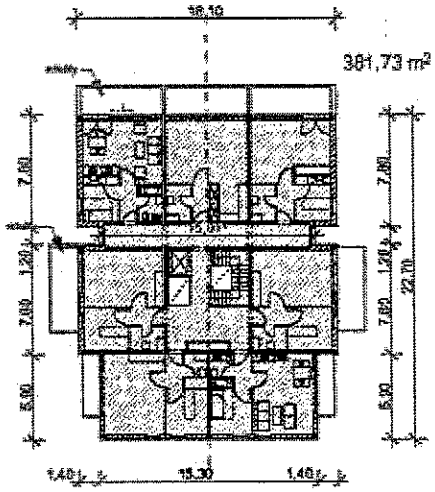
2. épület

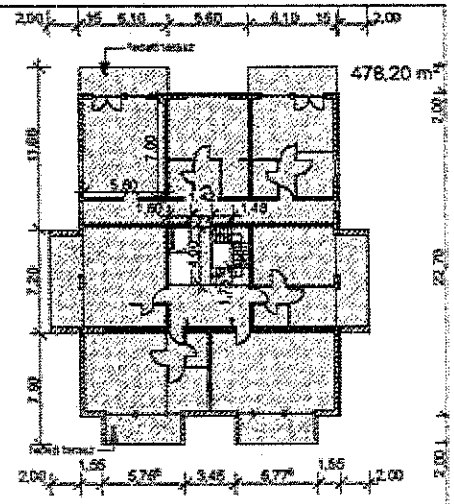


3. épület

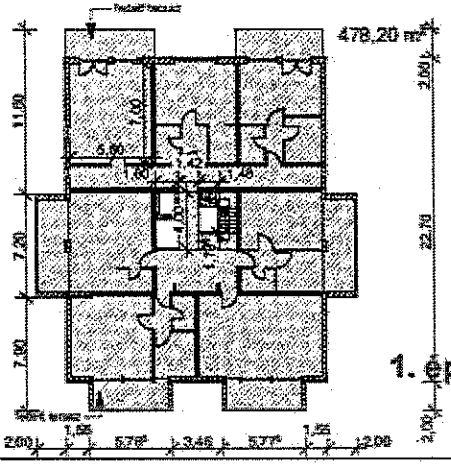


4. épület





5. épület



1. épület

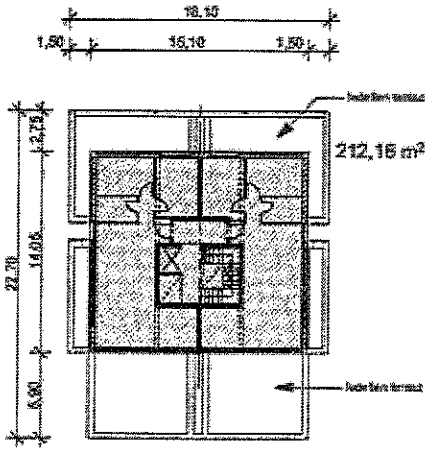
Szinterületi kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
2. emelet	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2

É

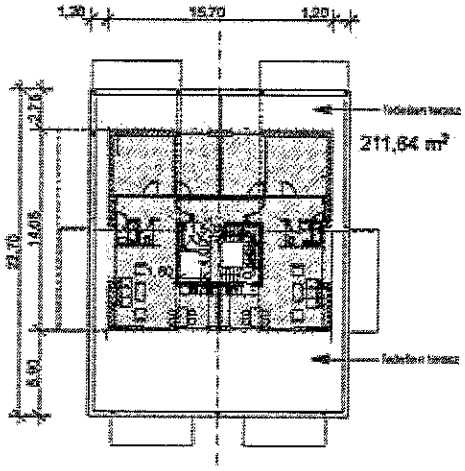
16

M=1:200

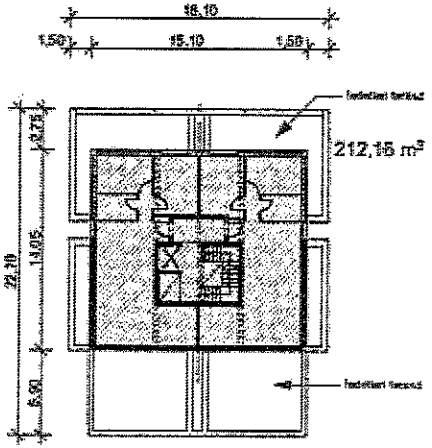
2. épület

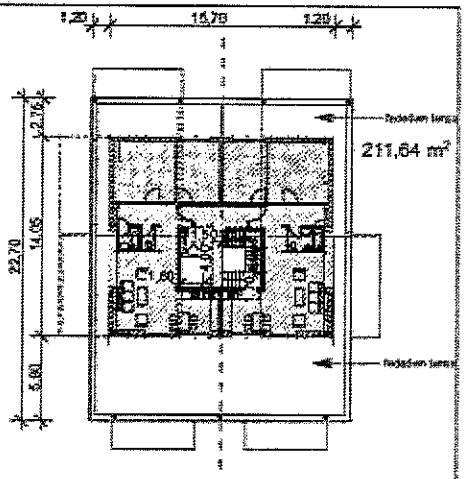


3. épület

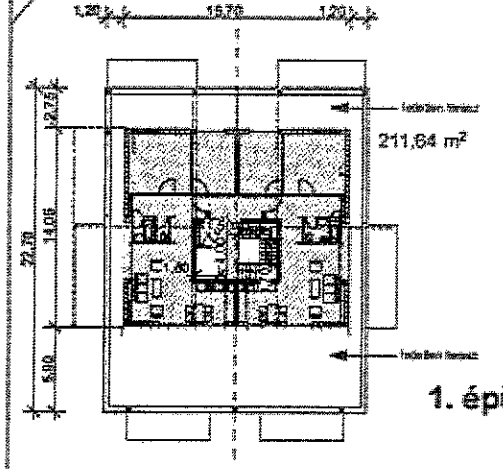


4. épület





5. épület



1. épület

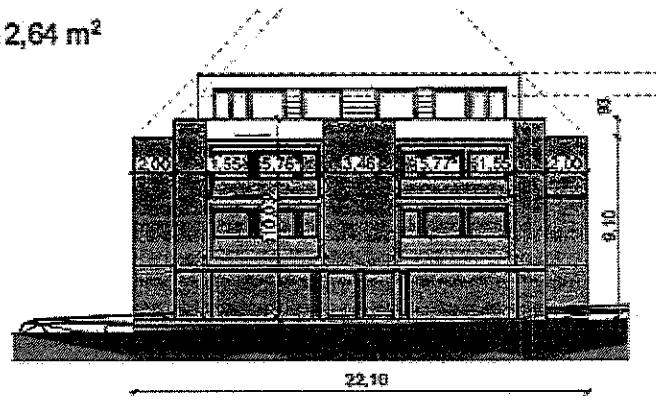
Szintterületi kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
beépített	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2

Teljes szintterületi kimutatás:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
pinceszint	0 m2	629,22 m2	638,25 m2	638,22 m2	621,61 m2
földszint	298,65 m2	294,88 m2	298,65 m2	302,25 m2	298,65 m2
földszinti árkád	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2
1. emelet	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2	406,74 m2	478,20 m2
2. emelet	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2	381,73 m2	478,20 m2
tetőszint	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2	212,16 m2	211,64 m2
Szintterület	1596,58	2035,10	2254,63	1907,87	2219,19

Összes szintterülete: 9692,57 m2
Telek területe: 2470,00 m2
Szintterületi mutató: 1,06
A szintterület számításánál a fedett nyitott terasz, földszinti árkád, tárolók és pinceszinti lerengőzsék területét is figyelembe vettük.

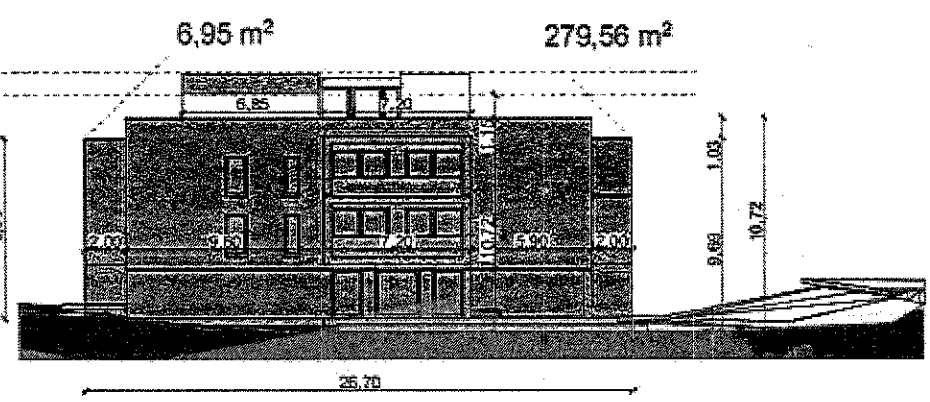
17

212,64 m²



6,95 m²

279,56 m²



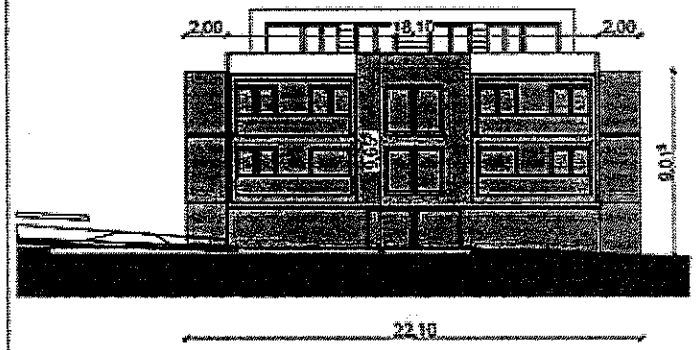
Fmax = (22,10+26,70)*2*10=976 m2

Fsz = 212,64+279,56+6,95+197,23+262,99+6,95=966,32 m2 <976 m2, megfelel

Épmag= 9,90 m

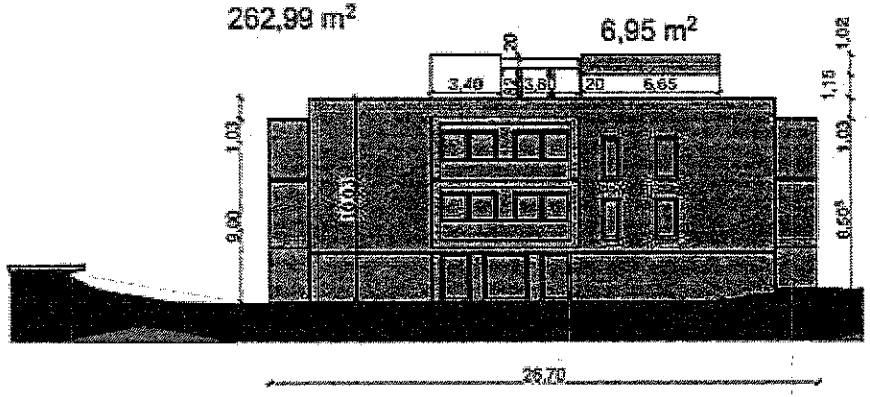
1. ÉPÜLET

197,23 m²



262,99 m²

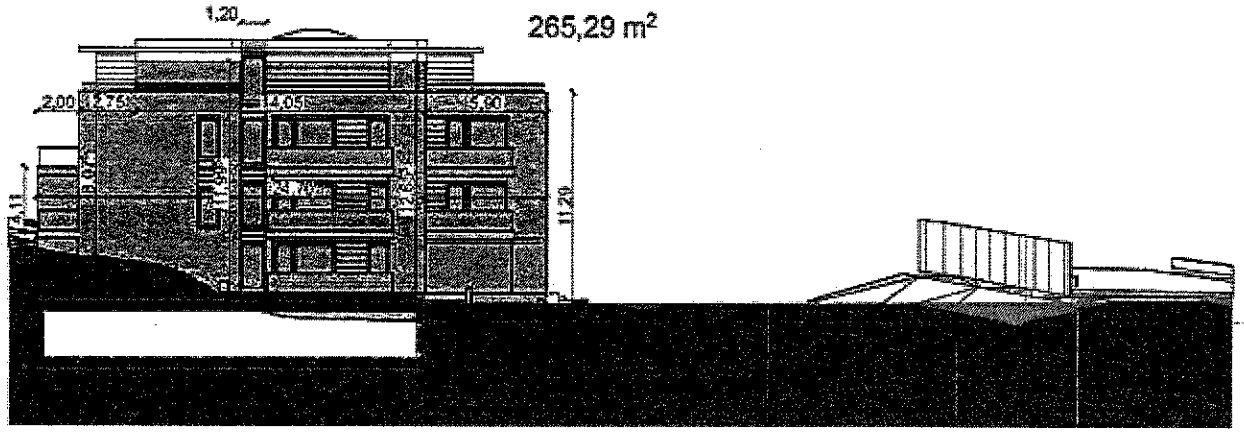
6,95 m²

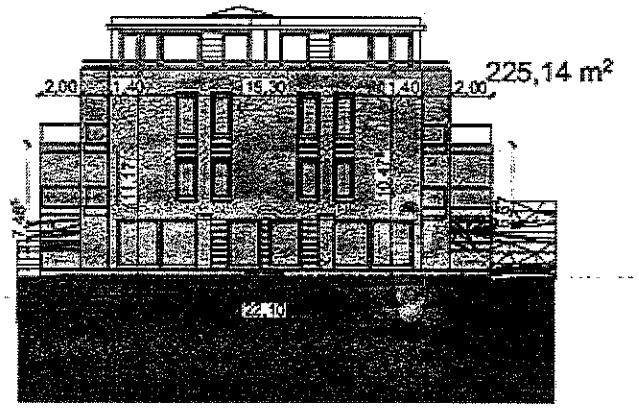


Az 1., 3. és 5. számú, azonos épületek terepcsatlakozási pozíciója alapján az 1. sz. épület elhelyezése adja a legnagyobb épületmagassági értéket.

TÁRGY	Településsi tanulmányterv	18
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 503	
RAJZ	Épületmagasság 1.	M=1:200
TERVEZŐ	Balon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
JOGOSULT TERVEZŐK	Paulina András Mihály okl. építészmérnök É01 01-1691 Hegedűs György Csaba okl. építészmérnök É 04-5241 (TUÉ)	

4. ÉPÜLET

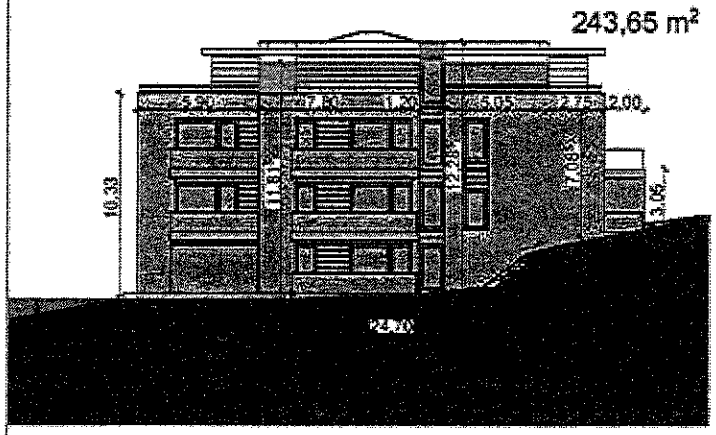


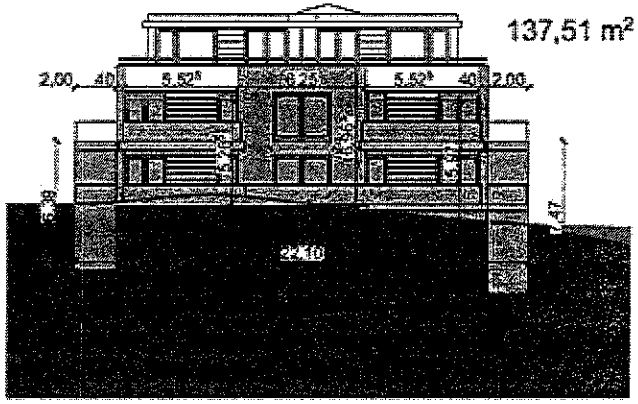


Fmax = (22,10+24,70)*2*10=936 m2

Fsz = 265,29+225,14+243,65+137,51=871,59 m2 <936 m2, megfelel

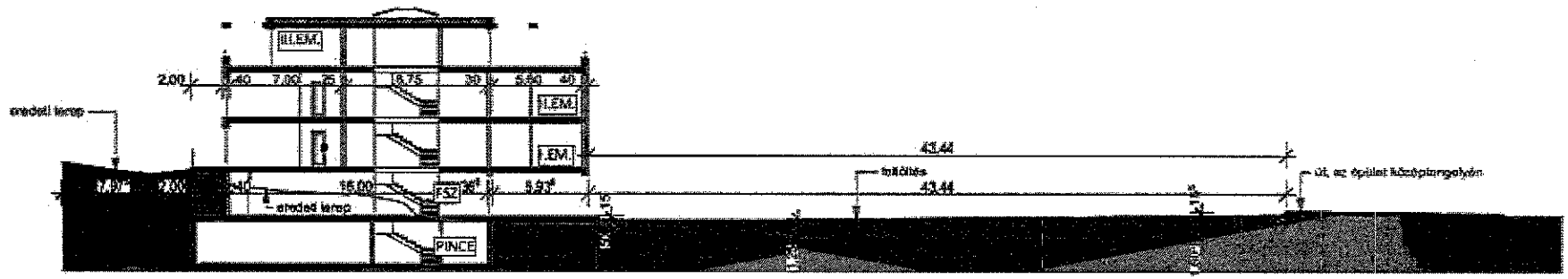
Épmag= 9,31 m



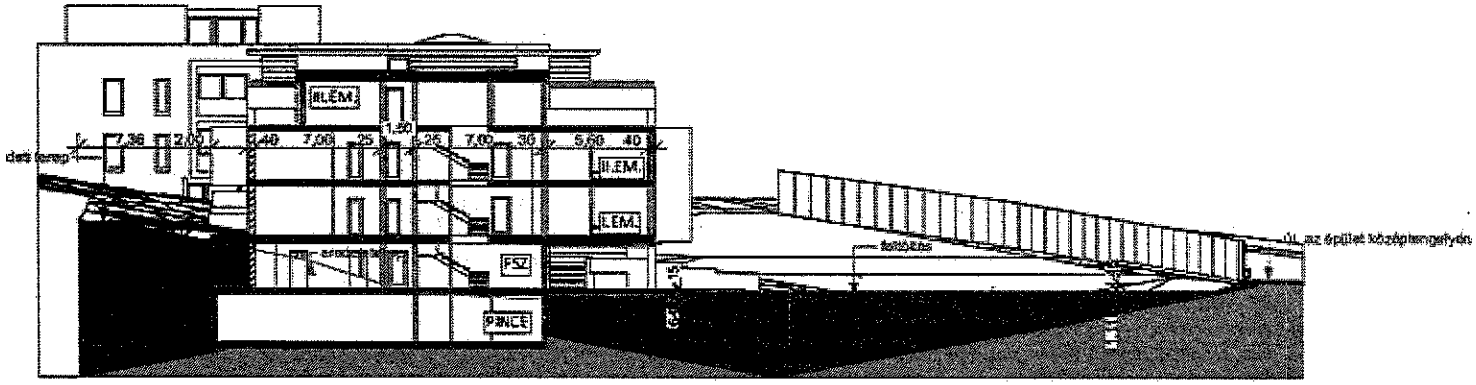


A 2. és 4. számú, azonos épületek terepcsatlakozási pozíciója alapján az 4. sz. épület elhelyezése adja a legnagyobb épületmagassági értéket.

TÁRGY	Települési tanulmánytervi	19
HELYSZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 931	
RAJZ	Épületmagasság 2.	M=1:200
TERVEZŐ	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paulics András Mihály okl. építészmérnök (C1 01-1691 Hegedüs György Csaba okl. építészmérnök É 04-0241 (TUÉ)	

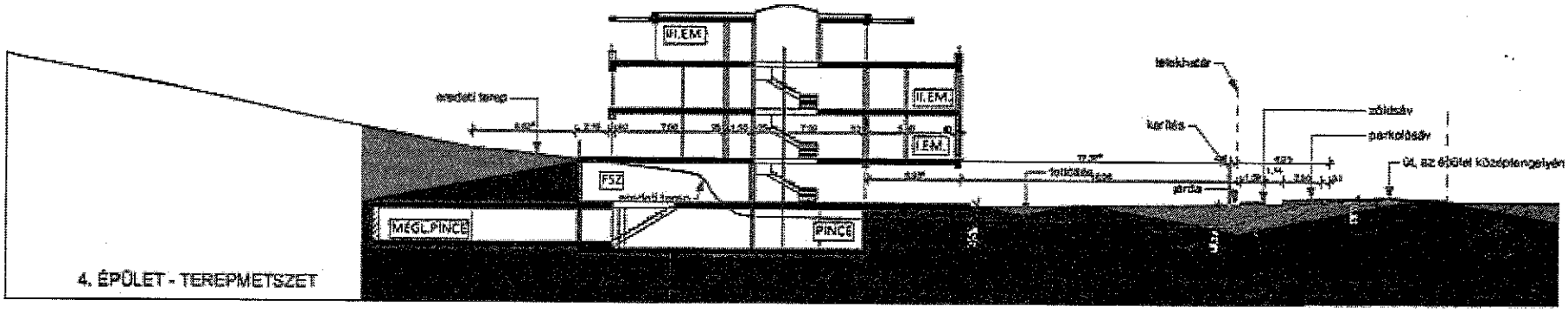


2. ÉPÜLET - TEREPMETSZET

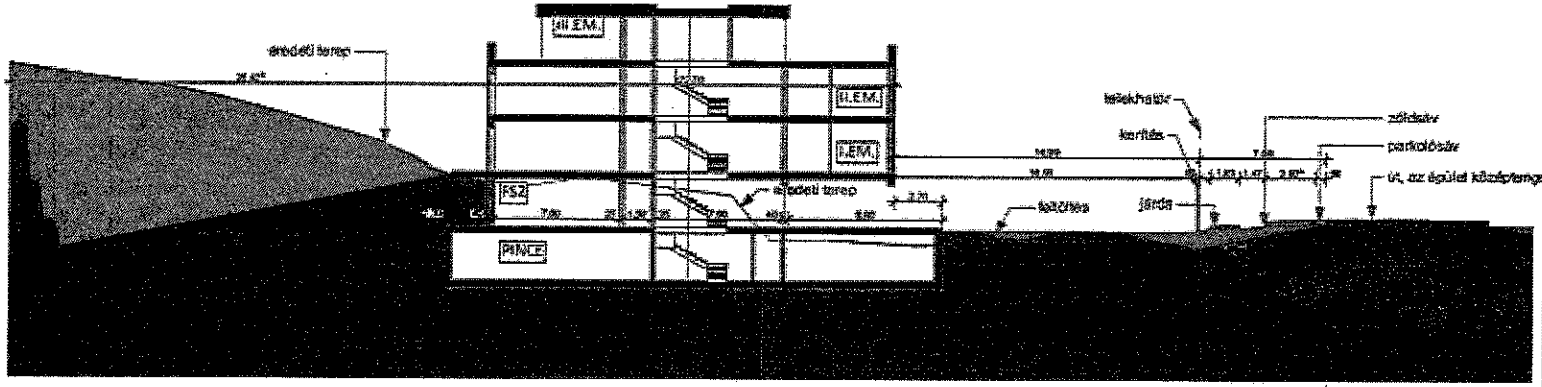


3. ÉPÜLET - TEREPMETSZET

[illegible]	Településképi bejelentési terv	20
[illegible]	2040 Budaörs, Szabadság út, hrsz: 824	
[illegible]	Épületek kapcsolata 1.	M=1:200
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	



4. ÉPÜLET - TEREPMETSZET



5. ÉPÜLET - TEREPMETSZET

		21
	Épületkiképzések 2.	M=1:200

Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest Megyei Igazgatóság
1183 Budapest, Gyömrői út 99-105., 1675 Budapest, Pf.: 250.
Telefon: +36 (1) 819-9042, Fax: +36 (1) 336-8379
Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

Pro Arch
Építész Stúdió

1085 Budapest
József Krt. 36.

Iktatószám: PES-498/2/2018
Tárgy: Közútkezelői állásfoglalás
Budaörs Szabadság Út 1. 031 hrsz. ingatlan magas építmény és kapubehajtó létesítése
Ügyintéző: Tőzsér Zoltán

Tisztelt Címzett!

Hivatkozással megkeresésére, a tárgyi ügyre vonatkozóan az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

A 1 sz. főút 8+030 kmsz. környezetében lakópark és annak közvetlenül az országos közúthoz csatlakozó kapubehajtójának létesítése ellen elvi kifogást nem emelünk, ahhoz

elvi közútkezelői hozzájárulásunkat adjuk,

az alábbi feltételekkel:

1. A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján:

   „A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához."

   A közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet 7. § és 3. sz. melléklete alapján a közútkezelői hozzájárulás iránt benyújtandó kérelemnek tartalmaznia kell:

   - műszaki leírást, kiegészítve a létesítmény várható forgalmának nagyságát, az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. §-ában és 4. sz. mellékletében meghatározott várakozóhely mennyiségét

   - helyszínrajzot 1:250 vagy 1:500 léptékarányban, melynek tartalmaznia kell a beépítésre szánt ingatlannak közút tengelyéhez viszonyított helyzetét, a közutat (burkolat, padka, közút vízelvezető-rendszer feltüntetésével), valamint a közút számát, km szelvényét, továbbá a kapubehajtó / útcsatlakozás, parkoló és belső úthálózat kialakítását (azok méretezését, burkolatát)

   - mintakeresztszelvényt 1:50 léptékarányban; magasépítmény esetén a kapubehajtó, útcsatlakozás közút burkolatához, padkájához, árkához és a közút tartozékaihoz, műtárgyaihoz és a meglévő egyéb közművekhez viszonyított helyzetét magassági és vízszintes értelemben.

2. A fentiek figyelembe vételével, szaktervező által elkészített, a lakóépületre, parkolóra és útcsatlakozásra vonatkozó engedélyezési vagy kiviteli szintű tervdokumentációt 3 példányban, a fenti iktatószámra hivatkozva kell benyújtani a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet 6. §-ában és 3. sz. mellékletében rögzített tartalommal, közútkezelői hozzájárulás megadása céljából. A dokumentációnak **tartalmaznia kell** az országos közút területén végzendő munkálatok idejére vonatkozó ideiglenes forgalomkorlátozási tervet is az e-UT 04.05.12. „Közutakon folyó munkák elkorlátozása és ideiglenes forgalomszabályozása" c. Útügyi Műszaki Előírás figyelembevételével.

Megjegyezzük, hogy tulajdonosi hozzájárulást a tulajdoni lap szerinti ingatlan tulajdonosának áll módjában megadni. Amennyiben a tulajdoni lapon Társaságunk, vagy jogelődje van feltüntetve, mint tulajdonos, kérjük a tulajdoni lap másolatának benyújtását igazgatóságunkhoz tulajdonosi hozzájárulásunk kiadásához.

Jelen közútkezelői állásfoglalásunk a közúti közlekedésről szóló, többször módosított 1988. évi I. törvény 36. § illetve 42/A. § alapján adtuk ki, **az a megvalósítás általános feltételeit tartalmazza, kivitelezési munka megkezdésére nem jogosít.**

Kérjük, közútkezelői állásfoglalásunk alapján további szíves intézkedését.

Budapest, 2018. február 05.

Üdvözlettel

Millián Anna
megyei osztályvezető

Treffler Gyöngyi
megyei osztályvezető

Kapják:
1. Címzett
2. Heckenast Judit (j.heckenast@gmail.com)
3. O1 Tárnok mérnökség
4. Irattár + melléklet

Magyar Közút Nonprofit ZRt.
Pest Megyei Igazgatóság
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
Millián Anna Megyei forgalomtechnikai és kezelői osztályvezető részére

Tárgy: Budaörs, 031hrsz ingatlan telekbehajtója, elvi közútkezelői hozzájárulás

EMLÉKEZTETŐ

Helyszíne: MK NZRt. Pest Megyei Igazgatóság (1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.) hivatalos helyiségében, 2019. 03. 21.
Jelen vannak MK NZRt. Pest Megyei Igazgatóság részéről:
Millián Anna Megyei forgalomtechnikai és kezelői osztályvezető
Tőzsér Zoltán ügyintéző
Pöczön-Máté Krisztina ügyintéző

Jelen vannak a Beruházó részéről:
Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök, Heckenast & Heckenast Bt.
Paulina András Mihály okl. építészmérnök, Etalon Kft.
Hegedüs Gyöngyi Csilla okl. építészmérnök, Etalon Kft.

Az egyeztetésen az alábbiak hangzottak el:

Az épületek kialakítása, helye az ingatlanon - a 2018. február 25-én kelt elvi hozzájárulás alapját képező dokumentációhoz képest - nem változott.
Az ingatlanhoz tartozó behajtó helye a meglévő behajtótól cca. 35 méterre nyugatra kerülne kialakításra.
Az eredeti hozzájárulási kérelemhez kapcsolódó leírást és kiegészítő számítást az alábbiakban mellékeljük:
A 031hrsz ingatlan övezeti besorolása a folyamatban lévő TRE módosítás szerint megváltozik. A hatályos szabályozás szerinti K-Re/2 övezetről Lk, kisvárosias lakóterület övezetre változik. A területen a fejlesztői szándék szerint lakóépületek épülnek majd, a földszinten vendéglátás/üzlet funkcióval.
A telek az 1sz. főút (Szabadság út) északi oldalán van, jelenleg telekbehajtója nyílik a főútról, éppen a lakott területi tábla után (a 8+030kmsz környezetében). A tervezett beépítés belső útja is a Szabadság úthoz csatlakozik majd, a jelenlegi behajtó közelében, attól kb. 35 méterrel nyugatra. A tervezett mintegy 81db kis lakás (1.5 fős családok) + az irodák/vendéglő várhatóan legfeljebb kb. 300Ejmű/nap átlagos forgalommal terhelhetik a most ~12000Ejmű/nap forgalmú főutat.
A behajtó forgalmi viszonyait kapacitásszámítással is megvizsgáltuk. A számítás szerint a főirányban a forgalom akadálytalanul tud lebonyolódni még abban a szélsőséges esetben is, ha a telek egész napra becsült forgalma egy csúcsórába koncentrálódna. A telekre balra be ebben az esetben átlagosan 2.0 jármű várakozna, a várakozási idő 18sec. A telekről balra ki 8.0 jármű várakozna, a várakozási idő 48sec.

A forgalombecslés, számítás alapja ez volt:
81 lakás
1.5 fő/lakás

3 utazás/nap/fő
80% egyéni közlekedéssel
1.5 fő/szgk
(Átlagos forgalom: 81×1.5×3×0.8=292egyéni utazás/nap, 264/1.5=195Ejmű/nap + irodák/vendéglátás 100Ejmű/nap (összes forgalom harmada). A főút mértékadó óránkénti forgalma: 1220Ejmű/ó, egyirányban átlagosan a fele, 610Ejmű/ó.)

A város Főépítészének kérése szerint a főúton a telek hosszában jó lenne, ha szegély menti parkolók kerülnének kialakításra.
Ez ellen a Közútkezelőnek kifogása nincs, amennyiben az ingatlan előtti útszakasz lakott területi útként kerül kialakításra: a lakott területen új járda és közvilágítás, zöldsáv, valamint szegély menti parkolók is létesülnek. A kialakításhoz a főút északi oldalán lévő nyílt árok helyett zárt csapadékvíz elvezetés megépítését a Közútkezelő engedélyezi. A fentiekkel összhangban szeretnénk, ha a lakott területi tábla a telek nyugati határára kerülne.

Az egyeztetésen elhangzottak alapján, a fentiek szerinti kialakításhoz kérjük elvi közútkezelői hozzájárulásukat.

Az emlékeztetőt összeállította:
Heckenast Judit és Hegedűs Gyöngyi Csilla

Tisztelt Paulina András Úr!

A küldött emlékeztetővel kapcsolatban nincs észrevételünk, azt elfogadjuk. Köszönjük.

Üdvözlettel

Millián Anna
megyei osztályvezető

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
Forgalomtechnikai és Kezelői Osztály
1183 Budapest, Gyömrői út 93-95.
Mobil: +36-30-648-8282
e-mail: millian.anna@pest.kozut.hu
Weboldal: www.kozut.hu
Facebook: www.facebook.com/MagyarKozut
Instagram: www.instagram.com/magyarkozut
Vigyázzunk a természetre - biztos szükséges kinyomtatnia ezt a levelet?

From: Etalon Kft <info.etalon@enternet.hu>
Sent: Friday, April 5, 2019 3:24 PM
To: Millián Anna <millian.anna@pest.kozut.hu>; Tőzsér Zoltán <tozser.zoltan@pest.kozut.hu>
Cc: j.heckenast@gmail.com
Subject: Budaörs_031

Tisztelt Millián Anna!

Mellékelten küldöm a 2019. 03.21-én tartott egyeztetésünk emlékeztetőjét. Legyen kedves szólni, ha bármi kiegészítést, módosítást tegyünk a szövegben, rajzban.

Üdvözlettel:
Paulina András Mihály
Etalon Kft.

Egyeztetés, Duna Ipoly Nemzeti Park

Tárgy: a Budaörs Szabadság út 1. volt Csíki étterem telkére készített Telepítési tanulmányterv

Tisztelt Adorján Anna!

A tárgyi ügyben küldött megkeresésével kapcsolatban Igazgatóságunk az alábbi tájékoztatást adja táj- és természetvédelmi szempontból:

- A tervezési terület (Budaörs hrsz. 031) határos a 030/5 hrsz-ú ingatlannal, mely az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló ***Budai Tájvédelmi Körzet*** és egyúttal a ***Budaörsi kopárok elnevezésű,*** HUDI20010 jelölésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura2000) részét képezi. A megjelölt természetvédelmi szempontú kijelölések alatt álló területeken általános természetvédelmi célkitűzés a természetes növénytársulások és a természetszerű élőhelyek, valamint az ott előforduló védett és fokozottan védett növény- és állatfajok, továbbá a Natura 2000 kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
- A hatályos BHÉSZ szabályozása szerint a tervezési terület K-Re/2 jelű, alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges beépítésre szánt építési övezetbe tartozik. Az előírások alapján a telek max. beépíthetősége 25 %, legkisebb zöldfelület min. 40%.
- A mellékelt telepítési tanulmányterv alapján a tervezett állapot 25%-ról max. 30%-ra javasolja növelni a beépíthetőséget. Mindezek alapján táj- és természetvédelmi szempontból a zöldfelületi mutató 50%-ra történő módosítása szükséges és indokolt. Igazgatóságunk véleménye szerint a telek meglévő zöldfelületi adottságait tekintve a tanulmányterv zöldfelületi javaslata elviekben támogatható. A településrendezési eszközök tervezett módosításának megalkotásához azonban szükségesnek tartjuk a tervezési terület meglévő növényállományának felmérését. A telek északkeleti részében található erdősült területrész a természetvédelmi kijelölés alatt álló szomszédos ingatlan területén előforduló mészkedvelő tölgyessel közvetlen ökológiai kapcsolatban áll, továbbá elhelyezkedéséből adódóan egyúttal jelenleg is fontos puffer funkciót tölt be a természetvédelmi terület szempontjából. Mindezek alapján az északkeleti telekrész meglévő növényállományának megtartására vonatkozó szabályozást (pl. 'kötelezően természetközeli zöldfelületként megtartandó területrész' szabályozási elem meghatározásával) a javasolt növényfelmérés eredményével összhangban kell megalkotni.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelen véleményünk a benyújtott tanulmánytervre vonatkozik. A fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményünk megalkotásához a tervezett szabályozási elemek pontos ismerete szükséges.

Amennyiben a tárgyi ügyben további egyeztetés szükséges Igazgatóságunk készséggel áll rendelkezésre.

Üdvözlettel: Garamszeginé Németh Mónika
természetmegőrzési referens
DUNA-IPOLY NEMZETI PARK
IGAZGATÓSÁG

Tel: 1/391-4641, 30/484-1405
1121 Budapest, Költő u. 21.

Kedves Garamszeginé Németh Mónika!

Telefonbeszélgetésünkre hivatkozva küldöm a Budaörs Szabadság út 1., volt Csíki étterem telkére készített Telepítési tanulmánytervet (Építészet: Etalon Kft, Paulina András Mihály, Településtervezés: Pro Arch. Építész Stúdió, R. Takács Eszter). A Budaörs belterületéhez csatlakozó, 1-es főút út menti telken a tulajdonos társasházak építésének a lehetőségét szeretné megteremteni, ennek érdekében a Településrendezési tervet módosítani. A település főépítésze kérése, hogy előzetesen egyeztessünk a Nemzeti Park Igazgatósággal az elképzelést.
Kérjük, hogy a tervanyagot áttekintve előzetes véleményüket fogalmazzák meg, ha kérdés merül fel, szívesen állunk rendelkezésükre telefonon vagy személyesen!

Köszönettel:

Adorján Anna
tájépítész TK/K 13-1263
tel: 06 20 97 41 942
email: anna_adorjan@yahoo.com ; Adorjan.Anna@szie.ybl.hu

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: 3298/1/2019.
Ü.int.: Pétsch Nóra
Tárgy: Budaörs 031 telepítési tanulmányterv - növényfelmérés

Hegedűs Gyöngyi Csilla
Etalon Kft.

Tisztelt Hegedűs Gyöngyi Csilla!

A Budaörs 031-hrsz-ú területre vonatkozó növényfelmérés tartalmát Igazgatóságunk elfogadja.

A felmérés alapján megállapítható, hogy a terület északi részén található mészkedvelő tölgyes nagyobb területet foglal el, mint a megküldött telepítési tanulmányterv helyszínrajzon „természetközeli zöld határa" -ként jelölt terület, ugyanakkor a védett növények a tervek szerint megmaradó területrészen helyezkednek el.

Igazgatóságunk elfogadja a védett természeti terület mellett a telepítési tanulmányterv helyszínrajzon „természetközeli zöld határa" -ként jelölt terület lehatárolását, mely a telekhatároktól 20, illetve 5 métert jelent pufferterületként.

Kérjük, hogy a helyi építési szabályzatban a jelzett területre vonatkozóan kerüljenek megfogalmazásra olyan előírások, amelyek garantálják a jelenlegi növényzet megmaradását.

Jelezzük, hogy jelen véleményünk a telepítési tanulmányterv és a növényfelmérés alapján kialakított előzetes véleményünket tartalmazza. A területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításához a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelt szerint lefolytatott eljárásban fogjuk megadni állásfoglalásunkat.

Budapest, 2019. május 30.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (info.etalon@enternet.hu)
2. Irattár

Budaörs 031 hrsz. telek növényzetének állapotfelmérése

Kiss Károly megrendelő részére a Grünwerk Tájépítész Műhely Kft. (1027 Budapest, Frankel Leó út 6., fsz. 1) 2019. áprilisában elvégezte a Budaörs 031 helyrajzi számú telek növényzetének felmérését és vizsgálatát. A munka egyszeri terepbejárás során elvégzett helyszíni vizsgálatokon alapszik. A munka során elvégeztük a telek különböző karakterű növénytakaróval fedett foltjainak jellemzését, az előforduló értékes vegetáció számbavételét, valamint az erdős területek kivételével a faállomány felmérését a Magyar Faápolók Egyesülete által publikált módszertan egyszerűsített változatával. Az egyes területek természetességének értékelése a Németh-Seregélyes-féle módszer alkalmazásával történt.

1. Növénytakaró foltjainak jellemzése

A 031 helyrajzi számú telken 5 markánsan elkülönülő vegetációs karakterű folt található (1. melléklet). Ezek a következők:

1. bolygatott, ruderális gyep
2. bolygatott cserjés (ördögcérnás)
3. erdős terület
4. kert és konyhakert
5. ligetesen fásított félszáraz gyep

1.1. Bolygatott, ruderális gyep

Üdébb és szárazabb foltokat egyaránt tartalmazó, burkolt felületekkel és anyagdepóniákkal tarkított jellegtelen, erősen gyomos, szerkezet nélküli gyep. Jellemző fajok: *Lolium perenne, Calamagrostis epigeios, Poa pratensis, Taraxacum officinale, Lepidium draba, Tripleurospermum inodorum, Rumex sp, Urtica dioica.*

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke a területnek nincsen.

1.2. Bolygatott cserjés (ördögcérnás)

A telek meredek, déli kitettségű rézsűjét, letöréseit, illetve annak déli oldalán a sík terület peremét uraló, szinte teljesen homogén *Lycium barbarum* állomány. Néhány kisebb fa (*Ulmus minor*) található itt a *Lycium*on kívül.

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke nincsen, az inváziós faj jelenléte természetvédelmi szempontból veszélyforrásnak tekinthető.

1.3. Erdős terület

Csertölgy (*Quercus cerris*), kocsánytalan tölgy (*Quercus petraea*), mezei szil (*Ulmus minor*) és virágos kőris (*Fraxinus ornus*) által uralt, változó összetételű, fiatal spontán erdőállomány. Szálanként megjelenik a magas kőris (*Fraxinus excelsior*) és a vadkörte (*Pyrus pyraster*) is. A terület keleti, a Meredek utca felé eső részén az *Ulmus minor* egyeduralkodó a lombkoronaszintben, a többi részterületen a tölgyek uralkodnak. A lombkorona borítása közel 100%-os. Valamennyi erdőalkotó fafaj újulata jelen van a foltban, legnagyobb egyedszámban az *Ulmus minor* és a *Quercus cerris*.

A cserjeszint az erdőterület déli és keleti oldalán, a foltlhatárok közelében igen sűrű, szinte áthatolhatatlan, borítása itt eléri a 80%-ot, máshol ~30%-os. A cserjeszintet alkotó fajok a következők: *Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Ligustrum vulgare, Berberis vulgaris, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Viburnum lantana*.

A gyepszint borítása változó, helyenként a 60%-ot is eléri, máshol legfeljebb 10%. A fajösszetétel rendkívül változatos, tölgyes elemek és száraz gyepi, nyílt erdei fajok keveredése jellemzi. Legnagyobb egyedszámban előforduló fajok: *Lithospermum purpureo-coeruleum, Brachypodium sylvaticum, Polygonatum latifolium, Falcaria vulgaris, Fragaria viridis, Teucrium chamaedrys, Stachys sylvatica, Filipendula vulgaris*.

Védett fajok: Az erdő nyugati szegélyén, a telekhatár mentén, valamint az erdő déli oldalán egy foltban az *Adonis vernalis* (védett, eszmei értéke 5.000 Ft) 50-70 virágzó tőből álló állománya él. Az erdő nyugati oldalán, a telekhatár mentén a *Vinca herbacea* (védett, eszmei értéke 5.000 Ft.) 10-20 virágzó tőből álló állománya él.

Természetessége: 4, természetvédelmi értéke a védett fajok jelenléte és a Natura 2000 terület puffereként betöltött szerepe miatt számottevő.

1.4. Kert és konyhakert

A telken álló épületek közvetlen környezetében, valamint a telek délnyugati részén a műút és a gépjárműparkoló közelében kialakított díszkert, valamint a lakóépülettől északra kialakított konyhakert. A díszkertben ültetve örökzöldek: *Thuja occidentalis, Taxus baccata, Juniperus sabina, Juniperus × media*, valamint lombhullató díszcserjék: *Cotoneaster horizontalis, Forsythia × intermedia*. A dísznövények között spontán, feltehetőleg magonc eredetű *Sambucus nigra* és *Prunus cerasifera*. A konyhakertben gyümölcstermő cserjék (ribizli).

A kert kaszált gyepes felületei jellegtelenek, vetett, kommersz fűkeverékből és tágtűrésű, bolygatástűrő kétszikűekből (*Taraxacum officinale, Glechoma hederacea, Bellis perennis*) állnak.

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke a területnek nincsen.

1.5. Ligetesen fásított félszáraz gyep

A ligetesen ültetett, javarészt gyümölcsfák között és mellett elhelyezkedő, rendszeresen kaszált, feltehetőleg vetett, kommersz eredetű (*Festuca* sp., *Lolium perenne, Agrostis* sp.) jellegtelen félszáraz gyep, zavarástűrő kétszikűekkel: *Muscari neglectum, Valerianella locusta, Verbascum* sp., *Stenactis annua, Lamium purpureum, Salvia nemorosa, Taraxacum officinale, Erodium cicutarium*.

Természetessége: 2, természetvédelmi értéke a területnek önmagában nincsen, pufferszerepe lehet.

2. Faállomány felmérése

A telken álló 36 db. azonosítható faegyed felmérése nagyrészt a Magyar Faápolók Egyesülete által kidolgozott rendszert követi, ugyanakkor – tekintettel arra, hogy a területen található fák szakszerű ápolásban nem részesülnek – a fák ápoltságára vonatkozó szempontot a vizsgálat során elhagytuk. Így a faegyedekkel kapcsolatban az alábbi szempontokat értékeltük:

- a gyökérzet állapota
- a törzs állapota
- a korona állapota
- a fa életképessége

Valamennyi szempont szerinti értékelés 1-5 skálán történt, ahol az 5 az egészséges, kifogástalan állapotot, az 1 a súlyosan károsodott, veszélyes egyedet jelenti. A 0 jel a halott, kiszáradt fákat jelöli.

A faállomány vizsgálatának eredményét az 1. sz. táblázat tartalmazza. A faegyedek elhelyezkedését a 2. sz. melléklet ábrázolja.

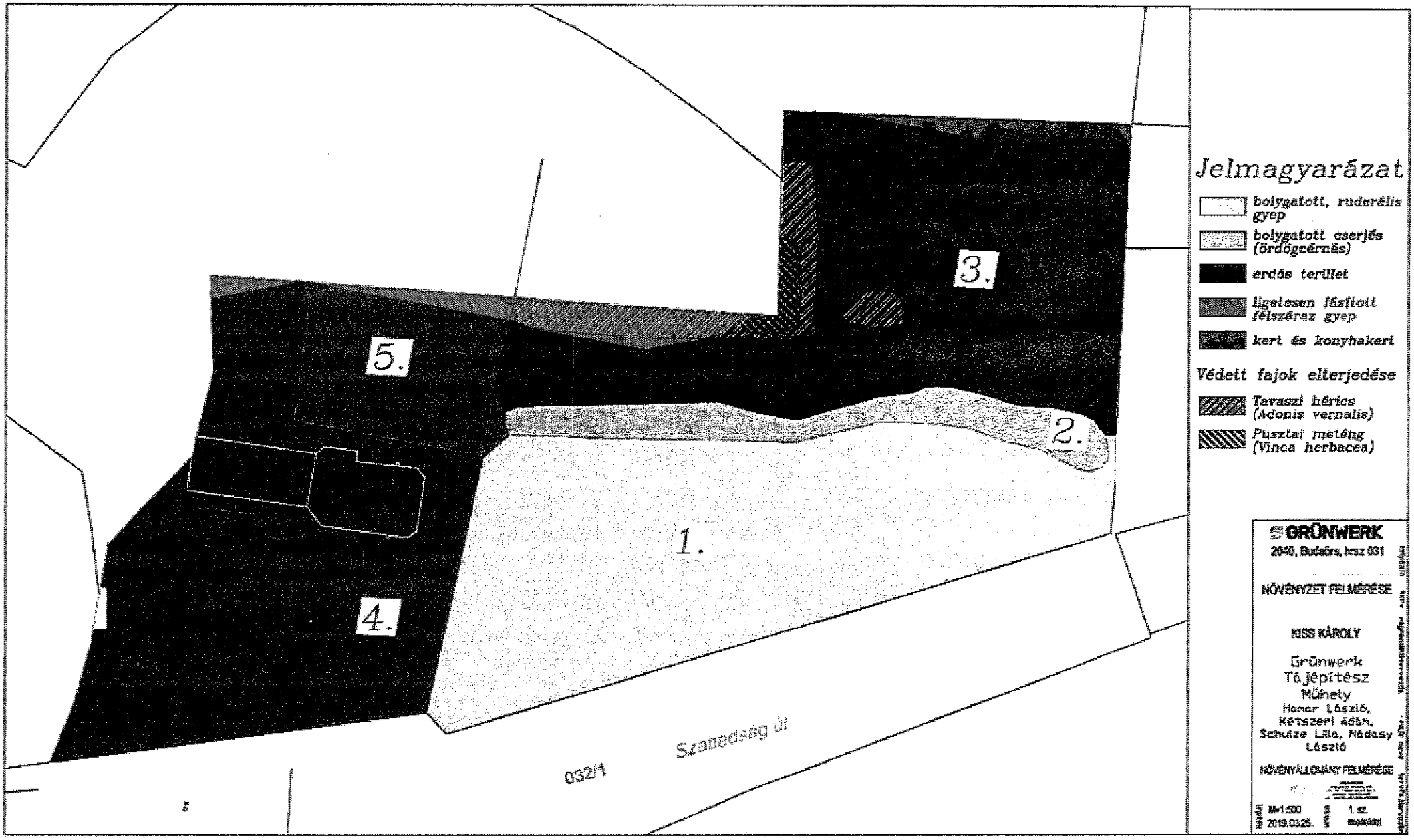
1. táblázat: Budaörs 031 hrsz fáinak katasztere

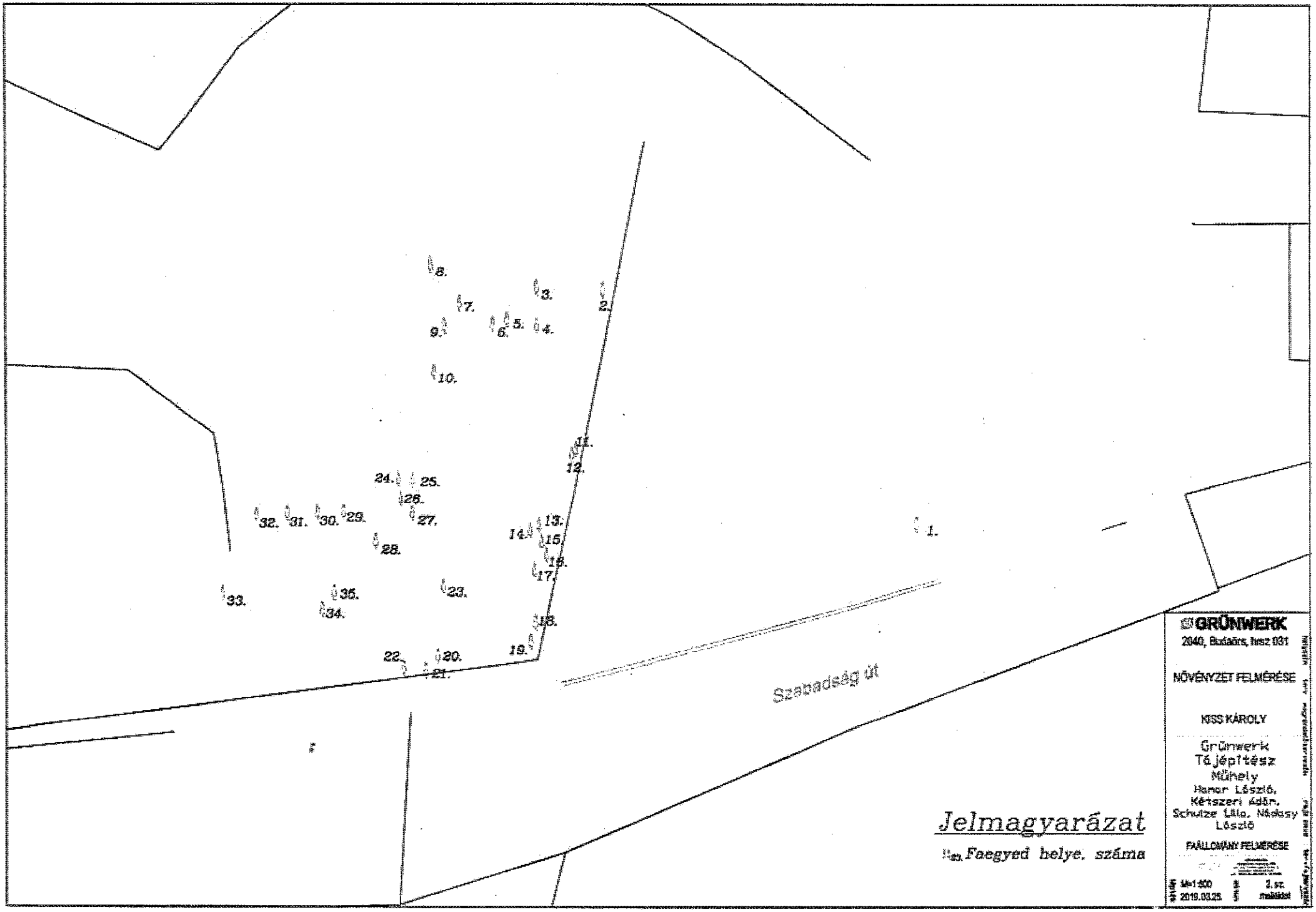
fa kódja	faj		törzsátmérő (cm)	állapotértékelés			
	tud. név	magyar név		korona	törzs	gyökérzet	életképesség
1	Pinus nigra	feketefenyő	70	4	4	5	4
2	Juglans regia	dió	30	5	5	5	5
3	Prunus avium	cseresznye	30	4	4	5	4
4	Prunus domestica	szilva	25	3	4	4	4
5	Prunus domestica	szilva	40 (2 törzs)	4	4	5	4
6	Morus alba	fehér eper	40	5	4	4	5
7	Prunus avium	cseresznye	20	3	4	5	3
8	Prunus cerasus	meggy	20	3	4	5	3
9	Robinia pseudoacacia	fehér akác	törzs kivágva, sarjadzik	0	0	4	1
10	Robinia pseudoacacia	fehér akác	55	5	4	4	5
11	Pinus nigra	feketefenyő	20	2	4	5	3
12	Picea abies	közönséges luc	35	3	5	4	3
13	Thuja occidentalis	nyugati tuja	30 (5 törzs)	2	2	3	2
14	Platycladus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	20	0	0	0	0

15	Platycladus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	30	4	4	3	4
16	Picea pungens 'Glauca'	ezüstfenyő	30	3	4	3	3
17	Platycladus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	40	4	3	3	4
18	Betula pendula	közönséges nyír	35	5	4	4	4
19	Betula pendula	közönséges nyír	30 (csonkolt, kiszáradt)	0	0	0	0
20	Thuja occidentalis	nyugati tuja	40 (5 törzs)	2	2	5	2
21	Robinia pseudoacacia	fehér akác	30	0	0	0	0
22	Robinia pseudoacacia	fehér akác	50	3	3	3	3
23	Thuja occidentalis	nyugati tuja	30 (3 törzs)	3	3	5	3
24	Thuja occidentalis	nyugati tuja	20	4	5	5	4
25	Thuja occidentalis	nyugati tuja	20 (2 törzs)	3	4	5	3
26	Picea pungens 'Glauca'	ezüstfenyő	15	2	3	5	2
27	Pinus nigra	feketefenyő	55	3	4	5	4
28	Pinus nigra	feketefenyő	50	2	3	4	3
29	Betula pendula	közönséges nyír	20	3	4	4	4
30	Prunus cerasifera	cseresznyeszilva	40	4	4	4	4
31	Betula pendula	közönséges nyír	30	5	3	4	4
32	Abies concolor	kolorádói jegenyefenyő	25	3	5	4	4
33	Abies concolor	kolorádói jegenyefenyő	40	5	5	4	5
34	Pinus nigra	feketefenyő	60	3	3	4	3
35	Pinus nigra	feketefenyő	50	3	3	4	3

Nádasy László okl. tájépítészmérnök

Hamar László okl. tájépítészmérnök K01-5308


1.
2.
3.
4.
5.
Szabadság út
032/1
Jelmagyarázat
bolygatott, ruderális gyep
bolygatott cserjés (ördögcérnás)
erdős terület
ligetesen fásított félszáraz gyep
kert és konyhakert
Védett fajok elterjedése
Tavaszi hérics (Adonis vernalis)
Pusztai meténg (Vinca herbacea)
GRÜNWERK
2040, Budaörs, hrsz 031
NÖVÉNYZET FELMÉRÉSE
KISS KÁROLY
Grünwerk Tájépítész Műhely
Hanar László, Kétszeri Ádám, Schulze Lilla, Nádasy László
NÖVÉNYÁLLOMÁNY FELMÉRÉSE
M=1:500
1. sz.
2019.03.26.


1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
Szabadság út
Jelmagyarázat
Fa sz. Faegyed helye, száma
GRÜNWERK
2040, Budaörs, hrsz 931
NÖVÉNYZET FELMÉRÉSE
KISS KÁROLY
Grünwerk Tájépítész Műhely
Hamar László, Kétszeri Ádám, Schulze Lilla, Nádassy László
FÁLLOMÁNY FELMÉRÉSE
M=1:500
2019.03.25.
2. sz. melléklet

Véleményezési eljárás során beérkezett előzetes vélemények

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
2017 AUG 31
Pu 1249
Ügyintéző:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 05.

Ügyiratszám: **PE-06/ÖR/294-7/2017**
Előzményi ügyiratszám:
Ügyintéző: Okrutay Miklós
Telefon: 06-1/485-6969

Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzat eseti módosítása – előzetes tájékoztatás
Hiv. szám: XI/459-1/2017

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 05.
Szám: XI/459-35/2017

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettük a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításaira vonatkozó előzetes tájékoztatást, amellyel kapcsolatosan a következő állásfoglalást alakítottuk ki.

Elsőként is jelezzük, hogy az országos védelemmel rendelkező műemlékekre, műemléki területekre, régészeti védettségekre vonatkozó adatokat Budaörs Város teljes területére vonatkozó, 2016 decemberében elkészített örökségvédelmi hatástanulmány (ÖH) pontosan tartalmazza. Javasoljuk, hogy a tervezett beavatkozásokra vonatkozóan a hatások elemzésének leginkább alkalmas módjaként történjen meg az ÖH aktualizálása.

Az előzetes tájékoztatásban említett módosítások műemléki védettséget nem érintenek, ugyanakkor jelzik, hogy a későbbiekben további elemekkel egészülhet ki a tervmódosítás, így ebben a vonatkozásban előzetesen nyilatkozni nem tudunk.

A régészeti védettséggel kapcsolatosan az alábbi figyelemfelhívással élünk:

- *A kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.). 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

- *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdése szerint nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Kötv. és e rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú melléklete alapján a Korm. rendelet 72. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

- A Kötv. 22. § (1) bekezdés szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 06-1/485-6969 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeri lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- A Kötv. 22. § (3) bekezdésének b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeztek próbafeltárást, továbbá földkiemeléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert. A Kötv. 22. § (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárást írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22. § (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22. § (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

- A beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19. § (4) bekezdése értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

Végül jelezzük, hogy a tárgyi településrendezési eljárás további szakaszaiban is részt kívánunk venni. Lehetőség szerint digitális alapú dokumentációt kérünk a véleményezési szakaszban, és a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát is szíveskedjenek CD-n megküldeni.

Budapest, 2017. augusztus 24.

Tisztelettel:

dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
Nagy Gábor
osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web. http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

2017 SZEP 14

XI/459-38/2017

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

2017 SZEP 14.

Ügyiratszám: **UT/361/5/2017.**
Előzményi ügyiratszám: ---
Ügyintéző: Székely Gábor
☎: 1/460-2242
@: szekely.gabor@pest.gov.hu

Tárgy: **Budaörs HÉSZ módosítás – tájékoztatási szakasz.**

Hivatkozási szám: **XI-459-1/2017**
Melléklet: ---

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező ügyfél neve: Budaörs Város Önkormányzata
Az eljárás megindulásának napja: ---

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

20170914-0921-044771-1-00

Tisztelt Cím!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 11 pontja alapján az **alábbi nyilatkozatot tesszük:**

A településfejlesztésben a közlekedési érdek érvényesítése érdekében kérjük a város állami közútjainak érintettsége esetén az utak kezelőjét az eljárásba bevonni. (Magyar Közút Nonprofit ZRt. Pest-megyei Igazgatósága, 1184 Budapest, Gyömrői u. 93-95.) Az állami közútkezelő több olyan fejlesztés gazdája, amely a település rendezési tervét érintheti, nem útépítési engedélyköteles és így hivatalom előtt nem ismert.

A szabályozási vonalak tervezett pontosításával kapcsolatban általánosságban kérjük az útcsatlakozásoknál, csomópontoknál a látóháromszögek és a kanyarodáshoz szükséges ívek részére a megfelelő hely biztosítását, a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek /közl. sávszélességek/, gyalogos közlekedés, ingatlan előtti parkolás, távlati helyigény, stb.) figyelembe vételét.

Az egyes ingatlanok helyzetének rendezésével kapcsolatban különösen telekösszevonások, beépítési lehetőségek vizsgálatánál kérjük az ingatlanok feltárását jelentő kapubejáratokat (útcsatlakozásokat) a tervezett forgalomszabályozás alapján megvizsgálni és az esetleges gyalogosátkelők, buszmegállók helyével összehangolni. Sarokingatlanok esetében a kapubejáratokat lehetőség szerint az alárendelt útra, az ingatlan saroktól számított legtávolabbi helyen célszerű kialakítani.
Tömb belsők feltárásához nem értünk egyet a ú.n. nyeles telkek létrehozásával, több ingatlant feltárása esetén zsákutca kialakításával. Amennyiben ez elkerülhetetlen, a megközelítést szolgáló "nyél" szélességét legalább 6 méterben javasoljuk felvenni. Zsákutcák esetében az út végén a megfordulást teherautók (szemétszállítás, közmű üzemeltetés) részére is biztosítani kell.

A terv felülvizsgálatához kapcsolódóan szeretnénk a figyelmet ráirányítani

- a **település úthálózati elemek** közlekedési **státusának** (közforgalomra nyitott és közforgalom előtt lezárt út) **fontosságára**, ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet. A tervezett módosításhoz

Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komocsy u. 17-19.
Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285
E-mail: utugy@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A Érdi Járás Útügyi Osztály 1/1 Budapest Beérkezés: 16

kapcsolódóan javasoljuk az érintett utak státusának egyeztetését (a közforgalomra nyitott státus ajánlott) és szükség esetén a megfelelő földhivatali bejegyzés(ek) pontosítását;
- a település meglévő és tervezett **úthálózatának vízelvezetésére,** ami kulcsfontosságú a létesítmények műszaki állapotának fenntartásában. Javasoljuk a település egészére kiterjedő hidrológiai tanulmány elkészítését, illetve, ha ilyen tervvel rendelkeznek, kérjük arról hivatalunkat tájékoztatni, esetleg a terv egy példányát hatóságunknak megküldeni;

A Szabályozási Terv általános felülvizsgálatával kapcsolatban továbbra is várjuk megkeresésüket.

Amennyiben a terv átdolgozása folyamán a közlekedéshálózati elemek módosulnak, a tervezés további szakaszába is kérjük hivatalunk bevonását.

Módosító indítványok következtében felmerülő **új úthálózati elem létesítésének szükségessége** vagy egy **út jelenlegi státusának** (közforgalomra megnyitás, lezárás – 1988. évi I. tv. 32§(3) bek.) **a változása esetén az eljárásba hivatalunkat be kell vonni.**

A munkarészeket digitális változatban kérjük csatolni.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.30.) Korm. rendelet állapítja meg.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala

Sándor János
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:
1. **Budaörs Város Önkormányzat** **Hiv. sz.: XI-469-1/2017**
2. Irattár

20170814-0912-039433-1-00

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ERDŐGAZDÁLKODÁSI HIVATALA

IRATSZÁM: E
2017 AUG 14

Ügyiratszám: PE-06/ERDŐ/7173-2/2017.
Ügyintéző: Hunya László
Telefon: +36 28 532-323 vagy +36 28 532-308

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítása
Hiv. szám: XI-459-1/2017. (Junghausz Tímea)
Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a lábléchen feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, amelyben a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ára hivatkozva az erdészeti hatóságtól állásfoglalást kért.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével a hatáskörünkbe tartozó jogszabályokon alapuló követelmények a következők:

1. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. §-ában meghatározza az Evt hatálya alá tartozó részeket és a 6., 13. és 15. §-aiban definiálja azokat. Felhívom a figyelmet arra, hogy a törvény természetbeni állapothoz köti az erdő fogalmát, nem pedig az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot, hiszen az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiinduló tervező gyakran az Evt.-vel ellentétes övezeti besorolást tervez meg. A térség erdeit ábrázoló térképet az adat kiadására jogosult erdészeti hatóság elkészíti. Kérelmével annak jellege szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályához vagy a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Erdészeti Igazgatóságához fordulhat. Az Országos Erdőállomány Adattár térképi állománya egyébként a http://erdoterkep.nebih.gov.hu/ linken keresztül elérhető.
2. Szintén előforduló probléma, hogy a tervkészítés során a tervezők egyes erdőterületek rendeltetését önkényesen megváltoztatják. A rendeltetésváltozás az Evt. 27.§ (1) bekezdése alapján az erdészeti hatóság hatásköre, melyhez a tulajdonos, illetve közös tulajdon esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított 2/3 részének hozzájárulása szükséges. Új erdő telepítésekor is az elsődleges rendeltetést az Evt. 23. §-a szerint az erdészeti hatóság állapítja meg. A helyi rendelet tehát a fennálló jogi szabályozás értelmében nem változtathatja meg az erdőterületek rendeltetését.
3. Az Evt. 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, de az Evt 79. § (4) bekezdése értelmében hasonlóan kell eljárni az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület igénybevétele esetén is. Ezek miatt kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek, de az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak, az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. Felhívom figyelmüket, hogy a fentiek figyelembe vételével olyan szabályozásokat tervezzenek, amely a további infrastruktúrális létesítmények (út, víz, gáz, elektromos áram, csatorna, kábel TV, stb) elhelyezésére az erdő igénybevétele nélkül biztosít lehetőséget. A rendezési tervek készítése

során az épületek elhelyezésénél a meglévő erdőt is vegyék figyelembe úgy, hogy nem generál a jövőben a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható.

4. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28. § alapján a tervezők gyakran az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozzák meg. Az OTÉK azonban ezen a ponton ellentétes az Evt. 77-85. §-aiban foglaltakkal, melyek alapján erdőterületen építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indokoltsága viszont csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba.
5. Felhívom figyelmét, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 6.§ (2) bekezdése értelmében az egyes településeken lévő, **erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága** – a település közigazgatási területére vetítve – összességében **nem csökkenhet.** Amennyiben erdőterület igénybevételét tervezik, úgy az annak ellentételezéseként létrehozandó erdőterületet is meg kell jeleníteni a rendezési tervben.
6. Erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni az Étv. 8.§ (2) bekezdés b) pontja szerint arra, hogy a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
7. Erdők védelem alá helyezését (országos és helyi) külön eljárás keretében lehet engedélyezni, így a szerkezeti tervben való esetleges feltüntetés nem jelenti a hozzájárulás megadását.
8. Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44. §-a alapján az erdészeti hatósággal jóvá kell hagyatni. A telepítést azonban természetesen a termőhelyi viszonyok is befolyásolják.

A fenti követelmények a jogszabályi hierarchiában a helyi rendeletnél magasabb szintű jogszabályokból következnek, mellyel az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes. Ezért kérjük ezek figyelembe vételét, ellenkező esetben olyan helyzet állna elő, amelyet az erdészeti hatóság későbbi véleményében nem tudna támogatni.

A megkereséseiben nem jelölte meg egyértelműen térképen a tervezéssel érintett részeket, de mivel az véleményezhetően a községben sokfelé, egyelőre nem meghatározható helyeket is érinthet, és Budaörsön számottevő erdő van, ezért az ezzel kapcsolatos további eljárásban részt kívánok venni. Amennyiben választási lehetőség van rá, akkor a CD formátumban megküldött anyag a megfelelőbb számomra.

További konkrétumokra vonatkozó választ csak akkor tudok adni, hogy ha megnevezik a tervben az érintett részeket és azonosításra alkalmas térképmásolatra feltüntetik azokat. Egyben jelzem, hogy az alábbi helyeken elérhetők a 2016-os állományok, további szíves felhasználásra:

Kiváló erdők (shp, dxf):
http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/2016/kivalo_erdo_2016_PEST_MEGYE.zip

Elsődleges rendeltetés (Shape, dxf):
http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2016/rendeltetes_2016_PEST_MEGYE.zip

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az Evt. 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései figyelembevételével adtuk meg.

Gödöllő, 2017. augusztus 3.

Szám: XI/459-11/2017

Kapják:
1. Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

Dr Szabó Zsolt
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Klamarcsics

E-mailből iktatott irat

XI/000459-000026/2017

Iktatószám: XI /459 - 26 /2017 XI/000459-000026/2017

Tárgy: előzetes tájékoztatás
Feladó: karoly.bacher@nfm.gov.hu
Érkezett: 2017.08.18. 8:39:21
Címzett: Wittinghoff Tamás
Másolatot kap: csaba.bellyei@nfm.gov.hu, ildiko.veres@nfm.gov.hu

Ügyintéző: Junghausz Tímea
Készült: 2017-08-22 12:41

E-mail csatolmányok: image002.png

Wittinghoff Tamás polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének módosítása tárgyában a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett XI-459-1/2017 számú megkeresésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (4) 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásával kapcsolatos ügyekben, hajózási hatóságként a közlekedésért felelős miniszter jár el.

Budaörs Város víziúttal nem érintett település, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról

és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezett eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.

Tájékoztatásom nem érinti a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium vasúti és légiforgalmi szakterületeinek eljárását, mely szervezetek közlekedési hatóságként a 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben meghatározott hatáskörük szerint vesznek részt a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos eljárásokban.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tisztelettel:

Bellyei Csaba főosztályvezető nevében és megbízásából:

Bacher Károly

Hajózási Hatósági Főosztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium

1066 Budapest, Teréz krt. 62.

Postacím:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Web:

1440 Budapest, Pf. 88.

36-1-474-1742

36-1-8159659

karoly.bacher@nfm.gov.hu

MailScanner has detected a possible fraud attempt from www.nfm.gov.hu www.kormany.hu

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for

Rozsics Krisztina XI-459-26/2017

Feladó: Bacher Károly <karoly.bacher@nfm.gov.hu>
Küldve: 2017. augusztus 18. 8:34
Címzett: Polgármester
Másolatot kap: Bellyei Csaba Csongor; Veres Ildikó dr.
Tárgy: (Disarmed) Budaörs helyi építési szabályzatának módosítása

POLGÁRMESTER IRODA
2017 AUG 18
40229/2017
ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének módosítása tárgyában a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett XI-459-1/2017 számú megkeresésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (4) 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásával kapcsolatos ügyekben, hajózási hatóságként a közlekedésért felelős miniszter jár el.

Budaörs Város víziúttal nem érintett település, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról
és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezett eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.

Tájékoztatásom nem érinti a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium vasúti és légiforgalmi szakterületeinek eljárását, mely szervezetek közlekedési hatóságként a 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben meghatározott hatáskörük szerint vesznek részt a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos eljárásokban.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tisztelettel:

Bellyei Csaba főosztályvezető nevében és megbízásából:

NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTÉRIUM

Bacher Károly

Hajózási Hatósági Főosztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium
1066 Budapest, Teréz krt. 62.
Postacím: 1440 Budapest, Pf. 88.
Telefon: +36-1-474-1742
Fax: +36-1-8159659
E-mail: karoly.bacher@nfm.gov.hu
Web:

XI-459/2017 JT.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017 SZEPT 05.
Szám:
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 SZEPT 06.
ÉRKEZETT

Ügyiratszám: PE/V/2040-2/2017
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Előzetes vélemény, Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat eseti módosítása
Iktatószámuk: XI-459-1/2017
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

IKTATÓSZÁMRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 07.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 07.
Szám: XI/459-66/2017
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző: J.T.

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi felkérést a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának (a továbbiakban: Bányafelügyeletnek) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet a megkeresésre az alábbi

előzetes véleményt adja.

A tárgyi szabályzat véleményezési eljárásában

részt kíván venni.

A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint a következő adatszolgáltatást tudja nyújtani: a város közigazgatási területén sem bányatelek, sem megkutatott ásványvagyon, sem az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint 1999-ben a Kőszirt utcában, és a Kőfejtő utcában, 2002-ben a Felsősor utcában volt támfalépítés, 2003-ban és 2005-ben pedig a Kőszirt utcában és a Kőszikla-Kőszirt utcákban végeztek partfalveszély elhárítást. 2015-ben a Bányafelügyelet a Kőhegy É-i peremén lévő sziklák állapotával kapcsolatban intézkedett, melyek a Máriavölgy utcát veszélyeztették.

A Bányafelügyelet előzetes véleményét *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes*

Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: banyafelugyelet@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 19. pontjában biztosított jogkörében eljárva adja ki.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről *a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról* szóló 161/2017. Korm. rendelet (VI. 28.) 1. melléklete rendelkezik, adatszolgáltatását a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján adja.

Budapest, 2017. augusztus 31.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pályi György
bányakapitány

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy 0.1 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: 5014/2/2017.
Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika
Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatás
Hiv.sz.: XI-459-1/2017
Melléklet: 2 db M=1:30000 arányú térkép

IKTATÁSRA ELŐKÉSZÍTVE
2017 SZEPT 04.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 04.
Szám: XI/459-39/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításával kapcsolatban az Igazgatóságunk részére megküldött előzetes tájékoztató alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

Budaörs Város teljes közigazgatási területén a következőkben felsorolt természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak:

- Az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló **Budai Tájvédelmi Körzet** területe. A Tájvédelmi Körzethez tartozó védett, illetve fokozottan védett ingatlanok jegyzékét a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII.27.) KvVM rendelet tartalmazza.

- A **Budaörsi kopárok elnevezésű, HUDI20010 jelölésű** és a **Budai-hegység elnevezésű, HUDI20009 jelölésű** jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (Natura2000). A Natura2000 területekhez tartozó földrészletek jegyzékét a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent **országos ökológiai hálózat övezete**, továbbá a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.**

- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően **ex lege védett, országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősülő barlangok területe.**

Az Igazgatóságunk nyilvántartásában megtalálható táj- és természetvédelmi szempontú kijelölésű területek lehatárolását a mellékelt átnézeti térkép tartalmazza. (Az ex lege védett barlangok vonatkozásában a Földművelésügyi Minisztérium Tájvédelmi, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztálya az illetékes adatszolgáltató.) Itt felhívjuk a figyelmet, hogy az OTrT és a BATrT felülvizsgálata folyamatban van, melynek során az országos ökológiai hálózat övezeteinek, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének lehatárolása is felülvizsgálatra kerül. Tájékoztatásul mellékelten megküldjük a megjelölt övezetek jóváhagyásra javasolt, tervezett lehatárolását.
Amennyiben a tervezés során az adatszolgáltatás digitális változatára is szükség van, kérem jelezze.

20170901-1035-042638-1-00

- A felsorolt területeken általános természetvédelmi célkitűzés a természetes növénytársulások és a természetszerű élőhelyek, valamint az ott előforduló védett és fokozottan védett növény- és állatfajok, továbbá a Natura 2000 területeken található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
  Az **országos ökológiai hálózat** övezeteivel (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) érintett területrészekre vonatkozóan az OTrT 17.§, 18.§, valamint a 19.§ fogalmaz meg területfelhasználási előírásokat.
  Az OTrT meghatározása szerint a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe** a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. Az övezet területén belül tehát cél a meglévő, védendő tájképi egység megőrzése az ehhez szükséges településfejlesztési, településrendezési intézkedések meghatározásával.

  Az előzőek alapján Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból szükségesnek tartja, hogy a tervezett településrendezési elképzelések a megjelölt természetvédelmi kezelői célkitűzésekkel, valamint a hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban kerüljenek kialakításra. Kérjük, hogy a jelen tervmódosítás során a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős értéket képviselő területek kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása elsődleges szempontként kerüljön figyelembevételre. Mindezen elvárásainkat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, valamint az OTrT előírási támasztják alá.

- **Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményezési eljárásában Igazgatóságunk részt kíván venni. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni.**

sfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a ülésrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. 8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és gatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja ján adtuk meg.

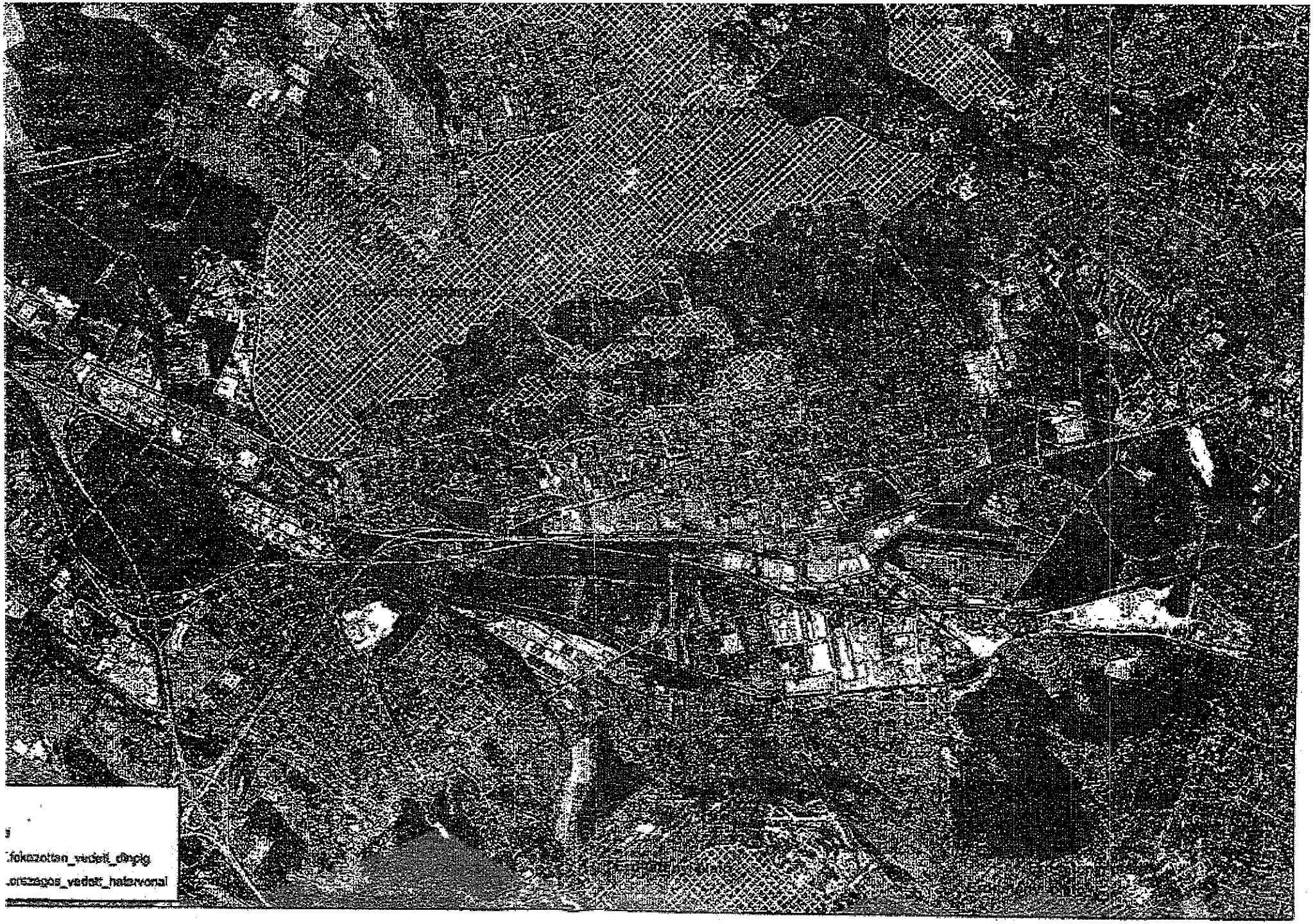
apest, 2017. augusztus 28.

Üdvözlettel:

Pürl András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

zat
fnl_ovzat
logiai_halozat


fokozottan_vedett_dinpig
orszagos_vedett_hatarvonal

POSTÁZÓRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 01

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: UT/381/5/2017.
Előzményi ügyiratszám: ---
Ügyintéző: Székely Gábor
☎:1/460-2242
@: szekely.gabor@pest.gov.hu

Tárgy: **Budaörs HÉSZ módosítás – tájékoztatási szakasz.**

Hivatkozási szám: **XI-459-1/2017**
Melléklet: ---

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra

Kérelmező ügyfél neve: Budaörs Város Önkormányzata
Az eljárás megindulásának napja: ---

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

20170901-1056-042504-1-00

Tisztelt Cím!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 11 pontja alapján az **alábbi nyilatkozatot tesszük:**

A településfejlesztésben a közlekedési érdek érvényesítése érdekében kérjük a város állami közútjainak érintettsége esetén az utak kezelőjét az eljárásba bevonni. (Magyar Közút Nonprofit ZRt. Pest-megyei Igazgatósága, 1184 Budapest, Gyömrői u. 93-95.) Az állami közútkezelő több olyan fejlesztés gazdája, amely a település rendezési tervét érintheti, nem útépítési engedélyköteles és így hivatalom előtt nem ismert.

A szabályozási vonalak tervezett pontosításával kapcsolatban általánosságban kérjük az útcsatlakozásoknál, csomópontoknál a látóháromszögek és a kanyarodáshoz szükséges ívek részére a megfelelő hely biztosítását, a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek /közi. sávszélességek/, gyalogos közlekedés, ingatlan előtti parkolás, távlati helyigény, stb.) figyelembe vételét.

Az egyes ingatlanok helyzetének rendezésével kapcsolatban különösen telekösszevonások, beépítési lehetőségek vizsgálatánál kérjük az ingatlanok feltárását jelentő kapubejáratokat (útcsatlakozásokat) a tervezett forgalomszabályozás alapján megvizsgálni és az esetleges gyalogosátkelők, buszmegállók helyével összehangolni. Sarokingatlanok esetében a kapubejáratokat lehetőség szerint az alárendelt útra, az ingatlan saroktól számított legtávolabbi helyen célszerű kialakítani.
Tömb belsők feltárásához nem értünk egyet a ú.n. nyeles telkek létrehozásával, több ingatlant feltárása esetén zsákutca kialakításával. Amennyiben ez elkerülhetetlen, a megközelítést szolgáló "nyél" szélességét legalább 6 méterben javasoljuk felvenni. Zsákutcák esetében az út végén a megfordulást teherautók (szemétszállítás, közmű üzemeltetés) részére is biztosítani kell.

A terv felülvizsgálatához kapcsolódóan szeretnénk a figyelmet ráirányítani

- a település úthálózati elemek közlekedési státusának (közforgalomra nyílott és közforgalom előtt lezárt út) fontosságára, ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet. A tervezett módosításhoz

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 01.

Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.
Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2286
E-mail: utugy@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Polgármesteri Hivatal
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 01.
Szám: XI/459-33/2017
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

kapcsolódóan javasoljuk az érintett utak státusának egyeztetését (a közforgalomra nyitott státus ajánlott) és szükség esetén a megfelelő földhivatali bejegyzés(ek) pontosítását;

- a településen meglévő és tervezett **úthálózatának vízelvezetésére**, ami kulcsfontosságú a létesítmények műszaki állapotának fenntartásában. Javasoljuk a település egészére kiterjedő hidrológiai tanulmány elkészítését, illetve, ha ilyen tervvel rendelkeznek, kérjük arról hivatalunkat tájékoztatni, esetleg a terv egy példányát hatóságunknak megküldeni;

A Szabályozási Terv általános felülvizsgálatával kapcsolatban továbbra is várjuk megkeresésüket.

Amennyiben a terv átdolgozása folyamán a közlekedéshálózati elemek módosulnak, a tervezés további szakaszába is kérjük hivatalunk bevonását.

Módosító indítványok következtében felmerülő **új úthálózati elem létesítésének szükségessége** vagy egy út jelenlegi **státusának** (közforgalomra megnyitás, lezárás – 1988. évi I. tv. 32§(3) bek.) a **változása** esetén **az eljárásba hivatalunkat be kell vonni.**

A munkarészeket digitális változatban kérjük csatolni.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.30.) Korm. rendelet állapítja meg.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal 149

Sándor János
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:

1. **Budaörs Város Önkormányzat** **Hiv. sz.: XI-459-1/2017**
2. Irattár

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
2017 AUG 22

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

IGAZGATÁSI ÉRKEZTETŐ
2017 AUG 22.

XI/459-25/2017

Tárgy: Budaörs Helyi Építési Szabályzat módosítás előzetes véleményezése

Ügyiratszám: 10.327/2017.
Hiv. szám: XI-459-1/2017.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550
Melléklet: Tájékoztató

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

20170822-0916-040701-1-00

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyag alapján a jelenlegi Helyi Építési Szabályzat módosítása során beazonosíthatóan a 031 hrsz-ú, 9490 m^2 nagyságú, gyep (rét), gazdasági épület (2 db) művelési ágban nyilvántartott, 3. minőségi osztályba sorolt, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület beépítési paraméterein kívánnak változtatni. A terület jelenleg alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe tartozik. A módosítás célja, hogy a kijelölt övezetben lakóépület elhelyezésére is lehetőséget kívánnak biztosítani. Tekintettel arra, hogy övezetváltás nem következik be, továbbá figyelemmel az ingatlan környezetére, valamint arra, hogy a területen belül már jelenleg is található két darab épület, a módosítás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek a megadott információk alapján külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban nyilatkozni hatáskör hiányában nincs lehetőségem.

Budaörs Város területe összesen 2368,77 hektár, amelynek **38,6 %-a termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **297,20 hektár** (ez a teljes terület 12,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	86,90	1,9908	42,18
	4	53,90	0,7132	
kert	3	86,90	0,0988	30,22
	5	40,00	5,3568	
	6	33,90	0,9180	

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály
1051 Budapest, Sas u. 19
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

szántó	3	31,30	10,4682	29,13
szőlő	3	97,30	0,8459	38,50
	4	76,50	1,2879	
	5	57,90	3,4934	
	6	41,70	7,7354	
gyep (legelő)	2	17,40	0,0910	10,74
	3	12,20	38,8837	
gyep (rét)	3	43,40	110,1112	43,10

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület.

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélküli más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre

induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az Önkormányzatok vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag az** Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell.** A kérelem **elbírálásánál elutasítási ok lehet,** ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel,** valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak.** Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani,** ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.
Budapest, 2017. augusztus 3.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Tájékoztató a termőföldek védelméről a 2007. évi CXXIX. törvény előírásairól

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény II. fejezete tárgyalja a termőföld hasznosítására, a termőföld mennyiségi védelmére (földvédelemre) és a földminősítésére vonatkozó szabályokat. Az új törvényi szabályozás célja, hogy a termőföldek - a ezen belül is elsősorban a jó minőségű földek - termőképességének, és mennyiségének fenntartása biztosított legyen, és hogy az előírásoknak az ingatlanügyi hatóság (továbbiakban földhivatal) az eljárása során kellően érvényt tudjon szerezni.

Termőföldnek minősül /1994. évi LV. törvény 3.§ a) pontjában meghatározva/ a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott földrészlet és mint ilyen a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartozik, a Tfvt. 1.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével.

A korábbi szabályozás hiányosságát küszöböli ki a törvény azzal, hogy külön szabályokat állapít meg arra az esetre, amikor a földvédelem szempontjait a földhivatal nem ügydöntő hatóságként, hanem más hatóságok előtt folyó eljárásokban szakhatóságként érvényesíti. A szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni, ha az engedélyezés iránti kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.

A törvény rögzíti, hogy milyen tevékenységek minősülnek a termőföld más célú hasznosításának, s hogy csak az ingatlanügyi hatóság előzetes engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani. Kimondja, hogy a földhivatal engedélyének hiánya esetén a más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglalt jogkövetkezmények alól, továbbá más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat.

A termőföld más célú hasznosítását engedélyező földhivatali határozat hiányában más hatóságnak az eljárását fel kell függesztenie. Ezen előírást az a gyakorlatban számtalanszor előforduló eset indokolja, hogy a termőföld igénybevételével járó engedélyköteles beruházások alkalmával a beruházók arra való hivatkozással kérik a földvédelmi eljárás lefolytatásának mellőzését, hogy más hatóság (pl. az építésügyi hatóság) megadta számára az engedélyt, így jóhiszeműen járt el, amikor a termőföldet más célra hasznosította. Ugyanakkor földvédelmi hatáskörrel kizárólag a földhivatal rendelkezik, így más hatóság a földvédelem szempontjait nem érvényesítheti a saját engedélyezési eljárásában.

Más célú hasznosításnak minősül: A hasznosítási kötelezettségtől való olyan eltérés (időleges, vagy végleges), melyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági művelésre alkalmatlanná válik, a termőföld belterületbe vonása és az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, az út, vasút és egyéb műszaki létesítményhez tartozó fásítás. /A hasznosítási kötelezettségre vonatkozóan a Tfvt. 5.§ (1) bekezdése rendelkezik, melynek értelmében a földhasználó köteles – választása szerint – a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Nem illeti meg a földhasználót ez a választási lehetőség szőlő és gyümölcsös esetében, mivel a törvény kategorikusan előírja, hogy szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani./

Nem minősül más célú hasznosításnak, földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény hatálya alá tartozó, a részarány földkiadási eljárás során, továbbá az ezen eljárásban keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítésére szolgáló utak kialakítása.

A földvédelmi eljárás keretében külön szabályok kerültek megállapításra a végleges más célú hasznosítás egyik speciális esetére, a külterületi termőföldek belterületbe vonására.

A belterületbe vonással kapcsolatban felhívom a figyelmet a Tfvt. 15. §-ra, mely szerint külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjesztheti elő.

A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészletek helyrajzi számait és a terület-felhasználási célt tartalmazó – képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül felhasználni tervezi, ennek hiányában el kell utasítani a kérelmet, kivéve új község alakításának és településegyesítés megszüntetésének eseteit.

Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatóak belterületbe.

A kérelem elutasításának oka lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldterületek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, vagy a kérelmezett átlagosnál jobb termőképességű területek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak a belterülettel. (szomszédos földrészlet: az is, melyet árok, vagy csatorna választ el a belterülettől)

Termőföldet más célra igénybe venni csak kivételesen, elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével lehet.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás (meglévő létesítmények bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése, bányaüzem és más természeti kincs kitermeléséhez szükséges létesítmény telepítése) céljából lehet. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.

Hulladéklerakó céljára csak mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet lehet más célra hasznosítani.

A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell: az érintett földrészletek helyrajzi számát, a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt, annak célját, ha időleges az igénybevétel, akkor időtartamát és az igénybevevő megnevezését valamint lakcímét (székhelyét).

A kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet. Csatolni kell a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti. Kötelezettségvállaló nyilatkozat a járulékmentesség igénybevételéhez, ha a tervezett igénybevétel 2 ha-t meg nem haladó nagyságú területen települési, vagy megyei (fővárosi) azonos intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése, temető létesítése, vagy bővítése céljára irányul. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy az engedély jogosultja kötelezettséget vállal arra, hogy az építményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően 15 évig rendeltetésszerűen csak az engedélyben meghatározott célra fogja hasznosítani.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat öt éves érvényességi ideje csökkentésre került négy évre. Ugyanakkor új szabályként a törvény kimondja azt is, hogy az engedély jogosultjának írásbeli lemondó nyilatkozata esetén is érvényét veszti a határozat, mely érvénytelenítéséről külön határozatot kell hozni. Ennek indoka, hogy az esetek döntő többségében a beruházónak több engedélyt kell beszereznie a termőföld igénybevételével járó beruházások megvalósításához. Az egymásra épülő engedélyezési eljárások nem mindegyike eredményes a beruházó számára, így előfordul, hogy például a földhivatal engedélyezi a termőföld más célú hasznosítását, de az építésügyi hatóság elutasítja az építési engedély iránti kérelmet, így a beruházás jogszerűen nem tud megvalósulni. Ebben az esetben lehetőséget kell adni a beruházónak arra, hogy amennyiben eláll a termőföld igénybevételével járó beruházás megvalósításának szándékától, írásban lemondjon a termőföld más célú hasznosításáról szóló engedélyben foglalt jogosultságáról. Ennek hiányában a földhivatal az engedély négy éves érvényességi idején belül nem tud más személy kérelméről dönteni, hiszen azonos földterület más célú hasznosítását nem lehet többször engedélyezni.

A határozat érvényességi idején belül azonos területre benyújtott más célú hasznosítási kérelmet érdemi vizsgálat nélkül el kell utasítani.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről hozott határozatát a földhivatal tájékoztatásul megküldi a talajvédelmi hatóságnak és az illetékes önkormányzatnak.

Annak érdekében, hogy a földhivatal tudomást szerezzen a termőföld tényleges igénybevételéről, a törvény előírja, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen a földhivatalnak bejelenteni. Ezen előírást az indokolja, hogy a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék esedékességének időpontja - főszabály szerint - a tényleges igénybevétel megkezdéséhez fűződik, másrészt a földhivatal engedélye csak korlátozott ideig, négy évig érvényes, a bejelentés elmulasztása esetén a földhivatal az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújtja.

Időleges más célú hasznosításnak minősül: ha a lábon álló termény megsemmisül, vagy terméskiesés következik be, vagy az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy a talajszerkezet károsodik. Az időleges más célú hasznosításra szóló engedélyt legfeljebb 5 évre lehet megadni, melynek befejezését követően az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelésre alkalmassá tenni. (eredeti állapot helyreállítása)

Időleges más célú hasznosításra irányuló kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet, a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti és az eredeti állapot helyreállítására készített tervet, mely előirányozza a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését. Az eredeti állapot helyreállítását a földhivatal és a talajvédelmi hatóság közös helyszíni szemlével ellenőrzi. Ha az eredeti állapot helyreállítása elfogadásra kerül, akkor erről a földhivatal határozatot hoz, melyben kiszabja a földvédelmi járulékot, valamint ha az igénybevétel engedély nélkül történt meg, akkor a bírságot is. Ha a helyreállítás nem kerül elfogadásra, akkor a földhivatal határozatot hoz, melyben új határidőt ad meg és a helyreállítás érdekében további munkák elvégzését írja elő.

Nem engedélyköteles, de az igénybevételt 8 napon belül be kell jelenteni a földhivatalnak az alábbi esetekben: villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog olyan gyakorlása, mely a talajvédelmi előírások betartását nem teszik lehetővé, továbbá azonnali intézkedés megtételét követelő természeti csapás (havária) elhárítása során történő időleges termőföld igénybevételekor.

A bejelentés elmulasztása esetén a földvédelmi járulékon felül, annak háromszoros összegét földvédelmi bírságként kell megfizetni.

A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni, melynek alapját az érintett termőföld aranykorona értéke és művelési ága képezi. A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni. A járulék megfizetésére az igénybevevőt, belterületbe vonásnál az önkormányzatot kell kötelezni. A járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén az igénybevétel megkezdésének napján, belterületbe vonás esetén az azt engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül, időleges más célú hasznosítás esetén az eredeti állapot helyreállítását elfogadó határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, megfizetése alól felmentés, részletfizetési és egyéb kedvezmény nem adható. A járulék és bírság összege 10.000 forintnál nem lehet kevesebb.

Más célú hasznosítás engedély nélkül: Szigorú a szabályozás azokkal szemben, akik földhivatali engedély nélkül hasznosítanak termőföldet más célra, mely esetre a törvény előírja, hogy a más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani, kivéve, ha a földhivatal – földvédelmi szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul.

A más célú hasznosítás folytatására irányuló kérelmet az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos első földhivatali intézkedés közlésétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni. Az igénybevevőnek a kérelemhez mellékelnie kell a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatát.
Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg, vagy az igénybevevő az engedély előírásaitól eltérően hasznosítja más célra a termőföldet. Amennyiben a fenti két esét 10 éve bekövetkezett, mellőzni kell az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás lefolytatását, ezzel a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beállának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (haszonélvezőt) terheli. A földhivatal az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásról szóló határozatát tájékoztatás céljából közli a talajvédelmi hatósággal és az illetékes önkormányzattal is. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése vagy a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulása esetén a földvédelmi bíráságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

Ha az azonnali intézkedés megtételét igénylő veszélyhelyzet (havaria) esetén történő termőföld-igénybevétel alapján az eredeti állapot nem állítható helyre, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás mellett az ingatlanügyi hatóság kizáróleg a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék kiszabásáról rendelkezik.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a fejlesztési irányok és arányok meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző helyi adottságokra is. Az fenti törzskönyvi adatok ehhez szolgálnak kiindulási alapul, a tervezésnél ezekre mindenféleképpen tekintettel kell lenni.

A fentieken túl kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni." Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számait is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.

NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

20170822-0914-040697-1-00

Építményengedélyezési Osztály

XI/459-24/2017

Iktatószám: EE/24186-2/2017
Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítás előzetes véleményezés
Ügyintéző: dr. Papp Zoltán
Tel.: 468 0604
E-mail: papp.zoltán@nmhh.hu
Hiv. szám: XI-459-1/2017

Tisztelt Polgármester Úr!

A **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala** (a továbbiakban: **Hatóság**), mint a **Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítás** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv, az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges – a Hatóság nyilvántartásának részét képező – elektronikus hírközlési szolgáltatókról, szolgáltatásokról, akik, amelyek a rendezés alá vont területtel érintettek, valamint a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményekről.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, *az elektronikus hírközlésről szóló* **2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése** szerint: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – **biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.**"*

A postai létesítmények vonatkozásában a *postai szolgáltatásokról szóló* 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltató helyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét."*

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a **14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése előírja, hogy „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál - a külön jogszabályban meghatározott módon - biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét."

NMHH

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

Tájékoztatom, hogy a hesz@telekom.hu, hesz@telenor.hu, hesz@invitel.co.hu hesz@vodafone.com, hesz@digi.co.hu címre küldött e-mailre a szolgáltatók tájékoztatást adnak, meglévő hálózataikról és fejlesztési terveikről.

Kérem, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését tagialó munkarész elkészítése során **vegyék figyelembe a Rendelet 18. § *f), g)* pontjában, 26. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.**

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezetét csak *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet. A hírközlési munkarész elkészítéséhez a Hatóság 2015. évben a Magyar Mérnöki Kamara közreműködésével módszertani útmutatót készített a településtervezési hírközlési jogosultsággal rendelkező tervezők részére a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez címmel, melyet a Hatóság honlapjáról a letölthető.
(http://nmhh.hu/dokumentum/168359/HESZ_modszertani_utmutato_2015_10_01.pdf)

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

Hatóság kéri, hogy a rendeletalkotás során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által használt és definiált kifejezéseket és fogalmakat alkalmazzák.

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program" megvalósítása melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

Kérem, hogy a terv elkészültét követően, sziveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, iktatószámunk válaszlevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** papír vagy CD alapú csatolásával.

Budapest, 2017. augusztus 17.

Tisztelettel:

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság 20.

dr. Rajnai Judit
osztályvezető

BUDAPEST

2017 AUG 22.

1000083632081

Csík Edina főépítész

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Városépítési Főosztály

ügyintéző: Bátovszki Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059/13 - 14 /2017

hiv. szám: XI-459-1/2017

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Fővárosi Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az Integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerint kialakította véleményét a tárgyi tervvel kapcsolatban.

A véleményt a Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes Úr megküldte Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének, amelyet másolatban Önnek is megküldök.

Budapest, 2017. augusztus 15.

Tisztelettel:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály 6.

Mártonffy Miklós
főosztályvezető

20170822-0908-040696-1-00

melléklet: vélemény másolatban

2017 AUG 22.

XI/459-21/2017

BUDAPEST

Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

Ügyintéző: Bátoveszki Ágnes
Telefon: +36 1 327-1607
email: Batoveszki.Agnes@budapest.hu

Ikt. szám: FPH059/13 - 13/2017

Hiv. szám: XI-459-1/2017

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása, előzetes tájékoztatás

1000083615639

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi megkeresésére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 37. § (4) bekezdés c) pontja szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban – a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2017. (VI.21). ök. határozatában döntött Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) módosításának kezdeményezéséről.

A tárgyi módosítás célja a helyi építési szabályzat előírásainak és a szabályozási terv grafikus elemeinek pontosítása, az önkormányzati és tulajdonosi szándékok átvezetése, valamint a tervezés során felmerülő további igények érvényre juttatása.

A BHÉSZ eseti módosítása a szabályozási vonalak felülvizsgálatára, ingatlanok helyzetének rendezésére, valamint – településrendezési szerződés kötése esetén – két telken a lakófunkció biztosítására irányul.

A szabályozási vonalak pontosítására a

- a Sövirág utcában a 624/7 hrsz.-ú telek mentén,
- az Árvácska utcában a 7671/1 hrsz.-ú telek mentén,
- a megvalósult telekalakítások figyelembevételével a Baross utca – Ifjúság utca mentén,
- a Kecskekő utca, a Tátika utca, a Törökugrató utca, a Tűzkőhegy utca, a Domb utca felső szakasza és a Mogyoró utca felső szakasza mentén, valamint
- az M1-M7 autópálya menti benzinkutat érintően kerül sor.

A fejlesztési szándékokra tekintettel a Helmat múzeum tulajdonában lévő telkek övezeti besorolásának vizsgálata, a Farkasréti út 53. sz. ingatlan hasznosításának elősegítése és az ASK-M Kft. 4088 és 4087 helyrajzi számú telkeinek a tevékenységnek megfelelő építési övezetbe sorolása tervezett.
A Szabadság út 351. számú, 7704/9 és 7704/10 hrsz.-ú ingatlanok összevonhatóságának biztosítása, a Munkácsy Mihály utca és a Petőfi Sándor utca közötti árok menti területeken a kötelező telekösszevonás ábrázolása szükséges. A Vlg közből keleti irányba nyíló „telek be nem építhető része" terület pontosítása, a Templom tér 19. sz. (131 hrsz.-ú) telek beépítési lehetőségének felülvizsgálata, valamint a 4123/8 hrsz.-ú ingatlan (EPC nyomda) beépíthetőségének növelése javasolt.

Településrendezési szerződés kötése esetén egyrészt a Zalakerámia Zrt. 4163/83 helyrajzi számú ingatlanán, másrészt a Szabadság út menti 031 hrsz.-ú telken tervezett a lakófunkció biztosítása.

A 4163/83 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Vl-1/Z jelű intenziv, zártsorú intézmény-dominánsépítési övezetbe tartozik, ahol lakófunkció nem megengedett. A magántulajdonban álló, Szabadság út menti telek jelenleg K-Rek/2 jelű, alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe sorolt, ahol lakófunkció nem megengedett.

A BHÉSZ-hez kapcsolódóan – amennyiben szükséges – a Településszerkezeti Tervet is módosítani kell.

Az előzetes tájékoztatás alapján a tervezett beavatkozások helyi jelentőségűek, fővárosi hatásokat nem eredményeznek, kivéve az útszabályozásokat, amelyek tervezése során kérjük figyelembe venni Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015).

A Fővárosi Önkormányzat az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Korm. rendelet 37. § (6) bekezdésére hivatkozva a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón és papír formátumban is kérem megküldeni a Városépítési Főosztály címére.

Budapest, 2017. augusztus „ 11 ."

Főpolgármester nevében kiadmányozza:

Szenecsáy Balázs
főpolgármester-helyettes

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 21
Szám: 1184
Ügyintéző: Mellékelt: Ellenőrző:

MINISZTERELNÖKSÉG
ÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI HELYETTES ÁLLAMTITKÁRSÁG

BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 21
ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás
Polgármester részére

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Iktatószám: ÉHÁT/104/2. /2017.
Ügyintéző: Gombos Márk
Telefon: 06 1 795 9971
E-mail cím: mark.gombos@me.gov.hu

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatási szakasz –

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam a Miniszterelnökségnek címzett levelét, melyben 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: Kr.) 37. § értelmében megküldte számunkra a BHÉSZ és Településszerkezeti Terv eseti módosítása kapcsán az érintett területek tekintetében az előzetes tájékoztató dokumentumokat.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése előírja, hogy a településrendezési eszközöket a települési önkormányzat a Kr.-ben foglaltak szerint a megállapításuk előtt véleményezteti.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 37. § (2) bekezdése alapján az előzetes tájékoztatási szakaszt a polgármester kezdeményezi többek között azzal, hogy megküldi a Kr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek az előzetes tájékoztató dokumentumokat. A Kr. 9. mellékletének 16. pontja értelmében a világörökségi helyszín vagy terület és világörökségi várományos területek esetében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a felelős. Tájékoztatom, hogy a Kr. 9. melléklete szerinti adatszolgáltatást és egyeztetést a Miniszterelnökség Társadalmi és örökségvédelmi ügyekért, valamint kiemelt kulturális beruházásokért felelős helyettes államtitkársága, mint szaktárca látja el.

Fentiek alapján tájékoztatom, hogy a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárságára érkezett ügyiratot illetékességből a Miniszterelnökség Társadalmi és örökségvédelmi ügyekért, valamint kiemelt kulturális beruházásokért felelős helyettes államtitkárságára helyezem át.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2017. augusztus „ 11 "

Tisztelettel:

Füleky Zsolt

MINISZTERELNÖKSÉG Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság

Készült: 2 példányban/1 oldal
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett
2. sz. p.: Irattár

BUDAPEST

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 21.
ÉRKEZETT

1000083615538

Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

ügyintéző: Bátovszki Ágnes
telefon: +36 1 327-1607
email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /13 - 13 /2017

hiv. szám: XI-459-1/2017

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása, előzetes tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi megkeresésére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 37. § (4) bekezdés c) pontja szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban – a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2017. (VI.21). ök. határozatában döntött Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) módosításának kezdeményezéséről.

A tárgyi módosítás célja a helyi építési szabályzat előírásainak és a szabályozási terv grafikus elemeinek pontosítása, az önkormányzati és tulajdonosi szándékok átvezetése, valamint a tervezés során felmerülő további igények érvényre juttatása.

A BHÉSZ eseti módosítása a szabályozási vonalak felülvizsgálatára, ingatlanok helyzetének rendezésére, valamint – településrendezési szerződés kötése esetén – két telken a lakófunkció biztosítására irányul.

A szabályozási vonalak pontosítására a

- a Sóvirág utcában a 824/7 hrsz.-ú telek mentén,
- az Árvácska utcában a 7871/1 hrsz.-ú telek mentén,
- a megvalósult telekalakítások figyelembevételével a Baross utca – Ifjúság utca mentén,
- a Kecskekő utca, a Tátika utca, a Törökugrató utca, a Tűzkőhegy utca, a Domb utca felső szakasza és a Mogyoró utca felső szakasza mentén, valamint
- az M1-M7 autópálya menti benzinkutat érintően kerül sor.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2017 AUG 21
Ikt.szám: XI/459-2/2017

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
2017 AUG 21.
Érkezett:
Szám: PM 1183
Melléklet: Ügyintéző:

A fejlesztési szándékokra tekintettel a Helmat múzeum tulajdonában lévő telkek övezeti besorolásának vizsgálata, a Farkasréti út 53. sz. ingatlan hasznosításának elősegítése és az ASK-M Kft. 4088 és 4087 helyrajzi számú telkeinek a tevékenységnek megfelelő építési övezetbe sorolása tervezett.
A Szabadság út 351. számú, 7704/9 és 7704/10 hrsz.-ú ingatlanok összevonhatóságának biztosítása, a Munkácsy Mihály utca és a Petőfi Sándor utca közötti árok menti területeken a kötelező telekösszevonás ábrázolása szükséges. A Víg közből keleti irányba nyíló „telek be nem építhető része" terület pontosítása, a Templom tér 19. sz. (131 hrsz.-ú) telek beépítési lehetőségének felülvizsgálata, valamint a 4123/8 hrsz.-ú ingatlan (EPC nyomda) beépíthetőségének növelése javasolt.

Településrendezési szerződés kötése esetén egyrészt a Zalakerámia Zrt. 4153/83 helyrajzi számú ingatlanán, másrészt a Szabadság út menti 031 hrsz.-ú telken tervezett a lakófunkció biztosítása.

A 4153/83 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Vi-1/Z jelű intenzív, zártsorú intézmény-domináns építési övezetbe tartozik, ahol lakófunkció nem megengedett. A magántulajdonban álló, Szabadság út menti telek jelenleg K-Rek/2 jelű, alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe sorolt, ahol lakófunkció nem megengedett.

A BHÉSZ-hez kapcsolódóan – amennyiben szükséges – a Településszerkezeti Tervet is módosítani kell.

Az előzetes tájékoztatás alapján a tervezett beavatkozások helyi jelentőségűek, fővárosi hatásokat nem eredményeznek, kivéve az útszabályozásokat, amelyek tervezése során kérjük figyelembe venni Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015).

A Fővárosi Önkormányzat az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Korm. rendelet 37. § (6) bekezdésére hivatkozva a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón és papír formátumban is kérem megküldeni a Városépítési Főosztály címére.

Budapest, 2017. augusztus „11."

Főpolgármester nevében kiadmányozza:

Szenecz[illegible] Balázs dr.
főpolgármester helyettes

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 22
Szám: Plu. 11495
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

Országos Atomenergia Hivatal
1539 Budapest 114, Pf. 676
Telefon: (1) 436-4801
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.gov.hu

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 23.
ÉRKEZETT

OAH-2017-00125-0715/2017 (AL)

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

Ügyintézőnk: Gábor Anita, Németh Imre
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea
Számuk: XI-459-1/2017

Tárgy: Válasz Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) részleges módosításáról szóló előzetes tájékoztatásra

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2017. augusztus 4-én érkeztetett, fenti számú levelével előzetes tájékoztatást adott részünkre aktuális településrendezési eszközeik teljes eljárás keretében történő felülvizsgálatáról, egyidejűleg kérte kapcsolódó adatszolgáltatásunk és nyilatkozatunk jogszabályi előírások szerinti megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet előírásai, valamint további jogszabályok és más rendeletek határozzák meg.

Az OAH részére a megkereséssel összefüggő véleményezői jogkört 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.*) 37. § (4) bekezdés b) pontja, továbbá a 9. melléklete biztosítja.

Az *EljR.* 9. mellékletének *„Adatszolgáltatás témaköre"* című rovata az OAH részére előírási szempontokat nem tartalmaz.

A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében két nukleáris létesítmény, az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

2017 AUG
XI/459-28/2017

Felhívom figyelmét, hogy a reaktorok 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktívhulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet előírásai szabályozzák.

Fentieken túl, figyelemmel az *EljR.* 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet.

Tájékoztatom továbbá, hogy az egyeztetési eljárás következő szakaszaiban részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni!

Budapest, 2017. augusztus 15.

Üdvözlettel:

Országos Atomenergia Hivatal

Hullán Szabolcs
főigazgató-helyettes

Kapják:
1. Polgármesteri Hivatal Budaörs
2. Irattár

Levegő Munkacsoport

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 24.
ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás
Polgármester úr részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budapest, 2017. augusztus 17.
46/2017

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.29) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása Előzetes tájékoztatási szakasz
Ikt.sz.:XI-459-1/2017
Ügyintéző: Junghausz Timea

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük értesítésüket tárgyi eljárásról, és ezúton nyilatkozunk, hogy az abban felsorolt témák mindegyikével kapcsolatban nem kívánunk véleményt nyilvánítani.

Kérjük azonban, hogy a véleményezési szakaszban szíveskedjenek számunkra elektronikus adathordozón megküldeni a módosítási szándékok ábrázolását, hogy kiválaszthassuk a környezetvédelmi szempontból fontos tételeket véleményezés céljából.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schmier Mária
tematikus projektvezető

Levegő Munkacsoport
1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.
Adószám: 18228254-2-42
16200223-10030820

POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÉRKEZETT

XI/459-1/2017
2-1

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 23
Szám:
Előszám:
Melléklet:
Ügyintéző:

E-mailből iktatott irat

XI/000459-000022/2017

Iktatószám: XI /459 - 22 /2017 XI/000459-000022/2017

Tárgy: BHÉSZ eseti módosítás előzetes véleményezés BFKH NFO közegészségügyi osztály
Feladó: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Érkezett: 2017.08.17. 13:46:59
Címzett: Wittinghoff Tamás
Másolatot kap:

Ügyintéző: Junghausz Tímea
Készült: 2017-08-18 11:30

E-mail csatolmányok: PNEF-TKI-02723-2-2017_PNEF-TKI-02724-2 Budaors.pdf

BP/PNEF-TKI/02723-2/2017.

BP/PNEF-TKI/02724-2/2017.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten megküldjük tárgyi üggyel kapcsolatos iratunkat.

(Hivatkozási szám: XI-459-1/2017)

Üdvözlettel:

Dr. Vass Csaba

helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos megbízásából:

Nyilasi Rózsa

igazgatási szakügyintéző

BFKH Népegészségügyi Főosztály

Közegészségügyi Osztály I.

XI-459-22/2017 e-mail M

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 18.
IKTATVA

Krisztina

BFKH NFO Közegészségügyi Osztály I <kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu>
2017. augusztus 17. 13:45
Polgármester
Budaörs egyes területeire vonatkozó BHÉSZ mód. - előzetes tájékoztatási szakasz
ak: PNEF-TKI-02723-2-2017_PNEF-TKI-02724-2 Budaors.pdf

U 40192/2017

·TKI/02723-2/2017.
·TKI/02724-2/2017.

olgármester Úr!

en megküldjük tárgyi üggyel kapcsolatos iratunkat.
ási szám: XI-459-1/2017)

el:

Csaba
fővárosi és megyei tisztifőorvos megbízásából:

ózsa
i szakügyintéző

egészségügyi Főosztály
ségügyi Osztály I.
lapest, Váci út 174.
+36-1-465-3866
zeg1@nfo.bfkh.gov.hu
w.kormanyhivatal.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

iratszám: BP/PNEF-TKI/02723-2/2017.
BP/PNEF-TKI/02724-2/2017.
intéző: Bodnár Emőke
elefon: +36 (1) 465-3866
mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatási szakasz
Hivatkozási szám: XI-459-1/2017

tinhoff Tamás
gármester

daörs Város Önkormányzata

garmester@budaors.hu

a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

ztelt Polgármester Úr!

aörs város helyi építési szabályzatának (BHÉSZ) módosítására vonatkozó egyeztetési eljárásban a egészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) t kíván venni, és a teljes dokumentációt CD-n kéri megküldeni.

település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e npontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

FKH jelen véleményét *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá *a fővárosi és megyei ányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, ább az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § ekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

apest, 2017. augusztus 17.

Üdvözlettel:

dr. György István
kormánymegbízott megbízásából

Budapest Főváros Kormányhivatala

Dr. Homor Zsuzsanna
fővárosi és megyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 15
Szám:
Csatolva: Mellékelt: Ügyintéző

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

XI-459/2017
BUDAÖRSI ... HIVATAL
2017 AUG 15.

Ügyiratszám: PE/AF/00191-2/2017
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Budaörs – TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó előzetes tájékoztatás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, teljes eljárásban.**

Hiv.szám: XI-459-1/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

2017 AUG 8
XI/459-19/2017

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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.) 37.§-a szerint, az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk.

A R. 37.§ (6) és (7) bekezdéseire hivatkozva jelezzük, hogy a véleményeztetési eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, és e véleményünk kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését kérjük az alábbiak szerint: olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban egyaránt.

A tervek készítésével, valamint az egyeztetési eljárással kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint a R.-ben foglaltakat kell figyelembe venni és alkalmazni. Ezek közül, fel kívánjuk hívni a figyelmet az egyeztetési eljárással kapcsolatos néhány jelentősebb előírásra az alábbiak szerint:

A megküldött tájékoztatóval kapcsolatos észrevételeink:

1. Tudomásul vesszük, hogy megkeresésükben az R. 36.§ szerinti teljes egyeztetési eljárást kívánják lefolytatni.
2. Előzetesen tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg.
3. A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt **környezeti vizsgálat** lefolytatásának szükségességére vonatkozóan – az épített környezet védelmére irányulóan – a környezetvédelmi hatóság véleményét tartjuk irányadónak.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

4. Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

A TSZT, HÉSZ, SZT készítése során az alábbiakra hívjuk fel a szíves figyelmét:

1. A tervdokumentációnak a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel összhangban kell lennie. A R. 4.§ (2) bekezdése kimondja, hogy *„a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek"*. A településszerkezeti tervnek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) -ben foglaltaknak meg kell felelnie – a R. 1. melléklet 1.3 pontja, a 3. melléklet 12. pontja, valamint a 4. melléklet 5. pontja alapján – ezért a dokumentációban igazolni szükséges (térképpel, leírással és számítással). A meglévő és tervezett területhasználat teljes közigazgatási területére vetített térségi területi mérlegét mind az alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészekben szerepeltetni szükséges.
2. Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kező aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését."
3. A szabályozási terv és a szabályzat készítése során a R.-ben megfogalmazott követelményeket, vonatkozó szakmai előírásokat is figyelembe kell venni.
4. A R. 3.§ (6) bekezdése kimondja, hogy a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban kell, hogy elkészüljön.
5. A R. 13.§ (1) és (2) bekezdése rögzíti, hogy a szabályozási terv „az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban" készül.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

1. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviseleti szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet a R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.
2. Az eljárásban való részvétel, illetve az eljárás során adott vélemények figyelembe vételével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a R. 34.§ (2) és 37.§ (7) bekezdéseire.
3. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásával kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a R. 39.§ (1) bekezdése keretében történhet.
4. A 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.
5. Előzetesen jelezzük, hogy a R. 28. fejezetében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges

Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy, 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.

6. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) 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.
7. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítéséről és módosításáról R. 33.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban felhívjuk szíves figyelmét, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntésnek minden esetben meg kell előznie a helyi építési szabályzat elfogadását.
8. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. augusztus 8.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

XI-459/2017
Jt.

TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30
Fax: 06 (23) 332-179
Tel: 06 (23) 311-836
Adószám: 13026406-2-13
Cg.: 13-09-094476
ik: 998 /2/2017. Tv.
ügyintéző: Komarek József

ÉRKEZETT
2017 AUG 18

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIV
2017 AUG 15
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása - Előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

2017. június 28.-án kelt, XI-459-1/2017 iktató számú, 2017. augusztus 1.-jén kézhez kapott megkeresésükkel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozzuk:

A további egyeztetési és konkrét tervezési szakaszokban részt kívánunk venni, illetve adatszolgáltatás érdekében készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2017. augusztus 09.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
2017 AUG 18.
Szám: XI/459-20/2017

TÖRSVÍZ Kft.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel.: 06-23-311-836
Fax: 06-23-332-179

Tisztelettel:

Major Klára
ügyvezető

Jánosi Tibor
műszaki vezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 15.
Sz.: XI/459/2017
Előadóra: | Aláírókra: | Ügyintéző:

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
2017 AUG 15.
Érkezett:
Szám:
Mellékl.:
Iktatószám:

SRA ÉRK ETT
17 AUG 18

BUDAÖRS VÁROSI HIVATAL
AUG 15.
ÉRKEZETT

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság
1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25.
Telefon: 06 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: 06 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu

Nyt. szám: 1705/285-1113/2017
Hiv. szám: XI-459-1/2017

1. sz. példány

Wittinghoff Tamás úr
Budaörs Város Polgármestere részére

Budaörs

Tárgy: Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan

Tisztelt Polgármester Úr!

A XI-459-1/2017 ügyiratszámú megkeresésére Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában az alábbiakról tájékoztatom:

1. Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazok meg.
2. Az eljárás további szakaszaiban részt kívánok venni.
3. Budaörs Város az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetlenül nem érintett, tekintettel arra, hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek (beleértve a közös felhasználású repülőtereket is) vagy az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések biztonsági övezetén kívül van, és hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van.

   Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények veszélyeztethetik az állami célú légiközlekedés biztonságát. Az ilyen építmények állami célú légiközlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.
4. A rendezési feladat ellátásához szükséges adatot nem tartok indokoltnak szolgáltatni.
5. A tárgy szerinti véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérem.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatásomat és adatszolgáltatásomat *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)

37. § (4) bekezdés b) pontjára 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 előzetes tájékoztatásom és adatszolgáltatásom nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv előzetes tájékoztatásának vagy adatszolgáltatásának.

Budapest, 2017. augusztus 8.

Tisztelettel:

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
P.H.
2.

Dr. Simicskó István
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla alezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2017. AUG 18
Szám: XI/459-2/2017
Példány: 1

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 lap
Ügyintéző (tel.): Lázár Béla alez. (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: lazar.bela@hm.gov.hu)
Kapják: 1. sz. pld.: Budaörs Város Polgármestere (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)
2. sz. pld.: Irattár

XI-459-18/2017 Tm

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 16.
(439939/2017
ÉRKEZETT

E-mail

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/27779-1/2017.	Tárgy:	Budaörs Város egyes területeire vonatkozó településrendezési eszközök eseti módosítása – előzetes vélemény
Ügyintéző:	Németh Orsolya Kiss Enikő	Hiv. szám:	XI-459-1/2017
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Wittinghoff Tamás úr részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város egyes területeire vonatkozó településrendezési eszközök eseti 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] 37. §, 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 eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Járási Hivatal az alábbi előzetes véleményt adja:

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Budaörs 1349, 1348/1, 1348/2-4, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 9451/1, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033, 034, 035, 036/1-3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2 hrsz.-ú ingatlanok részei *a Budai Tájvédelmi Körzet*

védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű védett, illetve a 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 015, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028 hrsz.-ú ingatlanok pedig fokozottan védett természeti területének.

A Budaörs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 010, 011, 012, 013, 014, 8948/7, 8949 hrsz.-ú ingatlanok érintik *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet], illetve *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] kijelölt Budai-hegység (HUDI20009) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet.

A Budaörs 08, 09, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f, 016/2g, 016/2h, 017, 018, 019/1a, 019/1b, 021, 028, 029, 030/5, 033, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 1347/1, 1348/1, 1348/2, 1349, 1374, 7766, 8052/3, 8116, 8119, 8120, 8601, 8602, 8603, 8609/2, 8610, 8611/1, 8896, 9045/1 hrsz.-ú ingatlanok részét képezik a 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kijelölt Budaörsi kopárok (HUDI20010) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek.

A település egy része érintett az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetével.

Budaörs Város közigazgatási területén a *természet védelméről szóló* 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti érték (barlangok) található. Ex lege védett barlangok a településen: Huszonnégyökrös-hegyi-barlang, Huszonnégyökrös-hegyi-hasadék, Huszonnégyökrös-hegyi-ödű, Kecske-hegyi-sziklaodú, Kő-hegyi 1. sz. barlang, Kő-hegyi 2. sz. barlang, Kő-hegyi 3. sz. barlang, Kő-hegyi-átjáró, Kő-hegyi Remete-barlang, Odvas-hegyi-barlang, Törökugratói-barlang.

A Budaörs 021; 030/5; 1632; 1633/2; 1634/1 hrsz.-ú ingatlanok valamint 4319/2 hrsz. ingatlanból 0,6 ha (az E640766-N234869, E640888-N234905, E640725-N234943, E640774-N234943, E640775-N234894 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól dél-nyugatra fekvő rész) érintik *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezetét.

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítási szándékokkal kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy amennyiben a szabályozási vonalak pontosításával érintett utak határosak a Budai Tájvédelmi Körzet területével, valamint a Budai-hegység és Budaörsi kopárok Natura 2000 területekkel, abban az esetben a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek közút kiszabályozás és közműfejlesztés céljából nem vehetőek igénybe.

Tájékoztatom továbbá, hogy a Szabadság út menti Budaörs 031 hrsz.-ú ingatlan határos a Budai Tájvédelmi körzet területével, és a Budaörsi kopárok megnevezésű Natura 2000 területtel, valamint a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetével. A tervezett övezeti

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Ollós utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

módosítások nem lehetnek kedvezőtlen hatással a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekre.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti *vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. számú melléklet 2. pontja alapján a település egészére készülő településszerkezeti tervre, helyi építési szabályzatra és szabályozási tervre vonatkozóan a környezeti vizsgálat kötelező.

A benyújtott előzetes tájékoztatásban ismertetett információk alapján a módosítási tervre vonatkozóan, *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének tartalmi követelményei alapján kidolgozott **környezeti vizsgálat** benyújtását a Járási Hivatal nem tartja szükségesnek.

Az előzetes tájékoztatás részletezettsége okán (a tervben helyet kaphatnak jelenleg még nem ismert módosítási szándékok is) a fentiek mellett a Járási Hivatal fenntartja azon lehetőségét, hogy amennyiben a véleményezésre megküldött településrendezési eszközök módosítását tartalmazó tervdokumentációban ismertetett változtatások szükségessé teszik, akkor a környezeti vizsgálat illetve a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció utólagos benyújtását írja elő.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján *„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján *„Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján *„Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján *„A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti."*

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint *„A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival."*

Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Járási Hivatal az előzetes megkeresséssel kapcsolatban **észrevételt nem tesz.**

Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályok, amelyekben foglaltak érvényre juttatása a településrendezési eszközök készítése során meghatározó jelentőséggel bír:

- *A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény.
- *A területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet.
- *Az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény.
- *A területfejlesztésről és a területrendezésről* szóló 1998. évi XXI. törvény.

- *A hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény. Kapcsolódó szabályozás: a tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni az e törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (33-37. §).
- Figyelembe kell venni a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, *az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet, valamint *a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről* szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásait.
- Hulladékgazdálkodási szempontból speciális szabályozást tartalmaz *az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet, *a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről* szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet, és *a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról* szóló 46/2012. (V. 8.) VM rendelet.

- *A felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.

- A tervek készítése során figyelembe kell venni *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.

- *A levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A zónák típusai *a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. mellékletében, illetve a felosztás értelmezése *a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról* szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. mellékletében található.

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

Kérjük a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések megjelenését. A területhasználatot úgy kell meghatározni, hogy a természeti és tájí értékek megőrzése a település teljes területén biztosítható legyen. A területhasználat meghatározásánál ügyelni kell arra, hogy ezen területek természeti és tájképi értéke ne sérüljön. Kérjük a szabályozási terv készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek, és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Járási Hivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Az elkészült terveket elegendő digitális formátumban, az ügyiratszámra hivatkozva benyújtani a Járási Hivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2017. augusztus 14.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala 155.

László András
osztályvezető

Kapják:

1. Budaörs Polgármesteri Hivatal — HK – BOPMH
   polgarmester@budaors.hu — e-mail
2. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály – tájékoztatásul — e-mail – allamifoepitesz@pest.gov.hu
3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul — HK - DINPI
4. Irattár

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.
Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: hivatal@torokbalint.hu honlap: www.torokbalint.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 16

Iktatószám: X/ 8-6 /2017

Tárgy: Budaörs helyi építési szabályzatának (BHÉSZ) módosítása egyes területekre vonatkozóan
Előzetes vélemény

2017 AUG 16
XI/459-16/2017

Wittinghof Tamás
polgármester

Budaörs Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptuk tárgyi módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztató levelét.
A véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Törökbálint, 2017. augusztus 10.

Tisztelettel:

Elek Sándor
polgármester

20170816-0908-039898-1-00

XI-459/2017

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
F Ő É P Í T É S Z
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640
Email: foepitesz@ujbuda.hu

2017 AUG 13

Mayó/Főépítész

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 14.
ÉRKEZETT

Előadó:	Muller Júlia	*Iktatószám:*	XVIII-6-7/2017
Telefon:	06 1 372-4609	*Dátum:*	Budapest, 2017. 08. 07.
E-mail:	foepitesz@ujbuda.hu	*Tárgy:*	Budaörs HÉSZ eseti módosítása – tájékoztatási szakasz

Budaörs Város Önkormányzata
Wittinghoff Tamás polgármester
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

2017 AUG 11
XI/459-14/2017
J.J.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörs Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítás tárgyában írt megkeresését köszönettel vettem. Az eljárás további szakaszában részt kívánok venni, a dokumentációt elektronikus adathordozón kérem.

Maradok tisztelettel:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

Takács Viktor Tibor
főépítész

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 14
Szám: PM./150
Előzmény: | Melléklet: | Ügyintéző:

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.
Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9[00]-14[00], P: 9[00]-13[00]
Web: www.kdvvizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu
Tel.: (1) 477-3500 * Fax.: (1) 477-3519 MÁK: 10032000-01712010-00000000

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 29.

Iktatószám: 00237-0024/2017
Előadó: Nyárasdi Zita

Iktatószám Önöknél: XI-459-1/2017
Előadó Önöknél: Junghausz Tímea
Melléklet: 1 db térkép

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
polgarmester@budaors.hu

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 23.
Szám: XI/459-32/2017-
Előadó: Melléklet: Ügyintéző:

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 28.
Szám: PM 12225
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ eseti módosítása, előzetes tájékoztatási szakasz, válasz

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában küldött levelével kapcsolatosan Igazgatóságunk az alábbi előzetes tájékoztatást adja:

Felszíni vízgazdálkodási szempontból:

A tervezési terület érinti a Hosszúréti-patak (AEP602) *"Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről"* szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat** által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió **Víz Keretirányelvében (2000/60/EK)** megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Tájékoztatom továbbá, hogy az *„Országos Területrendezési Tervről"* szóló **2003. évi XXVI. törvény** 3/7. melléklete alapján a területet érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, melynek lehatárolását tartalmazó térképet *„.jpg"* formátumban levelünk mellékleteként csatoljuk.

Vízrendezési szempontból:

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása felszíni vizek érintettségével jár, illetve befogadó vízfolyásba történő bevezetés történik, az alábbi előírásokat be kell tartani *„a vízgazdálkodásról"* szóló **1995. évi LVII. törvény 4. §** (1)-ban, valamint *„a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról"* szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben** foglaltak alapján:

- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.

- Egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

Felszín alatti vizek védelme és víziközművek vonatkozásában:

Budaörs területe a felszín alatti víz állapota szempontjából *fokozottan érzékeny*, ezen belül is *kiemelten érzékeny* felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település *„a felszín alatti vizek védelméről"* szóló **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet** 2. számú melléklete, valamint *„a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról"* szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** melléklete alapján.

A Budaörs területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a *„Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről"* szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban** és mellékleteiben.

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. §-a** szerint:

„(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.
(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:
a) azok állapota ne romoljon;
b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;"

Fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a település felszín alatti víz állapota szempontjából való fokozott és kiemelt érzékenysége miatt elengedhetetlen – a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

Az érintett területeken a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi lakóingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

Amennyiben a tervezett beruházás során az érintett területeken a közüzemi ivóvíz- csapadékvíz-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válik szükségessé, a **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet** 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályától.

A nem csatornázott területek csatornázása elválasztottan tervezendő. Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvizet, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos. A területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba.

A vízgazdálkodási érdekek érvényesítése céljából, a fentieken kívül, az alábbiakban felsorolt jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- *„a környezet védelmének általános szabályairól"* szóló **1995. évi LIII. Törvény;**
- *„A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról"* szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet;**
- *„A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól"* szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet;**
- *„A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról"* szóló **58/2013. (II.27.) Korm. rendelet;**
- *„a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról"* szóló **30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet;**
- *„a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól"* szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet;**
- *„a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól"* szóló **10/2010. (VIII.18) VM rendelet;**
- *„A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről"* szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM - EüM - FVM együttes rendelet.**

A véleményezésre készült terveket, dokumentációkat elegendő CD-n megküldeni Igazgatóságunk részére.

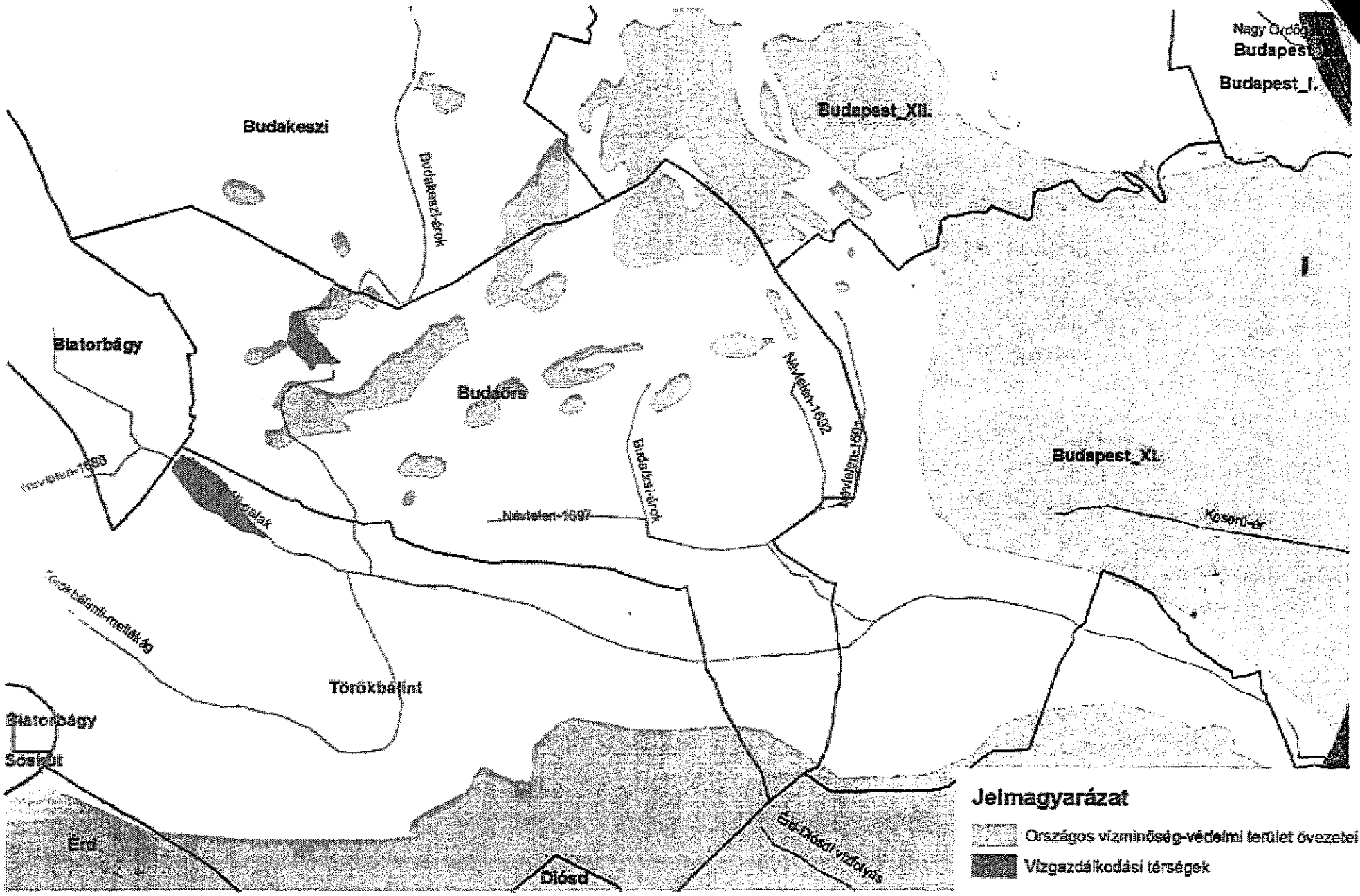
A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2017. augusztus 22.

Üdvözlettel:

Mészáros László
műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök

Büdaörs várost érintő országos vízminőség-védelmi terület övezeti lehatárol



KDVVIZIG, 2017

1:50 000

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
H-1149 Budapest, Mogyoródi út 43. ✉: 1903 Budapest, Pf.: 314
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.nki@katved.gov.hu

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 14
IKTATÓSZÁM: XI-459-1/2017
ÉRKEZETT

Szám: 36300/2375-1/2017.ált.

Tárgy: Budaörs Város területére vonatkozó településrendezési eszközök készítésére vonatkozó előzetes vélemény kérése
Hiv. szám: XI-459-1/2017
(Junghausz Tímea)
Ügyintéző: Szendy Viktória tű. fhdgy.
Telefon: 20/820-0923

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 14
Szám: Pü. 1159
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó előzetes vélemény kérésével kapcsolatban 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 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tervmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útszabályozási tervek biztosítsák, – ide értve az útépítési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A tervmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Amennyiben az iparbiztonsági hatóság korábbi határozatával kijelölt veszélyességi övezetet is érinti a szabályozandó terület, a veszélyességi övezet határán belül történő fejlesztésekre a 2011. évi CXXVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 29. §-ában foglaltak szerint a polgármesternek a következők szerint kell biztosítania, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a veszélyességi övezet határait figyelembe vegyék:

- a polgármester a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kezdeményezi az iparbiztonsági hatóságnál;
- a polgármesternek biztosítania kell, hogy a bizottsági állásfoglalást követően a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság véleményt nyilváníthasson. Ennek érdekében a polgármesternek a fejlesztéshez kapcsolódó dokumentációkat, terveket hirdetményi közzététel útján 21 napig hozzáférhetővé kell tenni és ezen idő alatt azokra az érintett nyilvánosság észrevételeket tehet;
- a polgármester biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a bizottsági állásfoglalást és az érintett nyilvánosság észrevételeit a tervezett fejlesztés kialakításakor kellő mértékben figyelembe vegyék.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjék megküldeni.

Budapest, 2017. augusztus 7.

Tisztelettel:

P.H.

Branyiczky Márk tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Oláh László tű. százados
mb. hatósági osztályvezető

Készült: 2. pld. – 1 példány: 2 oldal
Kapja: 1. Címzett
2. Irattár

Gépelte: .....
Szendy Viktória tű. főtörzsőrm.

2017 AUG 14

XI/459-9/2017

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

2017 AUG 14.

BUDA... POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 11
...GÉRT

XI-459-1/2017

Ügyiratszám:	**BP/0801/234-3/2017.**	**Tárgy:**	Budaörs Város egyes területeire vonatkozóhelyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes véleményezés
Ügyintéző:	Koszéj Adél	**Hiv. szám:**	XI-459-1/2017
Telefon:	+36 1 474 1749		
E-mail:	koszej.adel@bfkh.gov.hu		

Wittinghoff Tamás

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

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.

Tájékoztatom továbbá, hogy Budaörs Város településrendezési eszközeinek véleményezésében a közlekedési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

Budapest, 2017. augusztus 4.

dr. György István
kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Budapest Főváros Kormányhivatala

Szalai György
osztályvezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 10
Szám: PM 1132
Előzmény: Kiadmány: Ügyintéző:

Tájékoztatásul kapja:
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.)

Közlekedési Főosztály
Útügyi Osztály
1066 Budapest, Teréz krt. 62. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

a Gulyás Katalin r. alez.sk
13010/5432-1/2017.ált

2017 AUG 14

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: **13010/5432-1/2017. ált.**

Tárgy: **Budaörs, HÉSZ módosítása**
Hiv. szám.: **XI-459-1/2017.**
Ü.i.: **Vrhovina László r. szds.**
közlekedésrendészeti alosztályvezető
Tel.: **06-23-505-400/92-61-es mellék**

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budaörs Város Polgármestere a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) 44. §-ban foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva Budaörs város Helyi Építési Szabályzata módosításához szakhatósági állásfoglalást adjak.

Szakhatósági hozzájárulásomat feltétel nélkül megadom.

Szakhatósági hozzájárulásom ellen önálló fellebbezésnek a Ket. 98.§ (2) bekezdése alapján nincs helye. Szakhatósági hozzájárulásom csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg, figyelemmel a Ket. 98. § (3) bekezdésére.

INDOKOLÁS

A beruházás helyszínét megtekintettem, közlekedésrendészeti szempontból hiányosságot nem tapasztaltam, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatóságom hatáskörét a "Közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről" szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. Rendelet 1. mellékletének 2.3 pontja állapítja meg. Szakhatósági állásfoglalásomat a Budaörsi Rendőrkapitány leadott jogkörében adtam meg.

Budaörs, 2017. augusztus 09.

Tisztelettel:

Gulyás Katalin r. alezredes
közlekedésrendészeti osztályvezető

20170814-0913-039434-1-00

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: Gulyas@pest.police.hu

2017 AUG 14
XI/459-12/2017

XI-459/2017-10

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 11.
ÉRKEZETT

XI/459-10/2017

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

Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Ikt. szám: 22-6/2017
Hiv. szám: XI-459-1/2017
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60
Fax: 06-1-233-68-90
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Tájékoztatás Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Településrendezési eszközeinek módosításáról szóló, hivatkozott számú, *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) 37. § (2) bekezdés c) pontja szerinti levelét köszönettel megkaptam, amelyre *a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* 11. § (1) bekezdés h) pontjának, valamint *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rend.* 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.

Tájékoztatom, hogy a **Pest Megye Önkormányzata és Pest megye főépítésze** a Településrendezési kódex szerinti **véleményezési eljárásban részt kíván venni.**

Kérésére tájékoztatom, hogy a véleményem kialakításához elegendő a tervdokumentációt elektronikus adathordozón megküldeni.

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2017. augusztus 03.

Üdvözlettel:

Pest Megyei Főépítész

Szabóné Pányi Zsuzsanna

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 10
Szám:
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

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

Nyt. szám: 1711/6972-1/2017
Hiv. szám: XI-459-1/2017

1. számú példány

IRATTÁRI ÉRKEZETT
2017 AUG 11.

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: **Budaörs város településrendezési eszközeinek részterületekre vonatkozó módosítása - teljes eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz**

Tisztelt Cím!

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

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

Tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban részt kívánok venni.

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.

Budapest, 2017. augusztus 1.

P.H.

Tisztelettel:

Dr. Simicskó István
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

20170809-0928-038945-1-00

Tölgyesi József ezredes
honvédelmi hatósági osztályvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 11
Szám: XI/459-8/2017.

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Bucsánszky Zoltán alezredes (tel.:+36 (1) 474-1111/27-749; HM 022-27-749; fax: +36 (1) 237-5557)
Kapják: 1. sz. pld.: Címzett
2. sz. pld.: Irattár

ÉRKEZETT
2017 AUG 9-0.
13000/11502-1/2017.ált.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: 13000 – 11502 - 1 / 2017

Tárgy: Budaörs, HÉSZ módosítása
Ilív.sz.: XI-459-1/2017
Előadó: Balázsy Béla
Telefon: BM 21-745
E-mail : balazsyb@pest.police.hu

Wittinghoff Tamás Polgármester
Budaörs Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

20170810-0859-039111-1-00

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy a fenti tárgyban számunkra megküldött szakhatósági megkeresésüket az illetékességgel rendelkező Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztálya Vezetőjének továbbítottam.

B u d a p e s t, 2017. augusztus 7.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2017 AUG 10
Szám: XI/459-6/2017

Tisztelettel

Dr. Ménkű Szilvia r. alezredes
osztályvezető

Levélcím: 1139 Budapest, XIII. kerület Teve utca 4-6. szám
Postacím: 1357 Budapest, Pf.: 20
Székhely: 1133 Budapest, XIII. kerület Pozsonyi út 56. szám
Telefon: +36 (1) 237 - 4342 BM:21-741, Fax: 21-712
E-mail: menkuszilvia@pest.police.hu

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS

Érkezett:

Szám: JPM 11494

Ügyintéző:

Budaörs Város Polgármestere

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Email: polgarmester@budaors.hu

Tárgy: Budaörs, BHÉSZ eseti módosítása előzetes tájékoztatási szakasz

XI-459/2017 JT

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 14
ÉRKEZETT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Alpolgármester

Iktatási szám: XIII-24627/ 4 /2017
Hiv.sz.: XI-459-1/2017
Ügyintéző: Nemesházi Lászlóné
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: 224-5900/5266 (70-953-1815)
Fax: 224-5905
e-mail: Nemeshazi.Laszlone@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

XI/459-13/2017 JT

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük megkeresését, előzetes tájékoztatását Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban, és mint a városrendezésért felelős Alpolgármester 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 37. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatom, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az alábbi hatályos településfejlesztési, rendezési dokumentumokkal rendelkezik:

- A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 185/2015. (IX. 24.) számú határozatával elfogadott Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Településfejlesztési Koncepciója
- A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 186/2015. (IX. 24.) számú határozatával elfogadta Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiája

(A dokumentumok az Önkormányzat honlapján a https://www.hegyvidek.hu/hivatal/koncepciok-strategiak/keruletfejlesztesi oldalon megtalálhatók.)

- Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Önkormányzati rendelet
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2015. (XI. 26.) önkormányzati rendelet a Fogaskerekű vasút Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelete a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem (MOME) Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete az Árnyas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról

- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2017. (VII. 6.) Önkormányzati rendelete a Vitányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról

A fenti rendeletek **hatályos** szövege **és mellékletei** a rendeletek oldalon https://www.hegyvidek.hu/onkormanyzat/rendeletek-tara és a Minerva térinformatikai oldalon is elérhető http://minerva.bp12ker.hu/minerva/bp12ker/internet.php.)

Folyamatban lévő településrendezési és településfejlesztési dokumentumok:

- A kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ).
- Településképi rendelet
- Településképi arculati kézikönyv

Tekintettel arra, hogy folyamatban van a kerület teljes területére vonatkozó KÉSZ kidolgozása, a szomszédos területek környezeti hatásainak, védett természeti értékeinek, infrastrukturális kapcsolatainak megismerését fontosnak tartom, ezért az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Budapest Hegyvidék, 2017. augusztus

Tisztelettel:

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Alpolgármestere

Dr. Vázsi János
alpolgármester

XI-459/2017. JT. Tth

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

Ikt.sz.: FV/5910/2017/3163-2

5201700393911

Iktatva: 2017 Szept 12.

XI/459-17/2017

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 Szept 07
ÉRKEZETT

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Wittinghoff Tamás
polgármester részére

Budaörs
Szabadság u. 134.

2040

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Hajdu Lajos
Telefon: 465-2786
Fax: 349-1996
E-mail: Lajos.Hajdu@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2017/3163-2

ÉRKEZETT
2017 SZEPT 12

Tárgy: Budaörs, egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása, előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük XI-459-1/2017 iktató számú megkeresésüket a tárgyi építési szabályzatról szóló rendelet módosításával kapcsolatban.

A jelenlegi, 2017. június 24-én hatályba lépett BHÉSZ módosítás célja a 2017. év során a megkeresés időpontjáig beérkezett önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetése.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Kérjük a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a jövőben is.

Az elkészült tervdokumentációt kérjük szíveskedjenek megküldeni részünkre véleményezésre.

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

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 SZEPT 07
Szám: Pm. 12/85
Előadó: Ügyintéző:

Budapest, 2017. augusztus 28.

Tisztelettel:

Pálfy Gábor
műszaki beruházási igazgató

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
Mérnökszolgálati osztály

Mózes Gábor
mérnökszolgálati osztályvezető

XI-459

Tisz. Nyílt / Pályáz.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkeztetve: 2017 AUG 07
Szám: PGM 11410
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

elmű hálózat

IKTATÁSBA ÉRKEZETT
2017 AUG 09.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 07.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere
Wittinghoff Tamás
Budaörs
Szabadság u. 134. sz.
2040

2017 AUG 09
Szám: XI/459-5/2017
Melléklet:

ELMŰ Hálózati Kft.
Hivatkozási szám: XI/459-1/2017
Iktatószám: HCSO/2604-2/2017
Kapcsolattartó: Kökényesi Anett
Telefonszám: +36 1 238-1892
Fax: +36 1 238-2815
E-mail: anett.kokenyesi@elmu.hu

Tárgy: Budaörs Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.)önkormányzati rendelettel (BHÉSZ) eseti módosítása – Előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr !

Köszönettel vettük megkeresésüket a tárgyi anyagok véleményezésével kapcsolatban.

Az Önök által megküldött anyagot elfogathatónak találjuk. Amennyiben azokban módosítások történnének 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 kisfeszültségű 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 vonatokozó 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 kisfeszültségű 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

Part of innogy

elmű hálózat

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 megállapodás 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 főépítészéhez 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, 2017. augusztus 03.

Tisztelettel,

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.

Magyar Lajos
Osztályvezető

Kökényesi Anett
Hálózati főmunkatárs

XI-459-1/2017
2017 AUG 09.
ÉRKEZETT

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

XI-459-1/2017

Ügyiratszám: PE/AF/00191-2/2017
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: Budaörs – TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó előzetes tájékoztatás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, teljes eljárásban
Hiv.szám: XI-459-1/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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.) 37.§-a szerint, az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk.

A R. 37.§ (6) és (7) bekezdéseire hivatkozva jelezzük, hogy a véleményeztetési eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, és e véleményünk kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését kérjük az alábbiak szerint: olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban egyaránt.

A tervek készítésével, valamint az egyeztetési eljárással kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint a R.-ben foglaltakat kell figyelembe venni és alkalmazni. Ezek közül, fel kívánjuk hívni a figyelmet az egyeztetési eljárással kapcsolatos néhány jelentősebb előírásra az alábbiak szerint:

A megküldött tájékoztatóval kapcsolatos észrevételeink:

1. Tudomásul vesszük, hogy megkeresésükben az R. 36.§ szerinti teljes egyeztetési eljárást kívánják lefolytatni.
2. Előzetesen tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg
3. A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességére vonatkozóan – az épített környezet védelmére irányulóan – a környezetvédelmi hatóság véleményét tartjuk irányadónak.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy 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.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) 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.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítéséről és módosításáról R. 33.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban felhívjuk szíves figyelmét, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntésnek minden esetben meg kell előznie a helyi építési szabályzat elfogadását.

A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges.

rem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan tartását.

dapest, 2017. augusztus 8.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Magyar Államkincstár

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár

Állami Főépítész

TERVEZŐI VÁLASZ

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása teljes eljárással

A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **BHÉSZ**) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: **BSZT**) **eseti módosítás**a vált szükségessé (továbbiakban: eseti módosítás) a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek, a beérkezett kérelmek és a magasabb szintű jogszabályváltozások vonatkozásában lettek módosítások eszközölve.

A BHÉSZ eseti módosítása *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 KODEX) 32.§ (4) bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelve, a 36.§-ban rögzítettek szerinti egyeztetése **teljes eljárás**sal történik, melynek **véleményezési szakasza** a 72/2019. (V.20.) TFVB. sz. bizottsági döntés alapján **2019. június-júliusban**, az államigazgatási szervek, a partnerek (külön helyi rendelet alapján) és az egyéb véleményezésben résztvevő szervek hivatalos megkeresésével **lezajlott**. A véleményezési szakasz során **lakossági fórumot** 2019. június 24-én tartottunk, melynek jegyzőkönyve jelen dokumentum mellékletét képezi.

Fentiek alapján a véleményezési szakaszt lefolytatta a Hivatal, mely során beérkezett véleményekre, javaslatokra az alábbi tervezői válaszokat fogalmaztuk meg.

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Üi.sz.: PE/AF/00176-2/2019)	
1. A szabályozási terviaphoz kapcsolódó jelmagyarázat felülvizsgálatát kérjük. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a „tervezett szabályozási vonal" fogalmát nem ismeri. A magasabb rendű jogszabály szövege szerinti fogalmak alkalmazását kérjük.	Észrevételt köszönjük. Előzetesen fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy jelen eljárásra megküldött dokumentáció keretei között kizárólag a gyakorlati alkalmazás során feltárt és a beérkezett kérelmek alapján szükséges a dokumentáció alátámasztó munkarészében pontokba szedett módosításokat kívánjuk kezelni és nem a teljes településendezési eszközök komplex felülvizsgálatát végezzük. A jelmagyarázatban a szabályozási vonallal kapcsolatos módosítást elvégeztük.
2. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: HÉSZ-tervezet 19.§ (2) bekezdés b) pont; 34.§ (11) bekezdés a)-b) pont; 34.§ (11) bekezdés cb) pont; 34.§ (11) bekezdés e) pont; 43.§ (5) bekezdés; 47.§ (5) bekezdés; 47.§ (7)-(8) bekezdés; stb.]	Észrevételt köszönjük, a szükséges pontosításokat elvégeztük a rendelet-tervezetben.
3. Felhívjuk a figyelmet, hogy a telekalakítás eljárásrendjével kapcsolatban magasabb rendű jogszabályok rendelkezései tekintendők irányadónak [pl.: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK); az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.); a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet; stb.]. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 7.§ (1) bekezdésének a felülvizsgálatát kérjük. Tárgyi rendelkezéssel összefüggésben megjegyezzük, hogy az önkormányzatnak a kisajátítási eljárásokkal összefüggésben van lehetősége külön feltételeket megfogalmaznia.	Észrevételt köszönjük. Az 1. pontban leírtak alapján jelen tervezési feladat nem terjed ki a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatára, a kifogásolt rendelkezés vonatkozásában kizárólag apróbb pontosítást tettünk az alátámasztó munkarészben bemutatottak szerint.
4. A módosító rendelet-tervezet 2.§ (1)-(2) bekezdésében nincs megnevezve, hogy a helyi építési szabályzat 13.§-ának pontosan mely bekezdései módosulnak. Kérjük, hogy az érintett rendelkezéseket szíveskedjenek kiegészíteni.	Észrevételt köszönjük, a szükséges pontosításokat elvégeztük a rendelet-tervezetben.
5. A HÉSZ-tervezet 15.§ (3) bekezdésével összefüggésben kérjük, hogy a rendelet-tervezetben a helyi építési szabályzat által lehatárolt területekre határozzák meg az előírásokat és nem pedig a településképi rendelet szerint lehatárolt területekre.	Észrevételt köszönjük. A TKR és a BHÉSZ területegységekre (pl.: Városközponti terület, építési övezetek stb.) vonatkozó előírásainak legegyszerűbb és legésszerűbb megoldása az egymással erősen korreláló rendeletek közötti kereszthivatkozások alkalmazása, melyet jelenleg már a TKR is tartalmaz. A két rendeletben szereplő területi lehatárolások más egységekre vonatkoznak. Álláspontunk szerint BHÉSZ-ben a TKR területi lehatárolására való hivatkozást jogszabály nem tiltja, így annak alkalmazását fenntartjuk. Ellenkező esetben bonyolult, rosszul értelmezhető definíciót vagy tömb felsorolást, leírást lenne szükséges

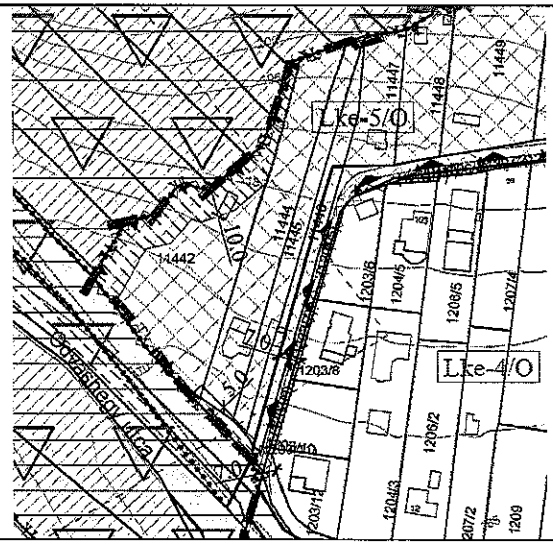
	alkalmazni.
6. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszr.) 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építésjogi szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak, illetve számon kérhetőségük vitatható. [Pl.: HÉSZ-tervezet 7.§ (7) bekezdés; 14.§ (7) bekezdés; 16.§ (2) bb) alpont; 34.§ (11) bekezdés e) pont; 35.§ (6) bekezdés; stb.]	Észrevételt köszönjük, a szükséges pontosításokat elvégeztük a rendelet-tervezetben, az alábbiak szerint: - 7.§.(7) bekezdésnél szükségesnek tartjuk a szabályozási vonallal kapcsolatos előírás szerepeltetését, ezért módosítottunk a szövegezésen; - 14.§.(7) bekezdésnél a tervezett rendelkezést töröltük a tervezetből; - 35.§.(6) bekezdésnél az 1. pontban leírtak alapján jelen tervezési feladat nem terjed ki a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatára, a kifogásolt rendelkezés vonatkozásában kizárólag apróbb pontosítást irányoz (lásd alátámasztó munkarészben korrektúrázott BHÉSZ) elő a rendelet módosítás, melynek megtartását szükségesnek tartjuk.
7. Kérjük, hogy ellenőrizzék a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult/eredeti állapotra utaló előírásokra. Felhívjuk figyelmüket, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat kialakult állapotot rögzít, ott nem szabályoz, így ennek megfelelően a HÉSZ-re épülő építésügyi hatósági engedélyezési eljárások során az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedést vizsgálni kell. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó részeit. [Pl.: HÉSZ-tervezet 14.§ (7); 15.§ (3) bekezdés b) és e) pont; 19.§ (2) bekezdés; 19.§ (5) bekezdés; stb.]	Észrevételt köszönjük, a szükséges pontosításokat elvégeztük a rendelet-tervezetben.
8. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 16.§ (2) bekezdés; 34.§ (6) bekezdés; 34.§ (9) bekezdés; 2. számú melléklet 2. 1. táblázat 9/B. sor „I", „O" és „P" oszlop; 10. sor „N" oszlop; 13. sor „O" oszlop; 14. sor „O" oszlop; stb.] Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel kérjük, hogy a rendeltetési egységek számát az építési telkekre vonatkozóan határozzák meg és nem pedig az adott övezetre vonatkozóan. A HÉSZ-tervezet 34.§ (11) bekezdés ca) pontjának a felülvizsgálatát kérjük.	Észrevételt köszönjük. Az 1. pontban leírtak alapján jelen tervezési feladat nem terjed ki a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatára, így a felsorolt legtöbb esetben a hatályos szövegezés apróbb kiegészítése történt meg, jelen eseti módosítás során. A soron következő teljes felülvizsgálat során megfontoljuk az észrevételeket.
9. A magasabb rendű jogszabályokra történő utalásokkal összefüggésben a merev hivatkozások alkalmazásának átgondolását javasoljuk, tekintettel pl. a jogszabályi változásokra. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet 16.§ (4) bekezdésének felülvizsgálatát kérjük.	Észrevételt köszönjük. A személyes egyeztetésünkön megbeszéltek alapján a módosítás marad a rendelet-tervezetben (Az OTÉK már be lett vezetve a BHÉSZ elején).

10. A HÉSZ-tervezet 20.§ (4) bekezdésével összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy a zöldfelület számítási módját az OTÉK határozza meg. Fentiekre tekintettel tárgyi rendelkezés törlését kérjük.	Észrevételt köszönjük. Az előírás alkalmazását szükségesnek tartjuk, mert álláspontunk szerint az országos előírások a gyeprácsos és a gyephézagos kialakítású felületekkel nem foglalkoznak. Az OTÉK „zöldfelületre" vonatkozó definíciója nem zárja ki azt, hogy a gyeprácsos és a gyephézagos felületekre külön szabály legyen ugyanúgy, mint a víz- és a tetőfelületekre.
11. Véleményünk szerint pl.: fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos előírások meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem egyéb önkormányzati rendeletben [pl.: településképi rendelet] lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása. Fentiekre tekintettel kérjük a HÉSZ-tervezet 34.§ (11) bekezdés d) pontjának a felülvizsgálatát.	Észrevételt köszönjük. A hivatkozott előírás egyértelműen nem fásítással és növénytelepítéssel kapcsolatos előírás, hanem egy szabályozási elemmel, az építési hellyel kapcsolatos előírás, mely „egyben hátsó- és oldalkertként is értelmezendő", aminek álláspontunk szerint a BHÉSZ-ben a helye. A tervezett előíráson apróbb pontosítást végeztünk
12. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/.§ (3) bekezdése értelmében az épületek szintszámának meghatározása a településképi rendelet feladata. Fentiekre tekintettel a HÉSZ-tervezet 36.§ (6) bekezdésének a felülvizsgálatát kérjük.	Észrevételt köszönjük. A hivatkozott Korm. r. előírás a fővárosra vonatkozik feltételezzük, hogy a 23/E § (3) bekezdésre gondoltak. Észrevételük alapján töröljük a tervezett előírást.
13. Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése értelmében *„az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel."* Fentiek alapján abban az esetben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK-tól eltérő rendeltetést is megenged, akkor az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását kérjük, tekintettel arra, hogy esetlegesen pl.: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására is szükség lehet. [Pl.: 42.§ (2) bekezdés h) pont; 47.§ (5) bekezdés]	Észrevételt köszönjük. A kifogásolt előírások vonatkozásában : - a 42.§. kizárólag a hatályos BHÉSZ, 21/2017. (V.25.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott módosításának szellemében - mely során az előírást alkalmaztuk az Lke és a Vt építési övezeteiben (külön fogalom meghatározást beillesztve a „Nem zavaró hatású kézműipari tevékenységek"-re) – kívántuk az előírást a Vi építési övezetekre is alkalmazni; - a 47.§ (5) bekezdés vonatkozásában pedig kizárólag a „szállás jellegű" szövegezés kiegészítése a módosítás célja;
14. A rendelet-tervezet 5.§ (4) bekezdés értelmében *„Az R. 47.§ (7) – (8) bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek"*, azonban a HÉSZ 47.§-ának nincs (7)-(8) bekezdése. Kérjük, hogy az elírást szíveskedjenek javítani.	Észrevételt köszönjük, az elírást pontosítjuk, a 47.§. helyett a 60.§-ban tervezünk apróbb pontosításokat (jellemzően törlést).
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Ügyiratszám: PE-06/KTF/21884-3/2019.)	
Az alátámasztó munkarészben ismertetett **11. számú komplex módosítás keretében a Budaörs 031 hrsz.-ú ingatlan** K-Re /2 jelű alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges beépítésre szánt építési övezetből Lk-8/sz jelű kisvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetbe történő átsorolása tervezett.	Válaszukat köszönjük.

Az érintett ingatlan határos *a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű védett területtel, valamint *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet], illetve *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] kijelölt Budaörsi kopárok (HUDI20010) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel és *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat magterület övezetével. A módosítással érintett területen a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) által a Járási Hivatal rendelkezésére bocsátott adatbázis alapján védett fajokra vonatkozó adatokat tartunk nyilván. *A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv az Igazgatóság. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik.	

A Helyi Építési Szabályzat rendelettervezete az Lk-8/SZ jelű kisvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetre vonatkozóan 34.§ (10) bekezdés d) pontja alapján *„a szabályozási terviapon jelölt „természet-közeli növényzet megtartása" sáv egyben hátsó és oldalkertként értelmezendő, ahol a növényállomány eredeti állapotában megtartandó és azon épület-, épületrész nem állhat."* A Budaörs 031 hrsz.-ú ingatlan Budai Tájvédelmi Körzettel határos részén a Szabályozási Terv 5 illetve 20 méter szélességben (a növényállomány felmérési dokumentáció alapján) *„természet-közeli növényzet megtartása"* megnevezésű védősávot szerepeltet, amelynek területi kiterjedésével kapcsolatban a Járási Hivatal nem tesz észrevételt. A kijelöléssel érintett területrészen található jó állapotú mészkedvelő tölgyes és szárazgyep, valamint az ott előforduló **védett növényfajok megóvása érdekében a Járási Hivatal szükségesnek tartja a HÉSZ rendelkezésének kiegészítését** (növényborítottság nem csökkenthető, táji- és természeti adottságoknak megfelelő honos fajok ültethetők). *A természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 6. § (2) bekezdés alapján *„A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról."* A Tvt. 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani."* A Tvt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően *„a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni."* A Tvt. 42. § (1) szerint *„Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása."* A (2) bekezdés szerint *„Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről."*	Észrevételt köszönjük a rendelet-tervezetet kiegészítettük: „– a növényborítottság nem csökkenthető –„ szövegrésszel, Az ültethető növényállomány vonatkozásában a TKR 6.§ (2) bekezdése már tartalmazza a kért előírást, így a BHÉSZ szövegezésének változtatatását nem tartjuk szükségesnek. Megjegyezzük, hogy a Lk-8/SZ ép.öv. elnevezést Lk-9/SZ-re szükséges módosítani, mert a 2020 januárjában, BHÉSZ egyszerűsített eljárással módosítása szintén Lk-8/SZ ép.öv. kiegészítését irányozza elő, mely előbb fog hatályba lépni.
A Helyi Építési Szabályzat rendelettervezete alapján a 35.§ (6) bekezdése módosításra kerül, amely a Kőhegy védett kisvárosias lakóterületeinek építési övezetére vonatkozóan tartalmaz előírást. A változtatási szándék a Budai Tájvédelmi Körzet részeként fokozottan védett Kő-hegy területével szomszédos ingatlanok esetében határoz meg védősávot. A megalapozó dokumentáció nem támasztja alá a változtatás megalapozottságát, szükségességét. **Kérem a változtatási szándék vizsgálati részben történő bemutatását, az alátámasztó munkarész kiegészítését.**	Észrevételt köszönjük. A védőtávolság előírása 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítással került be a rendeletbe, mely módosítás során készült dokumentációban részletes vizsgálatok és szemléltető ábrák készültek. Jelen eseti módosítás során kizárólag a hatályos „bekezdő szövegezés" egészülne ki a „legalább 10 m széles telekrészével" szövegezéssel.

A **Budaörs 031 hrsz.** ingatlan az 1. számú I. rendű főútvonal mellett helyezkedik el, a lakóépületek létesítésénél figyelemmel kell lenni *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. mellékletében megállapított határértékek teljesülésére. *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló* 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint, a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.	Észrevételt köszönjük.
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (Üi.sz.: 3613/1/2019.)	
A Budaörs 031 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, valamint a Budaörsi-kopárok kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési (Natura 2000) területtel. Az ingatlan területén a védett területhez csatlakozóan jó állapotú mészkedvelő tölgyes és szárazgyep található, melyek megóvása a védett terület pufferterületeként, valamint az ott megtalálható védett növények– tavaszi hérics és pusztai meténg – megóvása érdekében szükséges. Felhívjuk a figyelmet, hogy a védett növények megóvásával kapcsolatosan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 42.§-ban foglalt előírásokat be kell tartani. A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban a tervezők korábban egyeztettek Igazgatóságunkkal. A megküldött telepítési tanulmányterv és növényállomány felmérési dokumentáció alapján a védett terület határától mért 20, illetve 5 méteres sávban a növényállomány megtartásával a telepítési tanulmányterv tartalmát elfogadtuk. Ennek megfelelően a szabályozási terv tartalma ellen nem emelünk kifogást, ugyanakkor a HÉSZ LK8/SZ övezetre vonatkozó 34.§ (10) bekezdés d) pontjának kiegészítését tartjuk szükségesnek. Kérjük, hogy a „természet-közeli növényzet fenntartása" területen az épület és építményrész elhelyezésének tilalma mellett kerüljön előírásra az építmények elhelyezésének tilalma is. Szintén kérjük, hogy a „növényállomány eredeti állapotban megtartandó" kifejezés kerüljön részletesebben kifejtésre. Javasoljuk az alábbi megfogalmazást: A területen található növényállomány eredeti állapotában megtartandó, a növényborítottság nem csökkenthető, a területen csak a táji- és természeti adottságoknak megfelelő honos fajok ültethetők.	Észrevételt köszönjük a rendelet-tervezetet az alábbiak szerint kiegészítettük: *„d) a szabályozási tervlapon jelölt „természet-közeli növényzet megtartása" sáv egyben hátsó- és oldalkertként értelmezendő, ahol a növényállomány eredeti állapotában megtartandó – a növényborítottság nem csökkenthető - és azon a kerítésen kívüli építmény, építményrész nem helyezhető el."* Az ültethető növényállomány vonatkozásában a TKR 6.§ (2) bekezdése már tartalmazza a kért előírást, így a BHÉSZ szövegezésének változtatatását nem tartjuk szükségesnek. Megjegyezzük, hogy a Lk-8/SZ ép.öv. elnevezést Lk-9/SZ-re szükséges módosítani, mert a 2020 januárjában, BHÉSZ egyszerűsített eljárással módosítása szintén Lk-8/SZ ép.öv. kiegészítését irányozza elő, mely előbb fog hatályba lépni.
A 11442 hrsz., valamint a megközelítésére kialakítandó magánút határos a Budai TK fokozottan védett természeti területével, egyben a Budaörsi-kopárok kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési (Natura 2000) területtel. A 11442 hrsz-ú ingatlan megközelítését célzó magánút kialakítása táj- és természetvédelmi érdeket nem sért. A jelzett ingatlan jelenleg Lke-5/O (alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület) építési	Észrevételt köszönjük. A 21 hrsz-ú ingatlan természeti értékeinek védelme érdekében az alábbiak szerint a 11442 hrsz-ú ingatlanon „telek nem beépíthető része" jelölést alkalmaztunk.

övezetbe tartozik. A telek elhelyezkedése, valamint az övezet többi telkének beépítése alapján Igazgatóságunk számára nem egyértelmű, hogy az ingatlan melyik oldalhatárán helyezhető el épület. Kérjük, hogy épület a 11442 hrsz. keleti oldalhatárához csatlakozóan kerülhessen építésre, így a természetvédelmi szempontból kiemelten értékes 021 hrsz. felé a kevésbé intenzív használatok kerüljenek.	
A fokozottan védett Kő-hegy körül található Kőhegy védett kisvárosias lakóterületre vonatkozó HÉSZ 35.§ (6) bekezdésének módosítását tartalmazza a rendelettervezet. A változtatási szándékok között nem jelzik ezt a módosítást, nem található az anyagban vizsgálat, hogy ez hány telket érint, valamint az indokoltságot sem támasztják alá. Kérjük ezeknek a hiányosságoknak a pótlását. A HÉSZ 35.§ (8) módosítását Igazgatóságunk elfogadja.	Észrevételt köszönjük. A védőtávolság előírása 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítással került be a rendeletbe, mely módosítás során készült dokumentációban részletes vizsgálatok és szemléltető ábrák készültek. Jelen eseti módosítás során kizárólag a hatályos bekezdő szövegezés" egészülne ki a „legalább 10 m széles telekrészével" szövegezéssel.

EGYÉB ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (Hiv.sz.35100/3462-5/2019.ált.)	
Budaörs Város közigazgatási területe *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.	Észrevételt köszönjük.
Budaörs Város közigazgatási területe több vízfolyást érint (Budakeszi-árok, Budaörsi-árok, névtelen ideiglenes vízfolyások), amelyek parti sávját valamint *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet határoz meg.	
A vízfolyások parti sávját célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni, a vízgazdálkodási övezet nem lehet kisebb a parti sávnál.	A vízfolyások parti sávjának vízgazdálkodási területbe való átsorolásával kapcsolatos javaslat vonatkozásában meg kívánjuk jegyezni, hogy Budaörs Város Önkormányzata nem vállalja az azzal kapcsolatos esetlegesen felmerülő kártalanítási összegek megfizetését, így az övezeti átsorolást nem támogatjuk. A parti sávok megközelítését az övezeti besorolástól függetlenül is biztosítani kell.
Amennyiben a meglévő közüzemi ivó-, csapadék-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válhat szükségessé, úgy a munkálatok a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdés szerinti, végleges és érvényes vízjogi létesítési, illetve vízjogi megszüntetési engedély birtokában kezdhetők meg.	
A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 4. § (1) bekezdése szerint: *„A végleges vízjogi engedéllyel rendelkező rendszeren vízimunka végzéséhez vagy vízilétesítmény építéséhez az építtető, a tulajdonos vagy a vagyonkezelő bejelentése szükséges, ha a víziközművek üzemeltetéséről, a víziközmű-szolgáltatásról* szóló *2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól, valamint a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről* szóló rendeletekben meghatározott víziközmű hálózat, olyan rekonstrukciójára irányul, amely nem érinti a víziközmű vízjogi engedélyben meghatározott mértékadó kapacitását és nyomvonalát, vagy amely nem eredményezi a víziközmű elemének időszakos üzemen kívül helyezését.”	

A telken belüli szennyvízhálózat házi szennyvízhálózatnak minősül, mely a felhasználási helyen keletkező szennyvíz összegyűjtését szolgáló – az ingatlan alkotórészét képező – vezeték, amelynek létesítése, valamint üzemeltetése *a víziközmű-szolgáltatásról* szóló 2011. évi CCIX. törvény [a továbbiakban: 2011. évi CCIX. törvény] 2. § 10. alpontja, valamint *a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról* szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet] 55. § és 55/A. § alapján nem vízjogi engedély köteles tevékenység. A telken belüli ivóvízhálózat házi ivóvízhálózatnak minősül, a felhasználási hely ivóvízfogyasztását biztosító - az ingatlan alkotórészét képező - vezeték, amely a vízkivételi helyig szállítja a vizet, valamint annak kiegészítő elemei (így különösen vízmérő berendezés elhelyezésére szolgáló akna), melynek létesítése, valamint üzemeltetése a 2011. évi CCIX. törvény 2.§ 9. és 11. alpontja, valamint az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 55. § és 55/A. § alapján nem vízjogi engedély köteles tevékenység. Tájékoztatom, hogy az FKI-KHO az egyes konkrét létesítmények építési, használatbavételi és bontási engedélyezése során az engedélyező hatóság megkeresésére szakhatósági állásfoglalást ad ki. A szakhatósági állásfoglalásban megadja a szükséges kikötéseket amelyek betartása mellett a tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, az árvíz- és a jég levonulására, valamint a földtani közeget érintően káros hatás bekövetkezése nem valószínűsíthető. Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, *a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2 pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	
válasz nem érkezett	
Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóság (Ikt.sz.: 00238-0020/2019)	
Az általunk kiadott **00237-0024/2017** iktatószámon kiküldött előzetes véleményünkben foglalt előírások figyelembe vétele mellett, a módosítások ellen kifogást nem emelünk. A Holdfény utcában megszüntetni kívánt földmedrű záportározó helyett tervezett „épített tározó" ügyében felhívjuk a figyelmet, hogy az csak jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában valósítható meg. Tájékoztatjuk, hogy Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv részleges módosításával, adatszolgáltatás megadásával kapcsolatos szakvéleményünket az **Országos Vízügyi Főigazgatóság** (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levelünk mind Igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza.	Válaszukat köszönjük.

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (üi.sz.: 36300/2059-1/2019.ált.)	
tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.	
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály	
válasz nem érkezett	
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (Ikt. sz.: RLH/4700-1/2018-ITM)	
válasz nem érkezett	
Innovációs és Technológiai Minisztérium	
válasz nem érkezett	
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Üi:8062-2/2019/h.)	
A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budaörs Város településrendezési eszközeinek 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.	Válaszukat köszönjük.
Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály	
válasz nem érkezett	
Miniszterelnökség	
Megkeresésével kapcsolatban szeretném tájékoztatni arról, hogy tekintettel a településtervezéssel összefüggésben az örökségvédelmi feladatellátás egyszerűsítését szolgáló kormányrendeletek módosításáról szóló 38/2019. (III. 6.) Korm. rendeletre – amely módosította a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet, továbbá a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendeletet –, **a településfejlesztési dokumentumok, a településrendezési tervek, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet esetében az adatszolgáltatási és a véleményezési feladatkört** – a világörökségi és a kulturális örökségvédelmi szakkérdésben is – **a fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala** látja el. Ebből következően tehát Budaörs város településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatos véleményéről tájékoztatást a Pest Megyei Kormányhivatal	Válaszukat köszönjük.

Érdi Járási Hivatala fog nyújtani.	
Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (Üi.sz.: PE-06/OR/94-5./2019)	
Az egyeztetési dokumentáció egyes tételeinek bemutatása alapján rögzíthető, hogy a jelenlegi módosítási szándékok egyike sem érint közvetlenül műemléki érdekeket. Emellett azonban a régészeti védelemmel érintett módosítási elképzelések elemzése elmaradt, ugyanakkor megállapítható, hogy a változtatási szándékok közül csak néhánynak van közvetlen régészeti érintettsége - ennek ellenére felhívnánk figyelmüket az előzetes egyeztetési szakaszban közöltekre. Végül jelezzük, hogy a fentiek figyelembe vétele esetén a településrendezési eszközök módosítását támogatjuk, és kérjük, hogy a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát is szíveskedjenek CD-n megküldeni.	Észrevételt köszönjük. A dokumentációban előirányzott módosítások közül közvetlenül csak a 8. módosítás érint nyilvántartás szerinti régészeti védelemmel jelölt területet de az káros hatást nem irányoz elő, ezért az ÖH aktualizálását nem tartjuk szükségesnek.
Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (Üi: 10.164/2019)	
A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi tervmódosítás során - külterületet érintően - a 031 hrsz-ú, 9490 m^2 nagyságú, gyep (rét), gazdasági épület (2 db) művelési ágban nyilvántartott, 3. minőségi osztályba sorolt, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolását tervezik. Tekintettel arra, hogy a területen belül már jelenleg is található két darab épület, továbbá figyelemmel az ingatlan környezetére is, a módosítás ellen kifogást nem emelek. A tervben szereplő további területek a megadott információk alapján külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban nyilatkozni hatáskör hiányában nincs lehetőségem.	Válaszukat köszönjük.
Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Üi.sz.: PE-06/ERDŐ/5765-2/2019.	
• A megküldött anyag is tervezi az M0 körgyűrű kialakítását. Ez Budaörsön is valószínűsíthetően jelentős területen erdő más célú hasznosítását jelentené és összességében az erdők jelentős igénybevételével lenne csak megvalósítható. A felszínen nagyterületű erdőt érintő beruházásokkal az erdészeti hatóság továbbra sem ért egyet. Ilyen beruházás engedélyezésére csak más magasabb jogszabály előírása alapján kerülhet sor. Álláspontom szerint az M0 körgyűrű bezárása közlekedésfejlesztés a Zsámbéki medencében kisebb környezeti kárral megoldható. Ezt egyébként minden más fórumon, így a további érintett községek rendezési terveinél is jelezni szoktam.	Észrevételt köszönjük. Előzetesen fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy jelen eljárásra megküldött dokumentáció keretei között a gyakorlati alkalmazás során feltárt- és a beérkezett kérelmek alapján szükséges a dokumentációban pontokba szedett módosításokat kívánjuk kezelni és nem a teljes településendezési eszközök komplex „felülvizsgálatát" végezzük. A rendelet-tervezet vonatkozásában szerkezeti változást eszközölünk, mely során kizárólag a legszükségesebb módosítási egységre fog vonatkozni (az alátámasztó munkarészben bemutatott korrektúrával összhangban). Az M0 nyomvonal vonatkozásában semmiféle változtatást nem irányoz elő az eseti módosítás a hatályos településrendezési eszközökhöz képest.

• Az Országos Erdőállomány Adattár térképi állománya a http://erdoterkep.nebih.gov.hu/ linken keresztül elérhető. Ez több helyen eltér a rendezési tervek övezeti besorolásától, konkrétan a Budaörs 13, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 42, 43 és 44 erdőtagok esetében. Továbbá a Budaörs 031 hrsz-ú földrészleten lakóövezet kialakítását tervezik, amely ugyan nem erdő, de határos a Budaörs 16 erdőtaggal, valamint – vélelmezhetően tévedésből – van ahol a kialakításra tervezett lakóövezet részeként az Evt. hatálya alá tartozó részt is jelöl. Ahogy az előzetes véleményben is jeleztem, az Evt. 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből. Ezek miatt kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek, de az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak, az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. Felhívom figyelmüket, hogy a fentiek figyelembe vételével olyan szabályozásokat tervezzenek. amely a további infrastruktúrális létesítmények (út, víz, gáz, elektromos áram, csatorna, kábel TV, stb) elhelyezésére az erdő igénybevétele nélkül biztosít lehetőséget. A rendezési tervek készítése során az épületek elhelyezésénél a meglévő erdőt is vegyék figyelembe úgy, hogy nem generál a jövőben a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható. Az Evt. hatálya alá tartozó részek esetlegesen más célú igénybevételére vonatkozó igényeket arra vonatkozó kérelem esetén külön eljárásban bírálom el, de jelen esetben nem látom indokoltnak.	Az erdőállománnyal kapcsolatos észrevételéhez szintén rögzíteni kívánjuk, hogy csak jelen dokumentáció alátámasztó munkarészében szereplő módosításokat kívánjuk eszközölni és nem a BHÉSZ komplex felülvizsgálatát végezzük. Az alátámasztó munkarészben bemutatott módosítások vonatkozásában egyértelműen megállapítható, hogy a dokumentáció nem irányoz elő erdőállományt érintő változásokat, továbbá, hogy az Evt. hatálya alá tartozó területen új lakóterület kialakítása nem tervezett.
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	
válasz nem érkezett	
Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság	
válasz nem érkezett	
Pest Megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (sz.:13010/4734/2019. ált.)	
Szakhatósági hozzájárulásomat feltétel nélkül megadom.	
Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyelet Főosztály (Üi.sz.: PE/V/1941-3/2019)	
A tárgyi tervezettel szemben **nem emel kifogást,** a módosítás nem érinti határkörét.	Válaszukat köszönjük.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (Ikt.sz.: EE/16677-2/2019)	
A megvizsgált településrendezési eszközök elfogadása ellen a Hatóság **kifogást nem emel.**	Válaszukat köszönjük.
Országos Atomenergiai Hivatal (ikt.sz.: OAH-2019-00028-0501/2019 (AL)	

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 településrendezési eszközeinek 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.	Válaszukat köszönjük.
Budapest Főváros Kormányhivatala	
válasz nem érkezett	
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (ikt.sz.: BP/PNEF-TKI/001742-3/2019.; BP/PNEF-TKI/01742-4/2019.)	
Budaörs - a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, **ezen belül is kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő város. A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. **Az érintett területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**	Válaszukat köszönjük.

Pest Megyei Főépítész (ikt.sz.: 7-7/2019.)	
A településrendezési eszközök módosító javaslatai a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció céljaival sem ellentétesek, ezért **a tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását nem ellenzem**, de szeretném felhívni a figyelmet a 3. sz módosítással kapcsolatban a következőkre az esetleges későbbi konfliktusok elkerülése érdekében. • A módosítás nem csak a 4087-es, hanem a 4088-as hrsz-ú telekre is vonatkozik. • Kertvárosi lakóterületen belül kerül kialakításra a Gksz jelű területfelhasználás és építési övezet, amelynek környezeti hatásai nem kerültek megvizsgálásra az alátámasztó munkarészben. • Az OTÉK 19. § (2) bekezdés, valamint a helyi építési szabályzat 44. § (2) bekezdés alapján a Gksz jelű építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Utóbbi legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel, de a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10 %-át. Az ennek való megfelelés sem lett megvizsgálva. • Szintén nem képezte vizsgálat tárgyát, hogy a tervezett Gksz-4 jelű építési övezet paraméterei teljesíthetőek-e. A jelenlegi telekméretek elérik-e külön-külön a minimális 2000 m²-t, illetve a maximális 30 %-os beépítés biztosítható-e. A légifelvétel alapján is – láthatóan – mindkét telek beépítése külön-külön és együtt is meghaladja ezeket az értékeket. • Az OTÉK 42. § (8) előírásai által meghatározott feltételek (áru-rakodóhely), valamint a HÉSZ 4.2 mellékletének való megfelelés igazolása is javasolt.	Válaszukat köszönjük. A módosítással kapcsolatban meg kívánjuk jegyezni, hogy egy több évtizede kialakult állapot, területhasználat építésjogi rendezését irányozza elő a dokumentáció és semmiképpen nem új beépítést, vagy meglévő bővítést eredményező beruházás megalapozása a módosítás célja.
Budapest Főváros / Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály / Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes (ikt.sz.: FPH059/11-16/2019)	
Tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a Budapesttől való távolság és a módosítás jellege alapján észrevételt nem teszek.	Válaszukat köszönjük.
Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítészi Iroda	
válasz nem érkezett	
Törökbálint Polgármesteri Hivatal (Ikt.sz.:X/2-12-2019)	
• A két város közötti korábbi egyeztetések alkalmával a településeket összekötő kerékpárút nyomvonalát közös megegyezéssel az M1 autópálya alatti volt iparvágány alagútján keresztül jelöltük ki. A kézhez kapott dokumentáció szerkezeti tervlapján nem látható a kerékpárút jelzése az adott területen. **Kérjük a kerékpárút nyomvonalát, a két város közötti megegyezés szerint, Törökbálint szerkezeti tervének jelölésével összhangban, a volt iparvágány alagútjának folytatásában jelölni.**	Észrevételt köszönjük. Jelenlegi dokumentáció a településrendezési eszközök alátámasztó munkarészben bemutatott módosításait irányozza elő és nem a BHÉSZ komplex felülvizsgálatát végezzük, így a kért módosítást a soron következő módosítás, vagy a komplex felülvizsgálat során tudjuk figyelembe venni.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda (ikt.sz.: XVIII-7-5/2019)	
A részemre megküldött dokumentációt áttanulmányozva megállapítottam, hogy a tárgyi HÉSZ módosítás a XI. kerületre nézve hátrányos módosításokat, döntéseket nem tartalmaz. Fentiek szerint a módosításokkal szemben kifogást nem emelek.	Válaszukat köszönjük.
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Alpolgármester	
választ nem érkezett	
Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata (ikt.sz.: BP22/299-7/2019)	
Tisztelettel megkaptuk Budaörs Város Tárgyi Településrendezési Eszközök módosítására vonatkozó XI/436-1/2019 ügyiratszámú tájékoztatást. Ezzel kapcsolatban 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) 38. § (3) bekezdése szerint a tájékoztatásban említett módosításokkal kapcsolatban észrevétellel, javaslattal nem kívánunk élni.	Válaszukat köszönjük.
Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet	
választ nem érkezett	
TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.	
Amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben Társaságunk tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhálózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell az üzemeltetési egységünk műszaki csoportjával (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) egyeztetett módon. Utcaszélesítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezetékek csonkjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik. Közterületet magáningatlanná történő átminősítenek következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik. Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezetéket védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik. A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy Társaságunk fejlesztési csoportját (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2. , levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!	Válaszukat köszönjük.

Fővárosi Vízművek Zrt. (Ikt.sz.:FV/5910/2019/2214-1)	
A véleményezési dokumentációban megfogalmazott célokkal egyetértünk, azokat támogatjuk. A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új közcsővezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti közmű-, köztük az ivóvíz közcső elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételek biztosítását kérjük. Előbbiek alapján mind a meglévő mind a tervezett közművek (köztük az ivóvíz hálózat) helyigényét figyelembe véve kérjük az utak szabályozási szélességének végleges meghatározását, melynek részletes kidolgozását a következő tervfázisokban kérjük Társaságunk Mérnökszolgálati Osztályával is egyeztetni szíveskedjenek. **Ahhoz, hogy a Csiki park hrsz.: 031 területén tervezett létesítmények (lakások, irodák, stb.) vízellátásra vonatkozóan érdemben nyilatkozni tudjunk, kérjük a tervezett létesítmények használati és oltóvíz igényeinek megadását a megfelelő tervfázisban, elvi nyilatkozat kérelem formájában Társaságunk Vízmérő Kezelési Osztályának benyújtani szíveskedjenek. Az elvi nyilatkozat igénybejelentő tartalmi és formai követelményeivel kapcsolatban a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján olvasható részletes információ:** **https://www.vizmuvek.hu/hu/fovarosi-vizmuvek/lakossagi-ugyfelek/vizvetelezes_engedelyek/vizbekotes_letesitese/elvi_nyilatkozat**	Válaszukat köszönjük.
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	
Általános tájékoztatást ad, kifogást nem emel.	
Elmű Hálózati Kft. (ikt.sz.: HCSO/3157-2/2019)	
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 kisfeszültségű 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 kisfeszültségű 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.	Válaszukat köszönjük.

A kivitelezési munkákat térítésmentes átadás keretében tudjuk átvenni, azonban ehhez előzetes megállapodás 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 főépítészéhez 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.	

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMYÉNYEK, JAVASLATOK:

A Partnerségi egyeztetés során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a www.budaors.hu honlapon, valamint a tervezet településrendezési eszközök és a településképi rendelet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2019.06.24.-ére. Összességében a partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján egy településrendezési eszközt érintő javaslat nem fogalmazódott meg.

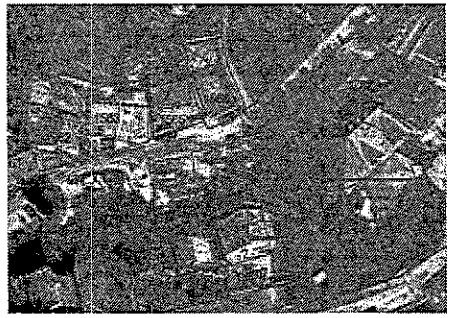
Levegő Munkacsoport (ü.i.sz.: 26/2019)	
II. Komplex módosítások: 1. Baross utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca – Bretzfeld utca által határolt tömb építési övezeti besorolásának felülvizsgálata, valamint a tömböt érintő szabályozási vonal felülvizsgálata. Célszerűnek tartjuk a tömb Kenyérgyár utca és Baross utca közötti részének Vt (településközpont, vegyes terület) övezetből Lk kisvárosias lakóterület övezetbe való átsorolását, mely szabályozás a 2018. március-áprilisi célokhoz hasonlóan a lakóterületek védelmét segíti elő. 2. Szerviz út – Garibaldi utca – Kereskedők útja – M1-M7 bevezető szakasza által határolt területet érintő módosítások. Nem tartanánk helyesnek a jelenlegi Zkk övezetben lévő zöldterület Gksz övezetbe való átsorolását. A biológiai aktivitást produkáló növényzetre a közlekedési területek között is szükség van. 3. Budafoki utca 4087 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata Véleményünk szerint a lakóterületeket kiszolgáló gazdasági rendeltetésű épületek számára is megfelelő lenne a lakóterületek övezeti besorolása, ahol a lakóterületeknek megfelelő zöldfelületi arányt szükséges biztosítani. 4. Baross utca 4123/8 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata. Nem javasoljuk a védendő Komáromi utca melletti területen a beépítés olyan arányú növelését, ami a zöldfelületi minimum kötelező arányának csökkenését eredményezné.	Válaszukat köszönjük. 1. Válaszukat köszönjük. 2. Fenntartjuk módosítási szándékunkat, mellyel kapcsolatban álláspontunk szerint a terület elhelyezkedéséből adódóan a Zkk (közkert) besorolásnak megfelelő szerep betöltésére alkalmatlan, így annak a szomszédos gazdasági területi besorolásokhoz illeszkedő területfelhasználása indokolt. 3. A módosítással kapcsolatban meg kívánjuk jegyezni, hogy egy több évtizede kialakult állapot, területhasználat építésjogi rendezését irányozza elő a dokumentáció és semmiképpen nem új beépítést, vagy meglévő bővítést eredményező beruházás megalapozása a módosítás célja. 4. A módosítás szükségességét fenntartjuk, hiszen egy több évtizedes múlttal rendelkező jól prosperáló vállalkozás fejlesztési szándékainak megvalósítását irányozza elő.

11. 031 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítása Nem javasoljuk a K-Re területfelhasználásból Lk kisvárosias területfelhasználásba sorolást a város szélén, megfelelőbbnek tartanánk inkább a szomszédos beépített területtel azonos, enyhébb beépítettséget megengedő, Lke, kertvárosias övezet választását. Ez a mértékletesség jobban megfelelne a várostervezés arányossága, valamint a természetvédelmi területek szomszédsága szempontjából is, bár természetvédelmi okokból nem tartjuk helyesnek e területen beépítés tervezését. Véleményünk alátámasztására a 75/2019. (V.30.) ÖKT.sz. határozattal elfogadott 031 hrsz.-ú ingatlanra készült Telepítési Tanulmánytervben foglaltak közül az alábbiakat említjük meg: Ellentmondást tapasztalunk: a T. Önkormányzat által választott, és a tanulmánytervben több helyen is feltüntetett Lk-8/SZ övezet paramétereire való hivatkozás, valamint az egyeztetési folyamatban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság levelében foglaltak között. A DINPI beidézett levelében azt írja, hogy: *„A mellékelt telepítési tanulmányterv alapján a tervezett állapot 25 %-ról max. 30 %-ra javasolja növelni a beépíthetőséget. Mindezek alapján táj-és természetvédelmi szempontból a zöldfelületi mutató 50 %-ra való módosítása szükséges és indokolt igazgatóságunk szerint..."* A tervezési terület növényállományának felmérése kapcsán írja az Igazgatóság: *„A telek északkeleti részében található erdősült területrész a természetvédelmi kijelölés alatt álló szomszédos ingatlan területén előforduló mészkedvelő tölgyessel közvetlen ökológiai kapcsolatban áll"* Ezt figyelmen kívül hagyta a tanulmányterv a tervezési terület növényállományának felmérésénél. Míg a DINPI levelében írottakkal szemben az anyag bizonyításképpen összehasonlítja az Önkormányzat által választott Lk- 8/sz kisvárosias lakóövezet paramétereit a korábbi, K-Re2 , különleges rekreációs terület beépíthetőségi és zöldfelületi előírásaival, annak bizonyítására, hogy a tervezett beépítés nem okoz majd többletterhelést - **a Telepítési Tanulmányterv 01 sorszámú Helyszínrajza, valamint a 07, 08, 09 és 10 sorszámú Látványtervek az övezeti előírásoknál jóval nagyobb beépítési tervekre engednek következtetni. Markáns módon venné igénybe a terv a terület felszín feletti és felszín alatti részeit, valamint a tervezett magasság oda nem illő módon csorbítaná a tervezési terület mögött lévő természetvédelmi terület látképét.** Erősen túlzottnak tartjuk a funkcionális beépítési tervet is: 80 lakás, plusz irodák és egyéb rendeltetésű helyiségek, a maximális személygépkocsi parkoló mennyiség elhelyezési szükségletének biztosítása mellett. **A Levegő Munkacsoport állásfoglalása: Ellenezzük a 031 hrsz.-ú ingatlanon a terv szerinti beépítést – természetvédelmi, valamint városrendezési okok miatt!**	11. A módosítás szükségességét fenntartjuk. Egy több évtizede húzódó ügyben kötött Településrendezési-szerződést az Önkormányzat az ingatlan tulajdonosával. A szerződésben az Ingatlan tulajdonosai vállalták: játszótér építését, közterületi fejlesztéseket, önkormányzati költségvetési bevételt eredményező iroda és vendéglátás funkciók megvalósítását. A terület rendezésével kapcsolatban meg kívánjuk jegyezni, hogy a 2005-től 2014-ig a terület lakóterületi besorolású volt, ezután került a jelenlegi K-re besorolás alá. A dokumentációból megállapítható, hogy a jelenlegi paramétersor vonatkozásában kizárólag az épületmagasság értéknél lett magasabb érték (7,5 =>10,5) előirányozva. Természetvédelmi vonatkozásban az abban illetékes államigazgatási szervek csak apróbb pontosításokat fogalmaztak meg (lásd fentiekben).

Amennyiben T. Önkormányzat ragaszkodna a környezetben lakópark létesítéséhez, azt inkább - megfelelő áttervezéssel - a kiválasztott helyszínnel hozzávetőlegesen szemben, a Szabadság út déli részén tartanánk városrendezési szempontból elképzelhetőnek. Észrevételeink a Rendelet-tervezettel kapcsolatban: (Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról) Helyesnek tartjuk a 3. § (8) bekezdésében szereplő előírást, mely szerint Az R. „20. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép: „(4) A gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületek nem számítanak bele a zöldfelület mértékébe." A tárggyal kapcsolatban fentebb kifejtett véleményünknek megfelelően a módosítás 4. § (1) bekezdésében, melyben a R. 33.§ (1) bekezdésének helyébe lépő rendelkezés szerint részletezi az **Lk** övezet különböző építési övezetekre osztását, az övezetek felsorolásából a h) pont alatt szereplő **Lk-8/SZ** hegyvidéki szabadonálló kisvárosias lakóterület (Szabadság út 031 hrsz.) törlését kérjük, és a téma újabb átgondolását javasoljuk. Túlzottnak tartjuk a 031 hrsz. területen a kisvárosias beépítést, és helytelennek az e területre készített telepítési tanulmányterv elképzeléseit a természetvédelmi terület szomszédságában!!!	
Vágó Levente Béla 2019. július 12-én kelt levelében: Észrevételeimet korábban személyesen is jeleztem az ügyfélfogadáson, azonban úgy véltem, javaslataimat írásban is elküldöm az önök részére:	Észrevételében jelzett javaslatát, igényét köszönettel vettük, azzal kapcsolatban ezúton tájékoztatjuk, hogy az önkormányzat nem kívánja értékesíteni a zölddel jelölt területrészt, valamint, hogy az SZT-n előirányzott értékesítendő területre egy későbbi pályázat során mindegyik szomszéd tehet majd ajánlatot.

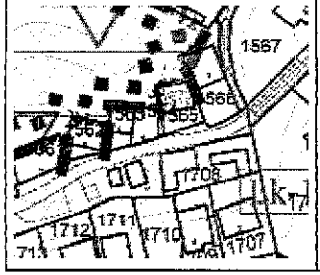
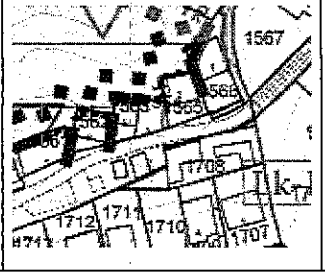
10/XVI. Ostor utca szabályozásának korrekciója

Légifotó



39

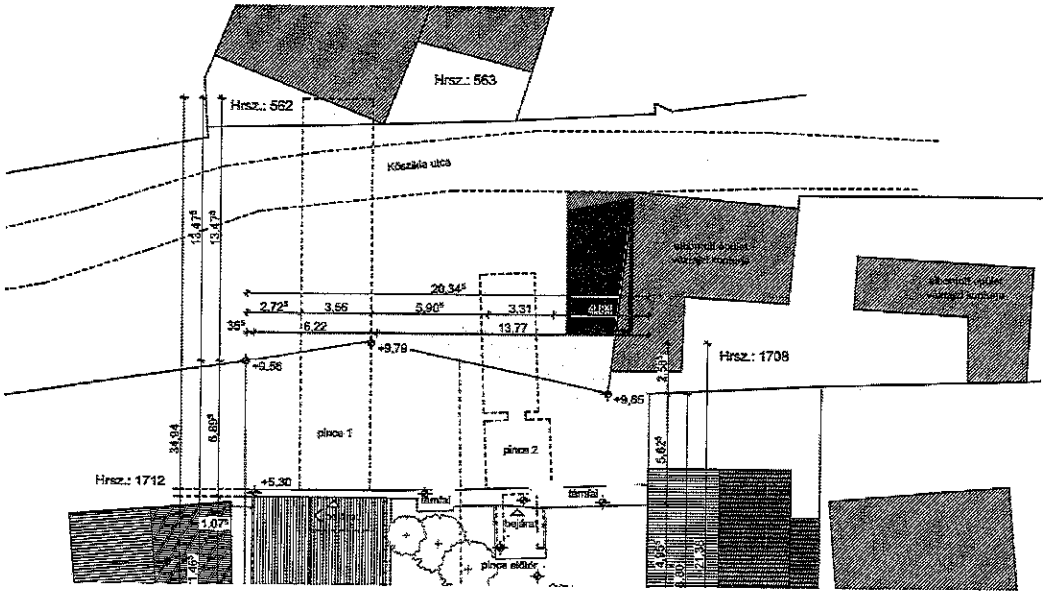
Budaőrs Város településrendezési eszközeinek és Településképének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

hatályos SZT	*tervezett SZT*	*A módosítás rövid leírása*
		Közterületi határ módosítása részben a kialakult állapot szerint, részben telektulajdonosi igény alapján.

1) A tervezet 39. oldalán 10/XVI. Ostor utca szabályozásának korrekciója véleményem szerint valójában helyesen a Kőszikla utcát jelöli.

2) A 1711-es helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként (időközben a 1710 és 1711 hrsz egyesítésre került, az új hrsz 1711) úgy vélem, hogy az általam sárgával kijelölt terület elsősorban az alatta lévő pince és a telek adottságai (hegyoldal) miatt sokkal inkább a 1711 hrsz ingatlanhoz kellene tartozzon, és és a 1708 hrsz ingatlan tulajdonosának

valóban hasznosítható terület lenne biztosítható közvetlenül az út mentén az ingatlanjához kapcsolódóan az alábbiak szerint zölddel jelölve:



Leginkább a pince (pince 2 a képen) megóvása miatt, amennyiben valamely köztes vagy valamely más megoldás nem lenne megfelelő, természetesen tulajdonosként én is szívesen beadom a pályázatom a sárgával jelölt területre.

Tisztelettel szeretném kérni önöket a javaslatom megfontolására, és szeretném kérni a visszajelzésüket a javaslatomra, észrevételemre vonatkozóan!

Lakossági fórumon felmerült, még megválaszolatlan vélemények	
Tancsik Brigitta, Pipacs utca 19/A. sz. alatti lakos: Miután megtörténik a 031. hrsz. ingatlan újra lakóövezetbe sorolása, akkor igazak-e azok a híresztelések, hogy oda egy 80 lakásos társasházi lakópark épül, 117 parkolóval. A második kérdése, hogy ez mennyire szolgálja Budaörs érdekeit? Azon kívül, hogy a beruházó vagy kivitelező tulajdonos megépíti saját magának az infrastruktúrát - járdát és az ottani lakóknak egy játszóteret - ezen kívül milyen haszna származik ebből Budaörsnek? Jól gondolja-e azt, hogyha az önkormányzat nem sorolja ezt lakóövezetbe, akkor ez a 80 lakásos társasház nem tud megépülni, ennél fogva közvetett módon az önkormányzat lehetőséget ad arra, hogy a tulajdonos ott egy ilyen értékű beruházást valósítson meg.	Észrevételeit, javaslatait, kérdéseit köszönjük. A dokumentáció mellékletét képező Telepítési tanulmányt a képviselő-testület a 75/2019. (V.30.) ÖKT. sz. határozatával elfogadta, mely alapján az önkormányzat megkötötte a Településrendezési szerződést az ingatlan tulajdonosával. A szerződésben az Ingatlan tulajdonosai vállalták: játszótér építését, közterületi fejlesztéseket, önkormányzati költségvetési bevételt eredményező iroda és vendéglátás funkciók megvalósítását. Egy több évtizede húzódó ügyben kötött Településrendezési-szerződést az Önkormányzat az ingatlan tulajdonosával. A terület rendezésével kapcsolatban meg kívánjuk jegyezni, hogy a 2005-től 2014-ig a terület lakóterületi besorolású volt, ezután került a jelenlegi K-re besorolás alá. A dokumentációból megállapítható, hogy a jelenlegi paramétersor vonatkozásában kizárólag az épületmagasság értéknél lett magasabb értéket (7,5 =>10,5) előirányozva. Természetvédelmi vonatkozásban az abban illetékes államigazgatási szervek csak apróbb pontosításokat fogalmaztak meg (lásd fentiekben).

Budaörs, 2020. január. 28.

Csík Edina
főépítész

Vári Attila
okl. településmérnök
településtervező, településrendezési szakértő
TT 01-6096. SZTT 01-6096

Melléklet:
1.sz. melléklet: beérkezett vélemények
2.sz. melléklet: Lakossági Fórum jegyzőkönyv
3.sz. melléklet: korrektúrázott rendelet-tervezet

Emlékeztető
a 2019. június 24-i nyilvános lakossági fórumról

Helyszín: Budaörsi Polgármesteri Hivatal nagyterem (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

Jelen vannak: Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető, Csík Edina főépítész, Vári Attila felelős tervező, lakosok.

Vári Attila: ismerteti a terveket.

Zila Irén, Kaktusz utca 1. sz. alatti lakos: Említették, hogy nem beépíthető ez a rész. Kéri, hogy a laikusok számára is érthetően fejtsék ki. Régebben arról volt szó, hogy lesz ott egy szerviz út. Ez arra értendő, hogy nem lesz továbbhozva, vagy a lakóingatlanokra értendő?

Csík Edina: A korábbi tervekben szabályozási vonallal szerepelt a szerviz út. Időközben módosításra került, mivel nagyon sok ingatlant érint, rettenetesen komoly kisajátítást igényel. Emiatt ezt levették a tervekről. A korábban bejegyzett elővásárlási jogokat is levették. Egyetlen egy dolgot tartanak szükségesnek, amelyet egy nem beépíthető sávval jelöltek meg. A telek méreteit ez nem változtatja meg, de a telekre épített épület nem lóghat bele abba sávba.
A Kaktusz utca a mezőgazdasági övezetben lévő telek. Az OTÉK előírásai alapján a közigazgatási határtól számított 250 méteren belül nem lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.

Zila Irén, Kaktusz utca 1. sz. alatti lakos: 031. hrsz. ingatlannal kapcsolatban kérdezi, hogy tényleg egy több lakásos társasház ingatlan építésére kerül-e sor? Az az épületkomplexum, amit oda terveztek, számára elképzelhetetlen úgy, hogy egy cm2-t is belevágnának a hegybe. A másik aggálya, hogy igaz kisebb garzonlakásokat terveznek oda, de mi erre a garancia. A város így is nagyon telített.

Csík Edina: 2005-2014 lakóövezet volt ez az ingatlan. Utána rekreációs övezetbe került át. Most újra lakóövezeti besorolást szeretne a tulajdonos. A különböző hatóságokkal le lett egyeztetve. A tervek olyan mértékű tereprendezést nem tartalmaznak, ami a hegy sérülését okozná.

Tancsik Brigitta, Pipacs utca 19/A. sz. alatti lakos: Miután megtörténik a 031. hrsz. ingatlan újra lakóövezetbe sorolása, akkor igazak-e azok a híresztelések, hogy oda egy 80 lakásos társasházi lakópark épül, 117 parkolóval. A második kérdése, hogy ez mennyire szolgálja Budaörs érdekeit? Azon kívül, hogy a beruházó vagy kivitelező tulajdonos megépíti saját magának az infrastruktúrát - járdát és az ottani lakóknak egy játszóteret - ezen kívül milyen haszna származik ebből Budaörsnek? Jól gondolja-e azt, hogyha az önkormányzat nem sorolja ezt lakóövezetbe, akkor ez a 80 lakásos társasház nem tud megépülni, ennél fogva közvetett módon az önkormányzat lehetőséget ad arra, hogy a tulajdonos ott egy ilyen értékű beruházást valósítson meg.

Csík Edina: Nem híresztelésekről beszélnek, mert kint van a város honlapján. A Képviselő-testület jóváhagyta a tervet, ez egy nyilvános ülésen történt, az előterjesztés kint van a honlapon. A további kérdésel pedig nem műszaki tárgyúak, nem hiszi, hogy erre neki kellene válaszolnia. Ez egy műszaki szakmai fórum.

Tancsik Brigitta, Pipacs utca 19/A. sz. alatti lakos: A lakosok ezzel kapcsolatban milyen fórumon kaphatnak további tájékoztatást? Írásban fognak válaszolni neki?

Csík Edina: Írásban választ fognak kapni az itt meg nem válaszolt kérdésekre.

Tancsik Brigitta, Pipacs utca 19/A. sz. alatti lakos: Köszöni szépen, várja a választ.

Sáros Orsolya, Törökugrató 17. sz. alatti lakos: A tervek szerint 50 db parkolóhely lesz a felszínen, 60-at fognak parkolóházba rakni. Józan paraszti ésszel gondolkodva nem tudja elképzelni azt az 50 parkolóhelyet úgy elhelyezve, hogy marad zöld felület. Az egész terv arról szól, hogy milyen jól megőrzi a terv a zöldterületet ezen a részen, viszont az 50 db felszíni parkolót nem fogja tudni úgy lerakni, hogy ott maradjon zöldfelület. Erre például milyen tervei vannak az önkormányzatnak, hogy ezt betartassa az építetővel?

Csík Edina: Ehhez nem kellenek külön tervek, hanem ezt be kell tartani, ezeket a paramétereket, amiket egyébként ők vállaltak és pontos kimutatást adtak. Ha megnézi a helyszínrajzot, annak az idomtervén kiszámolták ennek a zöldfelületét, a száraz számadatokkal nem tud vitatkozni, s egyébként majd az Építéshatóság ellenőrizni fogja, nem fog tudni építési engedélyt kapni úgy, ha ezek a paraméterek nem teljesülnek.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Az egyik képen látszik, nagyon szépen ki van zöldítve az egész, meg hogy van egy kétsávos út, ami a parkolóhoz vezet, majd a következő képen, s mondja, az egyik képen ez zöld, s a következő képen meg végig betonozott parkoló. Neki csak ez a kérdése, hogy az ott zöldfelület marad, vagy parkoló betonnal?

Csík Edina főépítész: Egy ilyen HÉSZ módosításnak a paraméterek meghatározása a feladata, utána az Építéshatóság fog tudnia paraméterek betartásáról döntést hozni, ez az építési engedély megadása, vagy elutasítása, ez már nem az ő kompetenciájuk, de hát adottak a paraméterek, amit be kell tartani mindenkinek, minden Budaörsön építkezőnek.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.):: Az Építéshatóság most Budakeszi?

Csík Edina főépítész: Igen, Budakeszi.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Még az lenne a kérdése, hogy vannak olyan területek Budaörsön, ahol elő van írva beültetési kötelezettség, ez ebben a dokumentációban is szerepel a melléklet végén. azt mondta, hogy előírásokat fogalmaznak meg, kérdése, hogy mi történik akkor, ha valaki évek óta nem teljesíti például a beültetési kötelezettségét? Nem tudja, hogy erre ezen a fórumon kaphat-e most választ?

Csík Edina főépítész: Természetesen beszélgethetnek róla. A beültetési kötelezettség egyébként nagyon ritka, azt valamilyen konkrét beruházáshoz kapcsolódóan írta elő anno ez a 2014-es terv, ez a mostani dokumentációban nem szerepel,hiszen nem módosítanak ilyen jellegű előírást. Az mindig a konkrét beruházáshoz kapcsolódik, s ahhoz egyébként külön határozatot kell hozni, el kell rendelni. Nem tudja, hogy melyikre gondol.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Most így fejből nem tudja, 4137/9 talán, meg tudják nézni? Beültetési kötelezettség szerepel ezen a helyrajzi számon. Nem változtatásként szerepel, hanem benne van ennek a dokumentációnak a mellékletében is, hogy ezen a területen beültetési kötelezettség szerepel, ami nem teljesült nagyon rég óta.

Csík Edina főépítész: Megnézik ezt is.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Ezt szeretné tudni, s hogy ennek milyen következményei vannak.

Csík Edina főépítész: Nem született még jegyzői határozat erről, de ez akkor majd a beruházással, meg tudná mondani ez melyik telek?

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.):A Dechatlon melletti füves telek, az Immochan tulajdonában.

Csík Edina főépítész: De nincs még beruházás.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Az már volt, ahogy mondja, gondolja az Auchant megépítették, akkor kellett volna az Auchannak arra a 4137/9-es hrsz-re fákat ültetnie, ott van benne a dokumentációban.

Csík Edina főépítész: Nem. Ha majd azt a telket építik be, akkor érvényes, a beültetési kötelezés arra az ingatlanra vonatkozik, nem négy telekkel odébb.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Érti,de ha van egy füves terület, aminek a helyrajzi száma 4137/9, hogyha ezen szerepel a dokumentáció szerint is egy beültetési kötelezettség, akkor jól érti-e, hogy ez azt jelenti, hogy arra a területre fákat kell ültetni?

Csík Edina főépítész: Ha majd ott egy beruházás megvalósul.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Hogyan lehet fákat is ültetni és beruházást is megvalósítani egyszerre egy telken, ő ezt nem érti?

Csík Edina főépítész: Hát egyik részén áll a ház, a másik részén meg a fák, úgy.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Ti ezt értitek? (a többiekhez)

Csík Edina főépítész:Nem állhat ház is meg fa is egy telken?

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.):Hát számára nem.

Csík Edina főépítész:Nem? Az Ön telkén nincsen fa is, meg ház is?

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Nem, nem egyértelmű. Ha van egy terület, és arra van beültetési kötelezettség, akkor az miért nem teljesül, nem érti.

Csík Edina főépítész:Mert nem épült még semmi a telken.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Tehát kiadnak, - vagy majd nem Önök, mert nem Önök az építési hatóság - de engedélyeznek majd oda egy beruházást, s a beruházás mellé kell majd fákat ültetnie a beruházónak?

Csík Edina főépítész:Igen.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.): Aha.

Csík Edina főépítész: Ez nem tárgya egyébként a mostani módosításnak.

Tancsik Brigitta (Pipacs utca 19.):A módosításnak nem tárgya, csak egy olyan kérdés, ami őt foglakoztatja. Köszöni szépen.

Csík Edina főépítész:Nincs mit.

Borsos Gábor (Tátika utca 5.): A hölgyhöz csatlakozna egy gondolat erejéig. Oda terveznek egy körforgalmat, ennek a megvalósulásáról tudnak esetleg tájékoztatást adni, hogy mikorra tervezik, és hogyan, mert ott egy érdekes kereszteződés van, a fás terület mögött, az befolyásolni fogja a forgalmat nagyban.

Csík Edina főépítész:Nem témája ennek a lakossági fórumnak ez az Auchan telekcsoport.

Borsos Gábor (Tátika utca 5.):A körforgalom? Benne van a dokumentációban.

Csík Edina főépítész:Nem, nem témája, Az egész HÉSZ-t látja egyben, meg az egész szerkezeti tervet, a módosítási pontok azok, amiket a tervező úr is felsorolt, ezek a legnagyobb jelentőségűek, nyilván vannak még kisebbek. Nincs most szó annak a körforgalomnak az építéséről, s egyébként is egy településrendezési eszköz, egy eszköz, és nem a végeredmény. Itt most csak azokat a szabályozókat látja, amit egy ilyen jellegű tervben kötelezően szerepeltetni kell, de hogy az mikor valósul meg, az egy teljesen külön történet.

Borsos Gábor (Tátika utca 5.):Köszöni.

Csík Edina főépítész:Nincs mit. Nagyon szépen köszönik, hogy megjelentek, ha nincs több kérdésük, akkor lezárják a lakossági fórumot? Továbbra is várják írásban, vagy szóban fogadó órán a véleményüket, hozzászólásukat, még van idő. Köszönik, viszont látásra!

Budaörs, 2019. június 25.

Csík Edina
Főépítész

XI/436/2019

FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA ÉRKEZETT
2019 AUG 13.

IRATÁRBA ÉRKEZETT
2019 AUG 14.

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
NOVA Bakó Zsuzsanna [SK]

13010/4734-1/2019.ált.

POSTÁZÁSRA ÉRKEZETT
2019 AUG 13.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: **13010/4734/2019. ált.**
13010-4734/1/2019 ált

Tárgy: Budaörs, HÉSZ eseti módosítása
Hiv. szám.: XI/436-1/2019
Üi.: Digner István r. ftőrm.
Tel.: 06-23-505-400/92-61-es mellék

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budaörs Város Önkormányzata a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletben (továbbiakban TRE KÓDEX) foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva a fenti hivatkozási számú helyi építési szabályzat eseti módosításának ügyében szakhatósági állásfoglalást adjak.

Szakhatósági hozzájárulásomat feltétel nélkül 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 közérdekén 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, 2019. augusztus 09.

BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG

Gulyás Katalin r. alezredes
osztályvezető

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2019 AUG 14.
Szám: XI/436-38/2019
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 160. 2041 Budaörs Postafiók: 5
Telefon: 06-23-505-406 BM: 30-92-14; Fax: 06-23-505-407 BM: 30-92-64
@pest.police.hu

20190813-0906-042573-0-00

c: Bakó Zsuzsanna; Szervezeti alárendeltségben kiadmányozó hatóság: Pest Megyei Rendőr-főkapitányság; Aláírás időpontja: 2019.08.09T08:53:45Z; Aláírás érvényes 2019.08.09T08:55:58Z; Másolat készült: 2019-08-09T09:07:27Z; Készítette: Magyar Posta
A másolat hitelesítése Iratérvényességi nyilvántartás használatával történik. A másolat automatikusan, zárt, eszközölt rendszerrel készült; 300 dpi; fekete-fehér; Az irat egyedi azonosítója: 8a9a55ef-4096-42f0-a44e-ac9b5e941c4c; Elektronikus eredet
ellenőrizhetősége: https://kdtnova.police.hu/kdt/Main?package=610167083593 1b1d03d84a7ba3f3642fce1d901c 50934177520186809 1054694350; Iratérvényességi nyilvántartásbeli cím:

133790000070 25985001 00793 13379010000005 0000063 003/004

DÍJ HITELEZVE
OLK 1000

Budaörsi Rendőrkapitányság
Budaörs, Szabadság út 160., 2041 Budaörs Post
2040

2019 AUG 13.

R

RL 1006 353 394 308 0

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

TÉRTIVEVÉNY

OLK 15080 2

2598500110007931337900000700202

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozás: 2019.09.06 13:42
NOVA Dr. Vízi Zoltán [SK]

35100/3462-5/2019.ált.

FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
KATASZTRÓFAVÉDELMI HATÓSÁGI OSZTÁLY

Tárgy:	Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása ügyében - szakvélemény
Hiv. szám:	XI/436-1/2019
Hiv. számunk:	35100/3462/2019.ált.
Ügyintézők:	Dr. Sárváryné Szentkatolnay Blanka
Telefon:	+36-1-459-2476
E-mail:	fki.hatosag@katved.gov.hu

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Wittinghoff Tamás Úr!

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

Budaörs Város közigazgatási területe *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt vízbázist nem érint.

Budaörs Város közigazgatási területe több vízfolyást érint (Budakeszi-árok, Budaörsi-árok, névtelen ideiglenes vízfolyások), amelyek parti sávját valamint *a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet határoz meg.

A vízfolyások parti sávját célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni, a vízgazdálkodási övezet nem lehet kisebb a parti sávnál.

Amennyiben a meglévő közüzemi ivó-, csapadék-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válhat szükségessé, úgy a munkálatok a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdés szerinti, végleges és érvényes vízjogi létesítési, illetve vízjogi megszüntetési engedély birtokában kezdhetők meg.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 4. § (1) bekezdése szerint: *„A végleges vízjogi engedéllyel rendelkező rendszeren vízimunka végzéséhez vagy vízilétesítmény építéséhez az építtető, a tulajdonos vagy a vagyonkezelő bejelentése szükséges, ha a víziközművek üzemeltetéséről, a víziközmű-szolgáltatásról* szóló *2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól, valamint a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges kérelemről és mellékleteiről* szóló rendeletekben meghatározott víziközmű hálózat, olyan rekonstrukciójára irányul, amely nem érinti a víziközmű vízjogi engedélyben meghatározott mértékadó kapacitását és nyomvonalát, vagy amely nem eredményezi a víziközmű elemének időszakos üzemen kívül helyezését."

A telken belüli szennyvízhálózat házi szennyvízhálózatnak minősül, mely a felhasználási helyen keletkező szennyvíz összegyűjtését szolgáló – az ingatlan alkotórészét képező – vezeték, amelynek létesítése, valamint üzemeltetése *a víziközmű-szolgáltatásról* szóló 2011. évi CCIX. törvény [a továbbiakban: 2011. évi CCIX. törvény] 2. § 10. alpontja, valamint *a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról* szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet] 55. § és 55/A. § alapján nem vízjogi engedély köteles tevékenység.

A telken belüli ivóvízhálózat házi ivóvízhálózatnak minősül, a felhasználási hely ivóvízfogyasztását biztosító - az ingatlan alkotórészét képező - vezeték, amely a vízkivételi helyig szállítja a vizet, valamint annak kiegészítő elemei (így különösen vízmérő berendezés elhelyezésére szolgáló akna), melynek létesítése, valamint üzemeltetése a 2011. évi CCIX. törvény 2.§ 9. és 11. alpontja, valamint az 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 55. § és 55/A. § alapján nem vízjogi engedély köteles tevékenység.

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

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

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Dr. Varga Ferenc tű. dandártábornok
igazgató
nevében és megbízásából

dr. Vími Zoltán
szolgálatvezető-helyettes

Terjedelem: 2 oldal
Továbbítva: (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján: Hivatali Kapu)
Kapják: 1. Wittinghoff Tamás polgármester
2040 Budaörs Szabadság út 134.

Cím: 1081 Budapest, Dologház utca 1. 1443 Bp. Pf.: 154
Telefon: +36(1) 459-2476
E-mail: fki.hatosag@katved.gov.hu

Bélyegző PMKH ÉJH

Digitálisan aláírta: Bélyegző PMKH ÉJH
Dátum: 2019.08.09 10:46:14 +02'00'

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/21884-3/2019.	Tárgy:	Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása – vélemény
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hiv. szám:	XI/436-1/2019
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Wittinghoff Tamás úr részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság utca 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város településrendezési eszközeinek eseti módosítása tárgyában

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

az alábbi véleményt adja:

A Járási Hivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a Budaörs Város Önkormányzata által készített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az alátámasztó munkarészben ismertetett **11. számú komplex módosítás keretében a Budaörs 031 hrsz.-ú ingatlan** K-Re /2 jelű alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges beépítésre szánt építési övezetből Lk-8/sz jelű kisvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetbe történő átsorolása tervezett.

Az érintett ingatlan határos *a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű védett területtel, valamint *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet], illetve *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] kijelölt Budaörsi kopárok (HUDI20010) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel és *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat magterület övezetével.

A módosítással érintett területen a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) által a Járási Hivatal rendelkezésére bocsátott adatbázis alapján védett fajokra vonatkozó adatokat tartunk nyilván. *A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37. §-a, valamint az 1. sz. mellékletének II. fejezet 5. pontja alapján a védett természeti értékek kezeléséért felelős szerv az Igazgatóság. A védett fajok előfordulására vonatkozó legfrissebb adatokkal az Igazgatóság rendelkezik.

A Helyi Építési Szabályzat rendelettervezete az Lk-8/SZ jelű kisvárosias lakóterület megnevezésű építési övezetre vonatkozóan 34.§ (10) bekezdés d) pontja alapján *„a szabályozási tervlapon jelölt „természet-közeli növényzet megtartása" sáv egyben hátsó és oldalkertként értelmezendő, ahol a növényállomány eredeti állapotában megtartandó és azon épület-, épületrész nem állhat."*

A Budaörs 031 hrsz.-ú ingatlan Budai Tájvédelmi Körzettel határos részén a Szabályozási Terv 5 illetve 20 méter szélességben (a növényállomány felmérési dokumentáció alapján) *„természet-közeli növényzet megtartása"* megnevezésű védősávot szerepeltet, amelynek területi kiterjedésével kapcsolatban a Járási Hivatal nem tesz észrevételt. A kijelöléssel érintett területrészen található jó állapotú mészkedvelő tölgyes és szárazgyep, valamint az ott előforduló **védett növényfajok megóvása érdekében a Járási Hivatal szükségesnek tartja a HÉSZ rendelkezésének kiegészítését** (növényborítottság nem csökkenthető, táji- és természeti adottságoknak megfelelő honos fajok ültethetők).

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban Tvt.) 6. § (2) bekezdés alapján *„A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról."*

A Tvt. 8. § (1) bekezdése kimondja, hogy *„a vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani."*

A Tvt. 17. § (1) bekezdésének megfelelően *„a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni."*

A Tvt. 42. § (1) szerint *„Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása."* A (2) bekezdés szerint

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

„Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről."

A Helyi Építési Szabályzat rendelettervezete alapján a 35.§ (6) bekezdése módosításra kerül, amely a Kőhegy védett kisvárosias lakóterületeinek építési övezetére vonatkozóan tartalmaz előírást. A változtatási szándék a Budai Tájvédelmi Körzet részeként fokozottan védett Kő-hegy területével szomszédos ingatlanok esetében határoz meg védősávot. A megalapozó dokumentáció nem támasztja alá a változtatás megalapozottságát, szükségességét. **Kérem a változtatási szándék vizsgálati részben történő bemutatását, az alátámasztó munkarész kiegészítését.**

A benyújtott dokumentációban bemutatott további módosítások természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területre várhatóan nem lesznek kedvezőtlen hatással.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A **Budaörs 031 hrsz.** ingatlan az 1. számú I. rendű főútvonal mellett helyezkedik el, a lakóépületek létesítésénél figyelemmel kell lenni *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. mellékletében megállapított határértékek teljesülésére.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint, a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek.

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, 2019. augusztus 7.

Családok éve

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala * 154. *

dr. Zöld-Nagy Viktória járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Galamb István
osztályvezető

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Kapják:

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

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfelelőséghez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/16677-2/2019
Tárgy: BHÉSZ eseti módosítás
Ügyintéző: dr. Papp Zoltán
Tel.: 468-0604
E-mail: papp.zoltan@nmhh.hu
Hiv. szám: XI/436-1/2019
Készült: 2019. július 26.

Tisztelt Wittingholf Tamés Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) **BHÉSZ eseti módosítás** részünkre megküldött anyagot megvizsgálta.

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

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

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

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

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

Elektronikusan aláírt dokumentum.
Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-1900180766
Iktatószám: I-2019291727
Ügyszám: 049137/2019
Ügyfélkód: -
Ügyintézőnk: Kiss Barbara
Telefon: 455-4374
E-mail: kissb@fcsm.hu
Szervezeti egységünk neve, címe:
Mérnöki Csoport
1426 Budapest 72 Pf: 114

Levelük kelte:
Levelük száma: **XI/436-1/2019**

Ügyintézőjük: Junghausz Tímea
Telefon: 06-23880-419
E-mail:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

Tárgy: BHÉSZ - Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településkép Védelméről szóló rendeletének eseti módosítása - véleményezésre való kiküldés **Tájékoztatás**

Tisztelt Címzett!

A benyújtott dokumentációt Társaságunk megvizsgálta és az alábbi nyilatkozatot teszi.

Budaörs város területe elválasztott rendszer szerint csatornázott, illetve csatornázandó. Szennyvíz-elvezetés szempontjából a Bp. XXII. kerület, Ártér utcai Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket a Csepel területén lévő Központi Szennyvíztisztító Telepre juttatja.

Szennyvízelvezetés:
Meglévő közcsatornáinkat az építési szabályzat készítésekor adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak Társaságunkkal egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.

A tervezések során a szennyvízcsatorna-hálózattal el nem látott területeken a csatornák helyét szabadon kell hagyni.

Új közcsatorna létesítése esetén előzetesen egyeztetni szükséges Társaságunk Mérnöki Csoportjával.

A meglévő közcsatorna hálózat állapotára vonatkozóan a Hálózatüzemeltetési Osztályunk véleményét kell kikérni.

Megjegyezzük, hogy a 031 helyrajzi számú ingatlan (volt Csiki csárda területe) csatornázására vonatkozóan 2019. 04. 26-án kelt I-2019290998, 021222/2019 számú levelünkben előzetes tájékoztatást adtunk, melyben leírtakat változatlan tartalommal továbbiakban is fenntartunk.

Csapadékvíz-elvezetés:

A területen Társaságunk által üzemeltetett csapadékvíz-elvezető hálózat nem üzemel. Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy Budaörs területén lévő csapadékvíz-elvezető árkokból a vizek a Spanyolréti árkon keresztül a Hosszúréti-patakba jutnak. Az említett vízfolyások Budapest közigazgatási területére eső szakaszai Társaságunk kezelésében vannak. A tárgyi helyi építési szabályzat módosítása egyes ingatlanok esetében a minimális zöldfelületi mutató értékének csökkenésére, illetve a telek beépíthetőségének növelésére tesz javaslatot, mely az általános tapasztalatok szerint az elvezetésre kerülő csapadékvizek mennyiségének növekedéséhez vezet.

A Spanyolréti árok és a Hosszúréti-patak a fővárosi szakaszain a jelenlegi kiépítettségük mellett a jelenleginél többlet vizek befogadására, biztonságos elvezetésére csak korlátozottan képesek. Tekintettel erre javasoljuk hogy a helyi építési szabályzatban térjenek ki az ingatlanokon belül keletkező csapadékvizek minél nagyobb mennyiségének helyben tartására, az elvezethető csapadékvizek meghatározására.

Az építési szabályzat módosításakor igényt tartunk minden olyan munkaközi tervezői egyeztetésre, mely valamilyen formában csatornáinkat, illetve a csapadékvíz befogadókat érinti. Ide tartozik az esetleges többlet terhelések kérdése is.

Általánosságban:

Amennyiben közcsatorna építése szükséges, a közcsatorna teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. Legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljáráson csatolni kell a vonatkozó hivatalos helyszínrajzokat, melyek igazolják a közcsatorna nyomvonalának közterületen való haladását.

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályán lehet beszerezni.

Jelen előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti a szennyvíz közcsatorna építéshez szükséges üzemeltetői hozzájárulásunkat, valamint az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulását.

A szennyvíz közcsatorna komplett kiviteli tervét kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérőlevéllel, beruházói megbízólevéllel) Társaságunk Mérnöki Csoportjához véleményezésre.

A közcsatorna fölé épület ill. fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot biztosítani kell.

A kivitelezés kizárólag Társaságunk üzemeltetői hozzájárulása és a szükséges hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély, burkolatbontási engedély stb.) birtokában kezdhető meg.
Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízilétesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat, mint ellátásért felelős tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budaörs Város Önkormányzatára kell átruháznia.

Az érintett egyes ingatlanok szennyvíz rákötési engedélyeit, amelyek beszerzését Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell lefolytatni, Társaságunknak kizárólag a megépült víziközműnek minősülő közcsatorna tulajdonjogának Budaörs Város Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módjában kiadni.

Amennyiben az érintett ingatlanok rendelkeznek bekötéssel, a tervezett építések során lehetőség szerint a meglévő bekötéseket kell felhasználni, ezek állapotát jelenleg azonban

nem vizsgáltuk. A házi bekötőcsatornák vízszállító képességének leellenőrzése tervezői feladat.

Új bekötés létesítése esetén, ill. a meglévő bekötések felhasználásánál, különös tekintettel a gyűjtőkre történő csatlakozásokat, a tervezést megelőzően Hálózatüzemeltetési Osztályunk véleményét kell kikérni.

A belső csatornahálózat kialakításával, valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztálya az illetékes.

A telekhatáron belül tervezett csatornázási létesítmények és a házi bekötőcsatornák tervét - ingatlanonként- külön eljárás keretében Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz kell jóváhagyásra, illetve véleményezés céljából benyújtani.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését elöntésmentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség.
A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek - visszaáramlásgátlók, elzárók stb. - üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát. Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.
Társaságunk üzemeltetési területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, ill. üzemeltetésünkben lévő árokhálózatba való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie.Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.
A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-

fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni:a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,

b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá

c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,

d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy jelen nyilatkozatunk nem helyettesíti az egyes ingatlanokra vonatkozó elvi tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön meg kell kérni Társaságunktól.

Tájékoztatásunk a levelünk keltétől számított egy évig érvényes és építési engedély kiadásához nem használható fel.

Budapest, 2019. 07. 21.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
2/3

Mórocz Gábor
osztályvezető

Pálvölgyi B. Ilona
csoportvezető

Melléklet:-
Kapják: Címzett

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

IKTATÁSRA ÉRKEZETT 2019 JÚL. 23.

Ügyiratszám: PE/V/1941-3/2019
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása
Iktatószámuk: XI/436-1/2019
XI/436-4/2019
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS
Iktatva: 2019 JÚL 23.
Szám: XI/436-3/2019
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést 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 tervezettel szemben **nem emel kifogást,** a módosítás nem érinti határkörét.

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.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról szóló 161/2017. (VI. 28.) Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2019. július 12.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL 70.

Rályi György
bányakapitány

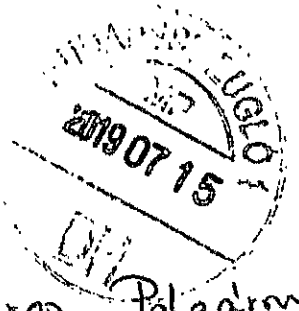
POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
2019 JÚL 18.
Érkezett:
Szám:
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: banyafelugyelet@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Pest Megyei Kormányhivatal
Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus utca 17-23.
1591 Budapest, Pf. 310
19H1 - 3 /2019

DÍJ HITELEZVE
1577 Budapest-Zugló
1

SAJÁT ÉRKEZETT
2019 JÚL 18



Budaörs Város Polgármestere

Budaörs

Szabadság út 134.

TÉRTIVEVÉNY
ADVICE OF DELIVERY

R

Magyar Posta

BUDAPEST - ZUGLÓ 1 POSTA

RL 1577 024 923 093 0

2040

TÉRTIVEVÉNY HIVATALOS IRATHOZ 7976-2013 Sz. ny.

Kizárólag hivatalos irathoz csatolható! EUROTRONIK Zrt. Magyar Posta

Bélyegző DINPI (2019.07.18. 13:28:34)

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyi.sz.: 3613/1/2019.
Ü.int.: Pétsch Nóra
Tárgy: Budaörs város településrendezési eszközeinek módosítása – véleményezési szakasz
Hiv.sz.: XI/436-1/2019.

Wittinghoff Tamás
polgármester
Budaörs Város Önkormányzata
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatosan megküldött levelére válaszul, a település honlapjára feltöltött tervdokumentáció alapján az alábbi állásfoglalást adjuk:

A Budaörs 031 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, valamint a Budaörsi-kopárok kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési (Natura 2000) területtel. Az ingatlan területén a védett területhez csatlakozóan jó állapotú mészkedvelő tölgyes és szárazgyep található, melyek megóvása a védett terület pufferterületeként, valamint az ott megtalálható védett növények– tavaszi hérics és pusztai meténg – megóvása érdekében szükséges. Felhívjuk a figyelmet, hogy a védett növények megóvásával kapcsolatosan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 42.§-ban foglalt előírásokat be kell tartani. A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban a tervezők korábban egyeztettek Igazgatóságunkkal. A megküldött telepítési tanulmányterv és növényállomány felmérési dokumentáció alapján a védett terület határától mért 20, illetve 5 méteres sávban a növényállomány megtartásával a telepítési tanulmányterv tartalmát elfogadtuk. Ennek megfelelően a szabályozási terv tartalma ellen nem emelünk kifogást, ugyanakkor a HÉSZ LK8/SZ övezetre vonatkozó 34.§ (10) bekezdés d) pontjának kiegészítését tartjuk szükségesnek. Kérjük, hogy a „természet-közeli növényzet fenntartása" területen az épület és építményrész elhelyezésének tilalma mellett kerüljön előírásra az építmények elhelyezésének tilalma is. Szintén kérjük, hogy a „növényállomány eredeti állapotban megtartandó" kifejezés kerüljön részletesebben kifejtésre. Javasoljuk az alábbi megfogalmazást: A területen található növényállomány eredeti állapotában megtartandó, a növényborítottság nem csökkenthető, a területen csak a táji- és természeti adottságoknak megfelelő honos fajok ültethetők.

A 11442 hrsz., valamint a megközelítésére kialakítandó magánút határos a Budai TK fokozottan védett természeti területével, egyben a Budaörsi-kopárok kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési (Natura 2000) területtel. A 11442 hrsz-ú ingatlan megközelítését célzó magánút kialakítása táj- és természetvédelmi érdeket nem sért. A jelzett ingatlan jelenleg Lke-5/O (alacsony intenzitású, oldalhatáron álló, hegyvidéki kertvárosias lakóterület) építési

övezetbe tartozik. A telek elhelyezkedése, valamint az övezet többi telkének beépítése alapján Igazgatóságunk számára nem egyértelmű, hogy az ingatlan melyik oldalhatárán helyezhető el épület. Kérjük, hogy épület a 11442 hrsz. keleti oldalhatárához csatlakozóan kerülhessen építésre, így a természetvédelmi szempontból kiemelten értékes 021 hrsz. felé a kevésbé intenzív használatok kerüljenek.

A fokozottan védett Kő-hegy körül található Kőhegy védett kisvárosias lakóterületre vonatkozó HÉSZ 35.§ (6) bekezdésének módosítását tartalmazza a rendelettervezet. A változtatási szándékok között nem jelzik ezt a módosítást, nem található az anyagban vizsgálat, hogy ez hány telket érint, valamint az indokoltságot sem támasztják alá. Kérjük ezeknek a hiányosságoknak a pótlását.
A HÉSZ 35.§ (8) módosítását Igazgatóságunk elfogadja.

A településrendezési eszközök egyéb tartalmával kapcsolatosan nem kívánunk észrevételt tenni, a fenti észrevételekkel a tervek tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk elfogadja.

A településképi rendeletre vonatkozó változtatásokkal kapcsolatosan táj- és természetvédelmi szempontból nem kívánunk észrevételt tenni, azokat elfogadjuk.

Állásfoglalásunkat a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. r. 38. § (3) bekezdése,* valamint 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, 2019. július 15.

Üdvözlettel:

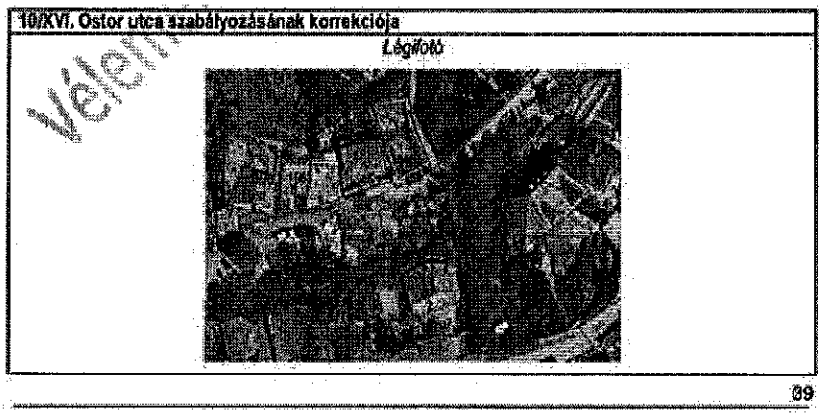
Füri András
igazgató megbízásából

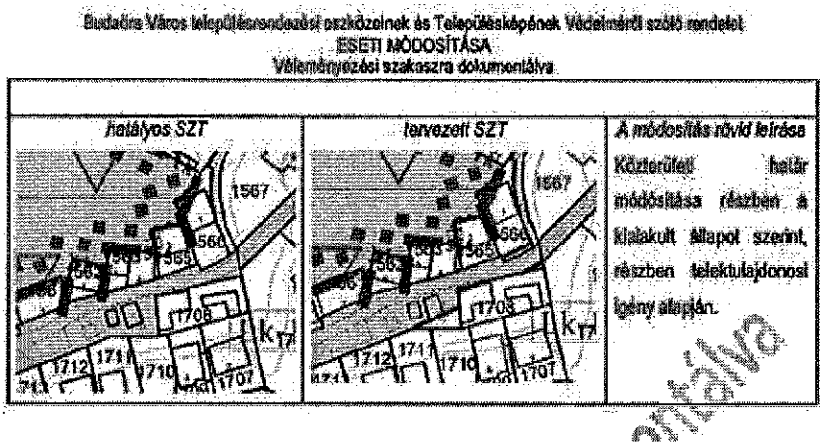
dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett HK; BOONK
2. Pest Megyei KH, Érdi JH, KTVF (KDVKTVF) - tájékoztatásul
2. Irattár.

Tisztelt Főépítészi Iroda!

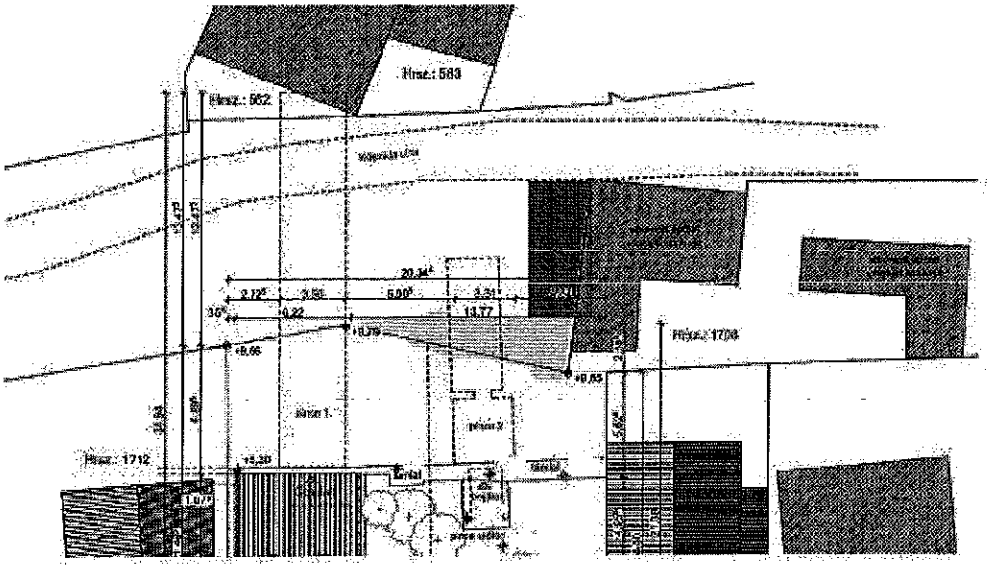
Észrevételeimet korábban személyesen is jeleztem az ügyfélfogadáson, azonban úgy véltem, javaslataimat írásban is elküldöm az önök részére:





1) A tervezet 39. oldalán 10/XVI. Ostor utca szabályozásának korrekciója véleményem szerint valójában helyesen a Kőszikla utcát jelöli.

2) A 1711-es helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként (időközben a 1710 és 1711 hrsz egyesítésre került, az új hrsz 1711) úgy vélem, hogy az általam sárgával kijelölt terület elsősorban az alatta lévő pince és a telek adottságai (hegyoldal) miatt sokkal inkább a 1711 hrsz ingatlanhoz kellene tartozzon, és és a 1708 hrsz ingatlan tulajdonosának valóban hasznosítható terület lenne biztosítható közvetlenül az út mentén az ingatlanjához kapcsolódóan az alábbiak szerint zölddel jelölve:



Leginkább a pince (pince 2 a képen) megóvása miatt, amennyiben valamely köztes vagy valamely más megoldás nem lenne megfelelő, természetesen tulajdonosként én is szívesen beadom a pályázatom a sárgával jelölt területre.

Tisztelettel szeretném kérni önöket a javaslatom megfontolására, és szeretném kérni a visszajelzésüket a javaslatomra, észrevételemre vonatkozóan!

Tisztelettel és köszönettel:

Vágó Levente Béla
Kőfejtő utca 6. (1711 és 1710 hrsz) tulajdonos

levente.vago@gmail.com
+36 70 606 63 22

TÉRTIVEVÉNY HIVATALOS IRATHOZ 7976-2013 Sz. ny.

Kizárólag hivatalos irathoz csatolható!

5 998983 544268

CODEX Magyar Posta

Pest Megye
Önkormányzatának Főépítésze

TÉRTIVEVÉNY
ADVICE OF DELIVERY

R BUDAPEST 5 POSTA

RL 1365 027 245 381 2

1052 Budapest, Városház u. 7.
1364 Budapest, Pf.: 112.
Telefon: (06 1) 233 - 6861
Fax: (06 1) 233 - 6890
E-mail: panyizs@pestmegye.hu

HB
2019 07 09
MP
BUDAPEST 5

Díj hitelezve
Bp., 5.
Pf.: 112

POSTÁZÓRA ÉRKEZETT
2019 JÚL 12

T.c
WITTINGHOFF TAMÁS
POLG. MEST. DR. R.
BUDAÖRS VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

BUDAÖRS
RADADSÁG u. 154.
2040

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2019 JÚL 12.
Szám: [illegible]
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA ÉRKEZETT
2019 JÚL 15.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS
Iktatva: 2019 JÚL 15.
Szám: XI/436-12/2019
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

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

Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város
Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság utca 134.

Ikt. szám: 7-7/2019
Hiv. szám: XI/436-4/2019

Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60
Fax: 06-1-233-68-90
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdés szerinti vélemény

2019 JÚL 15.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A véleményezésre megküldött egyeztetési dokumentáció alapján a módosítási javaslatok nem ellentétesek a 2019. március 15-éig hatályos, *az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény* (OTrT), valamint *a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének* (BATrT) előírásaival, valamint a tárgyi tervek módosítási szándéka nem ellentétes *a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* (a továbbiakban Trtv.) előírásaival sem.

A településrendezési eszközök módosító javaslatai a Pest Megyei Területfejlesztési Koncepció céljaival sem ellentétesek, ezért **a tervmódosítás Képviselő-testületi jóváhagyását nem ellenzem**, de szeretném felhívni a figyelmet a 3. sz módosítással kapcsolatban a következőkre az esetleges későbbi konfliktusok elkerülése érdekében.

- A módosítás nem csak a 4087-es, hanem a 4088-as hrsz-ú telekre is vonatkozik.
- Kertvárosi lakóterületen belül kerül kialakításra a Gksz jelű területfelhasználás és építési övezet, amelynek környezeti hatásai nem kerültek megvizsgálásra az alátámasztó munkarészben.
- Az OTÉK 19. § (2) bekezdés, valamint a helyi építési szabályzat 44. § (2) bekezdés alapján a Gksz jelű építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki. Utóbbi legfeljebb 2 egységben, összesen 200 m² bruttó szintterülettel, de a lakó rendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10 %-át. Az ennek való megfelelés sem lett megvizsgálva.

- Szintén nem képezte vizsgálat tárgyát, hogy a tervezett Gksz-4 jelű építési övezet paraméterei teljesíthetőek-e. A jelenlegi telekméretek elérik-e külön-külön a minimális 2000 m²-t, illetve a maximális 30 %-os beépítés biztosítható-e. A légifelvétel alapján is – láthatóan – mindkét telek beépítése külön-külön és együtt is meghaladja ezeket az értékeket.
- Az OTÉK 42. § (8) előírásai által meghatározott feltételek (áru-rakodóhely), valamint a HÉSZ 4.2 mellékletének való megfelelés igazolása is javasolt.

Budapest, 2019. július 9.

Üdvözlettel:

Pest Megye

Szabóné Pányi Zsuzsanna

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK | Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

Ikt.sz.: FV/5910/2019/2214-1

5201900559383

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Wittinghoff Tamás
Polgármester Úr részére

Hivatal rövid neve: BOPMH
KRID: 406132725

Fővárosi Vízművek Zrt.
Ügyintéző: Decsi Lejla
e-mail: lejla.decsi@vizmuvek.hu
Telefon: 465-2156

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközeinek és településkép védelméről szóló rendeletének eseti módosítása – véleményezési szakasz – 2019. június

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

Hivatkozással a 2019. június 12-i dátumú XI/436-1/2019 ügyirat számú levelükre, valamint annak mellékleteként rendelkezésre bocsátott tárgyi véleményezési dokumentációban foglaltakra az alábbi tájékoztatást adjuk:

A véleményezési dokumentációban megfogalmazott célokkal egyetértünk, azokat támogatjuk.

A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új közcsővezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487/2-80 szabvány szerinti közmű-, köztük az ivóvíz közcső elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételek biztosítását kérjük.

Előbbiek alapján mind a meglévő mind a tervezett közművek (köztük az ivóvíz hálózat) helyigényét figyelembe véve kérjük az utak szabályozási szélességének végleges meghatározását, melynek részletes kidolgozását a következő tervfázisokban kérjük Társaságunk Mérnökszolgálati Osztályával is egyeztetni szíveskedjenek.

Ahhoz, hogy a Csiki park hrsz.: 031 területén tervezett létesítmények (lakások, irodák, stb.) vízellátásra vonatkozóan érdemben nyilatkozni tudjunk, kérjük a tervezett létesítmények használati és oltóvíz igényeinek megadását a megfelelő tervfázisban, elvi nyilatkozat kérelem formájában Társaságunk Vízmérő Kezelési Osztályának benyújtani szíveskedjenek. Az elvi nyilatkozat igénybejelentő tartalmi és formai követelményeivel kapcsolatban a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján olvasható részletes információ:

https://www.vizmuvek.hu/hu/fovarosi-vizmuvek/lakossagi-ugyfelek/vizvetelezes_engedelyek/vizbekotes_letesitese/elvi_nyilatkozat

Az eljárás további szakaszában, valamint a készülő tervek véleményezésében továbbra is részt kívánunk venni.

Társaságunk, adatszolgáltatási-, illetve egyeztetési igény esetén készséggel áll a T. Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a jövőben is.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2019. július 11.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

TIM I
E: XI/436/2019
POSTÁZÓBA ÉRKEZETT
2019 JÚL 12

Levegő Munkacsoport

FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA ÉRKEZETT
2019 JÚL 15.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2019 JÚL 15.
Szám: XI/456-26/2019
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Csík Edina
Főépítész részére
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

Budapest, 2019. július 10.

26/2019. IKTATÓBA ÉRKEZETT
2019 JÚL 15.

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek és Településképének védelméről szóló rendelet eseti módosítása véleményezési szakaszra dokumentálva

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönjük tájékoztatását tárgyi településrendezési eszközök módosítási szándékáról és ezúton adjuk meg annak egyes tételeivel kapcsolatos véleményezésünket.

II. Komplex módosítások:

1. Baross utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca – Bretzfeld utca által határolt tömb építési övezeti besorolásának felülvizsgálata, valamint a tömböt érintő szabályozási vonal felülvizsgálata.

Célszerűnek tartjuk a tömb Kenyérgyár utca és Baross utca közötti részének Vt (településközpont, vegyes terület) övezetből Lk kisvárosias lakóterület övezetbe való átsorolását, mely szabályozás a 2018. március-áprilisi célokhoz hasonlóan a lakóterületek védelmét segíti elő.

2. Szerviz út – Garibaldi utca – Kereskedők útja – M1-M7 bevezető szakasza által határolt területet érintő módosítások.

Nem tartanánk helyesnek a jelenlegi Zkk övezetben lévő zöldterület Gksz övezetbe való átsorolását. A biológiai aktivitást produkáló növényzetre a közlekedési területek között is szükség van.

3. Budafoki utca 4087 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának felülvizsgálata

Véleményünk szerint a lakóterületeket kiszolgáló gazdasági rendeltetésű épületek számára is megfelelő lenne a lakóterületek övezeti besorolása, ahol a lakóterületeknek megfelelő zöldfelületi arányt szükséges biztosítani.

4. Baross utca 4123/8 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata.

Nem javasoljuk a védendő Komáromi utca melletti területen a beépítés olyan arányú növelését, ami a zöldfelületi minimum kötelező arányának csökkenését eredményezné.

11. 031 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítása

Nem javasoljuk a K-Re területfelhasználásból Lk kisvárosias területfelhasználásba sorolást a város szélén, megfelelőbbnek tartanánk inkább a szomszédos beépített területtel azonos, enyhébb beépítettséget megengedő, Lke, kertvárosias övezet választását. Ez a mértékletesség jobban megfelelne a várostervezés arányossága, valamint a természetvédelmi területek

20190712-0855-036033-0-00

09 • fax: 266-0150 • www.levego.hu

szomszédsága szempontjából is, bár természetvédelmi okokból nem tartjuk helyesnek e területen beépítés tervezését.
Véleményünk alátámasztására a 75/2019. (V.30.) ÖKT.sz. határozattal elfogadott 031 hrsz.-ú ingatlanra készült Telepítési Tanulmánytervben foglaltak közül az alábbiakat említjük meg:
Ellentmondást tapasztalunk:
a T. Önkormányzat által választott, és a tanulmánytervben több helyen is feltüntetett Lk-8/SZ övezet paramétereire való hivatkozás, valamint az egyeztetési folyamatban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság levelében foglaltak között. A DINPI beidézett levelében azt írja, hogy: *„A mellékelt telepítési tanulmányterv alapján a tervezett állapot 25 %-ról max. 30 %-ra javasolja növelni a beépíthetőséget. Mindezek alapján táj-és természetvédelmi szempontból a zöldfelületi mutató 50 %-ra való módosítása szükséges és indokolt igazgatóságunk szerint..."* A tervezési terület növényállományának felmérése kapcsán írja az Igazgatóság: *„A telek északkeleti részében található erdősült területrész a természetvédelmi kijelölés alatt álló szomszédos ingatlan területén előforduló mészkedvelő tölgyessel közvetlen ökológiai kapcsolatban áll"* Ezt figyelmen kívül hagyta a tanulmányterv a tervezési terület növényállományának felmérésénél.

Míg a DINPI levelében írottakkal szemben az anyag bizonyításképpen összehasonlítja az Önkormányzat által választott Lk- 8/sz kisvárosias lakóövezet paramétereit a korábbi, K-Re2 , különleges rekreációs terület beépíthetőségi és zöldfelületi előírásaival, annak bizonyítására, hogy a tervezett beépítés nem okoz majd többletterhelést - **a Telepítési Tanulmányterv 01 sorszámú Helyszínrajza, valamint a 07, 08, 09 és 10 sorszámú Látványtervek az övezeti előírásoknál jóval nagyobb beépítési tervekre engednek következtetni. Markáns módon venné igénybe a terv a terület felszín feletti és felszín alatti részeit, valamint a tervezett magasság oda nem illő módon csorbítaná a tervezési terület mögött lévő természetvédelmi terület látképét.**

Erősen túlzottnak tartjuk a funkcionális beépítési tervet is: 80 lakás, plusz irodák és egyéb rendeltetésű helyiségek, a maximális személygépkocsi parkoló mennyiség elhelyezési szükségletének biztosítása mellett.

A Levegő Munkacsoport állásfoglalása: Ellenezzük a 031 hrsz.-ú ingatlanon a terv szerinti beépítést – természetvédelmi, valamint városrendezési okok miatt!

Amennyiben T. Önkormányzat ragaszkodna a környezetben lakópark létesítéséhez, azt inkább - megfelelő áttervezéssel - a kiválasztott helyszínnel hozzávetőlegesen szemben, a Szabadság út déli részén tartanánk városrendezési szempontból elképzelhetőnek.

Észrevételeink a Rendelet-tervezettel kapcsolatban:
(Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról)

Helyesnek tartjuk a 3. § (8) bekezdésében szereplő előírást, mely szerint Az R. „20. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„(4) A gyeprácsos, gyephézagos kialakítású felületek nem számítanak bele a zöldfelület mértékébe."

A tárggyal kapcsolatban fentebb kifejtett véleményünknek megfelelően a módosítás 4. § (1) bekezdésében, melyben a R. 33.§ (1) bekezdésének helyébe lépő rendelkezés szerint részletezi az **Lk** övezet különböző építési övezetekre osztását, az övezetek felsorolásából a h) pont alatt szereplő **Lk-8/SZ** hegyvidéki szabadonálló kisvárosias lakóterület (Szabadság út 031 hrsz.) törlését kérjük, és a téma újabb átgondolását javasoljuk. Túlzottnak tartjuk a 031 hrsz. területen a kisvárosias beépítést, és helytelennek az e területre készített telepítési tanulmányterv elképzeléseit a természetvédelmi terület szomszédságában!!!

A Rendelet-tervezet többi tételével kapcsolatban nem nyilvánítunk véleményt.

Észrevételeink Budaörs Város Településképének Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban:

A településképi rendelet-módosítás 1., 2., és 3., §-ának általános esetekre vonatkozó rendelkezései gondosságra utalnak, azoknak megkötéseivel egyetértünk.

A 3. § (2) bekezdésének tartalmával kapcsolatban azonban, hasonlóan az Építési Szabályzat eseti módosításainak 4. § (8) bekezdés (6) b) pontjához: túlzottan nagy beépíthetőségnek tartjuk a kertvárosias építési övezetekbe sorolt síkvidéki ingatlanokon a négy szintet még abban az esetben is, ha a 3 szint legfelső szintje csak „beépített tetőtéri szint" lehet.
A síkvidéki ingatlan távlati látképében is megjelenhet magasabb domborzati elem, melynek esztétikai hatását a magasabb építmény korlátozhatja.

Kérjük észrevételeink szíves megfontolását.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján

Schnier Mária
tematikus projektvezető

Levegő Munkacsoport
1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.
Adószám: 18226254-2-42
16200228-10000020

Levegő Munkacsoport

1465 Budapest, Pf.: 1676
1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.
Telefon: 411-0510, 06 20 411 8456
levego@levego.hu, www.levego.hu

BUDAPEST 117 19. 7. 19 AL-I/407

MAGYARORSZÁG ≈565 FORINT

DÍJ HITELEZVE 1465 Budapest 94.

Csík Edina
főépítész részére
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Főépítészi Iroda

R BUDAPEST 117 POSTA
RL 1507 003 000 288 7

PRIORITY ELSŐBBSÉGI PRIORITAIRE

POSTAKÖNYVA ÉRKEZETT
2019 JÚL. 12

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

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

Ügyiratszám: BP22/ 299- 7 /2019
Ügyintéző: Kiss Bence Álmos

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Hivatali Kapun keresztül: BOPMH

Tárgy: BHÉSZ eseti módosítás véleményezésre való kiküldés; XI/436-1/2019 ügyiratszámú tájékoztatásra hivatkozva

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelettel megkaptuk Budaörs Város Tárgyi Településrendezési Eszközök módosítására vonatkozó XI/436-1/2019 ügyiratszámú tájékoztatást.

Ezzel kapcsolatban 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) 38. § (3) bekezdése szerint a tájékoztatásban említett módosításokkal kapcsolatban észrevétellel, javaslattal nem kívánunk élni.

Budapest, 2019. 07. 05.

Üdvözlettel:

Hurták Gabriella
főépítész

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

dr. Vass Csaba
Digitálisan aláírta: dr. Vass Csaba
Dátum: 2019.07.11 10:13:12 +02'00'

Wittinghoff Tamás polgármester
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/01742-3/2019. BP/PNEF-TKI/01742-4/2019.
Ügyintéző:	Németh Réka
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Budaörs város településrendezési eszközeinek eseti módosítása
Hivatkozási szám:	XI/436-1/2019

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezetet közegészségügyi szempontból elfogadja az alábbi észrevétellel:

Budaörs - a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is **kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő város.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

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

Népegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
KÉR azon.: KHIV BUK NSZSZB – Hivatali kapu azon.: BFKHNSZSZ, KRID: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

Dr. György István
kormánymegbízott megbízásából

Dr. Vass Csaba
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
KÉR azon.: KHIV BUK NSZSZB – Hivatali kapu azon.: BFKHNSZSZ, KRID: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

IGAZGATÓ

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
levélcím: 1428 Budapest, Pf.: 33.

www.kdvvizig.hu; e-mail: titkarsag@kdvvizig.hu; tel.: (1) 477-3500; fax.: (1) 477-3519

DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2019.07.09 15:40 Szilágyi Attila

Iktatószám:	00238-0020/2019	Iktatószám Önöknél:	XI/436-1/2019
Osztályszám:	-	Előadó Önöknél:	Junghausz Tímea
Előadó:	Lendvai Zalán	Mellékletek:	-

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere
polgarmester@budaors.hu
KRID: 756086743

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása - Véleményezési szakasz, válasz

Tisztelt Polgármester Úr!

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

Az általunk kiadott **00237-0024/2017** iktatószámon kiküldött előzetes véleményünkben foglalt előírások figyelembe vétele mellett, a módosítások ellen kifogást nem emelünk.

A Holdfény utcában megszüntetni kívánt földmedrű záportározó helyett tervezett „épített tározó" ügyében felhívjuk a figyelmet, hogy az csak jogerős vízjogi létesítési engedély birtokában valósítható meg.

Tájékoztatjuk, hogy Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv részleges módosításával, adatszolgáltatás megadásával kapcsolatos szakvéleményünket az **Országos Vízügyi Főigazgatóság** (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levelünk mind Igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2019.07.08.

Üdvözlettel:

Szilágyi Attila
igazgató

A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTETT
Kiadmányozta: 2019.07.09 10:11
NOVA Oláh László tű. őrgy [SK]

36300/2059-1/2019.ált.

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Budaörs Város településrendezési tervének felülvizsgálata - véleményezési szakasz
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. főhadnagy
Telefon: 06-20-8200-584
e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti eszközeinek terv módosításával 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*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Oláh László tű. őrnagy
hatósági osztályvezető

Egy példány: 1 old.
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár

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

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel megkaptuk 2019. június 12-én kelt, XI/436-4/2019. iktatószámú elektronikus levelét, melyet Budaörs város településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatban küldött. Megkeresésével kapcsolatban szeretném tájékoztatni arról, hogy tekintettel a településtervezéssel összefüggésben az örökségvédelmi feladatellátás egyszerűsítését szolgáló kormányrendeletek módosításáról szóló 38/2019. (III. 6.) Korm. rendeletre – amely módosította a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet, továbbá a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendeletet –, **a településfejlesztési dokumentumok, a településrendezési tervek, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet esetében az adatszolgáltatási és a véleményezési feladatkört** – a világörökségi és a kulturális örökségvédelmi szakkérdésben is – **a fővárosi és megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatala** látja el.

Ebből következően tehát Budaörs város településrendezési eszközeinek eseti módosításával kapcsolatos véleményéről tájékoztatást a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala fog nyújtani.

Üdvözlettel,
Kolossa József DLA főosztályvezető úr megbízásából

Ujfalus
ügyinté

Miniszt
Építész
Telepü
Telepü
1054 B
Tel: +36 (1) 896 7513
Email: tamas.zoltan.ujfalusi@me.gov.hu

MINISZTERELNÖKSÉG

llamtitkárság
ési Főosztály
Osztály

TÁJÉKOZTATÁSRA ÉRKEZETT
2019 JÚL 03.
FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA
ÉRKEZETT
2019 JÚL 04.

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

2019 JÚL 04.

XI/432/2019 27

Ügyiratszám: PE-06/OR/94-5./2019
Ügyintéző: Okrutay Miklós
Telefon: 06-1/485-6969

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközök módosítása részterületekre – állásfoglalás
Hiv. szám: --

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2019 JÚL 08.
Szám: XI/426-18/2019
Előszám: Mellékelve: Ügyintéző:

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük kézhez a Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó egyeztetési dokumentációt, amellyel kapcsolatosan a következő állásfoglalást alakítottam ki.

Az egyeztetési dokumentáció egyes tételeinek bemutatása alapján rögzíthető, hogy a jelenlegi módosítási szándékok egyike sem érint közvetlenül műemléki érdekeket. Emellett azonban a régészeti védelemmel érintett módosítási elképzelések elemzése elmaradt, ugyanakkor megállapítható, hogy a változtatási szándékok közül csak néhánynak van közvetlen régészeti érintettsége - ennek ellenére felhívnánk figyelmüket az előzetes egyeztetési szakaszban közöltekre.

Ami a településkép-védelmi rendelet módosítását illeti, abban a két, egyedi helyi védettséggel kapcsolatos változtatások komoly szakmai kérdéseket vetnek fel. A magunk részéről a megőrzésnek az utcai homlokzatra szorítkozó megoldása csupán a legvégső esetben fogadható el, evvel együtt is félő, hogy az kedvezőtlen folyamatok megindulásához vezethet.

Végül jelezzük, hogy a fentiek figyelembe vétele esetén a településrendezési eszközök módosítását támogatjuk, és kérjük, hogy a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát is szíveskedjenek CD-n megküldeni.

Budapest, 2019. június 27.

Tisztelettel:

Dr. Zöld-Nagy Viktória járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Nagy Gábor
osztályvezető

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala 163.

20190704-0905-034805-0-00

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 06-1/485-6969 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Pest Megyei Kormányhivatal
Érdi Járási Hivatala
2052 Budapest, Városház utca 7.
1369 Budapest, Pf. 270

DÍJHITELEZVE

PE-06/OR/94-5/2019

2019 JÚL 04.

2019-07-01

TÉRTIVEVÉNY

R PESTI LEVÉLCENTRUM

RL 1433 042 813 158 6

Wittinghoff Tamás polgármester úr

Budaörs, Szabadság u. 134.

2040

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2019 JÚL 04.

Törökbálint Város Polgármestere

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.
Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: polgarmester@torokbalint.hu honlap:www.torokbalint.hu

Iktatószám: X/2 - 12 /2019

Tárgy: Budaörs város településrendezési eszközeinek módosítása
Véleményezési szakasz

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2019 JÚL 04.
Szám: XI/436-17/2019
Előszám: Melléklet: Ügyintéző: J. I

Wittinghoff Tamás
Polgármester

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal
Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptuk tárgyi módosítással kapcsolatos véleményezésre felkérő levelét. Több részterületre vonatkozó, tárgyi módosítás véleményezési dokumentációjával kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük:

- A két város közötti korábbi egyeztetések alkalmával a településeket összekötő kerékpárút nyomvonalát közös megegyezéssel az M1 autópálya alatti volt iparvágány alagútján keresztül jelöltük ki. A kézhez kapott dokumentáció szerkezeti tervlapján nem látható a kerékpárút jelzése az adott területen. **Kérjük a kerékpárút nyomvonalát, a két város közötti megegyezés szerint, Törökbálint szerkezeti tervének jelölésével összhangban, a volt iparvágány alagútjának folytatásában jelölni.**

Törökbálint, 2019. június 25.

Tisztelettel:

Elek Sándor
polgármester

TÖRÖKBÁLINT 2. POLGÁRMESTERE

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2019 JÚL 02.
Szám: PM 697
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal
Törökbálint, Munkácsy M. u. 79.
2045
Telefon: 06-23/335-021

DÍJ HITELES
Törökbálint

BE

20190702-0913-034297-0-00

2019 JÚL 02

TÉRTIVEVÉNY

R TÖRÖKBÁLINT POSTA
RL 2045 002 922 999 6

Wittinghoff Tamás
Polgármester

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERI
HIVATAL

BUDAÖRS, SZABADSÁG U. 134
2040

BUDAPEST

Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

ügyintéző: Bátovszki Ágnes
telefon: +36 1 327-1607
email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /11 - 16 /2019
hiv. szám: XI/436-1/2019
tárgy: Budaörs, BHÉSZ eseti módosítás véleményezése

1000093678156

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2019 JÚL 02.
Szám: PH 698
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

2019. június 12-én érkezett, tárgyi megkeresésére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 38. §-ára hivatkozással – az alábbiakban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

A módosítás kiterjed a 24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatra (BHÉSZ), annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási tervre (BSZT) és a Településképvédelmi rendeletre (TKR).

A komplex módosítások esetében a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

A BSZT módosítása övezethatárokra és útszabályozásokra terjed ki.

A BHÉSZ előírásait érintő jelentősebb változtatások:

- a párkánymagasság érték kivezetése a szabályozási elemek közül,
- a szabályozási vonal kötelező figyelembevétele a telekalakítás során,
- magánutak kialakításával kapcsolatos előírások pontosítása,
- az egy épülettömeg értelmezése,
- tereprendezés előírásainak pontosítása,
- támfal méret maximális méretének előírása,
- a hátsókerti mérték felülvizsgálata a kialakult állapotra való tekintettel,
- Lke-5/O építési övezet beépítési paramétereinek rendezése.

A Településképvédelmi rendelet több vonatkozásban pontosításra kerül.

Budaörs Budapest XI. és egy kis részén a XII. kerületével határos. A módosításokat összefoglalóan bemutató átnézeti térkép szerint Budapest közigazgatási határa közelében a 2/XXII. és az 1/XXVII. jelű területek fekszenek, a többi változtatásnak nem várható hatása Budapestre.

A 2/XXII. jelű területen a Tesco és a Praktiker áruházak közötti út „közterület céljára kijelölt terület" helyett magánúttá válik. Az 1/XXVII. jelű területen, Kamaraerdőn a Sirály utca zsákutcás vége rövidül. Egyik változásnak sincs Budapest szempontjából jelentős hatása.

A BHÉSZ és a Településképvédelmi rendelet szabályainak változása Budapestre nem gyakorol kedvezőtlen hatást.

Megjegyzem, hogy az *átnézeti szelvényháló* tervlapon a szelvényháló nem látható.

Tárgyi településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban a Budapesttől való távolság és a módosítás jellege alapján észrevételt nem teszek.

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

Budapest, 2019. június „21."

Főpolgármester nevében kiadmányozza

Tisztelettel:

Szeneczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

06.10, hét 08.19

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Iktatva: 2019 JÚL 04.
Szám: XI/436-15/2019
Előszám: | Ügyintéző:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉRKEZETT: 2019 JÚL 02.

Tárgy: Budaörs Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése

Ügyiratszám:10.164/2019.
Hiv. szám: XI/436-1/2019.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 236 4141
Melléklet: -

ELŐZETES ÉRKEZETT
2019 JÚL 04.

Csík Edina részére
főépítész
Budaörs Város Önkormányzata
Budaörs
Komáromi utca 16.
2040

20190702-0915-034300-0-00

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:

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak alapján a jelenlegi tervmódosítás során - külterületet érintően - a 031 hrsz-ú, 9490 m^2 nagyságú, gyep (rét), gazdasági épület (2 db) művelési ágban nyilvántartott, 3. minőségi osztályba sorolt, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolását tervezik. Tekintettel arra, hogy a területen belül már jelenleg is található két darab épület, továbbá figyelemmel az ingatlan környezetére is, a módosítás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek a megadott információk alapján külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban nyilatkozni hatáskör hiányában nincs lehetőségem.

Budaörs Város területe összesen 2358,77 hektár, amelynek **38,6 %-a termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **297,20 hektár** (ez a teljes terület 12,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	86,90	1,9908	
	4	53,90	0,6066	
				42,30
kert	3	86,90	0,0988	
	5	40,00	4,7432	
	6	33,90	0,9180	
				29,44
szántó	3	31,30	10,4682	
				29,13

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály
1135 Budapest, Lehel utca 43-47
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

szőlő	3	97;30	0,8459	
	4	76,50	0,8999	
	5	57,30	3,4934	
	6	41,70	7,5845	
				38,93
gyep (legelő)	2	17,40	0,0910	
	3	12,20	38,8837	
				10,74
gyep (rét)	3	43,40	109,0410	
				43,10

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védikaz átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett –e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület.

A Tfvt rendelkezései közül fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat**.

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kiadása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján

igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.
Budapest, 2019. június 21.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

48.

Tájékoztatásul kapja:
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

PMKH ÉBFNTEF Főosztály Földügyi,
Földmérési, Ingatlán-nyilvántartási O.
BUDAPEST
Lehel utca 43-47.
1135

2019 JÚL 02.

Iratszám: 10164/2019

DÍJ HITELEZVE
BUDAPEST 62.
1376

R BUDAPEST 62.
Magyar Posta
RL 1376 101 706 628 3

TÉRTIVEVÉNY

Budaörs Város Önkormányzata Csík
Edina részére
BUDAÖRS
Komáromi utca 16.
2040

FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA ÉRKEZETT
2019 JÚN 28.
34035/2019

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
AVDH Bélyegző
HITELESÍTETT

TIGÁZ
A MET CSOPORT TAGJA

TIGÁZ Földgázelosztó
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.
Telefon: +36 52 558-100
www.tigaz.hu

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2019 JÚL 02.

Budaörs Város Önkormányzat
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti XI/436-1/2019 ügyirat számú megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben Társaságunk tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhálózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell az üzemeltetési egységünk műszaki csoportjával (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) egyeztetett módon.

Utcaszélesítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezetékek csonkjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Közterületet magáningatlanná történő átminősítenek következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik.

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezetéket védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik.

A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy Társaságunk fejlesztési csoportját (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2. , levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!

Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Gödöllő, 2019. június 27.

Molnár Zoltán
Hálózatfejlesztés
Vezető
TIGÁZ Zrt.

Nyilvántartási szám:
ISO 9001 50/0069/1 HU(T)
ISO 14001 KR/1812/160(2)
OHSAS 18001 MEDIR/431/240(2)

50102010900000439-001/2019
POLGÁRMESTERI HIVATAL
2192460320
Iktatva: 2019. JÚL. 02.
Szám: XI/436-1/2019
Előszám: Ügyintéző:

20190628-0738-034036-0-00

Véleményezési eljárás során beérkezett előzetes vélemények

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 31.
Szám: Pu 1249
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 05.

Ügyiratszám: **PE-06/OR/294-7/2017**
Előzményi ügyiratszám:
Ügyintéző: Okrutay Miklós
Telefon: 06-1/485-6969

Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzat eseti módosítása – előzetes tájékoztatás
Hiv. szám: XI/459-1/2017

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 05.
Szám: XI/459-1/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettük a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának eseti módosításaira vonatkozó előzetes tájékoztatást, amellyel kapcsolatosan a következő állásfoglalást alakítottuk ki.

Elsőként is jelezzük, hogy az országos védelemmel rendelkező műemlékekre, műemléki területekre, régészeti védettségekre vonatkozó adatokat Budaörs Város teljes területére vonatkozó, 2016 decemberében elkészített örökségvédelmi hatástanulmány (ÖH) pontosan tartalmazza. Javasoljuk, hogy a tervezett beavatkozásokra vonatkozóan a hatások elemzésének leginkább alkalmas módjaként történjen meg az ÖH aktualizálása.

Az előzetes tájékoztatásban említett módosítások műemléki védettséget nem érintenek, ugyanakkor jelzik, hogy a későbbiekben további elemekkel egészülhet ki a tervmódosítás, így ebben a vonatkozásban előzetesen nyilatkozni nem tudunk.

A régészeti védettséggel kapcsolatosan az alábbi figyelemfelhívással élünk:

- *A kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.). 11. § értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

- A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 496/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdése szerint nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a Kötv. és e rendelet alapján, valamint az e rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető. A nyilvántartott régészeti lelőhelyeken megvalósuló tevékenység, építmény, létesítmény engedélyezésére irányuló hatósági eljárásokban hatóságunkat a Korm. rendelet 3. § a) pontja és 1. számú melléklete alapján a Korm. rendelet 72. §-ban foglalt szakkérdések érvényesülése érdekében az adott eljárásra irányadó jogszabály szerint szakkérdésben eljáró hatóságként vagy szakhatóságként meg kell keresni.

- A Kötv. 22. § (1) bekezdés szerint a nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén az örökségvédelmi hatóság által előírt módszerekkel megelőző (régészeti megfigyelés, próba-, és teljes felületű) feltárást kell végezni.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1062 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 06-1/485-6969 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- A Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja értelmében régészeti megfigyelést kell előírni, ha a tervezett tevékenység nem vagy csak csekély mértékben érinti a nyilvántartott régészeti lelőhelyet és a régészeti örökség elemeit; ha a régészeti örökség elemeinek előfordulása szórványos; ha a beruházással kapcsolatos földmunka mélysége nem éri el a régészeti örökségi elemek jelentkezési szintjét; ha a nyilvántartott régészeti lelőhely beruházással érintett területét korábban földmunkával bolygatták, illetve ha a beruházás műszaki jellege miatt a régészeti feladatellátás más módon nem végezhető el. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 36. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

- A Kötv. 22. § (3) bekezdésének b) pontja szerint próbafeltárást lehet előírni, ha előzetes régészeti dokumentáció nem áll rendelkezésre, vagy annak készítéséhez jogszabályban meghatározottak szerint nem végeztek próbafeltárást, továbbá földkieméléssel nem járó alapozási technikával tervezett beruházás valósul meg, illetve a nyilvántartott régészeti lelőhely jellege, intenzitása, térbeli kiterjedése vagy rétegsora nem ismert. A Kötv. 22. § (3) bekezdésének c) pontja alapján teljes felületű feltárást írható elő, amennyiben a beruházással érintett lelőhely vagy lelőhelyrész hazánk múltjának kiemelkedő fontosságú forrása, illetve ha a beruházás történeti városmag területén valósul meg, továbbá – a Kötv. 22. § (3) bekezdésének d) pontja szerint – ha a feltárás a tudományos ismereteket várhatóan jelentős új eredményekkel gazdagítja. A hatóság a Kötv. 22. § (4) bekezdése alapján a régészeti feladatokat a lelőhely különböző részei vonatkozásában eltérően is meghatározhatja.

- A beruházó költségviselését a Kötv. 19. § (3) bekezdése írja elő. A Kötv. 19. § (4) bekezdése értelmében a régészeti feladatellátás hatósági ár alapján végezhető. A hatósági árakat a Korm. rendelet 5. melléklete tartalmazza.

Végül jelezzük, hogy a tárgyi településrendezési eljárás további szakaszaiban is részt kívánunk venni. Lehetőség szerint digitális alapú dokumentációt kérünk a véleményezési szakaszban, és a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát is szíveskedjenek CD-n megküldeni.

Budapest, 2017. augusztus 24.

Tisztelettel:

dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető

nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal

Nagy Gábor

osztályvezető

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály
1052 Budapest, Városház u. 7.
Telefon: 485-696900 Fax: 233-6911
E-mail: nagy.gabor@pmkh.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Iktatva: 2017. szept. 14.
Szám: XI/459-18/2017
Előszám: Példány: 1-1

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

2017 SZEP 14

HIVATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 14.

Ügyiratszám: **UT/361/5/2017.**
Előzményi ügyiratszám: ---
Ügyintéző: Székely Gábor
☎: 1/460-2242
@: szekely.gabor@pest.gov.hu

Tárgy: **Budaörs HÉSZ módosítás – tájékoztatási szakasz.**

Hivatkozási szám: **XI-459-1/2017**
Melléklet: ---

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező ügyfél neve: Budaörs Város Önkormányzata
Az eljárás megindulásának napja: ---

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

20170914-0921-044771-1-00

Tisztelt Cím!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 11 pontja alapján **az alábbi nyilatkozatot tesszük:**

A településfejlesztésben a közlekedési érdek érvényesítése érdekében kérjük a város állami közútjainak érintettsége esetén az utak kezelőjét az eljárásba bevonni. (Magyar Közút Nonprofit ZRt. Pest-megyei Igazgatósága, 1184 Budapest, Gyömrői u. 93-95.) Az állami közútkezelő több olyan fejlesztés gazdája, amely a település rendezési tervét érintheti, nem útépítési engedélyköteles és így hivatalom előtt nem ismert.

A **szabályozási vonalak** tervezett pontosításával kapcsolatban általánosságban kérjük az útcsatlakozásoknál, csomópontoknál a látóháromszögek és a kanyarodáshoz szükséges ívek részére a megfelelő hely biztosítását, a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek /közl. sávszélességek/, gyalogos közlekedés, ingatlan előtti parkolás, távlati helyigény, stb.) figyelembe vételét.

Az egyes **ingatlanok helyzetének rendezésével** kapcsolatban különösen telekösszevonások, beépítési lehetőségek vizsgálatánál kérjük az ingatlanok feltárását jelentő kapubejáratokat (útcsatlakozásokat) a tervezett forgalomszabályozás alapján megvizsgálni és az esetleges gyalogosátkelők, buszmegállók helyével összehangolni. Sarokingatlanok esetében a kapubejáratokat lehetőség szerint az alárendelt útra, az ingatlan saroktól számított legtávolabbi helyen célszerű kialakítani.
Tömb belsők feltárásához nem értünk egyet a ú.n. nyeles telkek létrehozásával, több ingatlant feltárása esetén zsákutca kialakításával. Amennyibe ez elkerülhetetlen, a megközelítést szolgáló "nyél" szélességét legalább 5 méterben javasoljuk felvenni. Zsákutcák esetében az út végén a megfordulást teherautók (szemétszállítás, közmű üzemeltetés) részére is biztosítani kell.

A terv felülvizsgálatához kapcsolódóan szeretnénk a figyelmet ráirányítani

- a település **úthálózati elemek** közlekedési **státuszának** (közforgalomra nyitott és közforgalom előtt lezárt út) **fontosságára**, ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet. A tervezett módosításhoz

Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komjády u. 17-19.
Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2285
E-mail: utugy@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A Érdi Járási Hivatal Útügyi Osztálya (1 Budapest, Levélcím: 1...

kapcsolódóan javasoljuk az érintett utak státusának egyeztetését (a közforgalomra nyitott státus ajánlott) és szükség esetén a megfelelő földhivatali bejegyzés(ek) pontosítását;

- a település meglévő és tervezett **úthálózatának vízelvezetésére,** ami kulcsfontosságú a létesítmények műszaki állapotának fenntartásában. Javasoljuk a település egészére kiterjedő hidrológiai tanulmány elkészítését, illetve, ha ilyen tervvel rendelkeznek, kérjük arról hivatalunkat tájékoztatni, esetleg a terv egy példányát hatóságunknak megküldeni;

A Szabályozási Terv általános felülvizsgálatával kapcsolatban továbbra is várjuk megkeresésüket.

Amennyiben a terv átdolgozása folyamán a közlekedéshálózati elemek módosulnak, a tervezés további szakaszába is kérjük hivatalunk bevonását.

Módosító indítványok következtében felmerülő **új úthálózati elem létesítésének szükségessége** vagy egy **út** jelenlegi **státusának** (közforgalomra megnyitás, lezárás – 1988. évi I. tv. 32§(3) bek.) a **változása** esetén **az eljárásba hivatalunkat be kell vonni.**

A munkarészeket digitális változatban kérjük csatolni.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.30.) Korm. rendelet állapítja meg.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala 149

Sándor János
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:

1. **Budaörs Város Önkormányzat** **Hiv. sz.: XI-459-1/2017**
2. Irattár

20170814-0912-039433-1-00

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ERDŐGAZDÁLKODÁSI HIVATALA

TATÁSRA ... E.
2017 AUG 14.

Ügyiratszám: PE-06/ERDŐ/7173-2/2017.
Ügyintéző: Hunya László
Telefon: +36 28 532-323 vagy +36 28 532-308

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítása
Hiv. szám: XI-459-1/2017. (Junghausz Tímea)
Melléklet: -

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétről ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Köszönettel megkaptam hivatkozott számú levelét, amelyben a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ára hivatkozva az erdészeti hatóságtól állásfoglalást kért.

A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörben eljárva, a rendelet 2. számú melléklete szerinti illetékességi szabályok figyelembevételével a hatáskörünkbe tartozó jogszabályokon alapuló követelmények a következők:

1. Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (továbbiakban: Evt.) 4. §-ában meghatározza az Evt hatálya alá tartozó részeket és a 6., 13. és 15. §-aiban definiálja azokat. Felhívom a figyelmet arra, hogy a törvény természetbeni állapothoz köti az erdő fogalmát, nem pedig az ingatlan-nyilvántartásban szereplő erdő művelési ághoz. Ez sok félreértésre ad okot, hiszen az ingatlan-nyilvántartási állapotból kiinduló tervező gyakran az Evt.-vel ellentétes övezeti besorolást tervez meg. A térség erdeit ábrázoló térképet az adat kiadására jogosult erdészeti hatóság elkészíti. Kérelmével annak jellege szerint a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztályához vagy a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal Erdészeti Igazgatóságához fordulhat. Az Országos Erdőállomány Adattár térképi állománya egyébként a http://erdoterkep.nebih.gov.hu/ linken keresztül elérhető.
2. Szintén előforduló probléma, hogy a tervkészítés során a tervezők egyes erdőterületek rendeltetését önkényesen megváltoztatják. A rendeltetésváltozás az Evt. 27.§ (1) bekezdése alapján az erdészeti hatóság hatásköre, melyhez a tulajdonos, illetve közös tulajdon esetén a tulajdonostársak tulajdoni hányad alapján számított 2/3 részének hozzájárulása szükséges. Új erdő telepítésekor is az elsődleges rendeltetést az Evt. 23. §-a szerint az erdészeti hatóság állapítja meg. A helyi rendelet tehát a fennálló jogi szabályozás értelmében nem változtathatja meg az erdőterületek rendeltetését.
3. Az Evt. 78. § (1) bekezdése szerint erdőterületet igénybe venni csak különösen indokolt esetben lehet, és általában csak közérdekből, de az Evt 79. § (4) bekezdése értelmében hasonlóan kell eljárni az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterület igénybevétele esetén is. Ezek miatt kérem, hogy erdőt érintő igénybevételeket ne, vagy csak közérdekből és valóban kivételesen indokolt esetben tervezzenek, de az egyéb területekkel kapcsolatos terveiket is úgy alakítsák ki, hogy a folytatásra is gondoljanak, az Evt. hatálya alá tartozó részek más célú hasznosítására igény közvetetten se jelentkezzen, azért se, mert a beépítkezések az erdő határáig megvalósultak már és a folytatás csak így lenne megoldható. Felhívom figyelmüket, hogy a fentiek figyelembe vételével olyan szabályozásokat tervezzenek, amely a további infrastruktúrális létesítmények (út, víz, gáz, elektromos áram, csatorna, kábel TV, stb) elhelyezésére az erdő igénybevétele nélkül biztosít lehetőséget. A rendezési tervek készítése

Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály
2100 Gödöllő, Kollán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.:431.
Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;
e-mail: erdeszet.hatosag@pest.gov.hu,
http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; szakmai nyomtatványok: http://portal.nebih.gov.hu
Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9^{00} - 14^{00} Tel: 28/532-308

Nyíl Fiúm Vadász Tudelma

során az épületek elhelyezésénél a meglévő erdőt is vegyék figyelembe úgy, hogy nem generál a jövőben a már meglévő erdő mellé kerülő építmények védelme érdekében fakivágást, az erdő megszüntetését. Ez az erdő mellett 1 fahossznyi sáv beépítetlenül hagyásával biztosítható.

4. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. (OTÉK) 28. § alapján a tervezők gyakran az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozzák meg. Az OTÉK azonban ezen a ponton ellentétes az Evt. 77-85. §-aiban foglaltakkal, melyek alapján erdőterületen építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el. Ennek indokoltsága viszont csak egyes erdőgazdálkodást szolgáló létesítmények elhelyezése esetében jöhet szóba.
5. Felhívom figyelmét, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 6.§ (2) bekezdése értelmében az egyes településeken lévő, **erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága** – a település közigazgatási területére vetítve – összességében **nem csökkenhet.** Amennyiben erdőterület igénybevételét tervezik, úgy az annak ellentételezéseként létrehozandó erdőterületet is meg kell jeleníteni a rendezési tervben.
6. Erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni az Étv. 8.§ (2) bekezdés b) pontja szerint arra, hogy a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.
7. Erdők védelem alá helyezését (országos és helyi) külön eljárás keretében lehet engedélyezni, így a szerkezeti tervben való esetleges feltüntetés nem jelenti a hozzájárulás megadását.
8. Az esetlegesen tervezendő erdőtelepítésekkel kapcsolatban az erdészeti hatóság felhívja a figyelmet, hogy az erdőtelepítést az Evt. 44. §-a alapján az erdészeti hatósággal jóvá kell hagyatni. A telepítést azonban természetesen a termőhelyi viszonyok is befolyásolják.

A fenti követelmények a jogszabályi hierarchiában a helyi rendeletnél magasabb szintű jogszabályokból következnek, mellyel az alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes. Ezért kérjük ezek figyelembe vételét, ellenkező esetben olyan helyzet állna elő, amelyet az erdészeti hatóság későbbi véleményében nem tudna támogatni.

A megkereséseiben nem jelölte meg egyértelműen térképen a tervezéssel érintett részeket, de mivel az vélelmezhetően a községben sokfelé, egyelőre nem meghatározható helyeket is érinthet, és Budaörsön számottevő erdő van, ezért az ezzel kapcsolatos további eljárásban részt kívánok venni. Amennyiben választási lehetőség van rá, akkor a CD formátumban megküldött anyag a megfelelőbb számomra.

További konkrétumokra vonatkozó választ csak akkor tudok adni, hogy ha megnevezik a tervben az érintett részeket és azonosításra alkalmas térképmásolatra feltüntetik azokat. Egyben jelzem, hogy az alábbi helyeken elérhetők a 2016-os állományok, további szíves felhasználásra:

Kiváló erdők (shp, dxf):
http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/kiverdo/2016/kivalo_erdo_2016_PEST_MEGYE.zip

Elsődleges rendeltetés (Shape, dxf):
http://erdoterkep.nebih.gov.hu/tarhely/rendeltetes/2016/rendeltetes_2016_PEST_MEGYE.zip

A jelen eljárás hatósági hatáskörünkbe tartozó szakkérdéseiben kialakított állásfoglalásunkat az Evt. 1. §-a, 4. §-a, 6. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) és (3) bekezdései figyelembevételével adtuk meg.

Gödöllő, 2017. augusztus 3.

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
BUDAÖRSI
Kapta: 2017 AUG 14.
Szám: XI/455-11/2017
Kapják: Határidő: Ügyintéző:

1. Címzett
2. Hunya László erdőfelügyelő
3. Irattár

Pest Megyei Kormányhivatal Járási Hivatala 152.

Dr Szabó Zsolt
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Klemencsics Ádám

E-mailből iktatott irat

XI/000459-000026/2017

Iktatószám: XI /459 - 26 /2017

XI/000459-000026/2017

Tárgy: előzetes tájékoztatás
Feladó: karoly.bacher@nfm.gov.hu
Érkezett: 2017.08.18. 8:39:21
Címzett: Wittinghoff Tamás
Másolatot kap: csaba.bellyei@nfm.gov.hu, ildiko.veres@nfm.gov.hu

Ügyintéző: Junghausz Tímea
Készült: 2017-08-22 12:41

E-mail csatolmányok: image002.png

Wittinghoff Tamás polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének módosítása tárgyában a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett XI-459-1/2017 számú megkeresésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (4) 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök víziúttal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben, hajózási hatóságként a közlekedésért felelős miniszter jár el.

Budaörs Város víziúttal nem érintett település, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról

és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezett eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.

Tájékoztatásom nem érinti a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium vasúti és légiforgalmi szakterületeinek eljárását, mely szervezetek közlekedési hatóságként a 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben meghatározott hatáskörük szerint vesznek részt a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos eljárásokban.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tisztelettel:

Bellyei Csaba főosztályvezető nevében és megbízásából:

Bacher Károly

Hajózási Hatósági Főosztály

Nemzeti Fejlesztési Minisztérium

1066 Budapest, Teréz krt. 62.

Postacím:

Telefon:

Fax:

E-mail:

Web:

1440 Budapest, Pf. 88.

36-1-474-1742

36-1-8159659

karoly.bacher@nfm.gov.hu

MailScanner has detected a possible fraud attempt from www.nfm.gov.hu www.kormany.hu

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas, jogi védelem alatt áll, a nyilvános közléstől védett. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, úgy kérjük, hogy telefonon, vagy e-mail-ben értesítse erről az üzenet küldőjét és törölje az üzenetet, valamint annak összes csatolt mellékletét a rendszeréből. Ha Ön nem az üzenet címzettje, abban az esetben tilos az üzenetet vagy annak bármely csatolt mellékletét lemásolnia, elmentenie, az üzenet tartalmát bárkivel közölnie vagy azzal visszaélnie.

This message and any attachment are confidential and are legally privileged. It is intended solely for

Rozsics Krisztina XI-459-26/2017

Feladó: Bacher Károly <karoly.bacher@nfm.gov.hu>
Küldve: 2017. augusztus 18. 8:34
Címzett: Polgármester
Másolatot kap: Bellyei Csaba Csongor; Veres Ildikó dr.
Tárgy: (Disarmed) Budaörs helyi építési szabályzatának módosítása

BUDAÖRS POLGÁRMESTER
POLGÁRI IRODA
2017 AUG 18.
40229/2017
ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város helyi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletének módosítása tárgyában a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályához beérkezett XI-459-1/2017 számú megkeresésével kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom:

A közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 8. § (4) 20. pontja alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök vízúttal érintett település esetében történő egyeztetési eljárásaival kapcsolatos ügyekben, hajózási hatóságként a közlekedésért felelős miniszter jár el.

Budaörs Város vízúttal nem érintett település, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról
és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján kezdeményezett eljárásokban a hajózási hatóság hatáskörrel nem rendelkezik, így azokban nem vesz részt.

Tájékoztatásom nem érinti a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium vasúti és légiforgalmi szakterületeinek eljárását, mely szervezetek közlekedési hatóságként a 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendeletben meghatározott hatáskörük szerint vesznek részt a településfejlesztéssel és településrendezéssel kapcsolatos eljárásokban.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Tisztelettel:

Bellyei Csaba főosztályvezető nevében és megbízásából:

NEMZETI FEJLESZTÉSI MINISZTÉRIUM

Bacher Károly

Hajózási Hatósági Főosztály
Nemzeti Fejlesztési Minisztérium
1066 Budapest, Teréz krt. 62.
Postacím: 1440 Budapest, Pf. 88.
Telefon: +36-1-474-1742
Fax: +36-1-8159659
E-mail: karoly.bacher@nfm.gov.hu
Web:

XI-459/2017 J.T.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017 SZEPT 05.
Szám: PH 12754
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 SZEPT 06.
ÉRKEZETT

Ügyiratszám: PE/V/2040-2/2017
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Előzetes vélemény, Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat eseti módosítása
Iktatószámuk: XI-459-1/2017
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 07.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 07.
Szám: XI/459-36/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi felkérést a Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztályának (a továbbiakban: Bányafelügyeletnek) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet a megkeresésre az alábbi

előzetes véleményt adja.

A tárgyi szabályzat véleményezési eljárásában

részt kíván venni.

A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint a következő adatszolgáltatást tudja nyújtani: a város közigazgatási területén sem bányatelek, sem megkutatott ásványvagyon, sem az Országos Felszínmozgás Kataszterben nyilvántartott felszínmozgásos terület nincs.

A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat nyilvántartása szerint 1999-ben a Kőszirt utcában, és a Kőfejtő utcában, 2002-ben a Felsősor utcában volt támfalépítés, 2003-ban és 2005-ben pedig a Kőszirt utcában és a Kőszikla-Kőszirt utcákban végeztek partfalveszély elhárítást. 2015-ben a Bányafelügyelet a Kőhegy É-i peremén lévő sziklák állapotával kapcsolatban intézkedett, melyek a Máriavölgy utcát veszélyeztették.

A Bányafelügyelet előzetes véleményét *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes*

Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: banyafelugyelet@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 19. pontjában biztosított jogkörében eljárva adja ki.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről *a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról* szóló 161/2017. Korm. rendelet (VI. 28.) 1. melléklete rendelkezik, adatszolgáltatását a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján adja.

Budapest, 2017. augusztus 31.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pályi György
bányakapitány

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2509 Esztergom, Strázsa-hegy Pf. 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ü.sz.: 5014/2/2017.
Ü.int.: Garamszeginé Németh Mónika
Tárgy: Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatás
Hiv.sz.: XI-459-1/2017
Melléklet: 2 db M=1:30000 áttekintő térkép

IKTATÁSRA ELŐKÉSZÍTVE
2017 SZEPT 04.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 04.
Szám: XI/459-39/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításával kapcsolatban az Igazgatóságunk részére megküldött előzetes tájékoztató alapján táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

Budaörs Város teljes közigazgatási területén a következőkben felsorolt természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területek találhatóak:

- Az országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt álló **Budai Tájvédelmi Körzet** területe. A Tájvédelmi Körzethez tartozó védett, illetve fokozottan védett ingatlanok jegyzékét a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII.27.) KvVM rendelet tartalmazza.

- A **Budaörsi kopárok elnevezésű, HUDI20010 jelölésű** és a **Budai-hegység elnevezésű, HUDI20009** jelölésű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek (Natura2000). A Natura2000 területekhez tartozó földrészletek jegyzékét a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelent **országos ökológiai hálózat övezete**, továbbá a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezete.**

- A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően **ex lege védett, országos jelentőségű természetvédelmi területnek minősülő barlangok területe.**

Az Igazgatóságunk nyilvántartásában megtalálható táj- és természetvédelmi szempontú kijelölésű területek lehatárolását a mellékelt áttekintő térkép tartalmazza. (Az ex lege védett barlangok vonatkozásában a Földművelésügyi Minisztérium Tájvédelmi, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztálya az illetékes adatszolgáltató.) Itt felhívjuk a figyelmet, hogy az OTrT és a BATrT felülvizsgálata folyamatban van, melynek során az országos ökológiai hálózat övezeteinek, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének lehatárolása is felülvizsgálatra kerül. Tájékoztatásul mellékelten megküldjük a megjelölt övezetek jóváhagyásra javasolt, tervezett lehatárolását.
Amennyiben a tervezés során az adatszolgáltatás digitális változatára is szükség van, kérem jelezze.

20170901-1035-042538-1-00

- A felsorolt területeken általános természetvédelmi célkitűzés a természetes növénytársulások és a természetszerű élőhelyek, valamint az ott előforduló védett és fokozottan védett növény- és állatfajok, továbbá a Natura 2000 területeken található, a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.
  Az **országos ökológiai hálózat** övezeteivel (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) érintett területrészekre vonatkozóan az OTrT 17.§, 18.§, valamint a 19.§ fogalmaz meg területfelhasználási előírásokat.
  Az OTrT meghatározása szerint a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe** a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. Az övezet területén belül tehát cél a meglévő, védendő tájképi egység megőrzése az ehhez szükséges településfejlesztési, településrendezési intézkedések meghatározásával.

  Az előzőek alapján Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból szükségesnek tartja, hogy a tervezett településrendezési elképzelések a megjelölt természetvédelmi kezelői célkitűzésekkel, valamint a hatályos jogszabályi előírásokkal összhangban kerüljenek kialakításra. Kérjük, hogy a jelen tervmódosítás során a táj– és természetvédelmi szempontból jelentős értéket képviselő területek kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása elsődleges szempontként kerüljön figyelembevételre. Mindezen elvárásainkat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, valamint az OTrT előírási támasztják alá.

- **Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményezési eljárásában Igazgatóságunk részt kíván venni. A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni.**

sfoglalásunkat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a ülésrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. 8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és gatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja ján adtuk meg.

apest, 2017. augusztus 28.

Üdvözlettel:

DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG Budapest 2.

Pluri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

B-Projekt
zat
kmj_ovezet
plogiai_halozat

fokozottan_vedett_dinpg
orszagos_vedett_határvonal

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 SZEPT 0 1.

Ügyiratszám: **UT/361/6/2017.**
Előzményi ügyiratszám: ---
Ügyintéző: Székely Gábor
☎: 1/460-2242
@: szekely.gabor@pest.gov.hu

Tárgy: **Budaörs HÉSZ módosítás – tájékoztatási szakasz.**

Hivatkozási szám: **XI-459-1/2017**
Melléklet: ---

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Kérelmező ügyfél neve: Budaörs Város Önkormányzata
Az eljárás megindulásának napja: ---

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

20170901-1058-042504-1-00

Tisztelt Cím!

A településrendezési eszközökkel kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9 sz. melléklet 11 pontja alapján **az alábbi nyilatkozatot tesszük:**

A településfejlesztésben a közlekedési érdek érvényesítése érdekében kérjük a város állami közútjainak érintettsége esetén az utak kezelőjét az eljárásba bevonni. (Magyar Közút Nonprofit ZRt. Pest-megyei Igazgatósága, 1184 Budapest, Gyömrői u. 93-95.) Az állami közútkezelő több olyan fejlesztés gazdája, amely a település rendezési tervét érintheti, nem útépítési engedélyköteles és így hivatalom előtt nem ismert.

A **szabályozási vonalak** tervezett pontosításával kapcsolatban általánosságban kérjük az útcsatlakozásoknál, csomópontoknál a látóháromszögek és a kanyarodáshoz szükséges ívek részére a megfelelő hely biztosítását. a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek /közl. sávszélességek/, gyalogos közlekedés, ingatlan előtti parkolás, távlati helyigény, stb.) figyelembe vételét.

Az egyes **ingatlanok helyzetének rendezésével** kapcsolatban különösen telekösszevonások, beépítési lehetőségek vizsgálatánál kérjük az ingatlanok feltárását jelentő kapubejáratokat (útcsatlakozásokat) a tervezett forgalomszabályozás alapján megvizsgálni és az esetleges gyalogosátkelők, buszmegállók helyével összehangolni. Sarokingatlanok esetében a kapubejáratokat lehetőség szerint az alárendelt útra, az ingatlan saroktól számított legtávolabbi helyen célszerű kialakítani.
Tömb belsők feltárásához nem értünk egyet a ú.n. nyeles telkek létrehozásával, több ingatlant feltárása esetén zsákutca kialakításával. Amennyibe ez elkerülhetetlen, a megközelítést szolgáló "nyél " szélességét legalább 5 méterben javasoljuk felvenni. Zsákutcák esetében az út végén a megfordulást teherautók (szemétszállítás, közmű üzemeltetés) részére is biztosítani kell.

A terv felülvizsgálatához kapcsolódóan szeretnénk a figyelmet ráirányítani

- a település **úthálózati elemek** közlekedési **státusának** (közforgalomra nyitott és közforgalom előtt lezárt út) **fontosságára**, ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet. A tervezett módosításhoz

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SZEPT 0 1.

Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Útügyi Osztály
1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.
Telefon: (06-1) 460-2220 Fax: (06-1) 460-2286
E-mail: utugy@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 0 1.
Szám: XI/459-36/2017
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

kapcsolódóan javasoljuk az érintett utak státusának egyeztetését (a közforgalomra nyitott státus ajánlott) és szükség esetén a megfelelő földhivatali bejegyzés(ek) pontosítását;

- a település meglévő és tervezett **úthálózatának vízelvezetésére,** ami kulcsfontosságú a létesítmények műszaki állapotának fenntartásában. Javasoljuk a település egészére kiterjedő hidrológiai tanulmány elkészítését, illetve, ha ilyen tervvel rendelkeznek, kérjük arról hivatalunkat tájékoztatni, esetleg a terv egy példányát hatóságunknak megküldeni;

A Szabályozási Terv általános felülvizsgálatával kapcsolatban továbbra is várjuk megkeresésüket.

Amennyiben a terv átdolgozása folyamán a közlekedéshálózati elemek módosulnak, a tervezés további szakaszába is kérjük hivatalunk bevonását.

Módosító indítványok következtében felmerülő **új úthálózati elem létesítésének szükségessége** vagy egy **út** jelenlegi **státusának** (közforgalomra megnyitás, lezárás – 1988. évi I. tv. 32§(3) bek.) a **változása** esetén **az eljárásba hivatalunkat be kell vonni.**

A munkarészeket digitális változatban kérjük csatolni.

A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának útügyi közlekedési hatósági hatáskörét és Pest megye területére kiterjedő illetékességét a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, illetve a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 66/2015. (III.30.) Korm. rendelet állapítja meg.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala * 149 *

Sándor János
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:

1. **Budaörs Város Önkormányzat** **Hiv. sz.: XI-459-1/2017**
2. Irattár

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Érkezett: 2017. AUG. 22.
Szám: XI/459-25/2017

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 22.

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tárgy: Budaörs Helyi Építési Szabályzat módosítás előzetes véleményezése

Ügyiratszám: 10.327/2017.
Hiv. szám: XI-459-1/2017.
Ügyintéző: Fülöpp Éva
Telefon: (06 1) 269 4550
Melléklet: Tájékoztató

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

20170822-0916-040701-1-00

Tisztelt Polgármester Úr!

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

A véleményezésre megküldött egyeztetési anyag alapján a jelenlegi Helyi Építési Szabályzat módosítása során beazonosíthatóan a 031 hrsz-ú, 9490 m² nagyságú, gyep (rét), gazdasági épület (2 db) művelési ágban nyilvántartott, 3. minőségi osztályba sorolt, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület beépítési paraméterein kívánnak változtatni. A terület jelenleg alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe tartozik. A módosítás célja, hogy a kijelölt övezetben lakóépület elhelyezésére is lehetőséget kívánnak biztosítani. Tekintettel arra, hogy övezetváltás nem következik be, továbbá figyelemmel az ingatlan környezetére, valamint arra, hogy a területen belül már jelenleg is található két darab épület, a módosítás ellen kifogást nem emelek.

A tervben szereplő további területek a megadott információk alapján külterületi, mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületet nem érintenek, így a módosításokkal kapcsolatban nyilatkozni hatáskör hiányában nincs lehetőségem.

Budaörs Város területe összesen 2358,77 hektár, amelynek **38,6 %-a termőterület**. Ebből a mezőgazdaságilag hasznosított terület **297,20 hektár** (ez a teljes terület 12,6 %-a). Az alábbi táblázat a település viszonylatában meglévő átlagosnál jobb minőségű termőföldterületek művelési ágát, minőségi osztályát és területnagyságát mutatja az adott művelési ágban átlagos aranykorona érték megjelölésével.

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
gyümölcsös	3	86,90	1,9908	
	4	53,90	0,7132	
				42,18
kert	3	86,90	0,0988	
	5	40,00	5,3568	
	6	33,90	0,9180	
				30,22

Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály
Földügyi és Földmérési Osztály
1051 Budapest, Sas u. 19.
Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4554
E-mail: foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu Web: www.pest.foldhivatal.hu, http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest
Az ügyfélfogadás időpontja:
szerda: 8.00-16.30

szántó	3	31,30	10,4682	
				29,13
szőlő	3	97,30	0,8459	
	4	76,50	1,2879	
	5	57,90	3,4934	
	6	41,70	7,7354	
				38,50
gyep (legelő)	2	17,40	0,0910	
	3	12,20	38,8837	
				10,74
gyep (rét)	3	43,40	110,1112	
				43,10

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.) tartalmazza a termőföld hasznosításával, a földvédelemmel, a talaj védelmével, és a gyümölcsültetvény telepítésének engedélyezésével, nyilvántartásával kapcsolatos új rendelkezéseket.

Felhívom figyelmét, hogy a hivatkozott törvény rendelkezései **szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű termőföldterületeket**, melyek igénybevételére kizárólag időlegesen, valamint helyhez kötött beruházás esetén kerülhet sor. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni a meglévő létesítmények bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányaüzemet és az egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt.

Kérem, hogy tervezésük során **legyenek figyelemmel a termőföld védelméről szóló törvény átlagosnál jobb minőségű termőföldterületekre vonatkozó rendelkezéseire**, hiszen a későbbi más célú hasznosítás engedélyezésére irányuló kérelem földhivatali elbírálása során az illetékes járási földhivatal is – széleskörű mérlegelési jogköre mellett – e törvényi előírások alapján fog dönteni az engedély megadásáról, vagy megtagadásáról. Az említett széleskörű mérlegelés egyik szempontja a termőföld mennyiségi védelme tekintetében az is, hogy a település belterületén található-e az adott cél megvalósítására alkalmas, azonban még fel nem használt terület.

A Tájékoztatóban részletezett jogszabályi előírásokból fontosnak tartom kiemelni a **földvédelmi eljárásra**, valamint az **Önkormányzatokra vonatkozó előírásokat.**

A Tfvt. 2013. november 1-ével hatályba lépett módosítása **külön jogszabályi rendelkezéseket tartalmaz a településrendezési tervek véleményezési eljárására vonatkozólag**. Ennek megfelelően a földhivatalnak, mint véleményező hatóságnak véleményével érvényt kell szerezni annak, hogy a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen. A vélemény kladása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy az egyeztetési eljárás részét képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület-felhasználás ne akadályozza. Az egyeztetési eljárás során a földhivatalnak **kifogást kell emelnie az övezeti átsorolás ellen** abban az esetben, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület-felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb, vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Kifogást kell emelni továbbá abban az esetben is, ha az övezeti besorolásnak megfelelő terület-felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A **földvédelmi eljárás** a termőföld mennyiségi védelmének érvényre juttatásával, valamint a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésével kapcsolatos hatósági eljárás, melynek alkalmával a földhivatal minden esetben helyszíni szemlét tart.

Földvédelmi eljárásnak minősül a termőföld időleges és végleges más célú hasznosításának, a belterületbe vonásának engedélyezése, valamint az engedély nélkül más célra hasznosított termőföldterületekre vonatkozó hatósági eljárás, melynek során a földhivatal az e törvény által megszabott követelmények alapján kérelemre dönt a más célú hasznosítás továbbfolytatásának engedélyezéséről, vagy az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről. A fent felsorolt kérelemre

induló eljárásokért a kérelmezőnek a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 05.) FM rendelet alapján igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetnie. A hivatalból indult eljárásnál (engedély nélküli más célú hasznosítás) a földhivatal egyéb eljárási költséget számít fel.

Az **Önkormányzatok** vonatkozásában a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény az alábbi rendelkezéseket hozta: Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag** az Önkormányzatok terjeszthetnek elő. A kérelem megalapozottságát az alább részletezett módon **igazolnia kell**. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamit, ha a földrészlet(ek) **átlagosnál jobb minőségűek** és a **belterülettel átlagosnál gyengébb területek is határosak**. Mindezen túl a belterületbe vonási kérelmet **el kell utasítani**, ha az nem olyan földrészletekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez.
Budapest, 2017. augusztus 3.

Üdvözlettel:

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal

Dr. Alvári Andrea
osztályvezető

Tájékoztatásul kapja:
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya

Tájékoztató a termőföldek védelméről a 2007. évi CXXIX. törvény előírásairól

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény II. fejezete tárgyalja a termőföld hasznosítására, a **termőföld mennyiségi védelmére (földvédelemre)** és a földminősítésre vonatkozó szabályokat. Az új törvényi szabályozás célja, hogy a termőföldek - s ezen belül is elsősorban **a jó minőségű földek - termőképességének, és mennyiségének fenntartása biztosított legyen**, és hogy az előírásoknak az ingatlanügyi hatóság (továbbiakban földhivatal) az eljárása során kellően érvényt tudjon szerezni.

Termőföldnek minősül /1994. évi LV. törvény 3.§ a) pontjában meghatározva/ a település külterületén, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő, fásított terület művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott földrészlet és mint ilyen a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény hatálya alá tartozik, a Tfvt. 1.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével.

A korábbi szabályozás hiányosságát küszöböli ki a törvény azzal, hogy külön szabályokat állapít meg arra az esetre, amikor a **földvédelem szempontjait a földhivatal** nem ügydöntő hatóságként, hanem más hatóságok előtt folyó eljárásokban **szakhatóságként érvényesíti**. A **szakhatósági hozzájárulást meg kell tagadni**, ha az engedélyezés iránti **kérelem átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint**, azonban a tervezett tevékenység végzésére, létesítmény elhelyezésére hasonló körülmények és feltételek esetén átlagos, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken is sor kerülhet.

A törvény rögzíti, hogy milyen tevékenységek minősülnek a termőföld más célú hasznosításának, s hogy csak az ingatlanügyi hatóság előzetes engedélyével lehet termőföldet más célra hasznosítani. Kimondja, hogy a földhivatal engedélyének hiánya esetén a **más hatóságok által kiadott engedélyek nem mentesítik az igénybevevőt az e törvényben foglált jogkövetkezmények alól, továbbá más hatóságok a termőföldet érintő engedélyezési eljárásuk során kötelesek meggyőződni arról, hogy rendelkezésre áll-e a termőföld más célú hasznosításának engedélyezéséről szóló ingatlanügyi hatósági határozat.**

A termőföld más célú hasznosítását engedélyező **földhivatali határozat hiányában más hatóságnak az eljárását fel kell függesztenie.** Ezen előírást az a gyakorlatban számtalanszor előforduló eset indokolja, hogy a termőföld igénybevételével járó engedélyköteles beruházások alkalmával a beruházók arra való hivatkozással kérik a földvédelmi eljárás lefolytatásának mellőzését, hogy más hatóság (pl. az építésügyi hatóság) megadta számára az engedélyt, így jóhiszeműen járt el, amikor a termőföldet más célra hasznosította. Ugyanakkor **földvédelmi hatáskörrel kizárólag a földhivatal rendelkezik**, így más hatóság a földvédelem szempontjait nem érvényesítheti a saját engedélyezési eljárásában.

Más célú hasznosításnak minősül: A **hasznosítási kötelezettségtől való olyan eltérés** (időleges, vagy végleges), **melyel a termőföld a továbbiakban mezőgazdasági művelésre alkalmatlanná válik, a termőföld belterületbe vonása** és az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó üzem-, majorfásítás, az út, vasút és egyéb műszaki létesítményhez tartozó fásítás. /A hasznosítási kötelezettségre vonatkozóan a Tfvt. 5.§ (1) bekezdése rendelkezik, melynek értelmében a földhasználó köteles – választása szerint – a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellet a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni. Nem illeti meg a földhasználót ez a választási lehetőség szőlő és gyümölcsös esetében, mivel a törvény kategorikusan előírja, hogy szőlőt és gyümölcsöst a művelési ágának megfelelő termeléssel kell hasznosítani./

Nem minősül más célú hasznosításnak, földrendező és földkiadó bizottságokról szóló törvény hatálya alá tartozó, a részarány földkiadási eljárás során, továbbá az ezen eljárásban keletkezett osztatlan közös tulajdonok megszüntetése során keletkező új földrészletek megközelítésére szolgáló utak kialakítása.

A földvédelmi eljárás keretében külön szabályok kerültek megállapításra a végleges más célú hasznosítás egyik speciális esetére, a **külterületi termőföldek belterületbe vonására**.

A **belterületbe vonással** kapcsolatban felhívom a figyelmet a Tfvt. 15. §-ra, mely szerint **külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő.**

A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak – az érintett földrészletek helyrajzi számait és a terület-felhasználási célt tartalmazó – képviselő-testületi döntéssel, valamint a településszerkezeti terv kivonatával kell igazolnia. A kérelemhez az önkormányzatnak mellékelnie kell arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrészleteket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül felhasználni tervezi, **ennek hiányában el kell utasítani a kérelmet,** kivéve új község alakításának és településegyesítés megszüntetésének eseteit.

Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatóak belterületbe.

A **kérelem elutasításának oka lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterületek nem szomszédosak belterületi földrészletekkel, vagy a kérelmezett átlagosnál jobb termőképességű területek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak a belterülettel. (szomszédos földrészlet: az is, melyet árok, vagy csatorna választ el a belterülettől)

Termőföldet más célra igénybe venni csak kivételesen, elsősorban gyengébb minőségű termőföld igénybevételével lehet.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás (meglévő létesítmények bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése, bányaüzem és más természeti kincs kitermeléséhez szükséges létesítmény telepítése) **céljából lehet. Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.**

Hulladéklerakó céljára csak mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldet lehet más célra hasznosítani.

A más célú hasznosítás iránti kérelemnek tartalmaznia kell: az érintett földrészletek helyrajzi számát, a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt, annak célját, ha időleges az igénybevétel, akkor időtartamát és az igénybevevő megnevezését valamint lakcímét (székhelyét).

A kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet. Csatolni kell a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti. Kötelezettségvállaló nyilatkozat a járulékmentesség igénybevételéhez, ha a tervezett igénybevétel 2 ha-t meg nem haladó nagyságú területen települési, vagy megyei (fővárosi) szociális intézmény, egészségügyi, sportlétesítmény építése, temető létesítése, vagy bővítése céljára irányul. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy az engedély jogosultja kötelezettséget vállal arra, hogy az építményt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően 15 évig rendeltetésszerűen csak az engedélyben meghatározott célra fogja hasznosítani.

A más célú hasznosítás engedélyezéséről szóló határozat öt éves **érvényességi ideje csökkentésre került négy évre.** Ugyanakkor új szabályként a törvény kimondja azt is, hogy az engedély jogosultjának írásbeli lemondó nyilatkozata esetén is érvényét veszti a határozat, mely érvénytelenítésről külön határozatot kell hozni. Ennek indoka, hogy az esetek döntő többségében a beruházónak több engedélyt kell beszereznie a termőföld igénybevételével járó beruházások megvalósításához. Az egymásra épülő engedélyezési eljárások nem mindegyike eredményes a beruházó számára, így előfordul, hogy például a földhivatal engedélyezi a termőföld más célú hasznosítását, de az építésügyi hatóság elutasítja az építési engedély iránti kérelmet, így a beruházás jogszerűen nem tud megvalósulni. Ebben az esetben lehetőséget kell adni a beruházónak arra, hogy amennyiben eláll a termőföld igénybevételével járó beruházás megvalósításának szándékától, írásban lemondjon a termőföld más célú hasznosításáról szóló engedélyben foglalt jogosultságáról. Ennek hiányában a földhivatal az engedély négy éves érvényességi idején belül nem tud más személy kérelméről dönteni, hiszen azonos földterület más célú hasznosítását nem lehet többször engedélyezni.

A határozat érvényességi idején belül **azonos területre** benyújtott más célú hasznosítási kérelmet érdemi vizsgálat nélkül **el kell utasítani.**

A más célú hasznosítás engedélyezéséről hozott határozatát a földhivatal tájékoztatásul megküldi a talajvédelmi hatóságnak és az illetékes önkormányzatnak.

Annak érdekében, hogy a földhivatal tudomást szerezzen a termőföld tényleges igénybevételéről, a törvény előírja, hogy a más célú hasznosítás megkezdésének napját az igénybevevő köteles előzetesen a földhivatalnak bejelenteni. Ezen előírást az indokolja, hogy a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék esedékességének időpontja - főszabály szerint - a tényleges igénybevétel megkezdéséhez fűződik, másrészt a földhivatal engedélye csak korlátozott ideig, négy évig érvényes, a bejelentés elmulasztása esetén a földhivatal az igénybevevőt földvédelmi bírsággal sújtja.

Időleges más célú hasznosításnak minősül: ha a lábon álló termény megsemmisül, vagy terméskiesés következik be, vagy az időszerű mezőgazdasági munkák akadályozására kerül sor, vagy a talajszerkezet károsodik. Az időleges más célú hasznosításra szóló engedélyt legfeljebb 5 évre lehet megadni, melynek befejezését követően az igénybevevő köteles az ingatlan-nyilvántartásban rögzített előző állapotot helyreállítani és a termőföldet mező- vagy erdőgazdasági termelésre alkalmassá tenni. (eredeti állapot helyreállítása)

Időleges más célú hasznosításra irányuló kérelemhez mellékelni kell: az ingatlan-nyilvántartási térkép másolatát, melyen fel kell tüntetni a más célra hasznosítani tervezett területet, a terület-kimutatást, kivéve, ha a tervezett más célú hasznosítás az ingatlan teljes területét érinti és az eredeti állapot helyreállítására készített tervet, mely előirányozza a helyreállításhoz szükséges munkák elvégzését. Az eredeti állapot helyreállítását a földhivatal és a talajvédelmi hatóság közös helyszíni szemlével ellenőrzi. Ha az eredeti állapot helyreállítása elfogadásra kerül, akkor erről a földhivatal határozatot hoz, melyben kiszabja a földvédelmi járulékot, valamint ha az igénybevétel engedély nélkül történt meg, akkor a bírságot is. Ha a helyreállítás nem kerül elfogadásra, akkor a földhivatal határozatot hoz, melyben új határidőt ad meg és a helyreállítás érdekében további munkák elvégzését írja elő.

Nem engedélyköteles, de az igénybevételt 8 napon belül be kell jelenteni a földhivatalnak az alábbi esetekben: villamos berendezések elhelyezését biztosító használati jog, vezetékjog, vízvezetési és bányaszolgalmi jog olyan gyakorlása, mely a talajvédelmi előírások betartását nem teszik lehetővé, továbbá azonnali intézkedés megtételét követelő természeti csapás (havária) elhárítása során történő időleges termőföld igénybevételekor.

A bejelentés elmulasztása esetén a földvédelmi járulékon felül, annak háromszoros összegét földvédelmi bírságként kell megfizetni.

A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni, melynek alapját az érintett termőföld aranykorona értéke és művelési ága képezi. A járulék összegének megállapításáról a más célú hasznosítást engedélyező határozatban kell rendelkezni. A járulék megfizetésére az igénybevevőt, **belterületbe vonásnál az önkormányzatot kell kötelezni.** A járulék teljes összegének megfizetése végleges más célú hasznosítás esetén az igénybevétel megkezdésének napján, belterületbe vonás esetén az azt engedélyező határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül, időleges más célú hasznosítás esetén az eredeti állapot helyreállítását elfogadó határozat jogerőre emelkedését követő 30 napon belül esedékes, megfizetése alól felmentés, részletfizetési és egyéb kedvezmény nem adható. A járulék és bírság összege 10.000 forintnál nem lehet kevesebb.

Más célú hasznosítás engedély nélkül: Szigorú a szabályozás azokkal szemben, akik földhivatali engedély nélkül hasznosítanak termőföldet más célra, mely esetre a törvény előírja, hogy a **más célra engedély nélkül hasznosított termőföldet eredeti állapotába helyre kell állítani,** kivéve, ha a földhivatal – földvédelmi szempontok mérlegelése alapján, indokolt esetben – kérelemre a más célú hasznosítás folytatásához hozzájárul.

A más célú hasznosítás folytatására irányuló kérelmet az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos első földhivatali intézkedés közlésétől számított 30 napon belül lehet előterjeszteni. Az igénybevevőnek a kérelemhez mellékelnie kell a tulajdonos, illetőleg haszonélvezet fennállása esetén a haszonélvező hozzájáruló nyilatkozatát.
Termőföld engedély nélküli hasznosításának minősül, ha a más célú **hasznosítás megkezdésekor az engedélyezés még nem történt meg**, vagy az igénybevevő az **engedély előírásaitól eltérően hasznosítja** más célra a termőföldet. Amennyiben a fenti két eset 10 éve bekövetkezett, mellőzni kell az engedély nélküli más célú hasznosítással kapcsolatos eljárás lefolytatatását, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beállításának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (haszonélvezőt) terheli. A földhivatal az eredeti állapot helyreállításának elrendeléséről, illetőleg a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulásról szóló határozatát tájékoztatás céljából közli a talajvédelmi hatósággal és az illetékes önkormányzattal is. Az eredeti állapot helyreállításának elrendelése vagy a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulása esetén a földvédelmi bírságot és a termőföld időleges vagy végleges más célú hasznosításáért a földvédelmi járulékot meg kell fizetni.

Ha az azonnali intézkedés megtételét igénylő veszélyhelyzet (havaria) esetén történő termőföld-igénybevétel alapján az eredeti állapot nem állítható helyre, a más célú hasznosítás folytatásához való hozzájárulás mellett az ingatlanügyi hatóság kizárólag a termőföld végleges más célú hasznosításáért fizetendő földvédelmi járulék kiszabásáról rendelkezik.

A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a **fejlesztési irányok** és **arányok** meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző **helyi adottságokra** is. Az fenti törzskönyvi adatok ehhez szolgálnak kiindulási alapul, a tervezésnél ezekre mindenféleképpen tekintettel kell lenni.

A fentieken túl kérem, hogy a tervek készítése során az OTÉK 4. § (4) bekezdését is vegyék figyelembe, mely szerint: „A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét az ingatlan-nyilvántartási térkép hiteles másolatának felhasználásával kell elkészíteni." Ezen rendelkezés szigorú betartása egyébként – a könnyebb beazonosíthatóság miatt – a szabályozás alá vont területek helyrajzi számait is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.

NMHH
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

ÁTÁSRA E[illegible]ZETT
2017 AUG 22.

POLGÁRMESTERI Hivatal
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 22.
Szám: XI/459-24/2017
Iktatószám: Mellékl.:

20170822-0914-040697-1-00

Építményengedélyezési Osztály

Iktatószám: EE/24186-2/2017
Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítás előzetes véleményezés
Ügyintéző: dr. Papp Zoltán
Tel.: 468 0604
E-mail: papp.zoltan@nmhh.hu
Hiv. szám: XI-459-1/2017

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**), mint a **Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ módosítás** előkészítésébe bevont államigazgatási szerv, az alábbi tájékoztatást adja a rendezési feladat ellátásához szükséges – a Hatóság nyilvántartásának részét képező – elektronikus hírközlési szolgáltatókról, szolgáltatásokról, akik, amelyek a rendezés alá vont területtel érintettek, valamint a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályokon alapuló követelményekről.

Az elektronikus hírközlési építmények vonatkozásában, *az elektronikus hírközlésről szóló* **2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése** szerint: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál – a külön jogszabályban meghatározott módon – **biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét.**"*

A postai létesítmények vonatkozásában *a postai szolgáltatásokról szóló* 2012. évi CLIX. törvény 31. § (1) bekezdése alapján: *„A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál biztosítani kell a postai szolgáltató helyek, felvételi pontok és kézbesítési pontok, valamint az egyetemes postai szolgáltatás teljesítését lehetővé tevő egyéb eszközök elhelyezésének lehetőségét."*

Az elhelyezés területét a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26. § (1) bekezdése szabályozza, további műszaki iránymutatást az MSZ 7487 számú szabvány ad, míg az elhelyezés engedélyezésének feltételeit a **14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet** (a továbbiakban: **Rendelet**), továbbá a 8/2012. (I. 26.) NMHH rendelet határozza meg.

A Hatóság tevékenységének – jogszabályban meghatározott – célja az elektronikus hírközlési piac zavartalan, eredményes működésének és fejlődésének, az elektronikus hírközlési tevékenységet végzők és felhasználók érdekei védelmének, továbbá a tisztességes, hatékony verseny kialakulásának, illetve fenntartásának elősegítése az elektronikus hírközlési ágazatban.

Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény 94. § (1) bekezdése előírja, hogy „A település tervezésénél, rendezésénél, utak és közművek építésénél, korszerűsítésénél, egyéb építmények és más létesítmények megvalósításánál, felújításánál - a külön jogszabályban meghatározott módon - biztosítani kell az elektronikus hírközlési építmények elhelyezésének lehetőségét."

NMHH

A távközlés, a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartom, hogy az érintett hírközlési szolgáltatók az előkészítésben részt vegyenek úgy, hogy ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából terveiket, és ezek várható lefolyását.

Tájékoztatom, hogy a hesz@telekom.hu, hesz@telenor.hu, hesz@invitel.co.hu hesz@vodafone.com, hesz@digi.co.hu címre küldött e-mailre a szolgáltatók tájékoztatást adnak, meglévő hálózataikról és fejlesztési terveikről.

Kérem, hogy az elektronikus hírközlési építmények elhelyezését taglaló munkarész elkészítése során **vegyék figyelembe a Rendelet 18. § *f), g)* pontjában, 26. §-ában, valamint 4. mellékletében foglaltakat.**

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítéséhez, módosításához kapcsolódó elektronikus hírközlési fejezetét csak *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott településrendezési hírközlési tervező (betűjele: TH) jogosultsággal rendelkező és névjegyzékbe vett tervező készíthet. A hírközlési munkarész elkészítéséhez a Hatóság 2015. évben a Magyar Mérnöki Kamara közreműködésével módszertani útmutatót készített a településtervezési hírközlési jogosultsággal rendelkező tervezők részére a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök készítésével és módosításával összefüggő elektronikus hírközlési szakági munkarészek készítéséhez címmel, melyet a Hatóság honlapjáról a letölthető.
(http://nmhh.hu/dokumentum/168359/HESZ_modszertani_utmutato_2015_10_01.pdf)

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

Hatóság kéri, hogy a rendeletalkotás során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által használt és definiált kifejezéseket és fogalmakat alkalmazzák.

A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program" megvalósítása melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.

Kérem, hogy a terv elkészültét követően, szíveskedjék azt a Hatóság részére véleményezésre megküldeni, **iktatószámunk** válaszlevelükön történő feltüntetésével és a **hírközlési szakági munkarészek** papír vagy CD alapú csatolásával.

Budapest, 2017. augusztus 17.

Tisztelettel:

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala 20.

dr. Rajnai Judit
osztályvezető

BUDAPEST

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 22.

1000083632081

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Városépítési Főosztály

ügyintéző: Bátovszki Ágnes
telefon: +36 1 327-1607
email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

Ikt. szám: FPH059/13 - 14/2017
hiv. szám: XI-459-1/2017
tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása

Csík Edina főépítész

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

Tisztelt Főépítész Asszony!

A Fővárosi Önkormányzat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerint kialakította véleményét a tárgyi tervvel kapcsolatban.

A véleményt a Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes Úr megküldte Budaörs Város Önkormányzat Polgármesterének, amelyet másolatban Önnek is megküldök.

Budapest, 2017. augusztus 15.

Tisztelettel:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály 6.

Mártonffy Miklós
főosztályvezető

20170822-0908-040696-1-00

melléklet: vélemény másolatban

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Iktatva: 2017 AUG 22.
Szám: XI/459-2/2017

BUDAPEST

Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

Ügyintéző: Bátovszki Ágnes
telefon: +36 1 327-1607
email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

1000083615536

Ikt. szám: FPH059 /13 - 13 /2017

Hiv. szám: XI-459-1/2017

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság útja 134..

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása, előzetes tájékoztatás

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi megkeresésére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 37. § (4) bekezdés c) pontja szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban – a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2017. (VI.21). ök. határozatában döntött Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) módosításának kezdeményezéséről.

A tárgyi módosítás célja a helyi építési szabályzat előírásainak és a szabályozási terv grafikus elemeinek pontosítása, az önkormányzati és tulajdonosi szándékok átvezetése, valamint a tervezés során felmerülő további igények érvényre juttatása.

A BHÉSZ eseti módosítása a szabályozási vonalak felülvizsgálatára, ingatlanok helyzetének rendezésére, valamint – településrendezési szerződés kötése esetén – két telken a lakófunkció biztosítására irányul.

A szabályozási vonalak pontosítására a

- a Sóvirág utcában a 824/7 hrsz.-ú telek mentén,
- az Árvácska utcában a 7871/1 hrsz.-ú telek mentén,
- a megvalósult telekalakítások figyelembevételével a Baross utca – Ifjúság utca mentén,
- a Kecskekő utca, a Tátika utca, a Törökugrató utca, a Tűzkőhegy utca, a Domb utca felső szakasza és a Mogyoró utca felső szakasza mentén, valamint
- az M1-M7 autópálya menti benzinkutat érintően kerül sor.

A fejlesztési szándékokra tekintettel a Helmat múzeum tulajdonában lévő telkek övezeti besorolásának vizsgálata, a Farkasréti út 53. sz. ingatlan hasznosításának elősegítése és az ASK-M Kft. 4088 és 4087 helyrajzi számú telkeinek a tevékenységnek megfelelő építési övezetbe sorolása tervezett.
A Szabadság út 951. számú, 7704/9 és 7704/10 hrsz.-ú ingatlanok összevonhatóságának biztosítása, a Munkácsy Mihály utca és a Petőfi Sándor utca közötti árok menti területeken a kötelező telekösszevonás ábrázolása szükséges. A Vlg közből keleti irányba nyíló „telek be nem építhető része" terület pontosítása, a Templom tér 19. sz. (131 hrsz.-ú) telek beépítési lehetőségének felülvizsgálata, valamint a 4123/8 hrsz.-ú ingatlan (EPC nyomda) beépíthetőségének növelése javasolt.

Településrendezési szerződés kötése esetén egyrészt a Zalakerámia Zrt. 4153/83 helyrajzi számú ingatlanán, másrészt a Szabadság út menti 931 hrsz.-ú telken tervezett a lakófunkció biztosítása.

A 4153/83 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Vi-1/Z jelű intenziv, zártsorú intézmény-domináns építési övezetbe tartozik, ahol lakófunkció nem megengedett. A magántulajdonban álló, Szabadság út menti telek jelenleg K-Rek/2 jelű, alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe sorolt, ahol lakófunkció nem megengedett.

A BHÉSZ-hez kapcsolódóan – amennyiben szükséges – a Településszerkezeti Tervet is módosítani kell.

Az előzetes tájékoztatás alapján a tervezett beavatkozások helyi jelentőségűek, fővárosi hatásokat nem eredményeznek, kivéve az útszabályozásokat, amelyek tervezése során kérjük figyelembe venni Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015).

A Fővárosi Önkormányzat az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Korm. rendelet 37. § (6) bekezdésére hivatkozva a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón és papír formátumban is kérem megküldeni a Városépítési Főosztály címére.

Budapest, 2017. augusztus „ 11 ."

Főpolgármester nevében kiadmányozza:

Szenecsáy Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 21
Szám: Pm 11824
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

IKTATÁSRA KÉSZ
2017 AUG 24

MINISZTERELNÖKSÉG
ÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI HELYETTES ÁLLAMTITKÁRSÁG

BUDAÖRS POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 21
ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás
Polgármester részére

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: ÉHÁT/10[illegible] / 2 /2017.
Ügyintéző: Gombos Márk
Telefon: 06 1 795 9971
E-mail cím: mark.gombos@me.gov.hu

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatási szakasz –

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptam a Miniszterelnökségnek címzett levelét, melyben 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: Kr.) 37. § értelmében megküldte számunkra a BHÉSZ és Településszerkezeti Terv eseti módosítása kapcsán az érintett területek tekintetében az előzetes tájékoztató dokumentumokat.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdése előírja, hogy a településrendezési eszközöket a települési önkormányzat a Kr.-ben foglaltak szerint a megállapításuk előtt véleményezteti.

Tájékoztatom, hogy a Kr. 37. § (2) bekezdése alapján az előzetes tájékoztatási szakaszt a polgármester kezdeményezi többek között azzal, hogy megküldi a Kr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek az előzetes tájékoztató dokumentumokat. A Kr. 9. mellékletének 16. pontja értelmében a világörökségi helyszín vagy terület és világörökségi várományos területek esetében a kulturális örökség védelméért felelős miniszter a felelős. Tájékoztatom, hogy a Kr. 9. melléklete szerinti adatszolgáltatást és egyeztetést a Miniszterelnökség Társadalmi és örökségvédelmi ügyekért, valamint kiemelt kulturális beruházásokért felelős helyettes államtitkársága, mint szaktárca látja el.

Fentiek alapján tájékoztatom, hogy a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárságára érkezett ügyiratot illetékességből a Miniszterelnökség Társadalmi és örökségvédelmi ügyekért, valamint kiemelt kulturális beruházásokért felelős helyettes államtitkárságára helyezem át.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.

Budapest, 2017. augusztus „ 14. "

Tisztelettel:

Füleky Zsolt

MINISZTERELNÖKSÉG Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárság

Készült: 2 példányban/1 oldal
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett
2. sz. p.: Irattár

BUDAPEST

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 21.
ÉRKEZETT
1000083615538

Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

ügyintéző: Bátovszki Ágnes
telefon: +36 1 327-1607
email: Batovszki.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /13 - 13 /2017

hiv. szám: XI-459-1/2017

tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása, előzetes tájékoztatás

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

IKTATÁSRA ÉRKEZIK
2017 AUG 24.

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi megkeresésére – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 37. § (4) bekezdés c) pontja szerinti előzetes tájékoztatási szakaszban – a következőkben adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2017. (VI.21.) ök. határozatában döntött Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) ök. rendelet (BHÉSZ) módosításának kezdeményezéséről.

A tárgyi módosítás célja a helyi építési szabályzat előírásainak és a szabályozási terv grafikus elemeinek pontosítása, az önkormányzati és tulajdonosi szándékok átvezetése, valamint a tervezés során felmerülő további igények érvényre juttatása.

A BHÉSZ eseti módosítása a szabályozási vonalak felülvizsgálatára, ingatlanok helyzetének rendezésére, valamint – településrendezési szerződés kötése esetén – két telken a lakófunkció biztosítására irányul.

A szabályozási vonalak pontosítására a

- a Sóvirág utcában a 824/7 hrsz.-ú telek mentén,
- az Árvácska utcában a 7871/1 hrsz.-ú telek mentén,
- a megvalósult telekalakítások figyelembevételével a Baross utca – Ifjúság utca mentén,
- a Kecskekő utca, a Tátika utca, a Törökugrató utca, a Tűzkőhegy utca, a Domb utca felső szakasza és a Mogyoró utca felső szakasza mentén, valamint
- a Polgár M1-M7 autópálya menti benzinkutat érintően kerül sor.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 24.
Szám: XI/459-25/2017

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkeztett: 2017 AUG 21
Szám: PH 1181
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

A fejlesztési szándékokra tekintettel a Heimat múzeum tulajdonában lévő telkek övezeti besorolásának vizsgálata, a Farkasréti út 53. sz. ingatlan hasznosításának elősegítése és az ASK-M Kft. 4088 és 4087 helyrajzi számú telkeinek a tevékenységnek megfelelő építési övezetbe sorolása tervezett.
A Szabadság út 351. számú, 7704/9 és 7704/10 hrsz.-ú ingatlanok összevonhatóságának biztosítása, a Munkácsy Mihály utca és a Petőfi Sándor utca közötti árok menti területeken a kötelező telekösszevonás ábrázolása szükséges. A Víg közből keleti irányba nyíló „telek be nem építhető része" terület pontosítása, a Templom tér 19. sz. (131 hrsz.-ú) telek beépítési lehetőségének felülvizsgálata, valamint a 4123/8 hrsz.-ú ingatlan (EPC nyomda) beépíthetőségének növelése javasolt.

Településrendezési szerződés kötése esetén egyrészt a Zalakerámia Zrt. 4153/83 helyrajzi számú ingatlanán, másrészt a Szabadság út menti 031 hrsz.-ú telken tervezett a lakófunkció biztosítása.

A 4153/83 hrsz.-ú ingatlan jelenleg Vi-1/Z jelű intenzív, zártsorú intézmény-dominánsépítési övezetbe tartozik, ahol lakófunkció nem megengedett. A magántulajdonban álló, Szabadság út menti telek jelenleg K-Rek/2 jelű, alacsony intenzitású, hegyvidéki rekreációs/idegenforgalmi különleges építési övezetbe sorolt, ahol lakófunkció nem megengedett.

A BHÉSZ-hez kapcsolódóan – amennyiben szükséges – a Településszerkezeti Tervet is módosítani kell.

Az előzetes tájékoztatás alapján a tervezett beavatkozások helyi jelentőségűek, fővárosi hatásokat nem eredményeznek, kivéve az útszabályozásokat, amelyek tervezése során kérjük figyelembe venni Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015).

A Fővárosi Önkormányzat az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Korm. rendelet 37. § (6) bekezdésére hivatkozva a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón és papír formátumban is kérem megküldeni a Városépítési Főosztály címére.

Budapest, 2017. augusztus „ 11 ."

Főpolgármester nevében kiadmányozza:

Szeneczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

2 / 2 oldal

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 22
Szám: Plu. 11/93
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

IKT ÉRKEZETT
AUG 24.

Országos Atomenergia Hivatal
1539 Budapest 114, Pf. 676
Telefon: (1) 436-4801
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.gov.hu

Mrő/Főép.S.Tím.
XI-459/2017

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 23.
ÉRKEZETT

OAH-2017-00125-0715/2017 (AL)

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

Ügyintézőnk: Gábor Anita, Németh Imre
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea
Számuk: XI-459-1/2017

Tárgy: Válasz Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) részleges módosításáról szóló előzetes tájékoztatásra

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2017. augusztus 4-én érkeztetett, fenti számú levelével előzetes tájékoztatást adott részünkre aktuális településrendezési eszközeik teljes eljárás keretében történő felülvizsgálatáról, egyidejűleg kérte kapcsolódó adatszolgáltatásunk és nyilatkozatunk jogszabályi előírások szerinti megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet előírásai, valamint további jogszabályok és más rendeletek határozzák meg.

Az OAH részére a megkereséssel összefüggő véleményezői jogkört 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.*) 37. § (4) bekezdés b) pontja, továbbá a 9. melléklete biztosítja.

Az *EljR.* 9. mellékletének *„Adatszolgáltatás témaköre”* című rovata az OAH részére előírási szempontokat nem tartalmaz.

A küldött megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy tárgyi tervezési terület 30 kilométeres körzetében két nukleáris létesítmény, az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 24.
Szám: XI/459-28/2017
Előadó:

Felhívom figyelmét, hogy a reaktorok 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktívhulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet előírásai szabályozzák.

Fentieken túl, figyelemmel az *EljR.* 37. § (4) bekezdés b) pontjába foglaltakra, a küldött értesítés alapján az OAH egyedi követelményeket és elvárásokat nem állapít meg, vonatkozó atomenergetikai ágazati elhatározásokat – azok hiányában – nem ismertet.

Tájékoztatom továbbá, hogy az egyeztetési eljárás következő szakaszaiban részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni!

Budapest, 2017. augusztus 15.

Üdvözlettel:

OMSZÁGOS ATOMENERGIA HIVATAL -3-

Hullán Szabolcs
főigazgató-helyettes

Kapják:
1. Polgármesteri Hivatal Budaörs
2. Irattár

Levegő Munkacsoport

ÉRKEZETT
2017 AUG 24

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 24
ÉRKEZETT

Wittinghoff Tamás
Polgármester úr részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budapest, 2017. augusztus 17.
46/2017

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014 (IX.29) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása. Előzetes tájékoztatási szakasz
Ikt.sz.:XI-459-1/2017
Ügyintéző: Junghausz Tímea

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük értesítésüket tárgyi eljárásról, és ezúton nyilatkozunk, hogy az abban felsorolt témák mindegyikével kapcsolatban nem kívánunk véleményt nyilvánítani.

Kérjük azonban, hogy a véleményezési szakaszban szíveskedjenek számunkra elektronikus adathordozón megküldeni a módosítási szándékok ábrázolását, hogy kiválaszthassuk a környezetvédelmi szempontból fontos tételeket véleményezés céljából.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Mária
tematikus projektvezető

Levegő Munkacsoport
1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.
Adószám: 18226294-2-42
16200223-10030620

POLGÁRMESTERI HIV...
BUDAÖRS
XI/459-2/2017

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 23
Szám:
Előszám:
Melléklet:
Ügyintéző:

E-mailből iktatott irat

XI/000459-000022/2017

Iktatószám: XI /459 - 22 /2017 XI/000459-000022/2017

Tárgy: BHÉSZ eseti módosítás előzetes véleményezés BFKH NFO közegészségügyi osztály
Feladó: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Érkezett: 2017.08.17. 13:46:59
Címzett: Wittinghoff Tamás
Másolatot kap:

Ügyintéző: Junghausz Tímea
Készült: 2017-08-18 11:30

E-mail csatolmányok: PNEF-TKI-02723-2-2017_PNEF-TKI-02724-2 Budaors.pdf

BP/PNEF-TKI/02723-2/2017.

BP/PNEF-TKI/02724-2/2017.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten megküldjüktárgyi üggyel kapcsolatos iratunkat.

(Hivatkozási szám: XI-459-1/2017)

Üdvözlettel:

Dr. Vass Csaba

helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos megbízásából:

Nyilasi Rózsa

igazgatási szakügyintéző

BFKH Népegészségügyi Főosztály

Közegészségügyi Osztály I.

XI-459-22/2017 e-mail

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 18.
IKTATÓSZÁM

Krisztina

BFKH NFO Közegészségügyi Osztály I <kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu> EZETT
2017. augusztus 17. 13:45
Polgármester
Budaörs egyes területeire vonatkozó BHÉSZ mód. - előzetes tájékoztatási szakasz
ek: PNEF-TKI-02723-2-2017_PNEF-TKI-02724-2 Budaörs.pdf

40192/2017

TKI/02723-2/2017.
TKI/02724-2/2017.

olgármester Úr!

en megküldjük tárgyi üggyel kapcsolatos iratunkat.
ási szám: XI-459-1/2017)

el:

Csaba
fővárosi és megyei tisztifőorvos megbízásából:

ózsa
il szakügyintéző

egészségügyi Főosztály
ségügyi Osztály I.
lapest, Váci út 174.
+36-1-465-3866
zeg1@nfo.bfkh.gov.hu
w.kormanyhivatal.hu

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

yiratszám: BP/PNEF-TKI/02723-2/2017.
BP/PNEF-TKI/02724-2/2017.
yintéző: Bodnár Emőke
efon: +36 (1) 465-3866
nail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatási szakasz
Hivatkozási szám: XI-459-1/2017

tinhoff Tamás
gármester

laörs Város Önkormányzata

garmester@budaors.hu

a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

ztelt Polgármester Úr!

'aörs város helyi építési szabályzatának (BHÉSZ) módosítására vonatkozó egyeztetési eljárásban a egészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) **t kíván venni**, és a teljes dokumentációt CD-n kéri megküldeni.

elepülés közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e mpontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

FKH jelen véleményét a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a *fővárosi és megyei ányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, bbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § ekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

ipest, 2017. augusztus 17.

Üdvözlettel:

dr. György István
kormánymegbízott megbízásából

Budapest Főváros Kormányhivatala 41.

Dr. Homor Zsuzsanna
fővárosi és megyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Főosztály
Közegészségügyi Osztály I.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 15.
Szám:
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
2017 AUG 18.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 15.
ÉRKEZETT

XI-459/2017

Ügyiratszám: PE/AF/00191-2/2017
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Budaörs** – TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó **előzetes tájékoztatás** a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, **teljes eljárás**ban.
Hiv.szám: XI-459-1/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

POLGÁRMESTERI HIVATAL
JÉRS
Iktatva: 2017 AUG 18.
Szám: XI/459-18/2017
Előzmény: Melléklet:

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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.) 37.§-a szerint, az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk.

A R. 37.§ (6) és (7) bekezdéseire hivatkozva jelezzük, hogy a véleményeztetési eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, és e véleményünk kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését kérjük az alábbiak szerint: olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban egyaránt.

A tervek készítésével, valamint az egyeztetési eljárással kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint a R.-ben foglaltakat kell figyelembe venni és alkalmazni. Ezek közül, fel kívánjuk hívni a figyelmet az egyeztetési eljárással kapcsolatos néhány jelentősebb előírásra az alábbiak szerint:

A megküldött tájékoztatóval kapcsolatos észrevételeink:

1. Tudomásul vesszük, hogy megkeresésükben az R. 36.§ szerinti teljes egyeztetési eljárást kívánják lefolytatni.
2. Előzetesen tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg.
3. A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt **környezeti vizsgálat** lefolytatásának szükségességére vonatkozóan – az épített környezet védelmére irányulóan – a környezetvédelmi hatóság véleményét tartjuk irányadónak.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 657
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

4. Tájékoztatjuk, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében meghatározott környezeti értékelés általános tartalmi követelményeit a tematika kidolgozásához elégségesnek tartjuk.

A TSZT, HÉSZ, SZT készítése során az alábbiakra hívjuk fel a szíves figyelmét:

1. A tervdokumentációnak a magasabb szintű jogszabályokkal és tervekkel összhangban kell lennie. A R. 4.§ (2) bekezdése kimondja, hogy *„a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek"*. A településszerkezeti tervnek az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) -ben foglaltaknak meg kell felelnie – a R. 1. melléklet 1.3 pontja, a 3. melléklet 12. pontja, valamint a 4. melléklet 5. pontja alapján – ezért a dokumentációban igazolni szükséges (térképpel, leírással és számítással). A meglévő és tervezett területhasználat teljes közigazgatási területére vetített térségi területi mérlegét mind az alátámasztó, mind a jóváhagyandó munkarészekben szerepeltetni szükséges.
2. Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését."
3. A szabályozási terv és a szabályzat készítése során a R.-ben megfogalmazott követelményeket, vonatkozó szakmai előírásokat is figyelembe kell venni.
4. A R. 3.§ (6) bekezdése kimondja, hogy a helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban kell, hogy elkészüljön.
5. A R. 13.§ (1) és (2) bekezdése rögzíti, hogy a szabályozási terv „az állami ingatlan-nyilvántartási alaptérkép felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban" készül.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink:

1. Külön felhívjuk a figyelmet a lakosság, az érdekképviseleti szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet a R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés keretében, a helyben megalkotott szabályok szerint – kell lefolytatni.
2. Az eljárásban való részvétel, illetve az eljárás során adott vélemények figyelembe vételével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a R. 34.§ (2) és 37.§ (7) bekezdéseire.
3. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásával kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a R. 39.§ (1) bekezdése keretében történhet.
4. A 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.
5. Előzetesen jelezzük, hogy a R. 28. fejezetében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges

Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy 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.

6. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) 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.
7. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítéséről és módosításáról R. 33.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban felhívjuk szíves figyelmét, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntésnek minden esetben meg kell előznie a helyi építési szabályzat elfogadását.
8. A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. augusztus 8.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Pest Megyei Kormányhivatal

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

XI-459/2017
Jt.

TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30
Fax: 06 (23) 332-179
Tel: 06 (23) 311-836
Adószám: 13026406-2-13
Cg.: 13-09-094476
Ic: 398 /2/2017. Tv.
Ügyintéző: Komárek József

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 18.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 15.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása - Előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!

2017. június 28.-án kelt, XI-459-1/2017 iktató számú, 2017. augusztus 1.-jén kézhez kapott megkeresésükkel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozzuk:

A további egyeztetési és konkrét tervezési szakaszokban részt kívánunk venni, illetve adatszolgáltatás érdekében készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2017. augusztus 09.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 18.
Száma: XI/459-2/2017
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

TÖRSVÍZ Kft.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel.: 06-23-311-836
2.

Tisztelettel:

Major Klára
ügyvezető
Jánosi Tibor
műszaki vezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 15.
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

...SRA ÉRKEZETT
2017 AUG 18.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
2017 AUG 15
Érkezett:
Szám:
Előzmény:
Melléklet:

BUDAÖRS ... HIVATAL
2017 AUG 15.
...ÉRKEZETT

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság
1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25.
Telefon: 06 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: 06 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu

Nyt. szám: 1705/285-1113/2017
Hiv. szám: XI-459-1/2017

1. sz. példány

Wittinghoff Tamás úr
Budaörs Város Polgármestere részére

Budaörs

Tárgy: Előzetes tájékoztatás és adatszolgáltatás településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan

Tisztelt Polgármester Úr!

A XI-459-1/2017 ügyiratszámú megkeresésére Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában az alábbiakról tájékoztatom:

1. Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmazok meg.
2. Az eljárás további szakaszaiban részt kívánok venni.
3. Budaörs Város az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetlenül nem érintett, tekintettel arra, hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek (beleértve a közös felhasználású repülőtereket is) vagy az állami célú repülés biztonságát szolgáló földi berendezések biztonsági övezetén kívül van, és hogy az adott terület az állami repülések céljára szolgáló repülőterek telekhatárától mért 15 kilométernél nagyobb távolságban van.

   Az érintett terület ugyanakkor az állami célú légiközlekedés tekintetében légiközlekedéssel közvetve érintett, tekintettel arra, hogy egyes – így különösen a beépítésre szánt területen a 100 méternél, beépítésre nem szánt területen az 50 méternél magasabb – építmények veszélyeztethetik az állami célú légiközlekedés biztonságát. Az ilyen építmények állami célú légiközlekedésre gyakorolt hatását a katonai légügyi hatóság az építmények építésügyi hatósági eljárásaiban, jogszabályban meghatározott szakhatóságként vizsgálja.
4. A rendezési feladat ellátásához szükséges adatot nem tartok indokoltnak szolgáltatni.
5. A tárgy szerinti véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérem.

Tájékoztatom Polgármester urat, hogy előzetes tájékoztatásomat és adatszolgáltatásomat *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)

37. § (4) bekezdés b) pontjára 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 előzetes tájékoztatásom és adatszolgáltatásom nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv előzetes tájékoztatásának vagy adatszolgáltatásának.

Budapest, 2017. augusztus 8.

Tisztelettel:

HONVÉDELMI MINISZTÉRIUM Katonai Légügyi Hatóság P.H. 2.

Dr. Simicskó István
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla alezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 18.
Szám: XI/409-21/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Készült: 2 példányban
Egy példány: 2 lap
Ügyintéző (tel.): Lázár Béla alez. (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: lazar.bela@hm.gov.hu)
Kapják: 1. sz. pld.: Budaörs Város Polgármestere (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)
2. sz. pld.: Irattár

XI-459-18/2017 Tá

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 16.
(39939/2017
ÉRKEZETT

E-mail

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/27779-1/2017.	Tárgy:	Budaörs Város egyes területeire vonatkozó településrendezési eszközök eseti módosítása – előzetes vélemény
Ügyintéző:	Németh Orsolya Kiss Enikő	Hiv. szám:	XI-459-1/2017
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

Wittinghoff Tamás úr részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság u. 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város egyes területeire vonatkozó településrendezési eszközök eseti 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] 37. §, 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 eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

A Járási Hivatal az alábbi előzetes véleményt adja:

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Budaörs 1349, 1348/1, 1348/2-4, 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 9451/1, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016/1, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028, 029, 030/5, 033, 034, 035, 036/1-3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 042/2 hrsz.-ú ingatlanok részei *a Budai Tájvédelmi Körzet*

védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet alapján országos jelentőségű védett, illetve a 1632, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 8120, 8601, 8602, 8603, 8604, 8607, 8609/2, 8896, 8902, 015, 016/2, 017, 018, 019/1, 021, 023, 024, 025, 028 hrsz.-ú ingatlanok pedig fokozottan védett természeti területének.

A Budaörs 02, 03, 04, 05, 06, 07, 010, 011, 012, 013, 014, 8948/7, 8949 hrsz.-ú ingatlanok érintik *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelettel [a továbbiakban: 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet], illetve *az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] kijelölt Budai-hegység (HUDI20009) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet.

A Budaörs 08, 09, 015, 016/2a, 016/2b, 016/2c, 016/2d, 016/2f, 016/2g, 016/2h, 017, 018, 019/1a, 019/1b, 021, 028, 029, 030/5, 033, 035, 036/1, 036/2, 036/3, 037/1, 037/2, 038, 039, 040, 041, 042/1, 1347/1, 1348/1, 1348/2, 1349, 1374, 7766, 8052/3, 8116, 8119, 8120, 8601, 8602, 8603, 8609/2, 8610, 8611/1, 8896, 9045/1 hrsz.-ú ingatlanok részét képezik a 275 /2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kijelölt Budaörsi kopárok (HUDI20010) megnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek.

A település egy része érintett *az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetével.

Budaörs Város közigazgatási területén *a természet védelméről szóló* 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti érték (barlangok) található. Ex lege védett barlangok a településen: Huszonnégyökrös-hegyi-barlang, Huszonnégyökrös-hegyi-hasadék, Huszonnégyökrös-hegyi-odú, Kecske-hegyi-sziklaodú, Kő-hegyi 1. sz. barlang, Kő-hegyi 2. sz. barlang, Kő-hegyi 3. sz. barlang, Kő-hegyi-átjáró, Kő-hegyi Remete-barlang, Odvas-hegyi-barlang, Törökugratói-barlang.

A Budaörs 021; 030/5; 1632; 1633/2; 1634/1 hrsz.-ú ingatlanok valamint 4319/2 hrsz. ingatlanból 0,5 ha (az E640766-N234869, E640688-N234905, E640725-N234943, E640774-N234943, E640775-N234894 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól dél-nyugatra fekvő rész) érintik *a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezetét.

Az előzetes tájékoztatásban ismertetett módosítási szándékokkal kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy amennyiben a szabályozási vonalak pontosításával érintett utak határosak a Budai Tájvédelmi Körzet területével, valamint a Budai-hegység és Budaörsi kopárok Natura 2000 területekkel, abban az esetben **a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területek közút kiszabályozás és közműfejlesztés céljából nem vehetőek igénybe.**

Tájékoztatom továbbá, hogy a Szabadság út menti Budaörs 031 hrsz.-ú ingatlan határos a Budai Tájvédelmi körzet területével, és a Budaörsi kopárok megnevezésű Natura 2000 területtel, valamint a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetével. **A tervezett övezeti**

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 476-4620
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

módosítások nem lehetnek kedvezőtlen hatással a szomszédos természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekre.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti *vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. számú melléklet 2. pontja alapján a település egészére készülő településszerkezeti tervre, helyi építési szabályzatra és szabályozási tervre vonatkozóan a környezeti vizsgálat kötelező.

A benyújtott előzetes tájékoztatásban ismertetett információk alapján a **módosítási tervre** vonatkozóan, *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének tartalmi követelményei alapján kidolgozott **környezeti vizsgálat** benyújtását a Járási Hivatal **nem tartja szükségesnek.**

Az előzetes tájékoztatás részletezettsége okán (a tervben helyet kaphatnak jelenleg még nem ismert módosítási szándékok is) a fentiek mellett a Járási Hivatal fenntartja azon lehetőségét, hogy amennyiben a véleményezésre megküldött településrendezési eszközök módosítását tartalmazó tervdokumentációban ismertetett változtatások szükségessé teszik, akkor a környezeti vizsgálat illetve a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció utólagos benyújtását írja elő.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján *„A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján *„Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján *„Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni."*

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdés alapján *„A terv kidolgozója, illetve a beruházó a 14. számú mellékletnek megfelelően hatásbecslési dokumentációt készít, amely alapján a hatásbecslést a természetvédelmi hatóság végzi. A hatásbecslési dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján a természetvédelem szakterület megfelelő részterületén szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő is elkészítheti."*

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 478-4400 Fax: (06-1) 478-4620
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint *„A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecslés alapján megállapítható, hogy az a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem jár, továbbá - a 4. § (1) bekezdésre figyelemmel - nem ellentétes a jelölés céljaival."*

Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Járási Hivatal az előzetes megkereséssel kapcsolatban **észrevételt nem tesz.**

Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból alapvető jogszabályok, amelyekben foglaltak érvényre juttatása a településrendezési eszközök készítése során meghatározó jelentőséggel bír:

- *A környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény.
- *A területek biológiai aktivitásértékének számításáról* szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet.
- *Az Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvény.
- *A területfejlesztésről és a területrendezésről* szóló 1996. évi XXI. törvény.

- *A hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény. Kapcsolódó szabályozás: a tervek készítése során különösen figyelemmel kell lenni az e törvényben meghatározott önkormányzati feladatokra (33-37. §).
- Figyelembe kell venni *a hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, *az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet, valamint *a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről* szóló 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet előírásait.
- Hulladékgazdálkodási szempontból speciális szabályozást tartalmaz *az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet, *a biohulladék kezeléséről és a komposztálás műszaki követelményeiről* szóló 23/2003. (XII. 29.) KvVM rendelet, és *a nem emberi fogyasztásra szánt állati eredetű melléktermékekre vonatkozó állategészségügyi szabályok megállapításáról* szóló 45/2012. (V. 8.) VM rendelet.

- *A felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.

- A tervek készítése során figyelembe kell venni *a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendeletet.

- *A levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 10-13. §-ban meghatározottak alapján *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a terület légszennyezettségi zónába való besorolását. A zónák típusai *a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 5. sz. mellékletében, illetve a felosztás értelmezése *a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról* szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet 9. sz. mellékletében található.

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.
Telefon: (06-1) 476-4400 Fax: (06-1) 476-4520
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

- *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, illetve *a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet.

Kérjük a tervekben a táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területek, értékek megóvására tett intézkedések megjelenését. A területhasználatot úgy kell meghatározni, hogy a természeti és tájl értékek megőrzése a település teljes területén biztosítható legyen. A területhasználat meghatározásánál ügyelni kell arra, hogy ezen területek természeti és tájképi értéke ne sérüljön. Kérjük a szabályozási terv készítése során a táj- és természeti adottságokat figyelembevevő szerves településfejlesztés megvalósítását, a táj képének kedvező irányba történő befolyásolását, a tervezett fejlesztések, elképzelések olyan módon történő megtervezését, hogy a táj jellege, esztétikai, természeti értékei, a tájra jellemző természeti rendszerek, és egyedi tájértékek megóvása biztosítható legyen.

A tervek készítése során a környezetvédelmet, táj- és természetvédelmet érintő kérdésekkel kapcsolatban a Járási Hivatal egyeztetés céljából szívesen áll a tervezők rendelkezésére.

Az elkészült terveket elegendő digitális formátumban, az ügyiratszámra hivatkozva benyújtani a Járási Hivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2017. augusztus 14.

Dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető
nevében és megbízásából:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala * 155. *

Lászlók András
osztályvezető

Kapják:

1.	Budaörs Polgármesteri Hivatal polgarmester@budaors.hu	HK – BOPMH e-mail
2.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály – tájékoztatásul	e-mail – allamifoepitesz@pest.gov.hu
3.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság - tájékoztatásul	HK - DINPI
4.	Irattár	

Törökbálinti Polgármesteri Hivatal

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 16.

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.
Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: hivatal@torokbalint.hu honlap: www.torokbalint.hu

Iktatószám: X/ 8-6 /2017

Tárgy: Budaörs helyi építési szabályzatának (BHÉSZ) módosítása egyes területekre vonatkozóan
Előzetes vélemény

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Kiadva: 2017 AUG 16.
Szám: XI/459-16/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Wittinghof Tamás
polgármester

Budaörs Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel megkaptuk tárgyi módosítással kapcsolatos előzetes tájékoztató levelét.
A véleményezési eljárásban részt kívánunk venni.

Törökbálint, 2017. augusztus 10.

Tisztelettel:

TÖRÖKBÁLINT 2. POLGÁRMESTERE

Elek Sándor
polgármester

20170816-0908-039898-1-00

XI-459/2017

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
FŐÉPÍTÉSZ
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640
Email: foepitesz@ujbuda.hu

IRATTÁRBA ÉRKEZETT
2017 AUG 15.

Előadó:	Müller Júlia	*Iktatószám:*	XVIII-6-7/2017
Telefon:	06 1 372-4509	*Dátum:*	Budapest, 2017. 08. 07.
E-mail:	foepitesz@ujbuda.hu	*Tárgy:*	Budaörs HÉSZ eseti módosítása – tájékoztatási szakasz

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 14.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Önkormányzata
Wittinghoff Tamás polgármester
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Átadva: 2017 AUG 15.
Szám: XI/459-14/2017

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörs Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) eseti módosítás tárgyában írt megkeresését köszönettel vettem. Az eljárás további szakaszában részt kívánok venni, a dokumentációt elektronikus adathordozón kérem.

Maradok tisztelettel:

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Főépítész

Takács Viktor Tibor
főépítész

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 14
Szám: PM./150
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

Tíz. Nyár/Jun. 29 XI-459/2017. J.T.

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

2017 AUG 29.

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.
Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9^{00}-14^{00}, P: 9^{00}-13^{00}
Web: www.kdvvizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu
Tel.: (1) 477-3500 * Fax.: (1) 477-3519 **MÁK: 10032000-01712010-00000000**

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 29.

Iktatószám: 00237-0024/2017
Előadó: Nyárasdi Zita

Iktatószám Önöknél: XI-459-1/2017
Előadó Önöknél: Junghausz Timea
Melléklet: 1 db térkép

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó HÉSZ eseti módosítása, előzetes tájékoztatási szakasz, válasz

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 23.
Szám: XI/459-30/2017
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Budaörs Város Polgármestere
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
polgarmester@budaors.hu

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 28.
Szám: PM 1227
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában küldött levelével kapcsolatosan Igazgatóságunk az alábbi előzetes tájékoztatást adja:

Felszíni vízgazdálkodási szempontból:

A tervezési terület érinti a Hosszúréti-patak (AEP602) *"Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről"* szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozat** által elfogadott vízgyűjtő-gazdálkodási tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió **Víz Keretirányelvében (2000/60/EK)** megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé.

Tájékoztatom továbbá, hogy az *„Országos Területrendezési Tervről"* szóló **2003. évi XXVI. törvény** 3/7. melléklete alapján a kerületet érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete, melynek lehatárolását tartalmazó térképet *„jpg"* formátumban levelünk mellékletként csatoljuk.

Vízrendezési szempontból:

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása felszíni vizek érintettségével jár, illetve befogadó vízfolyásba történő bevezetés történik, az alábbi előírásokat be kell tartani *„a vízgazdálkodásról"* szóló **1995. évi LVII. törvény** 4. § (1)-ban, valamint *„a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról"* szóló **147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben** foglaltak alapján:

- A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni.
- El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet.
- A befogadó vízfolyás, csatorna befogadó képességét ellenőrizni kell, és amennyiben nem megfelelő, a rendezését be kell tervezni.
- Amennyiben a befogadó vízfolyás a beépítésből származó többletvizek befogadására nem képes, a beépítésre kerülő területen belül meg kell oldani a többlet csapadékvíz időszakos tározását.

- Egyéb vízfolyás, csatorna esetében 3-3 m parti sáv nem építhető be. A partéltől számított 3-3 m távolságon belül építményt, kerítést, bármilyen a fenntartást, esetleges védekezést akadályozó létesítményt elhelyezni tilos.
- A mély fekvésű, lefolyástalan területek, valamint belvízzel veszélyeztetett területek beépítése nem javasolt.
- Új utcák, telkek kialakításánál közterületen kell helyet biztosítani a vízelvezető árkoknak vagy zárt csatornáknak.

Felszín alatti vizek védelme és víziközművek vonatkozásában:

Budaörs területe a felszín alatti víz állapota szempontjából *fokozottan érzékeny*, ezen belül is *kiemelten érzékeny* felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település *„a felszín alatti vizek védelméről"* szóló **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet** 2. számú melléklete, valamint *„a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról"* szóló **27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet** melléklete alapján.

A Budaörs területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, valamint a víztestek jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a *„Magyarország felülvizsgált, 2015. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről"* szóló **1155/2016. (III. 31.) Korm. határozatban** és mellékleteiben.

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet 4. §**-a szerint:

„(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.
(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:
a) azok állapota ne romoljon;
b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;"

Fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a település felszín alatti víz állapota szempontjából való fokozott és kiemelt érzékenysége miatt elengedhetetlen – a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása.

Az érintett területeken a fejlesztéseket úgy kell megtervezni, hogy valamennyi lakóingatlan teljes közműellátását szolgáló közhálózati csatlakozási lehetőség biztosítható legyen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezett fejlesztések közmű igényeinek kielégítésére és a meglévő rendszereket érintő változásokhoz - meglévő kapacitások megfelelősége, csatlakozási pontok, befogadók rendelkezésre állása - kapcsolódóan a közműkontingenseket (vízvezeték és közcsatorna hálózatot) érintő módosításokhoz szükséges a közmű üzemeltetők hozzájárulási nyilatkozatainak beszerzése.

Amennyiben a tervezett beruházás során az érintett területeken a közüzemi ivóvíz- csapadékvíz-, és szennyvízhálózat kiépítése, átépítése, megszüntetése válik szükségessé, a **72/1996. (V.22.) Korm. rendelet** 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján vízjogi létesítési engedélyt kell kérni a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályától.

A nem csatornázott területek csatornázása elválasztottan tervezendő. Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvizet, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos. A területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba.

A vízgazdálkodási érdekek érvényesítése céljából, a fentieken kívül, az alábbiakban felsorolt jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- *„a környezet védelmének általános szabályairól"* szóló **1995. évi LIII. Törvény;**
- *„A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról"* szóló **83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet;**
- *„A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól"* szóló **220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet;**
- *„A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. Törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról"* szóló **58/2013. (II.27.) Korm. rendelet;**
- *„a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról"* szóló **30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet;**
- *„a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól"* szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet;**
- *„a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól"* szóló **10/2010. (VIII.18) VM rendelet;**
- *„A földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről"* szóló **6/2009 (IV. 14.) KvVM - EüM - FVM együttes rendelet.**

A véleményezésre készült terveket, dokumentációkat elegendő CD-n megküldeni Igazgatóságunk részére.

A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

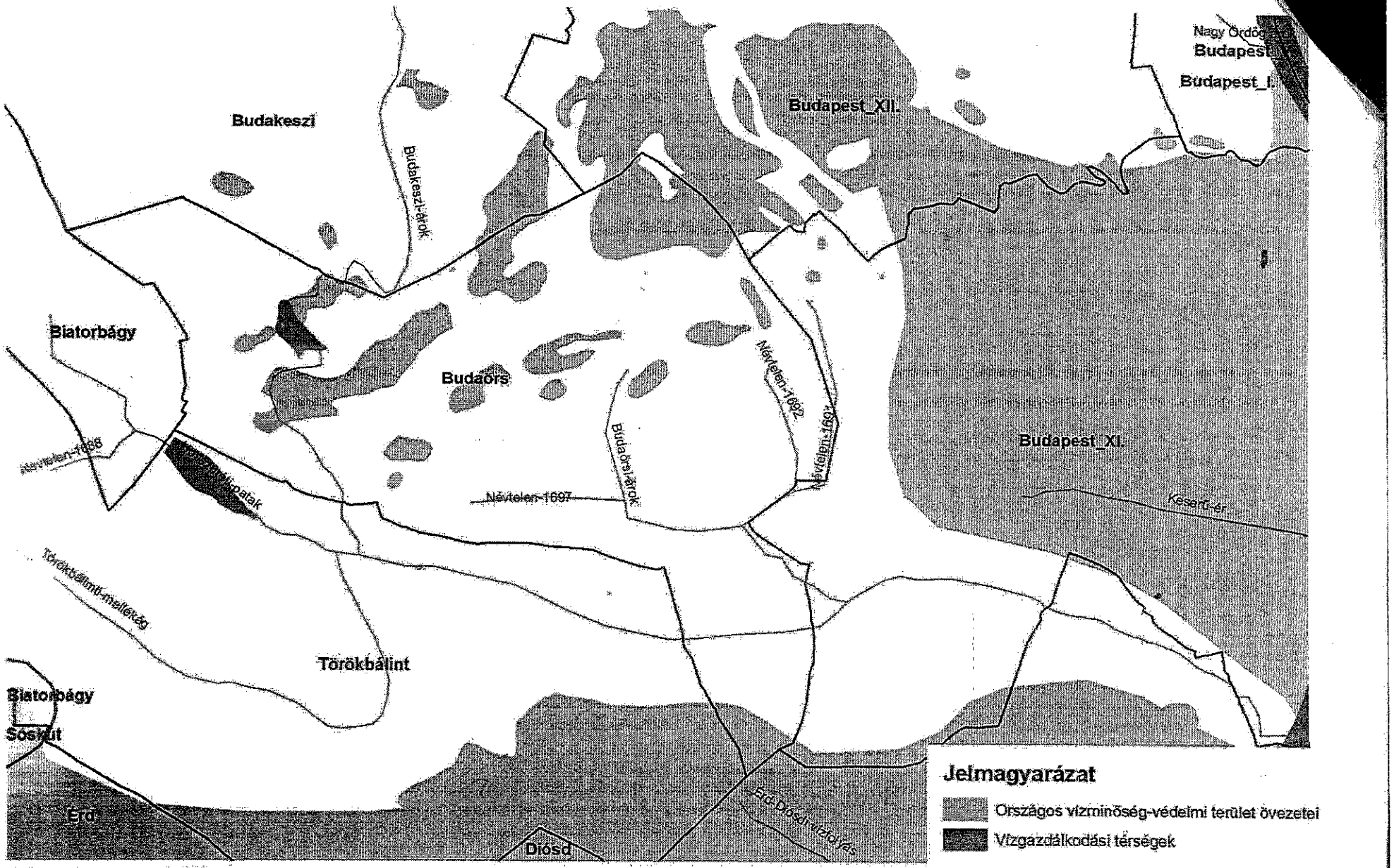
Budapest, 2017. augusztus 22.

Üdvözlettel:

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG 3. Budapest

Mészáros László
műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök

Büdaörs várost érintő országos vízminőség-védelmi terület övezeti lehatárola



IKTATÁSRA ÉRKE
2017 AUG 15.
XI-459/2017

Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
H-1149 Budapest, Mogyoródi út 43. ✉: 1903 Budapest, Pf.: 314
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 15
ÉRKEZETT

Szám: 36300/2375-1/2017.ált.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 15.
Szám: XI/459-15/2017
Előszám: Mellékletek: Ügyintéző:

Tárgy: Budaörs Város területére vonatkozó településrendezési eszközök készítésére vonatkozó előzetes vélemény kérése
Hiv. szám: XI-459-1/2017
(Junghausz Tímea)
Ügyintéző: Szendy Viktória tű. fhdgy.
Telefon: 20/820-0923

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 14
Szám: Pm./159
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó előzetes vélemény kérésével kapcsolatban 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 37. §-a szerint tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból az alábbi előzetes véleményt adom:

A tűzoltó gépjárművek vonulása és működése céljára az építményekhez, azok megközelítésére szolgáló meglévő utat, illetőleg területet biztosítani kell. A tűzoltási felvonulási területek és utak elhelyezkedésével kapcsolatosan a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tervmódosításokkal kapcsolatban az adott környezetben található, oltóvizet biztosító tűzcsapok számát csökkenteni nem lehet. A korábban létesült, meglévő földalatti tűzcsapokat átépítésükkor, föld feletti típusúra kell kicserélni. Ha az útszabályozás, közműkiváltás a vezetékes vízellátás kiépítését is érinti, a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.

Az útszabályozási tervek biztosítsák, – ide értve az útépítési, közúti forgalmi és parkolási rendet – a középmagas és magas épületek legalább egyik oldalán a tűzoltási felvonulási területet.

A tervmódosítás által érintett területen, továbbá a közműhálózat a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor vagy új nyomvonal létesítésekor az új tűzcsapok telepítési helyét, illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel kell egyeztetni.

A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállítási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Amennyiben az iparbiztonsági hatóság korábbi határozatával kijelölt veszélyességi övezetet is érinti a szabályozandó terület, a veszélyességi övezet határán belül történő fejlesztésekre a 2011. évi CXXVIII. törvény és a 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet vonatkozó rendelkezéseit is figyelembe kell venni.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 29. §-ában foglaltak szerint a polgármesternek a következők szerint kell biztosítania, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a veszélyességi övezet határait figyelembe vegyék:

- a polgármester a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt bizottság létrehozását kezdeményezi az iparbiztonsági hatóságnál;
- a polgármesternek biztosítania kell, hogy a bizottsági állásfoglalást követően a tervezett fejlesztésről az érintett nyilvánosság véleményt nyilváníthasson. Ennek érdekében a polgármesternek a fejlesztéshez kapcsolódó dokumentációkat, terveket hirdetményi közzététel útján 21 napig hozzáférhetővé kell tenni és ezen idő alatt azokra az érintett nyilvánosság észrevételeket tehet;
- a polgármester biztosítja, hogy a fejlesztéssel kapcsolatos döntés meghozatalakor a bizottsági állásfoglalást és az érintett nyilvánosság észrevételeit a tervezett fejlesztés kialakításakor kellő mértékben figyelembe vegyék.

A véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón szíveskedjék megküldeni.

Budapest, 2017. augusztus 7.

Tisztelettel:

P.H.

Branyiczky Márk tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Oláh László tű. százados
mb. hatósági osztályvezető

Készült: 2. pld. – 1 példány: 2 oldal
Kapja: Címzett
2. Irattár
Gépelte: Szendy Viktória tű. fidgy.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Érkezés: 2017 AUG 14.
Szám: XI/459-9/2017
Érkezett: Melléklet:

XI-459/2017 JT

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 14.

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
IKTATÓSZÁM
2017 AUG 11.
ÉRKEZETT

Ügyiratszám: BP/0801/234-3/2017.
Ügyintéző: Koszej Adél
Telefon: +36 1 474 1749
E-mail: koszej.adel@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budaörs Város egyes területeire vonatkozóhelyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes véleményezés
Hiv. szám: XI-459-1/2017

Wittinghoff Tamás

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

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.

Tájékoztatom továbbá, hogy Budaörs Város településrendezési eszközeinek véleményezésében a közlekedési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel.

Budapest, 2017. augusztus 4.

dr. György István
kormánymegbízott nevében és megbízásából:

Budapest Fővárosi Kormányhivatal

Szalai György
osztályvezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezés: 2017 AUG 10
Szám: 11882
Előzmény: Melléklet: Ügyintéző:

Tájékoztatásul kapja:
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.)

Közlekedési Főosztály
Útügyi Osztály
1066 Budapest, Teréz krt. 62. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

ADÓCSENGŐ ELEKTRONIKUS MAGÁNSZOLGÁLTATÁSI
NYILATKOZAT
Gulyás Katalin r. alez.

13010/5432-1/2017.ált.

ÉRKEZETT
2017 AUG 14.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: **13010/5432-1/2017. ált.**

Tárgy: **Budaörs, HÉSZ módosítása**
Hiv. szám.: **XI-459-1/2017.**
Ügyintéző: **Vrhovina László r. szds.**
közlekedésrendészeti alosztályvezető
Tel.: **06-23-505-400/92-61-es mellék**

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budaörs Város Polgármestere a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. §-ában foglaltakra tekintettel megkereste hatóságomat, hogy hatáskörömben eljárva Budaörs város Helyi Építési Szabályzata módosításához szakhatósági állásfoglalást adjak.

Szakhatósági hozzájárulásomat feltétel nélkül megadom.

Szakhatósági hozzájárulásom ellen önálló fellebbezésnek a Ket. 98.§ (2) bekezdése alapján nincs helye. Szakhatósági hozzájárulásom csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg, figyelemmel a Ket. 98. § (3) bekezdésére.

INDOKOLÁS

A beruházás helyszínét megtekintettem, közlekedésrendészeti szempontból hiányosságot nem tapasztaltam, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Hatóságom hatáskörét a "Közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről" szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. Rendelet 1. mellékletének 2.3 pontja állapítja meg. Szakhatósági állásfoglalásomat a Budaörsi Rendőrkapitány leadott jogkörében adtam meg.

Budaörs, 2017. augusztus 09.

Tisztelettel:

Gulyás Katalin r. alezredes
közlekedésrendészeti osztályvezető

20170814-0913-039434-1-00

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 14.
XI/459-12/2017
Előzmény: Érkezés: Példányszám: 1

Cím: 2041 Budaörs, szabadság út 160 2041 Postafiók: 5
Telefon: 06-23-505-406; Fax: 06-23-505-407 BM: 30-92-61
e-mail: Gulyas@pest.police.hu

PESNHO_3.90.86.3 (13010-5334/2289-munkai-BG2225831-001B0B1680003-533(4512)

Aláíró: Gulyás Katalin; Szervezet aláírásban igazoláshoz használt hitelesítő: Pest Megyei Rendőr-főkapitányság; Aláírás időpontja: 2017.08.09 09:05:08Z; Aláírás érvényes: 2017.08.09 09:05:08Z; Másolat készült: 2017-08-09 09:36:18Z; Készítette: Magyar Posta Zrt.
A másolat hitelesítése határidőhöz kötött: A másolat automatikusan, ún. audiált regisztrált részét, azaz pl. feladóként, az irat egyedi azonosítója: 43bf9876-4992-47c3-0b27-56ed8d03311f; Elektronikus eredeti elérhetősége: https://ellenorzo.police.hu/ellenorzo?package=11070776123cc35ed0b084b068d3df75c8a801; 6082417752017080911063813311; határidőhöz kötött nyilvántartásban: cím: https://ugyterv.kekkh.gov.hu/43bf9876-4992-47c3-0b27-56ed8d03311f; Lenyomat: BFkj2CA2aBJaBvAdJ9hLmHc6vlgRhXGMvCtLls=; Szöveg lenyomat: UQbvDBTJhmpJe7XUB32Qz/KpSOWEqQ0CArv/nd4=; Az 8n kiüldemény azonosítója: 11070776123cc35ed0b084b068d3df75c8a801, és jelszava: A8DCD09CA; Az elektronikus irathoz foglalakkal egyező tartalmú irat.

HIVATAL
AUG 14.
XI/459-10/2017
Ügyintéző
ÉRKEZETT
2017 AUG 14.
XI-459/2017 JS
BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 11.
ÉRKEZETT

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

Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Ikt. szám: 22-6/2017
Hiv. szám: XI-459-1/2017
Ügyintéző: Schindler-Kormos Eleonóra
Tel: 06-1-233-68-60
Fax: 06-1-233-68-90
Email: kormose@pestmegye.hu

Tárgy: Tájékoztatás Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításához

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Településrendezési eszközeinek módosításáról szóló, hivatkozott számú, *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) 37. § (2) bekezdés c) pontja szerinti levelét köszönettel megkaptam, amelyre *a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény* 11. § (1) bekezdés h) pontjának, valamint *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rend.* 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem.

Tájékoztatom, hogy a **Pest Megye Önkormányzata és Pest megye főépítésze a** Településrendezési kódex szerinti **véleményezési eljárásban részt kíván venni.**

Kérésére tájékoztatom, hogy a véleményem kialakításához elegendő a tervdokumentációt elektronikus adathordozón megküldeni.

Kérem fentiek szíves figyelembe vételét!

Budapest, 2017. augusztus 03.

Üdvözlettel:

Szabóné Pányi Zsuzsanna
főépítész

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 10.
Szám:
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

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

Nyt. szám: 1711/6972-1/2017 1. számú példány
Hiv. szám: XI-459-1/2017

KÉZBESÍTÉSRE ÉRKEZETT
2017 AUG 11

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs város településrendezési eszközeinek résztertületekre vonatkozó módosítása - teljes eljárás, előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Cím!

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

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

Tájékoztatom, hogy a további véleményezési eljárásban részt kívánok venni.

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.

Budapest, 2017. augusztus 1.

P.H.

Tisztelettel:

Dr. Simicskó István
Magyarország honvédelmi minisztere
nevében és megbízásából

20170809-0928-038945-1-00

Tölgyesi József ezredes
honvédelmi hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Ügyintéző (tel/fax): Bucsánszky Zoltán alezredes (tel.: +36 (1) 474-1111/27-749; HM 022-27-749; fax: +36 (1) 237-5557)
Kapják: 1. sz. pld.: Címzett
2. sz. pld.: Irattár

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 11
Szám: XI/459-8/2017
Előzmény Ügyirat Ügyintéző

ÉRKEZETT
2017 AUG 04.
A KORMÁNYABLAK ELEKTRONIKUS ÁLLÁSRÓL MEGJELENÉSÉT
Kiadmányozva: 2017.08.07. 11:10
Dr. Ménkű Szilvia r. alez. [SK]
13000/11502-1/2017.ált.

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: 13000 – 11502 - 1 / 2017

Tárgy: Budaörs, HÉSZ módosítása
Hiv.sz.: XI-459-1/2017
Előadó: Balázsy Béla
Telefon: BM 21-745
E-mail : balazsyb@pest.police.hu

Wittinghoff Tamás Polgármester
Budaörs Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

20170810-0859-039111-1-00

Tisztelt Polgármester Úr!

Tájékoztatom, hogy a fenti tárgyban számunkra megküldött szakhatósági megkeresésüket az illetékességgel rendelkező Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztálya Vezetőjének továbbítottam.

B u d a p e s t, 2017. augusztus 7.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 AUG 10.
Szám: XI/459-6/2017
Előszám | Melléklet | Jogcímcsop.: 0-1

Tisztelettel

Dr. Ménkű Szilvia r. alezredes
osztályvezető

Levélcím: 1139 Budapest, XIII. kerület Teve utca 4-6. szám
Postacím: 1557 Budapest, Pf.: 20
Székhely: 1133 Budapest, XIII. kerület Pozsonyi út 56. szám
Telefon: +36 (1) 237 - 4342 BM 21-741, Fax: 21-712
E-mail: menku.szilvia@pest.police.hu

Aláíró: Dr. Ménkű Szilvia; Szervezeti elemében kiadmányozó hatóság: Pest Megyei Rendőr-főkapitányság; Aláírás időpontja: 2017.08.07 T09:40:46Z; Aláírás érvényes: 2017.08.07 T11:35:43Z; Másolat készült: 2017-08-07 11:51:20Z; Közzétette: Magyar Posta Zrt. A másolat hitelességét tértivevényével nyilvánosság használatával történt. A másolat automatizált, zárt, audiott rendszerrel készült, 300 dpi, fekete-fehér, Az irat egyedi azonosítója: b0b7cb2c-d75e-4686-b048-bdc2712fcfcd; Elektronikus eredeti elérhetősége: https://hivnova.police.hu/hivatkozas/package=1008322015a17038f95d4bc5984cb7b48870c946 50631776/2017/0007133/012520; Iratmásolat nyilvántartásból cím: https://intero.kekkh.gov.hu/v03/ensigat?id=b3b7cb2c-d75e-4686-b048-bdc2712fcfcd; Lusyenat: h6wfZbly65CaGDVaMngJn0EybWbyxdSCaXQqadAe= Szöveg lenyenat: IXZVPqFAb2rksEJRGudEJPyeqJ.49Ooxp0T0dx=; Az ön kulcsainy azonosítója:1008322015a17038f95d4bc5984cb7b48870c946, és jelszava:FDE0089112. Az elektronikus iratban foglaltakkal egyező tartalmú irat.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017. AUG. 11.
Szám: PM 11949 IKT.
Előszám: Melléklet: Ügyintéző:

TTK XI-459/2017 JT.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 14
ÉRKEZETT

HEGYVIDÉKI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
KÉZETT
Alpolgármester

Budaörs Város Polgármestere

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Email: polgarmester@budaors.hu

Iktatási szám: XIII-24627/ 4 /2017
Hiv.sz.: XI-459-1/2017
Ügyintéző: Nemesházi Lászlóné
1028 Budapest, Bösztörményi út 23-25.
Telefon: 224-5900/5266 (70-953-1815)
Fax: 224-5905
e-mail: Nemeshazi.Laszlone@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 15.
Iktatószám: XI/459-13/2017
Melléklet: 0.-1

Tárgy: Budaörs, BHÉSZ esetl módosítása előzetes tájékoztatási szakasz

nyug / Főép. ítéz

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük megkeresését, előzetes tájékoztatását Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatban, és mint a városrendezésért felelős Alpolgármester 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 37. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tájékoztatom, hogy Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat az alábbi hatályos településfejlesztési, rendezési dokumentumokkal rendelkezik:

- A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 185/2015. (IX. 24.) számú határozatával elfogadott Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Településfejlesztési Koncepciója
- A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 186/2015. (IX. 24.) számú határozatával elfogadta Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Integrált Településfejlesztési Stratégiája

(A dokumentumok az Önkormányzat honlapján a https://www.hegyvidek.hu/hivatal/koncepciok-strategiak/kerületfejlesztési oldalon megtalálhatók.)

- Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Önkormányzati rendelet
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a 31/2015. (XI. 26.) önkormányzati rendelet a Fogaskerekű vasút Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2016. (V. 26.) önkormányzati rendelete a Normafa történelmi sportterület Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2016. (XII. 15.) önkormányzati rendelete a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem (MOME) Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Tállya utca – Méra utca környéke Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Bürök utca – Farkasréti temető Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Szépkilátás út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete az Árnyas út – Budakeszi út Kerületi Építési Szabályzatáról
- Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról

- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2017. (VII. 6.) Önkormányzati rendelete a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról

A fenti rendeletek hatályos szövege és mellékletei a rendeletek oldalon https://www.hegyvidek.hu/onkormanyzat/rendeletek-tara és a Minerva térinformatikai oldalon is elérhető http://minerva.bp12ker.hu/minerva/bp12ker/internet.php.)

Folyamatban lévő településrendezési és településfejlesztési dokumentumok:

- A kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ).
- Településképi rendelet
- Településképi arculati kézikönyv

Tekintettel arra, hogy folyamatban van a kerület teljes területére vonatkozó KÉSZ kidolgozása, a szomszédos területek környezeti hatásainak, védett természeti értékeinek, infrastrukturális kapcsolatainak megismerését fontosnak tartom, ezért az eljárás további szakaszaiban **részt kívánunk venni.**

Budapest Hegyvidék, 2017. augusztus

Tisztelettel:

Dr. Váczi János
alpolgármester

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat * Alpolgármestere * 2.

XI-459/2017, T. Mnó/Pöly.
Tlh.

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2017 SZEPT 12.
Szám: XI/459-1/2017
Előszám:

Ikt.sz.: FV/5910/2017/3163-2
5201700393811

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL FŐPITT
2017 SZEPT 07.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Wittinghoff Tamás
polgármester részére

Budaörs
Szabadság u. 134.

2040

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Hajdu Lajos
Telefon: 465-2786
Fax: 349-1996
E-mail: Lajos.Hajdu@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2017/3163-2

IKTATÓ ÉRKEZTE 2017 SZEPT 12.

Tárgy: Budaörs, egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása, előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük XI-459-1/2017 iktató számú megkeresésüket a tárgyi építési szabályzatról szóló rendelet módosításával kapcsolatban.

A jelenlegi, 2017. június 24-én hatályba lépett BHÉSZ módosítás célja a 2017. év során a megkeresés időpontjáig beérkezett önkormányzati és tulajdonosi igények átvezetése.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

Kérjük a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a jövőben is.

Az elkészült tervdokumentációt kérjük szíveskedjenek megküldeni részünkre véleményezésre.

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

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS
Érkezett: 2017 SZEPT 07
Szám: Pm. 12/2017
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

Budapest, 2017. augusztus 28.

Tisztelettel:

Pálfy Gábor
műszaki beruházási igazgató

SZ 224 016
FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Mérnökszolgálati osztály

Mózes Gábor
mérnökszolgálati osztályvezető

XI-459

Pfv. mpő/Főépítész

PÁLYÁZATI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkeztetnogy: 2017 AUG 07
Szám: Pm 1/MO
Sídszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

elmű hálózat
IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 09.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 07.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere
Wittinghoff Tamás
Budaörs
Szabadság utca 134. sz.
2040

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 09.
Szám: XI/459-5/2017
Előszám: | Példány: | Ügyintéző:

ELMŰ Hálózati Kft.
Hivatkozási szám: XI/459-1/2017
Iktatószám: HCSO/2604-2/2017
Kapcsolattartó: Kökényesi Anett
Telefonszám: +36 1 238-1892
Fax: +36 1 238-2815
E-mail: anett.kokenyesi@elmu.hu

Tárgy: Budaörs Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.)önkormányzati rendelettel (BHÉSZ) eseti módosítása – Előzetes tájékoztatási szakasz

Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr !

Köszönettel vettük megkeresésüket a tárgyi anyagok véleményezésével kapcsolatban.

Az Önök által megküldött anyagot elfogathatónak találjuk. Amennyiben azokban módosítások történnének 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 kisfeszültségű 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 vonatokozó 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 kisfeszültségű 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 megállapodás 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 főépítészéhez 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, 2017. augusztus 03.

Tisztelettel,

ELMŰ Hálózati Kft.
1132 Budapest, Váci út 72-74.

Magyar Lajos
Osztályvezető

Kökényesi Anett
Hálózati főmunkatárs

XI-459/2017
BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 09.
u 39023/2017 4
ÉRKEZETT

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

XI-459-1/2017

Ügyiratszám: PE/AF/00191-2/2017
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 269 4550/2102

Tárgy: **Budaörs – TSZT, HÉSZ és SZT módosítására vonatkozó előzetes tájékoztatás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet alapján, teljes eljárásban.**
Hiv.szám: XI-459-1/2017

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

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

Tisztelt Polgármester Úr!

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.) 37.§-a szerint, az alábbi előzetes tájékoztatást adjuk.

A R. 37.§ (6) és (7) bekezdéseire hivatkozva jelezzük, hogy a véleményeztetési eljárásban – mint érintett államigazgatási szerv – részt kívánunk venni, és a véleményünk kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését kérjük az alábbiak szerint: olvasható léptékű, a vizsgálati és alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papír alapú és digitális formátumban egyaránt.

A tervek készítésével, valamint az egyeztetési eljárással kapcsolatban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) rendeletben (a továbbiakban: OTÉK), valamint a R.-ben foglaltakat kell figyelembe venni és alkalmazni. Ezek közül, fel kívánjuk hívni a figyelmet az egyeztetési eljárással kapcsolatos néhány jelentősebb előírásra az alábbiak szerint:

A megküldött tájékoztatóval kapcsolatos észrevételeink:

1. Tudomásul vesszük, hogy megkeresésükben az R. 36.§ szerinti teljes egyeztetési eljárást kívánják lefolytatni.
2. Előzetesen tájékoztatjuk, hogy a R. 37.§ (4) bekezdés bc) pontja szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettséget az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal tekintetében a R. 9. melléklete nem állapít meg.
3. A jelzett módosítási célokat figyelembe véve – a 2/2005. (I.11.) Kormányrendeletben előírt **környezeti vizsgálat** lefolytatásának szükségességére vonatkozóan – az épített környezet védelmére irányulóan – a környezetvédelmi hatóság véleményét tartjuk irányadónak.

Állami Főépítész
Budapest V. kerület, Sas u. 19. Levélcím: 1373 Budapest, Pf. 557
Telefon: (06 1) 269 4550
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy 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.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a R. 28.§ (2) 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.

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítéséről és módosításáról R. 33.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban felhívjuk szíves figyelmét, hogy a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntésnek minden esetben meg kell előznie a helyi építési szabályzat elfogadását.

A településrendezési eszköz elfogadásáról és hatályba léptetéséről a R. 43.§-a rendelkezik. Ezzel kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy az elfogadott településrendezési eszköz, az elektronikus adathordozó mellett, hitelesített papír alapú dokumentáción történő megküldése is szükséges.

irem fentiek szíves tudomásul vételét és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan tartását.

dapest, 2017. augusztus 8.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Megyei Kormányhivatal

3l értesül:
1. Címzett
2. Irattár

JEGYZŐKÖNYV

Budaörs Egyes Területeire vonatkozó helyi építési szabályzatról szóló 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (BHÉSZ) eseti módosítása véleményeltérő egyeztető tárgyalásáról

Ideje: 2020. február 04. péntek 9.00 órától

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

Jelen vannak: (mellékelt jelenléti ív szerint)

Távolmaradását írásban jelezte, tervezett szabályozási terv ellen kifogást nem emel illetve jóváhagyását támogatja: (levelek mellékelve)

-	Váradi Tibor	-	PMKH Állami Főépítész
-	Pétsch Nóra	-	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
-	Szabóné Pányi Zsuzsanna	-	Pest Megyei Főépítész
-	Schindler-Kormos Eleonóra	-	Pest Megyei Főépítészi ügyintéző
-	Csík Edina	-	Budaörs Város Polgármestere
-	Vári Attila	-	Tervező / Főépítészi Irodavezető-helyettes
-			

Csík Edina főépítész köszöntve a megjelenteket, megnyitotta a tárgyalást, és összegezte a beérkező véleményeket és egyben javasolta, hogy a Tervezői válaszban megfogalmazott releváns részeket beszéljék át a résztvevők.

A Tervezői válaszban eltérő véleményként fennmaradt kérdéskörök vonatkozásában az alábbiak szerinti döntések fogalmazódtak meg.

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Ügyszám: PE/AF/00176-2/2019)
Véleményezés során beérkezett észrevétel:

1. A szabályozási tervlaphoz kapcsolódó jelmagyarázat felülvizsgálatát kérjük. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a „tervezett szabályozási vonal" fogalmát nem ismeri. A magasabb rendű jogszabály szövege szerinti fogalmak alkalmazását kérjük.

Tervezői válasz:
Észrevételt köszönjük. Előzetesen fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy jelen eljárásra megküldött dokumentáció keretei között kizárólag a gyakorlati alkalmazás során feltárt és a beérkezett kérelmek alapján szükséges a dokumentáció alátámasztó munkarészében pontokba szedett módosításokat kívánjuk kezelni és nem a teljes településrendezési eszközök komplex felülvizsgálatát végezzük.
A jelmagyarázatban a szabályozási vonallal kapcsolatos módosítást elvégeztük.
Elmondta az aggályait a szabályozási vonallal kapcsolatban

Tárgyaláson rögzítettek:
A tervezett szabályozási vonallal és azok megvalósításával kapcsolatban Váradi Tibor kifejtette aggályait, mellyel kapcsolatban Csík Edina elmondta, hogy maximálisan egyetért azokkal, és az észrevétel alapján pontosítottuk is a szabályozási tervlap jelmagyarázatát.

Véleményezés során beérkezett észrevétel:

5. A HÉSZ-tervezet 15.§ (3) bekezdésével összefüggésben kérjük, hogy a rendelet-tervezetben a helyi építési szabályzat által lehatárolt területekre határozzák meg az előírásokat és nem pedig a településképi rendelet szerint lehatárolt területekre.

Tervezői válasz:
Észrevételt köszönjük. A TKR és a BHÉSZ területegységekre (pl.: Városközponti terület, építési övezetek stb.) vonatkozó előírásainak legegyszerűbb és legésszerűbb megoldása az egymással erősen korreláló rendeletek közötti kereszthivatkozások alkalmazása, melyet jelenleg már a TKR is tartalmaz. A két rendeletben szereplő területi lehatárolások más egységekre vonatkoznak. Álláspontunk szerint BHÉSZ-ben a TKR területi lehatárolására való hivatkozást jogszabály nem tiltja, így annak alkalmazását

fenntartjuk. Ellenkező esetben bonyolult, rosszul értelmezhető definíciót vagy tömb felsorolást, leírást lenne szükséges alkalmazni.

Tárgyaláson rögzítettek:
A megjelentek részleteiben ismertették álláspontjaikat és aggályaikat, Váradi Tibor megjegyezte, hogy aggályosnak tartja az ilyen jellegű jogalkotást. Végül abban maradtak, hogy jogszabályi tiltás hiányában az ésszerűség és egyszerűség miatt a területi vonatkozású hivatkozások maradhatnak a rendeletekben.

Véleményezés során beérkezett észrevétel:

8. Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: HÉSZ-tervezet 16.§ (2) bekezdés; 34.§ (6) bekezdés; 34.§ (9) bekezdés; 2. számú melléklet 2. 1. táblázat 9/B. sor „I", „O" és „P" oszlop; 10. sor „N" oszlop; 13. sor „O" oszlop; 14. sor „O" oszlop; stb.]

   Fenti jogszabályi hivatkozásra tekintettel kérjük, hogy a rendeltetési egységek számát az építési telkekre vonatkozóan határozzák meg és nem pedig az adott övezetre vonatkozóan. A HÉSZ-tervezet 34.§ (11) bekezdés ca) pontjának a felülvizsgálatát kérjük.

Tervezői válasz:
Észrevételt köszönjük. Az 1. pontban leírtak alapján jelen tervezési feladat nem terjed ki a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatára, így a felsorolt legtöbb esetben a hatályos szövegezés apróbb kiegészítése történt meg, jelen eseti módosítás során. A soron következő teljes felülvizsgálat során megfontoljuk az észrevételeket.

Tárgyaláson rögzítettek:
A Szabóné Pányi Zsuzsanna, Schindler-Kormos Eleonóra és Váradi Tibor kifejezetten aggályosnak tartották a Budafoki utcában a GKSZ területi átsorolását és mindenképpen más megoldás eszközölését kérték: TSZT módosítása nélkül a terület lakóterületi besorolásának megtartásával, speciális előírások alkalmazását tartanák szükségesnek mely kizárólag a funkciók vonatkozásában engednék meg a jelenlegi kialakult állapot rögzítését.

Az Állami Főépítész és Pest Megye Főépítésze észrevételének megfelelően a 4087 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan a jelenlegi kertvárosias lakóterületen belül új építési övezet meghatározása javasolt: Lke-1/O/A.
A telken jelenleg 40%-os beépítettséggel az ASK-M Kft. működik, fő tevékenységük: sejtdiagnosztikai kutatásokhoz nagysebességű szkenner mikroszkópok fejlesztése, gyártása.

Az új Lke-1/O/A építési övezetre vonatkozóan javasolt előírások a következők:

- Elhelyezhető rendeltetés: lakó vagy a kertvárosias lakóterület használatot nem korlátozó, nem zavaró hatású orvosi eszköz gyártása és az ahhoz kapcsolódó oktatás.
- A beépítési paraméterek megegyeznek az Lke-1/O építési övezet paramétereivel, azzal a kitétellel, hogy a meglévő épület a kialakult állapotnak megfelelően fennmaradhat, de nem bővíthető.

Alátámasztó munkarészt szükséges kiegészíteni egy olyan dokumentummal, amely igazolja, hogy a tevékenység nincs zavaró hatással a környező lakóterületre.
A véleményezésre kiküldött tervdokumentációhoz képest módosítani szükséges a Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv tervezeteit is a terület vonatkozásában.

Véleményezés során beérkezett észrevétel:

10. A HÉSZ-tervezet 20.§ (4) bekezdésével összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy a zöldfelület számítási módját az OTÉK határozza meg. Fentiekre tekintettel tárgyi rendelkezés törlését kérjük.

Tervezői válasz:
Észrevételt köszönjük. Az előírás alkalmazását szükségesnek tartjuk, mert álláspontunk szerint az

országos előírások a gyeprácsos és a gyephézagos kialakítású felületekkel nem foglalkoznak. Az OTÉK „zöldfelületre" vonatkozó definíciója nem zárja ki azt, hogy a gyeprácsos és a gyephézagos felületekre külön szabály legyen ugyanúgy, mint a víz- és a tetőfelületekre.

Tárgyaláson rögzítettek:

Váradi Tibor szerint nem lehetne alkalmazni a HÉSZ-ben az új előírást, mert az OTÉK definíciója eleve kizárja a gyeprácsos és gyephézagos felületek zöldfelületbe való beszámítását. Csík Edina, Schindler-Kormos Eleonóra és Szabóné Pányi Zsuzsanna elmondták, hogy nem egyértelműek a magasabb szintű jogszabályok a kérdéskör vonatkozásában, mert számukra az OTÉK fogalommeghatározás 113 pontja:.

„113. Telek zöldfelülete: a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg."

szerint a gyeprácsos és gyephézagos felületek is beszámíthatóak zöldfelületbe, mert a termett talaj között nincsen „egyéb más réteg", hiszen a gyeprácsos és gyephézagos burkolatokon legszerencsésebb esetben átnő a fű. A megjelentek úgy döntöttek, hogy a zöldfelület védelme érdekében szükségesnek tartanák az új előírás BHÉSZ-ben való alkalmazását. Váradi Tibor elfogadta az érveket és az előírás alkalmazását.

Véleményezés során beérkezett észrevétel:

13. Az OTÉK 10.§ (2) bekezdése értelmében *„az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel."*
Fentiek alapján abban az esetben, ha a helyi építési szabályzat egy adott övezetben az OTÉK-tól eltérő rendeltetést is megenged, akkor az OTÉK 10.§ (2) bekezdése szerinti követelmények teljesülésének igazolását kérjük, tekintettel arra, hogy esetlegesen pl.: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatására is szükség lehet. [Pl.: 42.§ (2) bekezdés h) pont; 47.§ (5) bekezdés]

Tervezői válasz:

Észrevételt köszönjük. A kifogásolt előírások vonatkozásában:

- .....
- a 47.§ (5) bekezdés vonatkozásában pedig kizárólag a „szállás jellegű" szövegezés kiegészítése a módosítás célja;

Tárgyaláson rögzítettek:

A funkció alkalmazásához szükséges kiegészíteni az alátámasztó munkarészt.

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (Ügyszám: 36137/2019.)

Véleményezés során beérkezett észrevétel:

A Budaörs 031 hrsz-ú ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, valamint a Budaörsi-kopárok kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési (Natura 2000) területtel. Az ingatlan területén a védett területhez csatlakozóan jó állapotú mészkedvelő tölgyes és szárazgyep található, melyek megóvása a védett terület pufferterületeként, valamint az ott megtalálható védett növények– tavaszi hérics és pusztai meténg – megóvása érdekében szükséges. Felhívjuk a figyelmet, hogy a védett növények megóvásával kapcsolatosan a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 42.§-ban foglalt előírásokat be kell tartani.
A tervezett fejlesztéssel kapcsolatban a tervezők korábban egyeztettek Igazgatóságunkkal. A megküldött telepítési tanulmányterv és növényállomány felmérési dokumentáció alapján a védett terület határától mért 20, illetve 5 méteres sávban a növényállomány megtartásával a telepítési tanulmányterv tartalmát elfogadtuk. Ennek megfelelően a szabályozási terv tartalma ellen nem emelünk kifogást, ugyanakkor a HÉSZ LK8/SZ övezetre vonatkozó 34.§ (10) bekezdés d) pontjának kiegészítését tartjuk szükségesnek. Kérjük, hogy a „természet-közeli növényzet fenntartása" területen az épület és építményrész elhelyezésének tilalma mellett kerüljön előírásra az építmények elhelyezésének tilalma is. Szintén kérjük, hogy a „növényállomány eredeti állapotban megtartandó" kifejezés kerüljön részletesebben kifejtésre. Javasoljuk az alábbi megfogalmazást: A területen található növényállomány eredeti állapotában megtartandó, a növényborítottság nem csökkenthető, a területen csak a táji- és természeti adottságoknak megfelelő honos fajok ültethetők.

Tervezői válasz:
Észrevételt köszönjük a rendelet-tervezetet az alábbiak szerint kiegészítettük:
„d) a szabályozási tervlapon jelölt „természet-közeli növényzet megtartása" sáv egyben hátsó- és oldalkertként értelmezendő, ahol a növényállomány eredeti állapotában megtartandó – a növényborítottság nem csökkenthető - és azon a kerítésen kívüli építmény, építményrész nem helyezhető el."
Az ültethető növényállomány vonatkozásában a TKR 6.§ (2) bekezdése már tartalmazza a kért előírást, így a BHÉSZ szövegezésének változtatatását nem tartjuk szükségesnek. Megjegyezzük, hogy a Lk-8/SZ ép.öv. elnevezést Lk-9/SZ-re szükséges módosítani, mert a 2020 januárjában, BHÉSZ egyszerűsített eljárással módosítása szintén Lk-8/SZ ép.öv. kiegészítését irányozza elő, mely előbb fog hatályba lépni.

Tárgyaláson rögzítettek:
Pétsch Nóra aggályosnak tartaná, ha a védett természeti területtel határos telekhatáron tömör kerítés épülhetne, ezért mindenképpen szükségesnek tartja kiegészíteni a rendelkezéseket, hogy kerítés csak áttört kialakítású lehessen. Ezt megjelentek egybehangzóan támogatták.
Továbbá a kerítésmagasság TKR-ben való alkalmazásának vonatkozásában Csík Edina elmondta, hogy a Településképi Bejelentési eljárás során lenne egyedül lehetőség a kerítések „ellenőrzésére", mely során kizárólag a Településkép Védelmi rendelet előírásai vehetőek figyelembe, ezért mindenképpen szükségesnek tartaná kerítésre vonatkozó magassági előírás Településkép Védelmi rendeletben való szerepeltetését. Váradi Tibor elmondta, hogy ezen előírást csak akkor tudja elfogadni, ha annak megfogalmazása megfelel a jogszabályoknak (településképi vonatkozású).

Véleményezés során beérkezett észrevétel:
A fokozottan védett Kő-hegy körül található Kőhegy védett kisvárosias lakóterületre vonatkozó HÉSZ 35.§ (6) bekezdésének módosítását tartalmazza a rendelettervezet. A változtatási szándékok között nem jelzik ezt a módosítást, nem található az anyagban vizsgálat, hogy ez hány telket érint, valamint az indokoltságot sem támasztják alá. Kérjük ezeknek a hiányosságoknak a pótlását.
A HÉSZ 35.§ (8) módosítását Igazgatóságunk elfogadja.

Tervezői válasz:
Észrevételt köszönjük. A védőtávolság előírása 11/2016. (IV.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítással került be a rendeletbe, mely módosítás során készült dokumentációban részletes vizsgálatok és szemléltető ábrák készültek. Jelen eseti módosítás során kizárólag a hatályos bekezdő szövegezés" egészülne ki a „legalább 10 m széles telekrészével" szövegezéssel.

Tárgyaláson rögzítettek:
Pétsch Nóra álláspontja szerint nem egyértelmű a hatályos rendelkezés kiegészítése, mert az az Ő olvasata szerint számos ingatlan vonatkozásában „felmentést" fog adni a védősáv kötelme alól. A Főépítészi Iroda felülvizsgálja a tervezett előírást.
Az alábbi szövegezés lenne javasolt:
(6) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező budaörsi kopárok védelme érdekében a Kőhegy 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken védősávot kell tartani a 1634/1 hrsz-ú telekkel való közös telekhatár mentén, attól párhuzamosan mérve. A 1634/1 hrsz-ú ingatlan legfeljebb 3 m széles, építési telkek közötti benyúló nyúlványaival határos telkek nyúlvány melletti szakaszán a védősávot nem kell tartani.

A Megjelentek a Tervezői válasz további pontjaiban foglaltakat elfogadták, azokkal kapcsolatban kifogást nem emeltek.

- k. m. f. –

A jegyzőkönyv mellékletei
1. jelenléti ív
2. a 2020. február 04-i tárgyalásra, az államigazgatási szervektől beérkezett levelek

Csík Edina
főépítész

Jegyzőkönyvet készítette: Várl Attila / Irodavezető-helyettes

JELENLÉTI ÍV
VÉLEMÉNYELTÉRŐ EGYEZTETÉS

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban

Ideje: 2020. február 4. kedd 9.00 óra
helye: Budaörs Város Önk. PH 307 tágyaló

Jelen vannak:		
szervezet/név	**elérhetőség**	**aláírás**
Budaörsi Polgármesteri Hivatal Csík Edina főépítész	foepitesz@budaors.hu; 06-23 447-989	
Budaörs Polgármesteri Hivatal Vári Attila tervező/ főépítész helyettes	vari.attila@budaors.hu; 06 23 447 -839	
Budaörs Polgármesteri Hivatal Junghausz Tímea tervező/ településrendezési ea.	junghausz.time@budaors.hu; 06 23 880-419	
PMKH VÁRADI TIBOR ÁLLAMI FŐÉPÍTŐ	allamifoepitesz@posf.gov.hu	
PEST MEGYEI ÖNKORM. HIVATAL	komarae@pestmegye.hu	
DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG	petrichu@dinpi.hu	
PEST MEGYEI ÖNKORM. HIV.	janujzs@pestmegye.hu	

ADVENTUM ELEKTRONIKUS IRATTÁR
Kézbesítve: 2020.01.29 08:15
NOVA Oláh László tű. őrgy (SK)
36300/374-1/2020.ált.

PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközök módosításának ügyében egyeztető tárgyalás
Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. fhdgy.
Telefon: 06-20-8200-923

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város közigazgatási területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban összehívott egyeztető tárgyalásról szóló levelét megkaptam. A kapcsolódó ügyiratok vizsgálatát követően az alábbiakról tájékoztatom:

A 2020. január 28-án megrendezésre kerülő egyeztető tárgyaláson a Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság egyéb elfoglaltsága miatt nem tud részt venni.

Tájékoztatom, hogy Budaörs Város településrendezési eszközök módosításához 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 42. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

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

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét.

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
nevében és megbízásából:

Oláh László tű. őrnagy
hatósági osztályvezető

Készült: 1 példányban
Egy példány: 1 old.
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár

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

IKTATÁSRA ÉRK... 2020 JAN 31.

FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA ÉRKEZETT
2020 JAN 31
6643

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

dr. Vass Csaba
Digitálisan aláírta: dr. Vass Csaba
Dátum: 2020.01.31 07:38:37 +01'00'

Wittinghoff Tamás Polgármester
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/0346-3/2020. BP/PNEF-TKI/0346-4/2020.
Előiratszám:	BP/PNEF-TKI/01742/2019.
Ügyintéző:	Németh Réka
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Budaörs településrendezési eszközeinek eseti módosítása – egyeztető tárgyalás
Hivatkozási szám:	XI/108-1/2020

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) tájékoztatja, hogy a BP/PNEF-TKI/01742-3/2019. és BP/PNEF-TKI/01742-4/2019. ügyiratszámú levelében foglalt véleményét fenntartja.

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

A BFKH jelen iratot *az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS
Iktatva: 2020 JAN 31
Szám: XI/108-6/2020
Előszám: | Melléklet: | Ügyintéző:

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
kormánymegbízott megbízásából

Dr. Vass Csaba
helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos

Népegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
KÉR azon.: KHIV BUK NSZSZB – Hivatali kapu azon.: BFKHNSZSZ, KRID: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

20200131-0952-006643-0-00

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/V/239-2/2020
Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde
Telefon: (06 1) 373 1812

Tárgy: Szakvélemény, Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárásban
Ügyiratszámuk: XI/23-2/2020
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea

Budaörs Város Polgármestere

polgarmester@budaors.hu

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést 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 tervezettel szemben **nem emel kifogást.**

A módosítások nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét.

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.

A Bányafelügyelet illetékességi területéről *a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatról* szóló 161/2017. Korm. rendelet 1. melléklete rendelkezik.

Budapest, 2020. január 28.

Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Pályi György
bányakapitány

Bányafelügyeleti Főosztály
1145 Budapest, Columbus u. 17-23.
Telefon: (06-1) 373-1800 Fax: (06-1) 373-1810
E-mail: banyafelugyelet@pest.gov.hu
Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

TIM
E-XI/108/2020

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2020 JAN 31.

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK

Nemzetközi arany minősítésű szolgáltató

Iktatószám: FV/5910/2020/150-1

5202000599330

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkeztetés
Iktatva: 2020 JAN 31.
Szám: XI/108-5/2020
Előszám | Melléklet | Jogosítás

Budaörs Város Polgármestere
Wittinghoff Tamás
polgármester úr részére

Budaörs
Szabadság út 134.

2040

Fővárosi Vízművek Zrt.
Mérnökszolgálati Osztály
Ügyintéző: Decsi Lejla
Telefon: 465-2156
E-mail: Lejla.Decsi@Vizmuvek.hu
Iktatószám: FV/5910/2020/150-1

Hivatal rövid neve: BOPMH
KRID: 406132725

FŐÉPÍTÉSZI IRODÁRA ÉRKEZETT
2020 JAN 30.
6366

Tárgy: TSZT, BHÉSZ teljes eljárásban történő eseti módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettük az XI/108-1/2020 ügyiratszámú megkeresésüket, a tárgyi szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítását érintő véleményeltérő egyeztetéssel kapcsolatban.

A meghívóhoz mellékelt tervezői válaszokban Társaságunkat érintő új információ, észrevétel nem szerepel, ezért azzal kapcsolatban érdemi észrevételt nem teszünk.

A 2019. július 11-én kelt, FV/5910/2019/2214-1 iktatószámú levelünkben megfogalmazottakat továbbra is fenntartjuk, melyek szíves figyelembevételét kérjük a szabályzat elfogadásánál.

Fentiek figyelembevételével a 2019. február 4-én tartandó véleményeltérő egyeztetésen személyesen nem képviseltetjük magunkat.

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

Kérjük a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a jövőben is.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2020. január 29.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes

20200130-0828-006366-0-00

KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

IGAZGATÓ

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.
levélcím: 1428 Budapest, Pf.: 33.

www.kdvvizig.hu; e-mail: titkarsag@kdvvizig.hu; tel.: (1) 477-3500; fax: (1) 477-3519

Iktatószám:	00388-0017/2020	Iktatószám Önöknél:	XI/108-1/2020
Osztályszám:	-	Előadó Önöknél:	Junghausz Tímea
Előadó:	Lendvai Zalán	Mellékletek:	1db térkép

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere
2040, Budaörs, Szabadság út 134.
polgarmester@budaors.hu

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek (TSZT, BHÉSZ) teljes eljárásban történő eseti módosítása ügyében tartandó véleményeltérő egyeztetésre, válasz

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi témában küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. Az igazgatóságunk által **00237-0024/2017** iktatószámon kiadott véleményt továbbra is fenntartjuk az alábbi kiegészítések mellett:

Felszíni vizek vonatkozásában:

A *„területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról”* szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** 4. melléklete alapján Budaörs tervezési területét érinti az Országos vízminőség-védelmi terület övezete. A lehatárolását tartalmazó 2017-es térképet levelünk mellékleteként csatoljuk.

Valamint a tervezett beavatkozás által érintett vízrajzi létesítmény:

Törzsszám	Állomásnév	EOVx	EOVy	Állomás jellege	Helyrajzi szám	Állomás elhelyezkedése
1220	Budaörs-2	235020	639581	felszín alatti	Budaörs 030/5 a	Budaörstől Biatorbágy felé vezető műúton, a város határától kb 500m-re jobbra a galamblövő pálya zárt területén.

A fenti állomás az Országos vízrajzi törzshálózat része, így kiemelt fontosságú, megóvása kötelező.

Tájékoztatjuk, hogy Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, illetve szabályozási terv részleges módosításával, adatszolgáltatás megadásával kapcsolatos szakvéleményünket az **Országos Vízügyi Főigazgatóság** (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Ennek megfelelően jelen levelünk mind Igazgatóságunk, mind pedig az OVF tárgyi megkeresésre vonatkozó válaszát is tartalmazza.

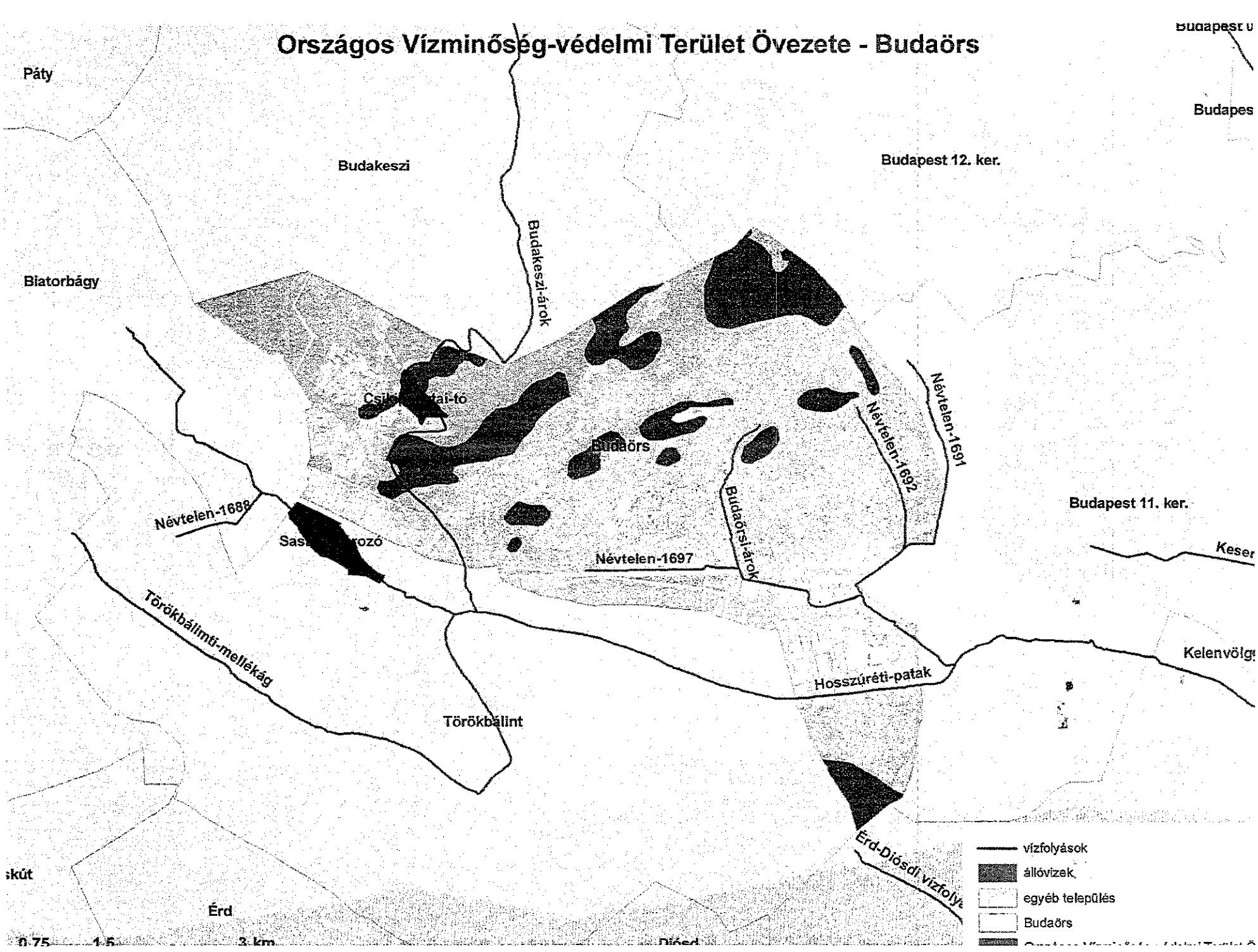
A tárgyalásról készült jegyzőkönyvet elegendő elektronikusan megküldeni Igazgatóságunknak.

Az eljárásban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2020.02.03.

Üdvözlettel:

Szilágyi Attila
igazgató


Országos Vízminőség-védelmi Terület Övezete - Budaörs
Páty
Budakeszi
Budapest 12. ker.
Budapes
Biatorbágy
Budakeszi-árok
Budaörs
Névtelen-1691
Névtelen-1692
Budaörsi-árok
Budapest 11. ker.
Névtelen-1688
Névtelen-1697
Törökbálinti-mellékág
Hosszúréti-patak
Kelenvölg
Törökbálint
Érd-Diósdi vízfolyás
Érd
vízfolyások
állóvizek
egyéb település
Budaörs

XI-108/20 IKTATÁSRA ÉRKEZETT Tímea

2020 FEBR 10.

...ÉPÍTÉSZETI IRODÁRA
...T
2020 FEBR 05.
7259

Országos Atomenergia Hivatal

1539 Budapest 114, Pf. 676
Telefon: (1) 436-4801
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.gov.hu

OAH-2020-00065-0070/2020 (AL)

Wittinghoff Tamás
polgármester
BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2040 Budaörs, Szabadság út 134

Ügyintézőnk: Gábor Anita
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea
Számuk: XI/108-1/2020

Tárgy: Válasz Budaörs város településrendezési eszközeinek módosítási eljárása során tartandó egyeztető tárgyalás összehívásáról szóló értesítésre

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2020. január 28-án érkeztetett, fenti számú levelével értesített egyeztető tárgyalás összehívásáról Budaörs város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során a partnerségi egyeztetésekhez kapcsolódóan beérkezett vélemények és észrevételek megvitatása érdekében.

Megkeresésére válaszolva tájékoztatom, hogy a 2019. június 17-én kelt, OAH-2019-00028-0501/2019 (AL) számú levelünknek megfelelően Budaörs város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti, ezért a 2020. február 4-ére meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni.

Az elfogadott településrendezési eszközökről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2020. február 3.

Üdvözlettel:

Mészáros István
főosztályvezető

Kapják:
1. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2. Irattár

MSZT CERT IQNet

20200204-1537-007259-0-00

POLGÁRMESTERI HIVATAL
Iktatva: 2020 FEBR 10.
Szám: XI/108-8/2020
Előszám | Példányszám | Jegyzőkönyv