

KÉSZÍTI:

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK ÉS TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETÉNEK ESETI MÓDOSÍTÁSA



Véleményezési szakaszra dokumentálva

2019. június

ALÁÍRÓLAP

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképi védelméről szóló rendeletének ESETI MÓDOSÍTÁSA

TERVEZÉST IRÁNYÍTOTTA:

TELEPÜLÉSTERVEZÉS
(Budaörs Város Önkormányzat /
Főépítész Iroda):

Csik Edina
Budaörs Város főépítésze




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



Junghausz Timea
okl. településmérnök
térinformatikai szakmérnök

KÖZMŰVEK ÉS KÖZLEKEDÉS:



Hanczár Zsolt
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. tájépítésmérnök

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 KIJELELT 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

- Főépítési 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;

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 telekalakítás során;
- magánutak kialakításával kapcsolatos előírások pontosítása;
- egy épülettömeg értelmezése;
- tereprendezés előírásainak pontosítása, új elemként kerülne be az épület kontúron kívüli terepbeválasztás szabályozása;
- támfal méret maximális méretének előírása;
- egyes építési övezetekben a hátsókerthi 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 visszaemlése 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 – Bretzföld utca által határolt tömb vonatkozásában a közterületrendezési terv kötelezővé tétele.

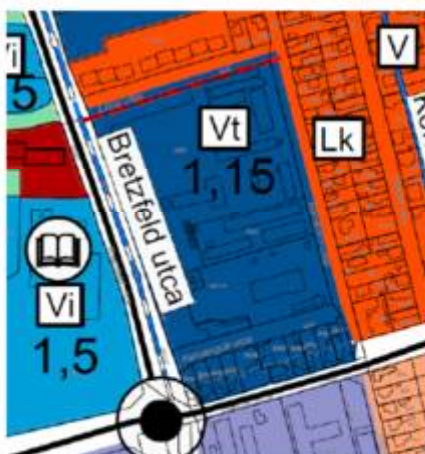
II. KOMPLEX MÓDOSÍTÁSOK

1. Baross utca – Komáromi utca - Kenyérgyár utca – Bretzföld 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



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva



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 színterület 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 tömbből 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

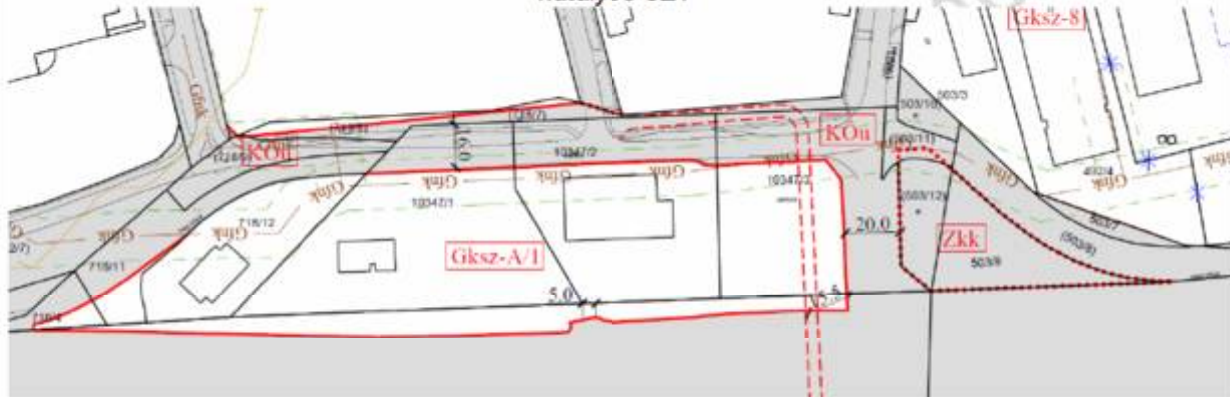
Változás részletes bemutatása:	Biológiai aktivitásérték változás:
Településközpont vegyes terület (Vt) => Kisvárosias lakóterület (Lk) 0,51 ha	+0,37

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

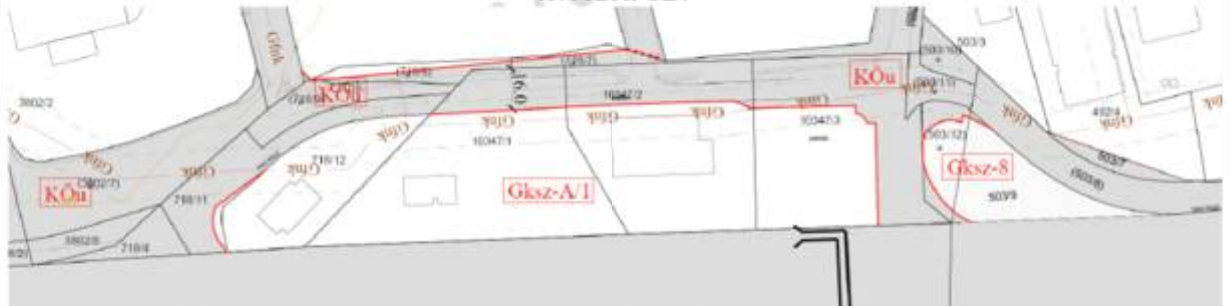
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT

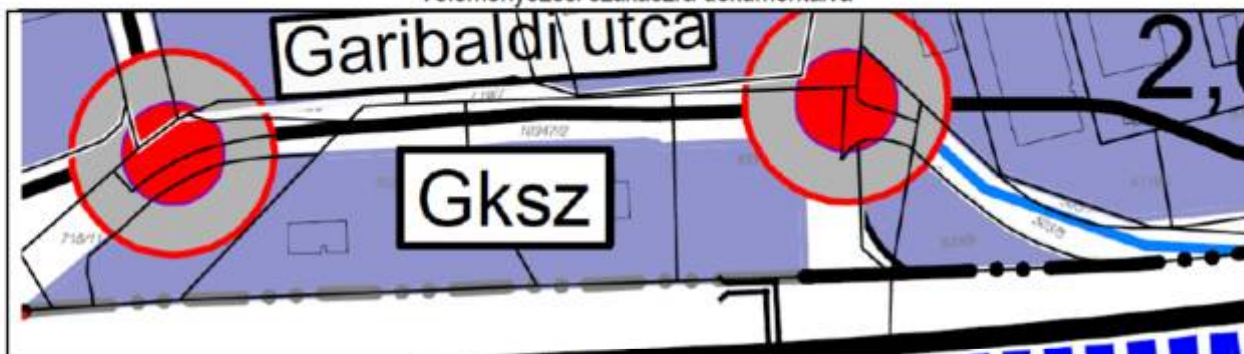


hatályos TSZT

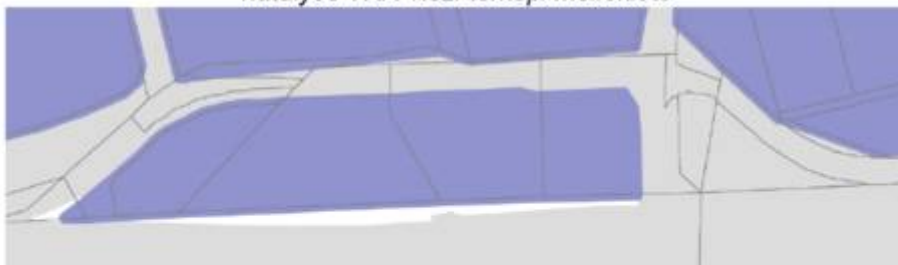


tervezett TSZT

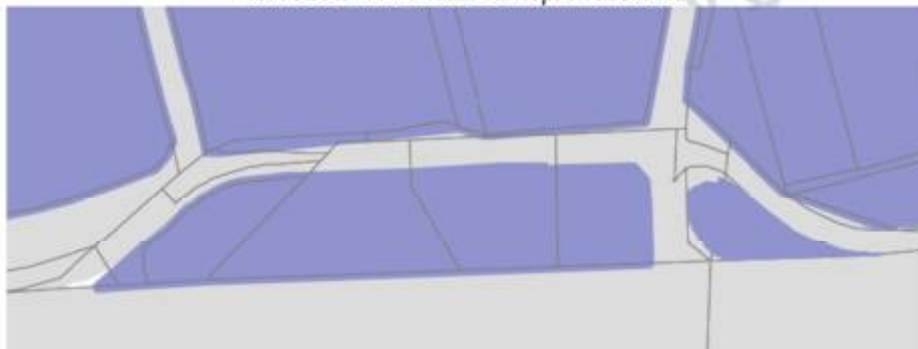
Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva



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 hid koncepcióját az önkormányzat elvetette, így a tervezett elem törlése és a meglévő gyalogos hid 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 előírányzó szabályozás elhagyását kérte a Mol Zrt.
5. A MOL töltőállomás telekredezésével kapcsolatosan a részletes felmérés alapján a szabályozási vonal pontosítása megtörtént.

Biológiai aktivitásérték számítás

Változás részletes bemutatása:

Közkert (Zkk) => Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

0,18 ha

Biológiai aktivitásérték változás:

-1,008

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

légifotó



hatályos TSZT



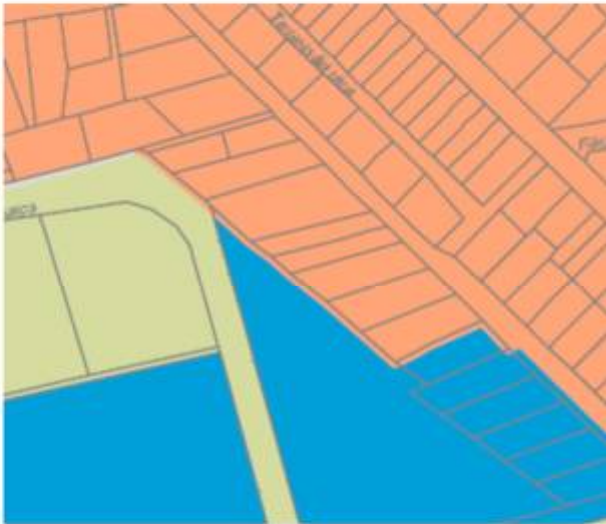



tervezett SZT



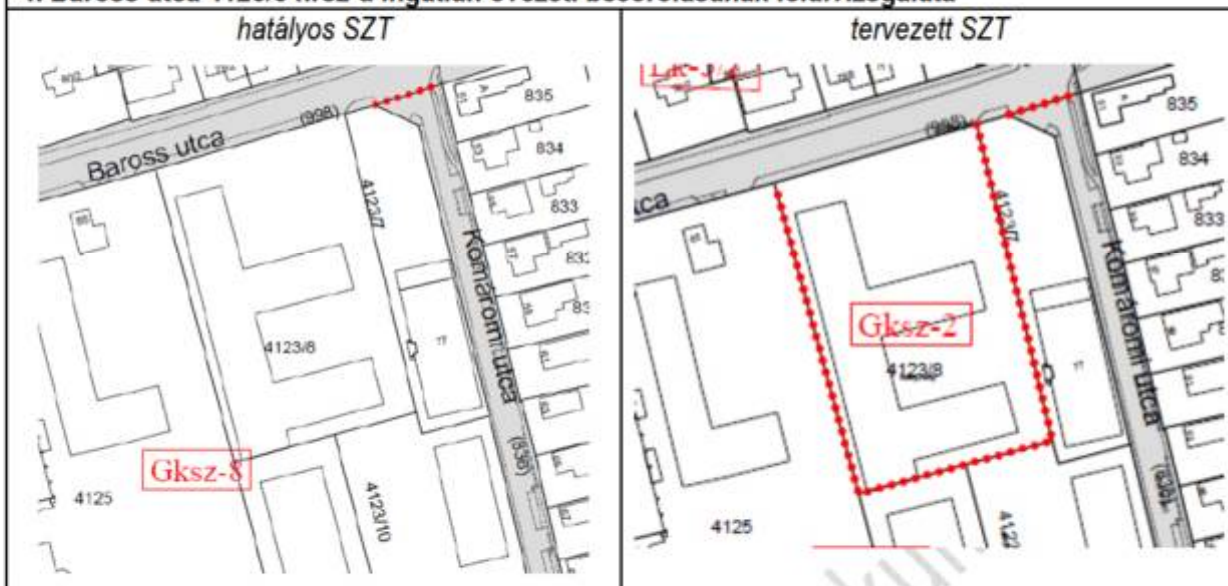
(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési szakaszra dokumentálva

<p><i>hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete</i></p> 	<p><i>tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete</i></p> 				
<p><i>hatályos SZT</i></p> 	<p><i>tervezett SZT</i></p> 				
<p><i>A módosítás rövid leírása</i></p> <p>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.</p>					
<p><i>Biológiai aktivitásérték számítás</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Változás részletes bemutatása:</i></th><th><i>Biológiai aktivitásérték változás:</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kertvárosias lakóterület (Lke) => Kereskedelem szolgáltató terület (Gksz) 0,27 ha</td><td>-0,62</td></tr> </tbody> </table>		<i>Változás részletes bemutatása:</i>	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i>	Kertvárosias lakóterület (Lke) => Kereskedelem szolgáltató terület (Gksz) 0,27 ha	-0,62
<i>Változás részletes bemutatása:</i>	<i>Biológiai aktivitásérték változás:</i>				
Kertvárosias lakóterület (Lke) => Kereskedelem szolgáltató terület (Gksz) 0,27 ha	-0,62				

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



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 (Közelekedési 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.

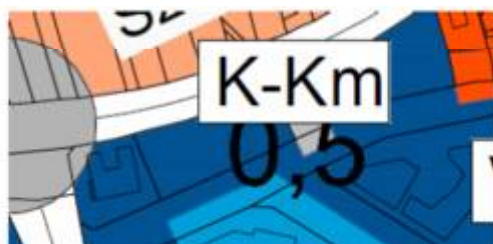
A védősáv amúgy sem jelent pld. épületelhelyezési tilalmat, azt minden esetben egyeztetni kell az ügyi hatósággal.

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 m³-es régen kialakított átvezetés és víztárolást, víz visszatartást szolgáló záportározó telkének funkcióváltása vizgazdálkodási területfelhasználásból településközpont Vt övezetbe 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 (Vt) terület 0,036 ha	

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

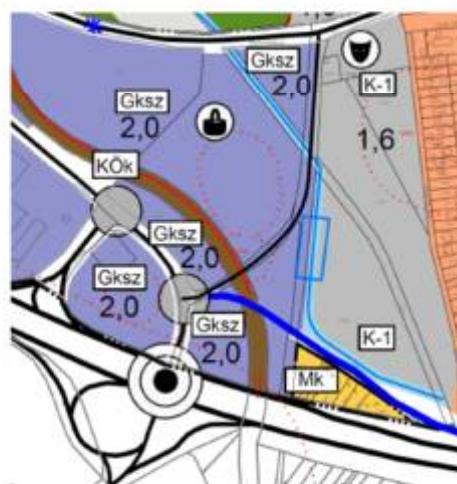
légifotó





hatályos TSZT



tervezett TSZT



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

hatályos SZT	tervezett SZT
	
A módosítás rövid leírása	
<p>A hatályos településrendezési eszköz az elkerülő szervízút 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 szervízút megvalósítása hosszútávon tervezett (ahogy ezt a TSZT is tartalmazza), így a terület szabályozásának újragondolása, pontosítása vált szükségessé az alábbiak szerint:</p>	
<ol style="list-style-type: none">1. A hatályos településszerkezeti terv a szervízutat 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 szervízút megvalósulásának bizonytalan távlatára jelen módosítás az elkerülő szervízút Kaktusz utcától Ny-ra eső szakaszának távlati gyűjtőúti kategóriaként történő feltüntetésére a TSZT-n, valamint az SZT-n az elkerülő szervízúttal 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)

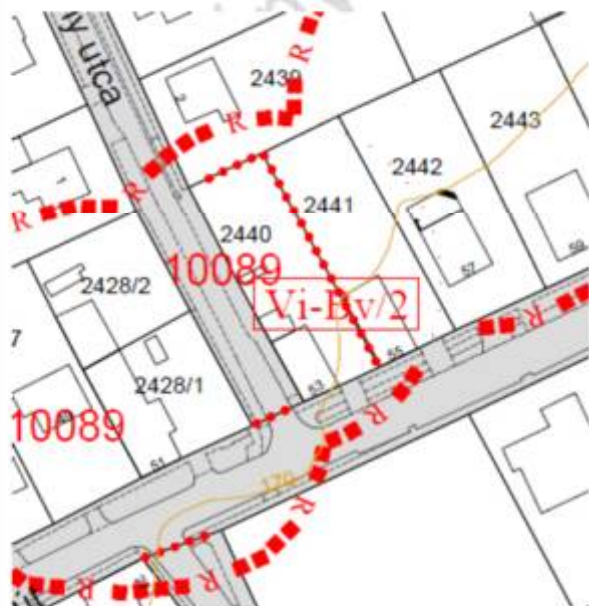
hatályos TKR 1.sz. térképi melléklete



tervezett TKR 1.sz. térképi melléklete



hatályos SZT



tervezett SZT



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szőló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

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:	Változás részletes bemutatása:
Kertvárosias lakóterület (Lke) => Intézmény terület (Vi)	
0,076 ha	-0,14

9. Akácfa köz

légifotó



hatályos SZT

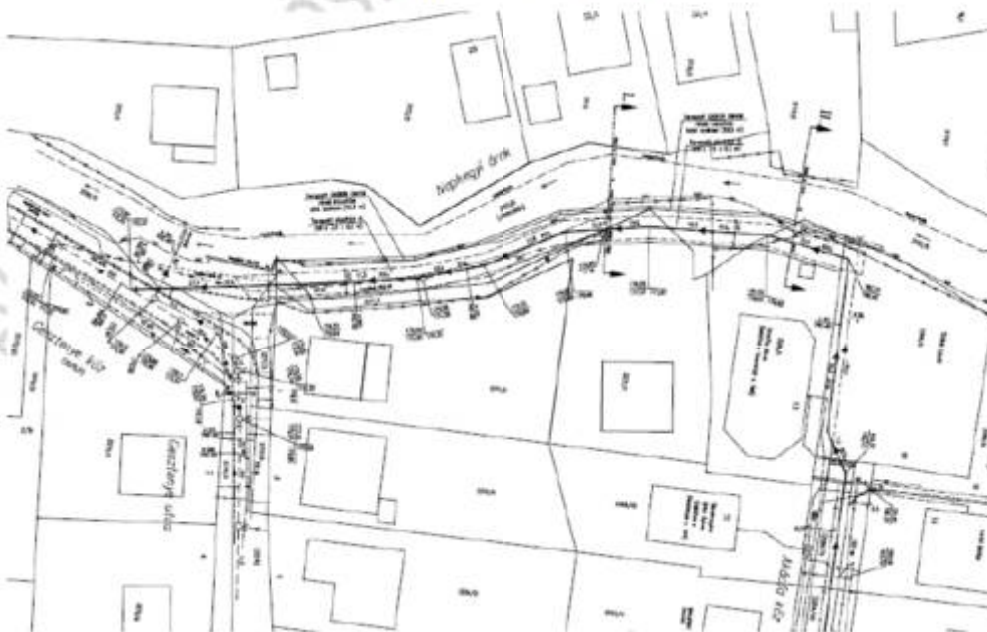


Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

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 között 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 hálózathoz.

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 tették:

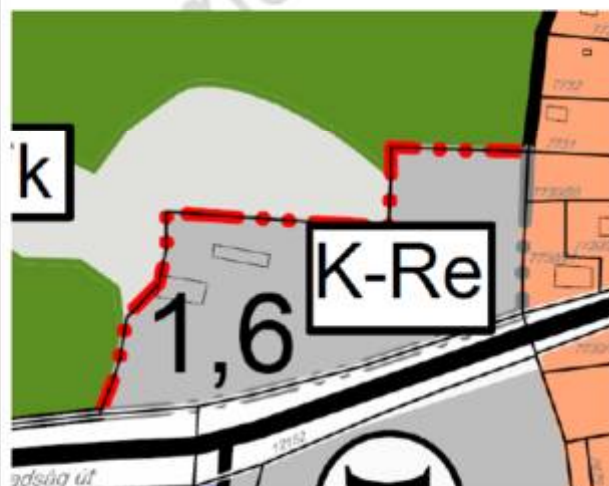
- a Tulajdonos vállalta, hogy a szabályozási terven jelölt területrészt közhasználat céljára megnyitja, melyen az önkormányzat közteret és minőségi zöldfelületet alakít ki;
- az önkormányzat vállalta, hogy a BHÉSZ Vt-Kf építési övezetre vonatkozóan a szükséges pontosításokat (pl.: építménymagasság) és 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

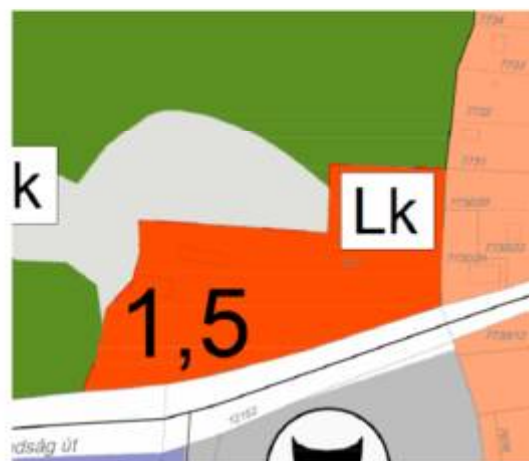
légifotó



hatályos TSZT



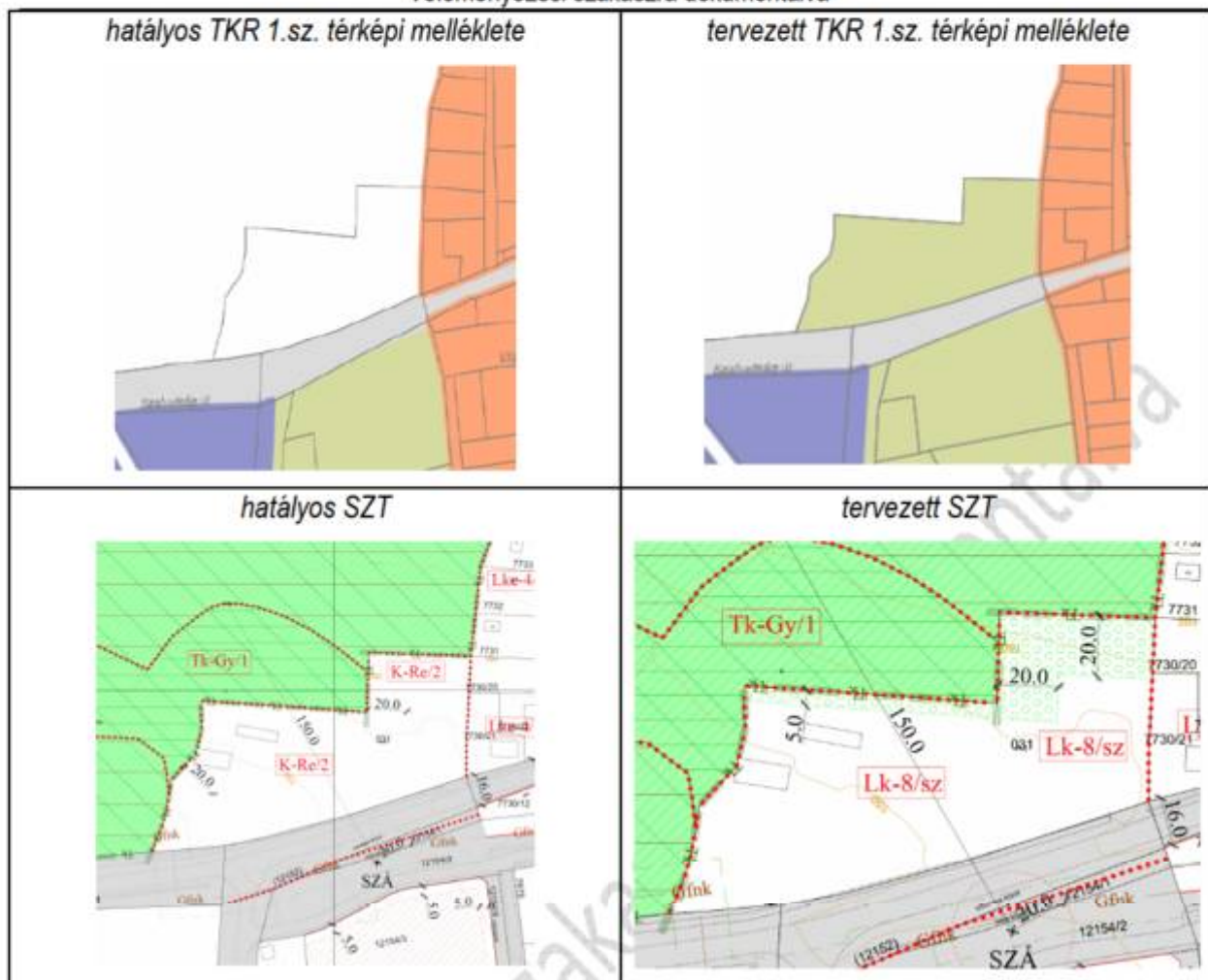
tervezett TSZT



(TSZT területi mérlegét is érintő változás)

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképinek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési szakaszra dokumentálva



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 áttemelése 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 területkénti jelölése;

A Telepítési tanulmányterv készítése során külön szakági munkarészek (út, növényállomány felmérés) készültek.

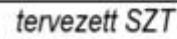
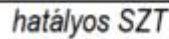
Az Önkormányzat képviselő-testülete a témában készült Telepítési Tanulmányt és az előkészített településrendezési-szerződést a mellékelt 75/2019. (V.30.) ÖKT.sz. határozattal elfogadta.

Biológiai aktivitásérték számítás

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

III. ÖVEZETHATÁR MÓDOSÍTÁSOK

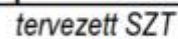
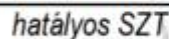
1. Deák Ferenc utca 428/1 hrsz vonatkozásában övezethatár pontosítása



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.



A módosítás rövid leírása

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

Véleményezési szakaszra dokumentálva

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.

XIV. szelvény

1/XIV. Fügefű utca szabályozása

hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A kialakult állapot alapján a Fügefű 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.

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. Ószirozsa utca 7993/4 hrsz-ú ingatlant érintő szabályozási vonal

légifotó



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 állapothoz megfelelően.

9/XV. Szüret utca szabályozásának felülvizsgálata

légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

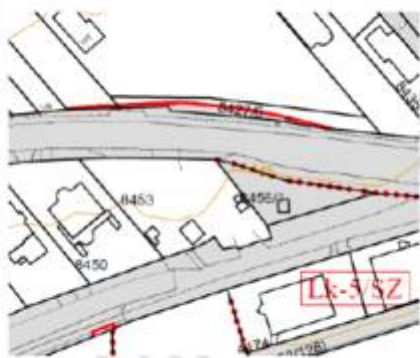
A gyakorlati alkalmazás során számos probléma merült fel a hatályos szabályozási tervlapon szereplő szabályozási vonalakkal kapcsolatban, melynek rendezése érdekében az önkormányzat felmérte a Szüret utca érintett szakaszát. A felmérés eredményét figyelembe véve készült el az utca szabályozásának felülvizsgálata,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



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva



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

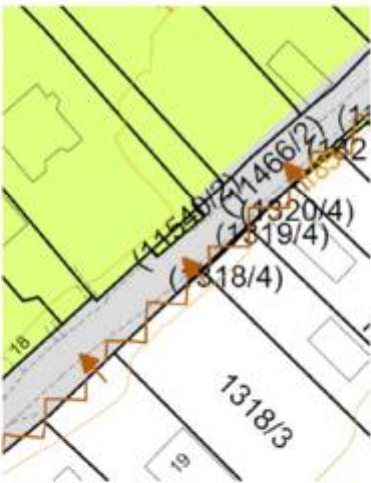
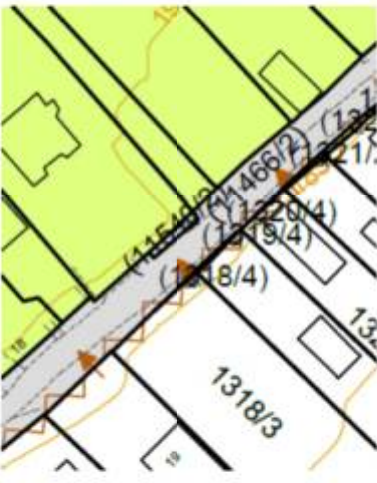
<p>légifotó</p> 		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 1060/6 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan jelenleg az Lk-2/Z építési övezetbe tartozik, azonban e tekintetben módosítás szükséges, mivel kizárólag az ingatlanon keresztül történik a 1057/2,

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

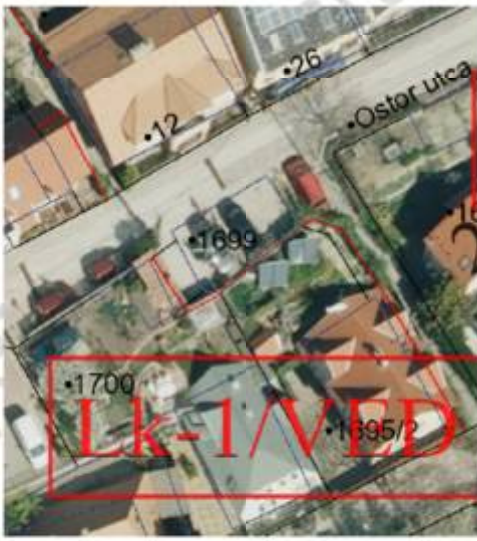
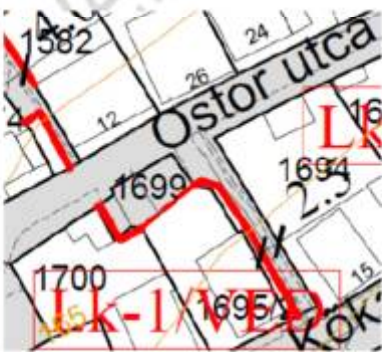

5/XVI. A 1266/1 hrsz.-ú közterületi út földrészlet közterület céljára kijelölt területbe sorolása

hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		<p>Javasolt a telket közterület céljára kijelölt területté minősíteni.</p>

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

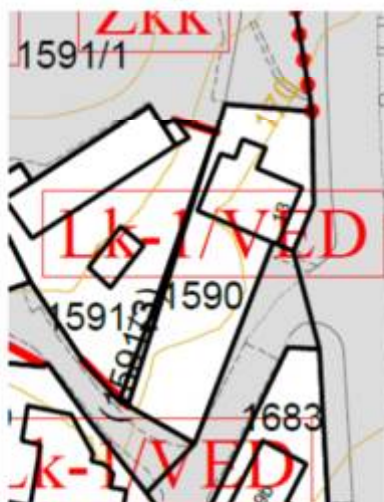
légifotó		
		
hatályos SZT	tervezett SZT	A módosítás rövid leírása
		A 1699 hrsz-ú ingatlan mentén húzódó szabályozási vonalak törlése tervezett, mert a telek közterület céljára caló kijelölése a továbbiakban nem szükséges, az ingatlan magántulajdonban van.

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

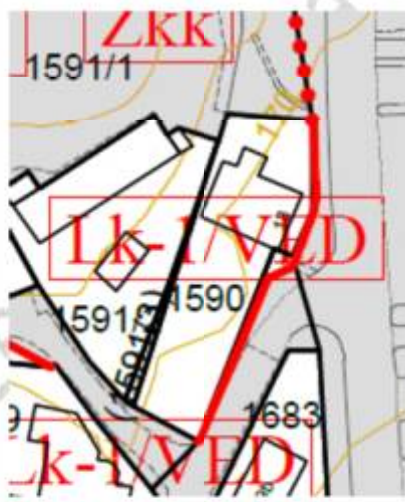
Légifotó



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



Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének 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.

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.

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

<p>légifotó</p>

Véleményezési szakaszra dokumentálva

Az ingatlanok vonatkozásában szabályozási vonal pontosítását tartalmazza a javaslat az elkészült ütterv alapján.



légifotó



A módosítás rövid leírása
A körforgalom területére vonatkozóan közterület céljára kijelölt terület meghatározása.

A m6dosit6s r6vid
leir6sa

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
 ESETI MÓDOSÍTÁSA
 Véleményezési szakaszra dokumentálva

		<p>Övezethatár korrekcióját tartalmazza a javaslat a tényleges telekhatárok figyelembevételével.</p>
---	--	--

XXI. szelvény

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

légifotó



hatályos SZT

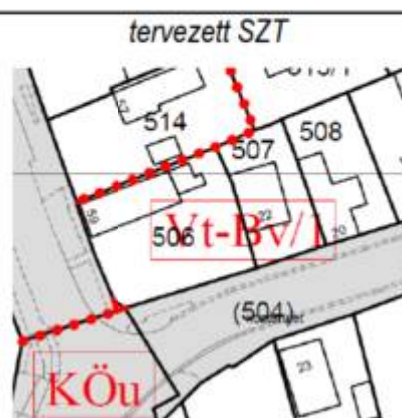
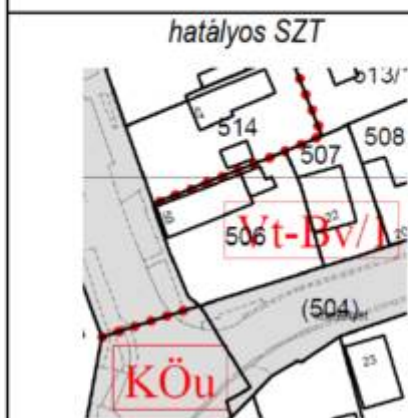
tervezett SZT

A módosítás rövid leírása
 A vízmosás mentén



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

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



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



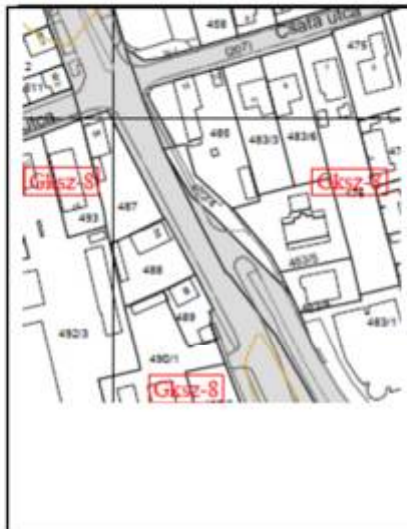
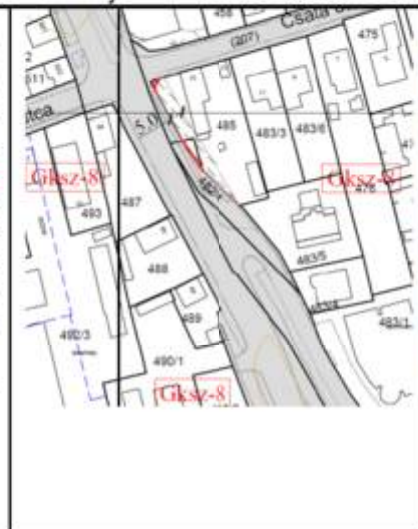
hatályos SZT

tervezett SZT


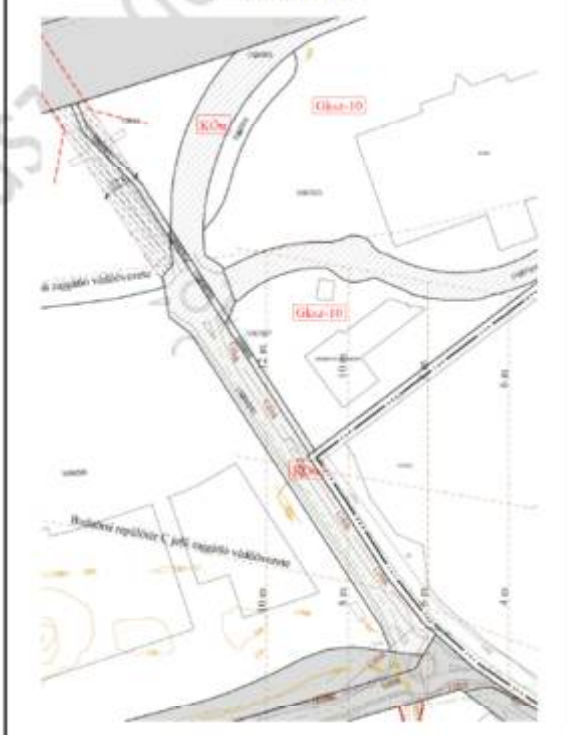
A módosítás rövid leírása

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképeznek Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési szakaszra dokumentálva

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

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

hatályos SZT	tervezett SZT
	

A módosítás rövid leírása

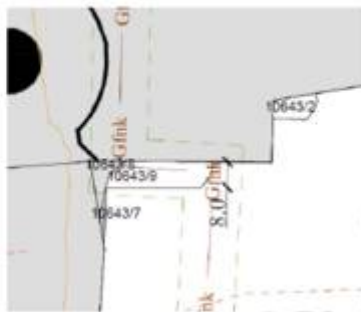
A Kinizsi utca ezen szakasza magántulajdonban van, így a szabályozási tervlapon „közterület céljára kijelölt területként” ábrázolt ingatlanok „gazdasági területen lévő magánúttá” történő ábrázolásának módosítása szükséges, a fentiekben bemutatottak szerint.

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

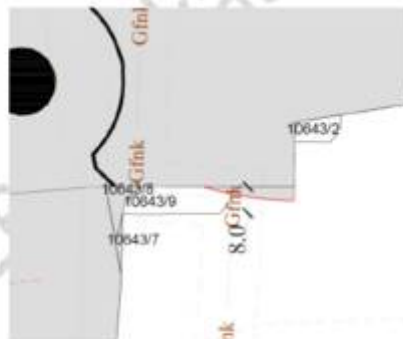
légifotó



hatályos SZT



tervezett SZT



A módosítás rövid leírása

A kialakult állapot szerint a 10643/5 hrsz-ú ingatlan kismértékű 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/XXVI. 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 útépités 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 aközmű csatlakozások kiépítése miatt.

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 szakaszra dokumentálva

VI. BHÉSZ ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE

A szükséges módosítások, kiegészítések az R.-ben, ahol a az-övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
<p>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, <u>vagy a maximális méret fölé emelkedik</u>, illetve eleve kisebb <u>vagy nagyobb</u> az előírt telekméreténél, amennyiben, valamint akkor is, ha a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke és/vagy bruttó szintterületi mutatója a határértéket meghaladja.</p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé, mert több esetben a telekalakításoknál nem lehetett engedélyezni a szabályozás végrehajtását a jelenleg hatályos pontatlan előírás miatt.</p>
<p>7.§</p> <p><u>(7) Szabályozási vonallal érintett telek esetében a telekalakításnak tartalmaznia kell a szabályozási vonalat.</u></p>	<p>A magasabszintű jogszabályok nem rendelkeznek egyértelműen a szabályozási vonal telekalakítási eljárások során történő végrehajtásának kérdéskörében, ezért ennek kötelező érvényrejtutása érdekében lenne az előírás a BHÉSZ-ben.</p>
<p>13. § (1)²⁰ A lakó, vegyes, üdülő építési- és a mezőgazdasági övezetek területén új magánút kialakítására vonatkozó előírások:</p> <p>i) <u>legfeljebb 2db meglévő ingatlan megközelítését szolgáló teleknyél 3 m széles magánútját</u> <u>történő átalakítása esetében a fenti a) pont előírása figyelmen kívül hagyható, de hossza nem növelhető</u></p>	<p>A magánutak kialakítására vonatkozó előírás pontosítása vált szükségessé, a teleknyél magánútját történő átalakításának speciális esetére vonatkozóan.</p>
<p>14.§</p>	<p>Az eljárások során több esetben kérdéses a rendeletés szám kiindulási értéke, mely egyértelműsítésére lenne alkalmazva az előírás.</p>

<p><u>(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 lényegesen kialakított rendeltetési egységek száma tekintendő, kivéve, ha a kialakult állapot rögzítése a cél.</u></p>	
<p>16.§</p> <p>(2) Kis mélységű telek építési helyének hálsó kert mérete:</p> <p>a) szabadonálló beépítés esetén az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő;</p> <p>b) oldalhatáron álló beépítés esetén</p> <p>ba)³³ 0,5 m lehet,</p> <p><u>ha a mögöttes lévő telek/telek a hátsó telekhatárral ellentétes oldalon épületek/épületeknek be,</u></p> <p>bb) az övezetben előírt oldalkert szélességével egyenlő, ha a mögöttes lévő telek/telek a hátsó telekhatárral azonos oldalon épületek/épületeknek be.</p>	<p>Az előírás pontosítása vált szükségessé a gyakorlati alkalmazás során felmerült aggályok miatt.</p>
<p>16.§</p> <p>(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.</p>	<p>Az OTÉK megengedő szabályozásának szigorítása javasolt szakmailag, mert annak alkalmazásával több esetben is szakmailag indokolatlan, csökkentett oldalkerti méret alkalmazására nyílt lehetőség.</p>
<p>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 csatlakoznak.</p>	<p>Egy épület vizuális megjelenésének kérdésköre régóta alapvető kérdéskör, jellemzően a kertvárosias lakterületeken való építkezések során. Az új előírás alapján rögzítve lenne az elfogadható vizuális összekötés, aminek kialakításával még egy épületként lehetne értelmezni az épületet.</p>
<p>17.§ (2)³⁶ A homlokzatmagasság meghatározásánál a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő, rendezett terep feletti homlokzati felületeket kell vizsgálni.</p>	<p>Az előírás alkalmazását szükségesnek tartjuk, a gyakorlati alkalmazás során felmerült esetek miatt.</p>
<p>19.§.</p>	<p>Az előírcsommag pontosítása vált szükségessé az egyértelműsítés miatt, továbbá új előírásként lenne alkalmazva a terepbeavágással kapcsolatos rendelkezés.</p>

Véleményezési szakaszra dokumentálva

(2) ^{47 48} Építési Építési tevékenységgel összefüggően a telek eredeti természetes terefelüli tereprendezéssel megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:	
--	--

<p>a) <u>terepfeltöltés</u> – 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 mért nem haladhatja meg:</p> <p>aa) az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyilvános telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) nem éri el a 10 %-ot,</p> <p>ab) az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve (nyilvános telek esetében a teleknyél hossz figyelmen kívül hagyásával) eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.</p> <p>b) az épület kontúrján kívül <u>terepbevágás</u> az eredeti, természetes terepszinttől mért nem haladhatja meg 2 métert.</p> <p>(3) A telek természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl lehet, kivéve, ha az egyes építési övezetek másképpen rendelkeznek.</p> <p>(4)⁴⁹ A fenti (2) bekezdésben megfogalmazottaktól eltérni <u>Építési helyen kívül a telek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel megváltoztatni nem lehet, kivéve kizárólag a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon túl</u>, az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása érdekében, a legszükségesebb mértékben lehet.</p> <p>(5)⁵⁰ Nem építési tevékenységgel és nem közlekedési (gyalogos és gépjármű) felület kialakításával összefüggően az Lko, Lk, Uh, építési és az Mkk 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.</p>	<p>A támfal méretének maximalizálása szakmailag indokolt.</p>
--	---

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

20.§		Nem kívánatos, hogy a zöldfelület mértékének számításánál figyelembe lehessen venni a gyeprácsos, gyephezagos kialakítású felületeket.
34.§	(4) A felületi gyeprácsos gyephezagos kialakítású felületekparkoló felület és a megközelítéssel szolgáló felület nem számíthatók bele a zöldfelület mértékébe.	
	(6) ⁷⁵ Az Lk-1/0 jelű építési övezet területén a Széles utca menti ingatlanoknál az előkert és a hátsókert megengedett legkisebb mérete a 2.1. melléklet táblázatban szereplő előkert és hátsó kert mértékkezelési mértékig lecsökkenthető szerint alakítható ki.	A kialakult állapotra való tekintettel az előírások pontosítása vált szükségessé.
34.§	(9) ⁷⁹ Az Lk-2/2 és az Lk-3/2 jelű építési övezetek területén a Rába-, a Nitra-, a Dráva és a Száva köz, valamint a Dófa- 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-3/2 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 m ² telekterületnél nagyobb telek kialakítása a 16/34/1 hrsz-ú ingatlanmal való telekhatár-rendezés esetében engedélyezhető.	A Köhgy fokozottan védett telkével kapcsolatos tulajdonviszony rendezés előkészítése több éve folyamatban van már, ehhez telekhatár-rendezések engedélyezhetőségének érdekében szükséges az előírás alkalmazására.

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

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

<p>(5)¹³⁵ A VI-Tu/4 jelű övezet területén a 60-ból ingatlan védett épületek kiegészítése, bővítése egyedi beépítési mértékkel, akár teljes mértékben zártan építhető be.</p>	
<p>40.§</p> <p>(6) A VI-Bv/1 jelű övezetben a BSZT-n tömbbelső korlátozással érintett területen a Szabadság úti telekhatártól mért 30 m-en túl a legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 6,05-6 m lehet.</p>	<p>A BHÉSZ 2.1. sz. mellékletben szereplő párkánymagasság (PM)- helyett a homlokzatmagasság (HM) szabályozó alkalmazása javasolt telekhatártól, mert a PM számítási metodikája számos esetben beigazolódott, hogy problémás és nem egyértelmű.</p>
<p>40.§</p> <p>(17)¹⁴⁹ A VI-Tu/4 jelű övezet területén új épület nem építhető, meglévő nem bővíthető, a meglévő épületállományon csak rendeltetés módváltás és átalakítási felújítási tevékenységek végezhetők, az övezet határ 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.</p>	<p>A gyakorlati alkalmazás során felmerült kérdéses esetek miatt az előírás pontosítáa vált szükségessé.</p>
<p>42.§</p> <p>(2) Az intézményterület építési övezet területén – eltérő övezeti előírás hiányában – elhelyezhető rendeltetések:</p> <ol style="list-style-type: none"> igazgatás, iroda, kereskedelmi-szolgáltatás, szállítás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport, a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró hatásvi kézműipari tevékenység. 	<p>A VI területeken elhelyezhető funkciólistájának kiegészítése vált szükségessé (pl. Zichy-major, PostArt).</p>
<p>43.§</p> <p>(5) A VI-Bv/1 és VI-Bv/2 jelű építési övezetek területén az új épület építése esetén csak magassága, a szomszédos Bv/2 jelű építési övezetbe sorolt telkek közös telekhatártól mért 3 méteren belül az új épületesz párkánymagasság nem haladhatja meg a csatlakozó eltérő építési övezetben megengedett legnagyobb beépítési homlokzatmagasság értékét. 3 méteren túl az épület magassága legfeljebb a telekhatártól mért távolság kétszerese, de legfeljebb 10,5 m lehet.</p>	<p>Az előírás a gyakorlatban alkalmazhatatlan volt, ezért annak pontosítása vált szükségessé.</p>
<p>45.§</p>	<p>Az előírás törlése javasolt.</p>

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképezének Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

(2)	A Gkez-8 és a Gkez-10 jelű építési övezet területén bármely épület városképi illeszkedését az autópálya, a határoló főutak, és a hagyományos lakóterületek felől feltárló látványterv látványtervben kell igazolni.	
47.§	(5) ¹⁸² A Nyugati ipari park, magánúti területén, a BSZT-n „ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely”-en belül maximum 14,0 épülethasságig helyezhető el épület, a szükséges közúti úrszelvény szatban hagyásával elhelyezhető rendeltetések: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, közösségi szórakoztató, <u>szállás jellegű</u> valamint közterületen elhelyezhető építmények.	Az előírás pontosítása vált szükségessé a tulajdonosi kérelem alapján.
51.§	(2) ¹⁸⁷ A KÖu és a KÖu-Ti jelű övezet területén: a) Építményt, épületet elhelyezni a közterületekre vonatkozó általános, és e rendelet 12. §-ban szabályozottak valamint reklámhordozók 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 reklámhordozók 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 m ² telekterületet meghaladó telken, a fenti (2) bekezdésben szereplő rendeltetéseket kiszolgáló gazdasági épületeken és terepszint alatti építményeken túlmenően 1 lakó rendeltetés csak különálláson helyezhető el úgy, hogy a különálló lakóépület a 1,5%-os beépítettséget, és a lakás rendeltetés bruttó szintterülete a 0,045 m ² /m ² 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.

ESETI MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési szakaszra dokumentálva

	<p>(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 valamint reklámhordozó a reklámhordozókról szóló önkormányzati rendelet egyedi előírásai szerint <u>lehét</u>.</p> <p>(8) A Kb-Kt/B jelű övezet területén a gyülekezés és a szabadidő 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 <u>lehét</u>.</p>
--	---

VII. TKR ELŐÍRÁSOK PONTOSÍTÁSA, MÓDOSÍTÁSA KIEGÉSZÍTÉSE

A szükséges módosítások, kiegészítések az TKR.-ben, ahol a az-övezeti jelölt rész a törölt rendelkezés és a ha a 6.§ jelölt rész a módosított, újonnan beillesztett rendelkezés	A módosítás indoklása
(4) <u>Az egyes építési övezetekben / övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.</u>	A magasabbszintű jogszabályok pontatlansága miatt a rendlet módosítása vált szükségessé.
7.§ A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában <u>mellékpépület – az alábbi korlátozással helyezhető el:</u> a) <u>mellékpépület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és</u> b) <u>mellékpépület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.</u>	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 előtti megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tomor kerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében. (2) <u>A telek határvonalain létesíthető tomor kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tomor kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tomor kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.</u>	Az OTÉK változása miatt az előírás kiegészítése vált szükségessé.
14.§ d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prérház jellegét <u>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;</u>	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírás pontosítása vált szükségessé.
16. § <u>A területen, a telken belüli a főépítmények között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani a terpszint felett. Az egy telken belüli elhelyezett önálló épületek között a főépítmények terpszint feletti épületházalójának értékelve legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.</u>	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírás pontosítása vált szükségessé.
19.§ (3) e) <u>Az előkert mérete a fentiekben meghatározottaktól eltérhet ahol a tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja.</u>	A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírások kiegészítése vált szükségessé.

Budaörs Város településrendezési eszközeinek és Településképi Védelméről szóló rendelet
ESETI MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési szakaszra dokumentálva

<p>(2) A területen épület szintjszáma legfeljebb:</p> <p>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;</p> <p>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 tetőtér szint lehet.</p> <p>c) a fentiekben meghatározott szintszámba az üres tetőtér is beletartozik, további tetőtér beépítéssel nem növelhető.</p>	<p>A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírások kiegészítése vált szükségessé.</p>
<p>33.§ A területen, a telken belüli új főépítmény-építése esetén, a főépítmények –közt –a beépítési magasság telepítési távolságtént tartandó a terepszint felett.</p>	<p>A rendelet gyakorlati alkalmazása során felmerült problémás eset miatt az előírás pontosítása vált szükségessé.</p>
<p>34/A.§ A szabályozási tervlapon látványvédelemmel érintett területek a Város látképét jelentősen meghatározó kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolási megoldalai, ahol az alábbi településképi szempontok kiemelten érvényesítendőek:</p> <p>a) az épületszintek illeszkedjenek a terepre, akár azok eltolásával is;</p> <p>b) ahol az épületek megközelítése a völgy felőli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközelkedését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését.</p>	<p>A szabályozási tervlapon látványvédelemmel érintett területekre előírás nem vonatkozott, ezért a TAK-ban szereplő javaslatok rendeletbe való beemelése szakmailag indokolt.</p>
<p>39. § A BHÉSZ szerinti Vt F4 jelű építési övezet területén</p> <p>a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P.F+3.I szintszámmal a Bretzfeld utca közterületi telekhathára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhathára 1/3-án a Bretzfeld utcától;</p> <p>b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P.F+2.I szintszámmal a Bretzfeld utca közterületi telekhathára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhathára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a temetőbejárat közlekedési terület kivételével.</p> <p>A Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezeti építési telkek gépiárművel való megközelítésének tisztázása érdekében az építési övezetek területét határoló közterületekre jogszabályban meghatározott tartalommal „Közterület-alakítási terv” készíthető, mellet az önkormányzat fogad el és érvényesít további döntéseiben.</p> <p>40. § A BHÉSZ szerinti Vt F2 jelű építési övezet területén épület legfeljebb P.F+1.I szintszámmal alakítható ki-</p>	<p>A településrendezési eszközök módosításai miatt a rendelet módosítása vált szükségessé.</p>
<p>7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELMERE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK</p>	<p>Az egyértelmű jogszabályalkotás miatt a cím pontosítáa vált szükségessé.</p>

<p>56.§ (13)</p> <p>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 kulcsszavak mögé építhető vissza új szerkezetekkel, eredeti lomegaránnyal az épület A 138 hrsz-ú ingatlanon álló Nyárikönyha (Clementis 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.</p>	<p>A helyi védett épületen történt bontási tevékenység miatt a védettség leírása vált szükségessé.</p>
<p>(27)</p> <p>Márta utca 2-4.: A Márta utca felőli eredeti homlokzati fal eredeti nyílászorúval, alu kiugró cementes lábazattal való megtartása. Új épületen hagyományos tetőhéjazat alkalmazása, tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő eseteje szükséges.</p>	<p>Az épületre vonatkozó előírások pontosítása vált szükségessé az épület állapotára való tekintettel.</p>
<p>62. § A helyi védett érték tulajdonosai kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 kárem 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. 	<p>Az előírások apró pontosítása vált szükségessé a védett épületekre vonatkozó pályázat rendszerének átalakítása miatt.</p>
<p>66. § <u>(1)</u> Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építészeti engedélyhez kötött építmény településképet érintő – építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, mely az építmény külső megjelenésének, valamint homlokzatának változásával jár.</p> <p><u>(2)</u> Budaörs Város Önkormányzat beruházási építési tevékenységek esetében nem kell Településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.</p>	<p>Az önkormányzati beruházások vonatkozásában az összeférhetetlenség elve miatt szükségessé vált a rendelet kiegészítése.</p>

<p>11.2 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI</p> <p>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:</p> <p>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.</p>	
<p>71.§</p> <p>d) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható gazdasági és az átalakuló területeken lévő kereskedelmi funkciójú épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,</p> <p>n) Udülőtérterületeken az alábbi esetekben:</p> <p>a) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése.</p> <p>b) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzati felület színezése, valamint a homlokzat felületek színezésének megváltoztatása.</p>	<p>A rendelet pontosítása vált szükségessé.</p> <p>A rendelet kiegészítése szakmailag indokolt az üdülőtérterületen végzett építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek rendezett körülmények között tartása érdekében.</p>
<p>73/A. § Budaörs Város Önkormányzat beruházási tevékenységek eseteiben nem kell Településképi bejelentési eljárást lefolytatni.</p> <p>75.§ (2)</p> <p>d) az érintett telek kialakítása a BHÉSZ 1. mellékletében meghatározottak szerinti tervezett szabályozási vonalat figyelembevételével megtörtént, azaz a telek rendezett.</p>	<p>Az önkormányzati beruházások vonatkozásában az összeférhetetlenség elve miatt szükségessé vált a rendelet kiegészítése.</p> <p>A településrendezés előmozdítása érdekében szakmailag indokoltá vált a rendelet kiegészítése.</p>
<p>13. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS</p> <p>76. § A polgármester felhívhatja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére amennyiben</p>	<p>A településképi kötelezésre vonatkozó előírások teljes újrarendelése vált szükségessé a magasabb szintű jogszabályok változásai miatt.</p>

	<p><u>a) az ingatlan tulajdonosa településképi kötelezői eljárás folytatását:</u></p> <p>aa) településképi szempontok önényvesztése érdekében, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek esetében az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,</p> <p>ab) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 50.-52. § előírásait,</p> <p>ac) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 54. § előírását, helyi védett értéket elbonol megsemmisít.</p> <p>b) amennyiben az ingatlan tulajdonosa, illetve bejelentő</p> <p>bca) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megsértte,</p> <p>bb) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta,</p> <p>c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.</p> <p>77. § (4) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 76.§-ban foglaltakat elmulasztotta, felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabályértéktől, és végzésben a jogszabályértéktől megszűntetésére határidőt szab ki.</p> <p>(21) A 76.§-z (4) bekezdése 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 ingatlan tulajdonos 1.000.000. forintig terjedő településképi védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti, mely bírság több alkalommal is kiszabható. – és a jogszabályértéktől megszűntetésére határidőt szab ki.</p> <p>(3) A településképi kötelezésben előírtak megszegése esetén, a (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte követően a magatartás elkövetőjével szemben a polgármester 1.000.000 forintig terjedő bírságot szabhat ki, mely bírság több alkalommal is szabható.</p> <p>(4)¹ A településképi kötelezési 2-o §-szertti eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.</p>
--	--

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.

Budaörs Város

Településszerkezeti terve

ÁTNÉZETI SZELVÉNYHÁLÓ



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)
- Vizmosások, vízfolyások
- Vizmosások, vízfolyások zárt szelvényben
- Záportározó
- Vasúti tengelyvonal
- Hossztávú üdülőfejlesztési terület

Beépítésre szánt területek

- Nagyvárosias lakóterület (Ln)
- Kisvárosias lakóterület (Lk)
- Kertvárosias lakóterület (Lka)
- Településközpont terület (Vt)
- Intézmény terület (Vi)
- Kereskedelmi szolgáltató terület (Gkszt)
- Ipari gazdasági terület (Gip)
- Hétfélgiházaz üdülőterület (Uh)
- Különleges terület (K)

Beépítésre nem szánt területek

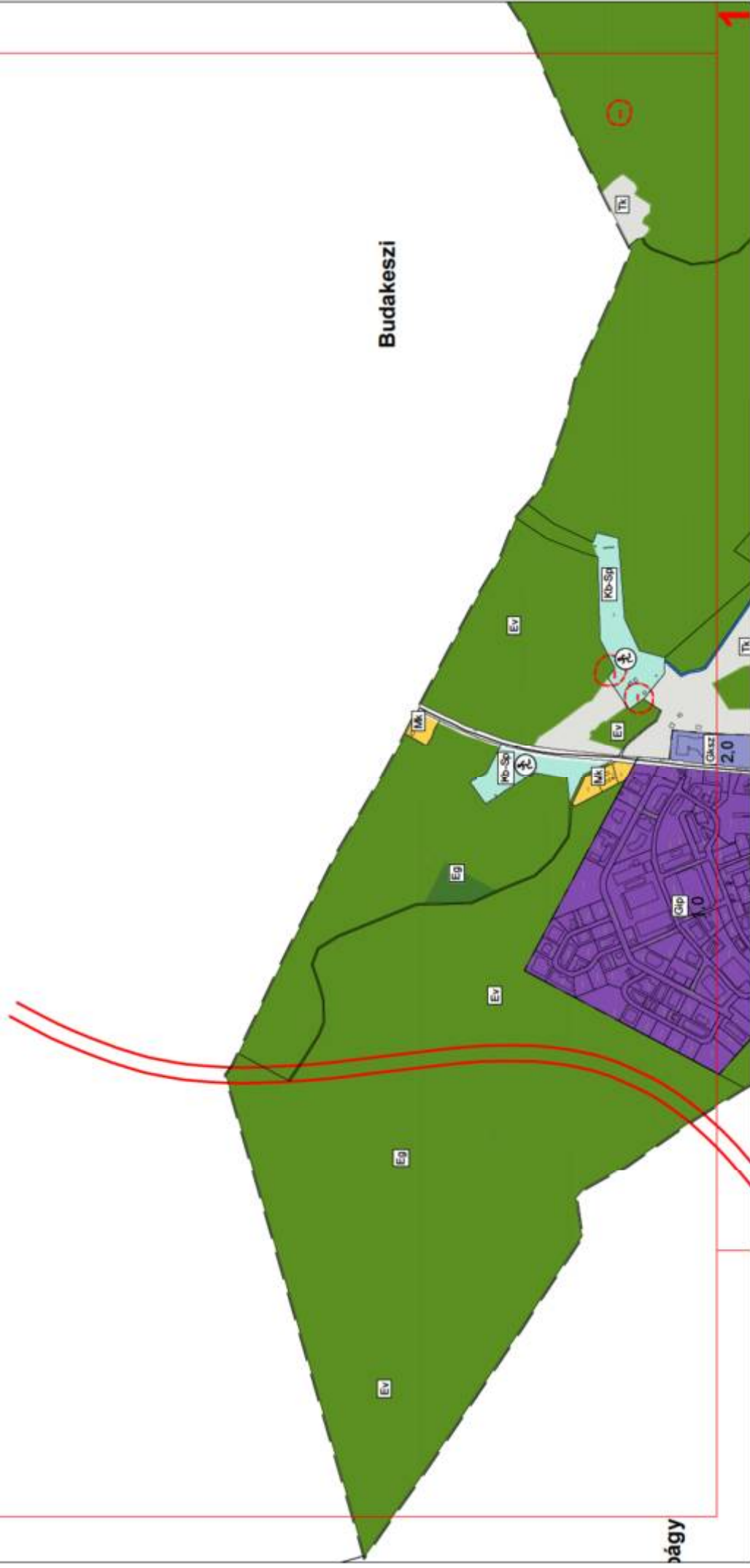
- Közúti közlekedési terület
- Kötőpályás közlekedési terület
- Zöldterület (közpark, közpark) (Z)
- Védelmi erdőterület (Ev)
- Gazdasági erdőterület (Eg)
- Közjóléti erdőterület (Ek)
- Kertés mezőgazdasági terület (Mk)
- Vízgazdálkodási terület (V)
- Természetközeli terület (Tk)
- Különleges beépítésre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

Közlekedés

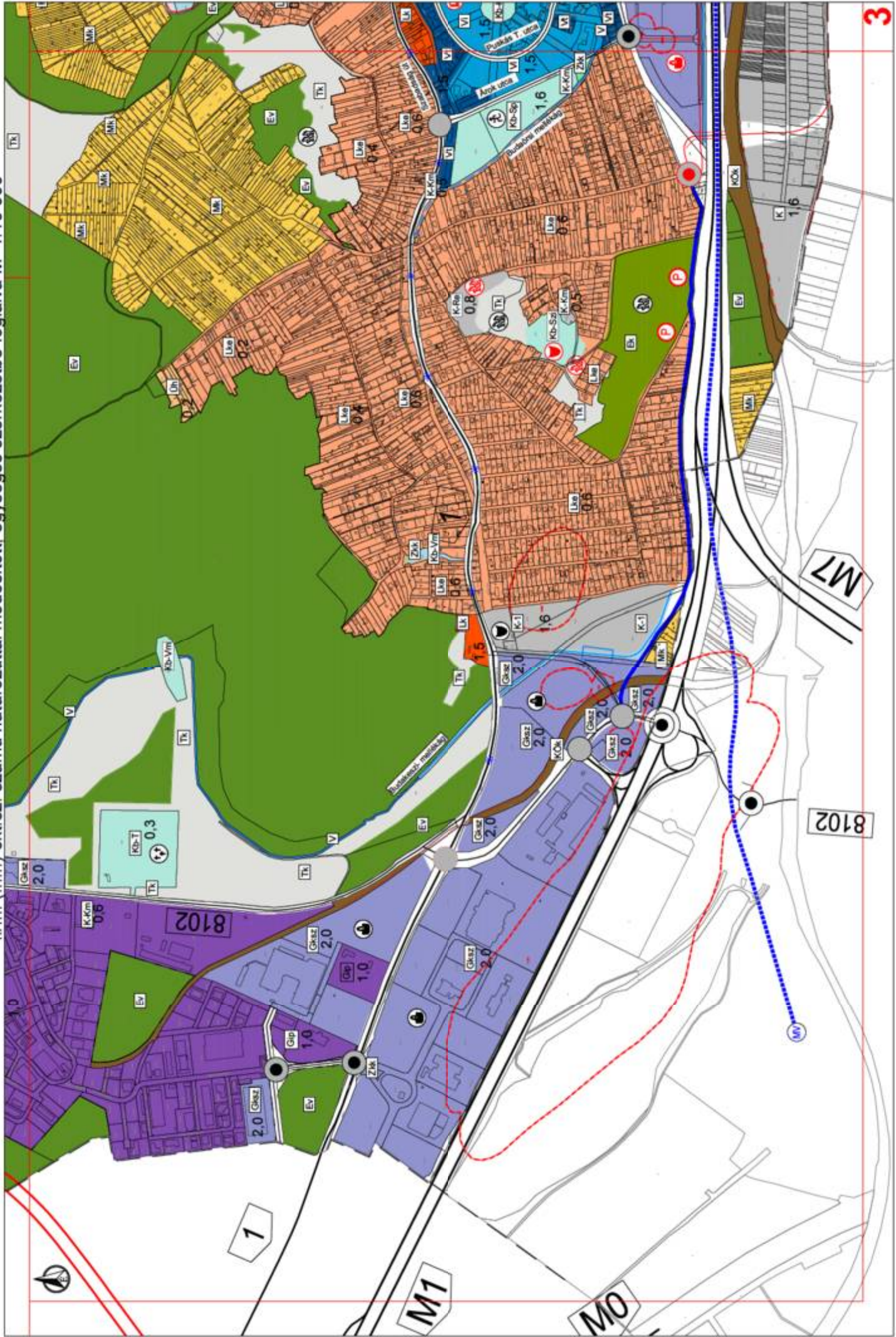
- autópálya
- országos főút
- országos mellékút
- gyűjtőút
- közúti csomópont
- körforgalmi közúti csomópont
- különbszintű körforgalmi közúti csomópont
- csillapított forgalom
- közúti felüljáró
- metró állomás
- metró végállomás
- vasúti megálló
- P+R parkoló
- autóbusz pályaudvar
- vasútállomás
- Megszűntető jel

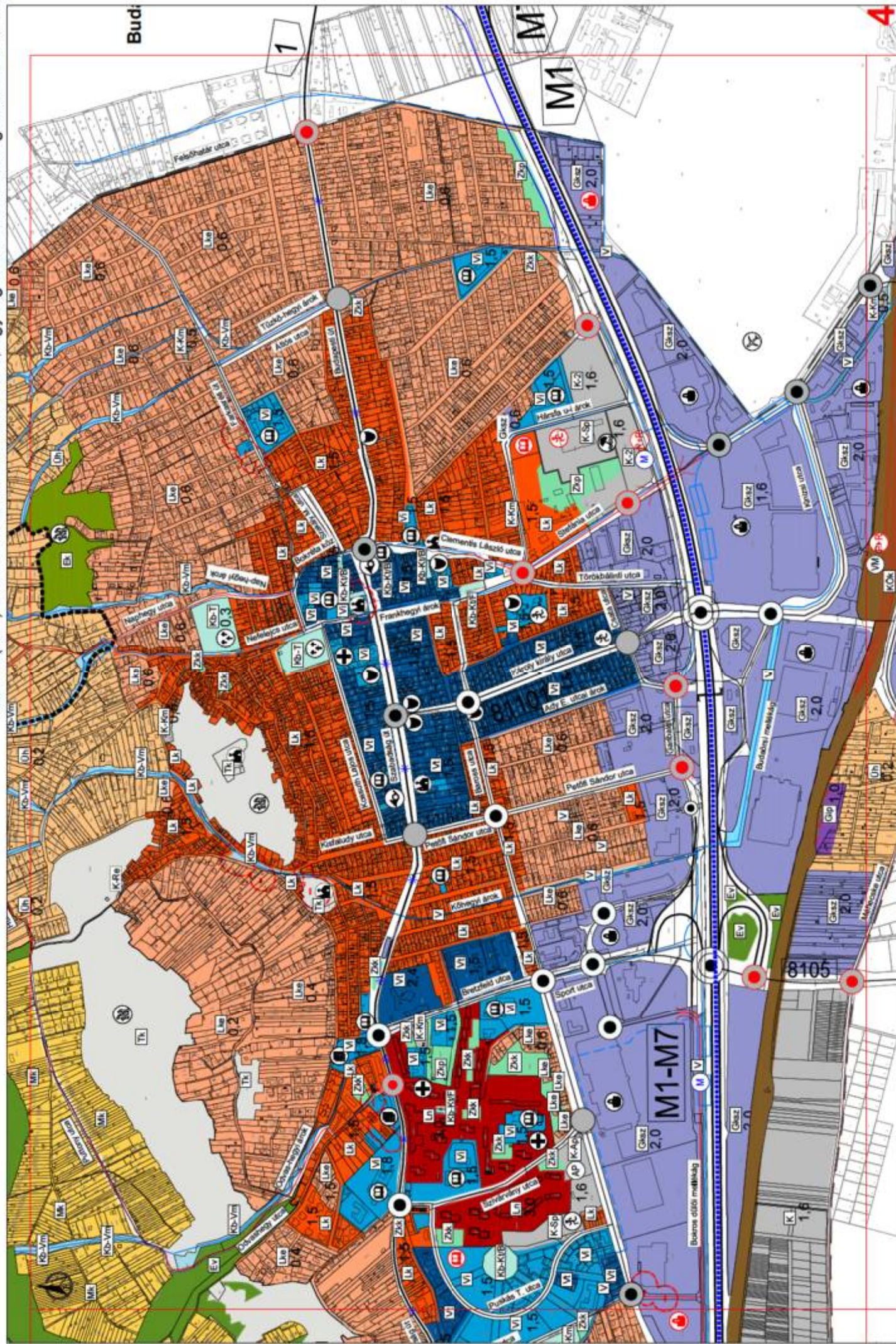
- meglévő
- tervezett
- távlati

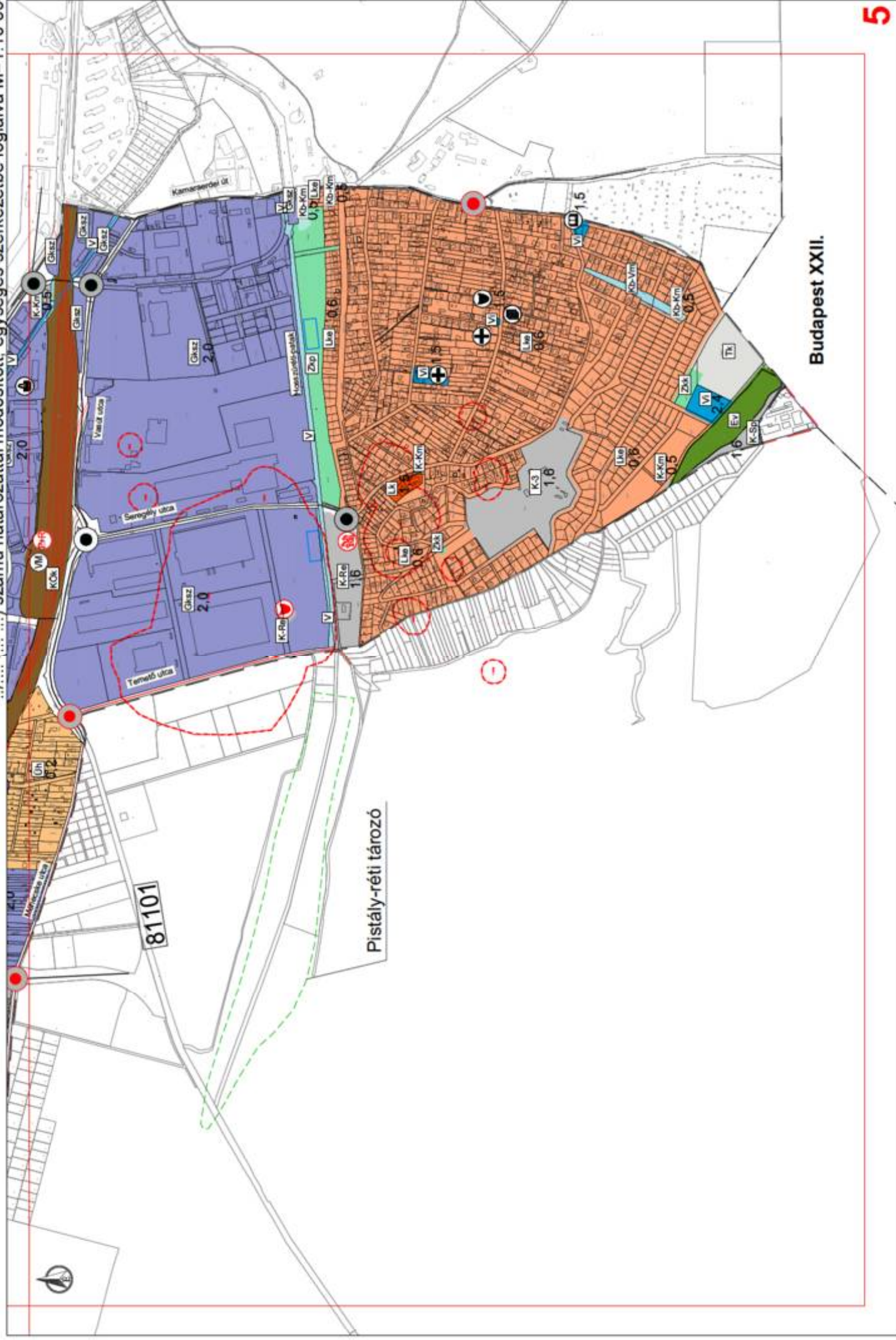
- meglévő
 - tervezett
- Intézmények
- meglévő
 - tervezett
- igazgatási
- meglévő
 - tervezett
- oktatási
- meglévő
 - tervezett
- művelődési
- meglévő
 - tervezett
- egyházi
- meglévő
 - tervezett
- kereskedelmi
- meglévő
 - tervezett
- sport
- meglévő
 - tervezett
- temető
- meglévő
 - tervezett
-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



This is a detailed map of Budapest XII. The map shows the city's layout, including the Danube river (Duna) flowing through it. The city is divided into several districts, each labeled with a code: Kb-Vm (Központi városi), Un (Újváros), Ek (Északkelet), and Ev (Északnyugat). The map also shows the city's infrastructure, including roads, bridges, and public transport lines. The Danube river is shown in blue, and the city's boundaries are marked with a thick black line. The map is oriented with North at the top.







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	40,1057	1,73
Vi	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	56,1207	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	3,56
Mä	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-nél 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 OTÉK 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 - zárt sorúan 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 párkánymagasságánem 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 ürszelvény 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 szerint 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


























IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELI EMEK

	Közigazgatási határ
	Megyei/közigazgatási határ
	I/A sz. melléklet BSZT kiegészítés - Termőföld és környező
	A szabályozási terv hatálya alá nem tartozó terület
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL	
	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (székhatár, alvételhatár)
	Szabályozási szélesség
	Építési övezetek és övezetek határa és jele
	Megszüntetési jel
	Építési vonal
	Építési hely / építési határvonal
	Építési hely körüli övezetvény fölött igénybe vehető része
	Építési vonal és hely viszonyított helye
	Ipari park fogadókapláta számára kijelölt építési hely
	Építmény elhelyezési igénybe vehető telekterész (a Kö-Be területen)
	Közművelő céljára kijelölt terület
	Közművelő közföldesítési terület (vasúterület)
	Közművelő közföldesítési terület (vasúterület)
	Iparvasút terület
	Közbiztonsági céljára megnyitandó, nem beépíthető terület
	Közbiztonsági céljára megnyitandó terület tengelye
	Lakóterületi közterületi funkció
	Lakóterületi funkcióval érintett terület és határa
	Telkek nem beépíthető része
	Csúszásvédelmi terület
	Önkormányzati (alacsony) terület
	Tömbbelső korlátozás terület
	Budai T. földművelési Körzet védősávja
	Magasági korlátozással érintett terület




















KÖTELEZŐ SZABALYOZÁSI ELEM EK

	Tervezett szabályozási vonal
	Tervezett szabályozási vonal meglévő határon (tekktár, alrézfekeltár)
	Szabályozási szélesség
	Építési övezetek és övezetek határa és jelle
	Megjelölt jel
	Építési vonal
	Építési hely / építési határvonal
	Építési hely közötti átszelvény fölött igénybe vehető része
	Építési vonal és hely viszonyított helye
	Ipari park fogadóépülete számára kijelölt építési hely
	Építésműr elhelyezése igénybe vehető telekre (a K3-Ra területen)
	Környelet céljára kijelölt terület
	Központválasztó közlekedési terület (vasúterület)
	Központválasztó közlekedési környéki terület (vasúterület)
	Iparvasút terület
	Körbárművel céljára megnyitandó, nem bekerítendő terület
	Körbárművel céljára megnyitandó területi engedély
	Lakóterületi közterületi funkció
	Légi védelemmel érintett terület és határa
	Telek nem beépíthető része
	Csatornavezetési terület
	Önkormányzati (alaprögzített) terület
	Tömbbelső korlátozás területe
	Budai Tűzvédelmi Körzet védősávja
	Művelési korlátozással érintett terület















SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Előválasztási joggal érintett területi határ
	Becslési kötelességgel érintett területi határ
	Kiszármazással érintett területi határ
	Belterületi kötelezettséggel érintett területje
JOSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMÉK	
	Védőterület, védőhatár, védősáv határ
	Repülőtéri magjellel védőövezet
	Repülőtéri magassági korlátozás
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - belső
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső
	Műemlék
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határ
	Régióvezetési körhely határa és szalma
	Régióvezetési körhely területi határa
	NATURA 2000
	Budai Tílyvódelmi Körzet fokozottan védett terület
	Budai Tílyvódelmi Körzet védett terület
	Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete
	Nemzeti Ökológiai Hálózat puffertülete
	Országos barlangnyelvi területben szereplő barlang
	Országos Erdőhálózati Adattárban szereplő erdőterület
	Országos vízminőség-védelmi terület

JOGSZABÁLYOK ÁLTAL MEGHATÁROZOTT ELEMÉK

	Védőterület, védőhatár, védősáv határ
	Repülőtéri magasság védőövezet
	Repülőtéri magassági korlátozás
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - belső
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső
	Katasztrófavédelmi veszélyességi övezet - külső
	Műemlék
	Műemlék telke
	Műemléki környezet határ
	Régió szerinti közbély határ és száma
	Régió szerinti önközi terület határa
	NATURA 2000
	Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett terület
	Budai Tájvédelmi Körzet védett terület
	Nemzeti Ökológiai Hálózati magterület
	Nemzeti Ökológiai Hálózati pufferterrit
	Országos barlangnyilvántartásban szereplő barlang
	Országos Erdőhálomnyilvántartásban szereplő erdőterület
	Országos vízművelődési terület

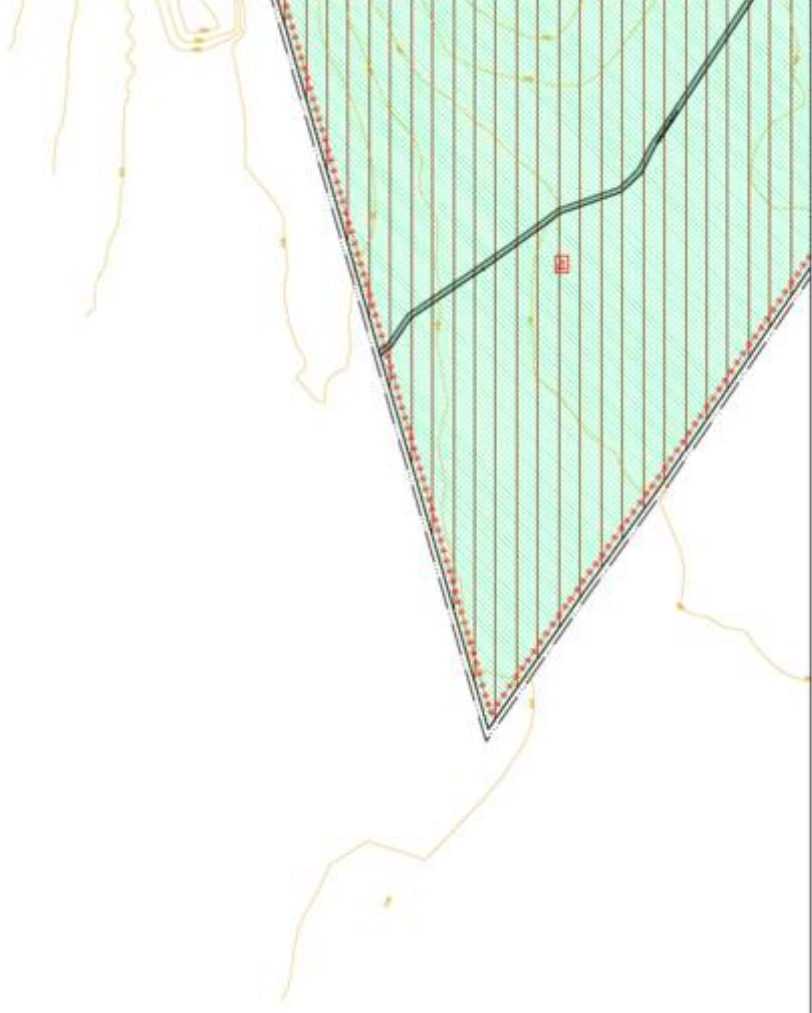
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

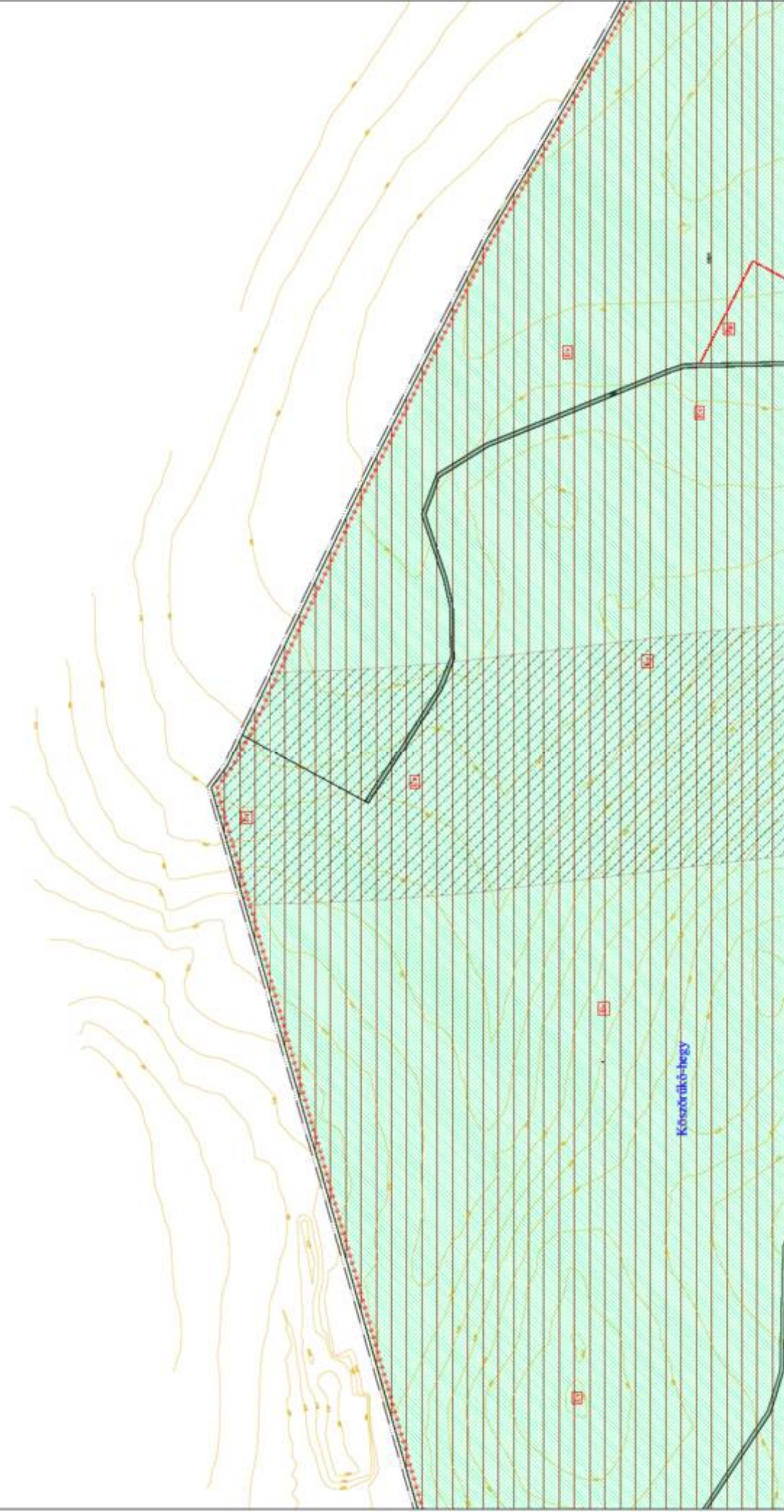
	Színvonal
	Vasút tengely
	Helyi védőernyő alatti álló fa
	Övezetbe nem sorolt kültérrelati út
	Szolgálati joggal terhelt terület
	Mikrohullámú tengely
	Nagykapacitású átvivővezeték
	120 kV-os villamos átvivővezeték
	Helyi védőernyő terület határa
	Helyi tervezett termélszervédek területtel
	Helyi tervezett termélszervédek területtel
	Öbörkolat, szegély, járda
	Körforgalmú felüljáró
	Meglévő zápfűző kerítés

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELI EMEK

	Tervezett szelvényhatár
	Megszüntetési jel
	Tervezett zárvádó fal
	Gazdasági területen lévő m. agnát
	Javasolt magaslát
	Meghatározott elhárítással szabályozott építési vonal
	Meglelvő / tervezett híd
	Helyi védelemre javasolt kert
	Helyi védett faor
	Javasolt faor
	Megmaradó faor
	Tervezett magaslát szelvényhatár

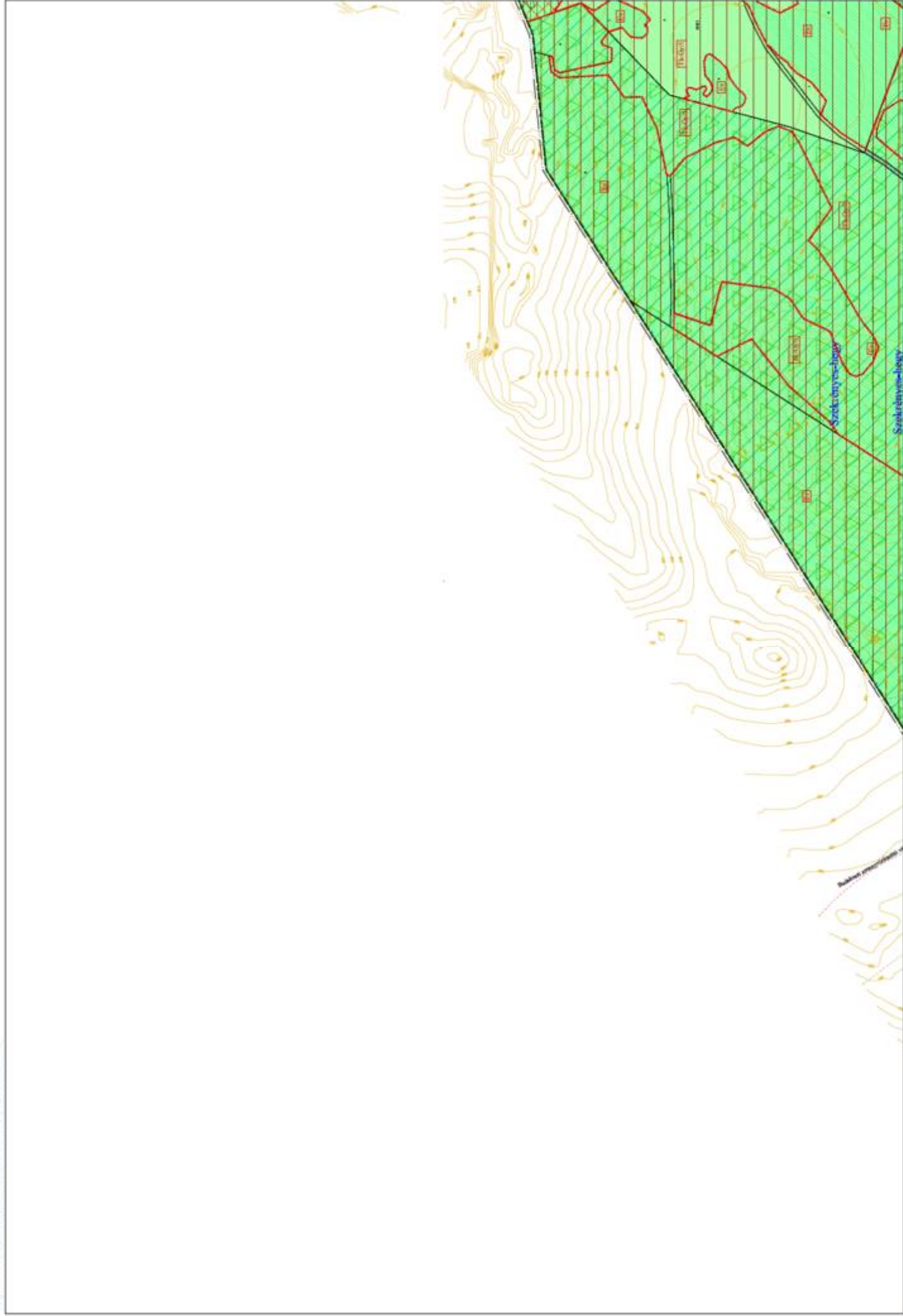
	Szervonal
	Vasút tengely
	Helyi védelem alatt álló fa
	Övezetbe nem sorolt kültérrelti át
	Szolgalmi joggal terhelt terület
	Műkorhullási tengely
	Nagykorhullási gázvezeték
	120 kV-os villamos távvezeték
	Helyi védett terület határa
	Helyi tervezett termésvédelmi terület
	Helyi tervezett termésvédelmi terület puffertérrel
	Öborkolat, szegély, járda
	Körforgalmú felüljáró
	Meglelvő zárvádó kerítés

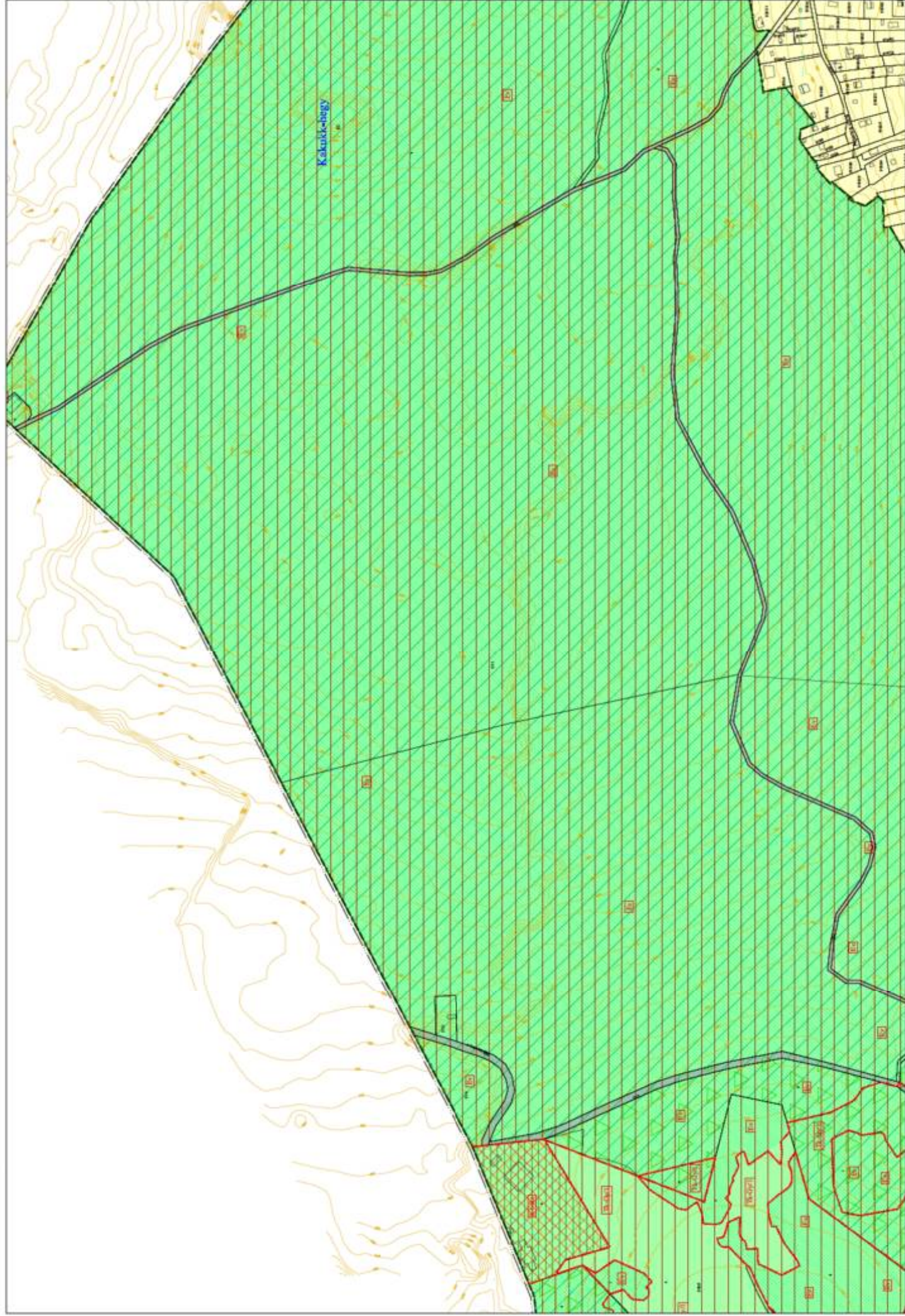




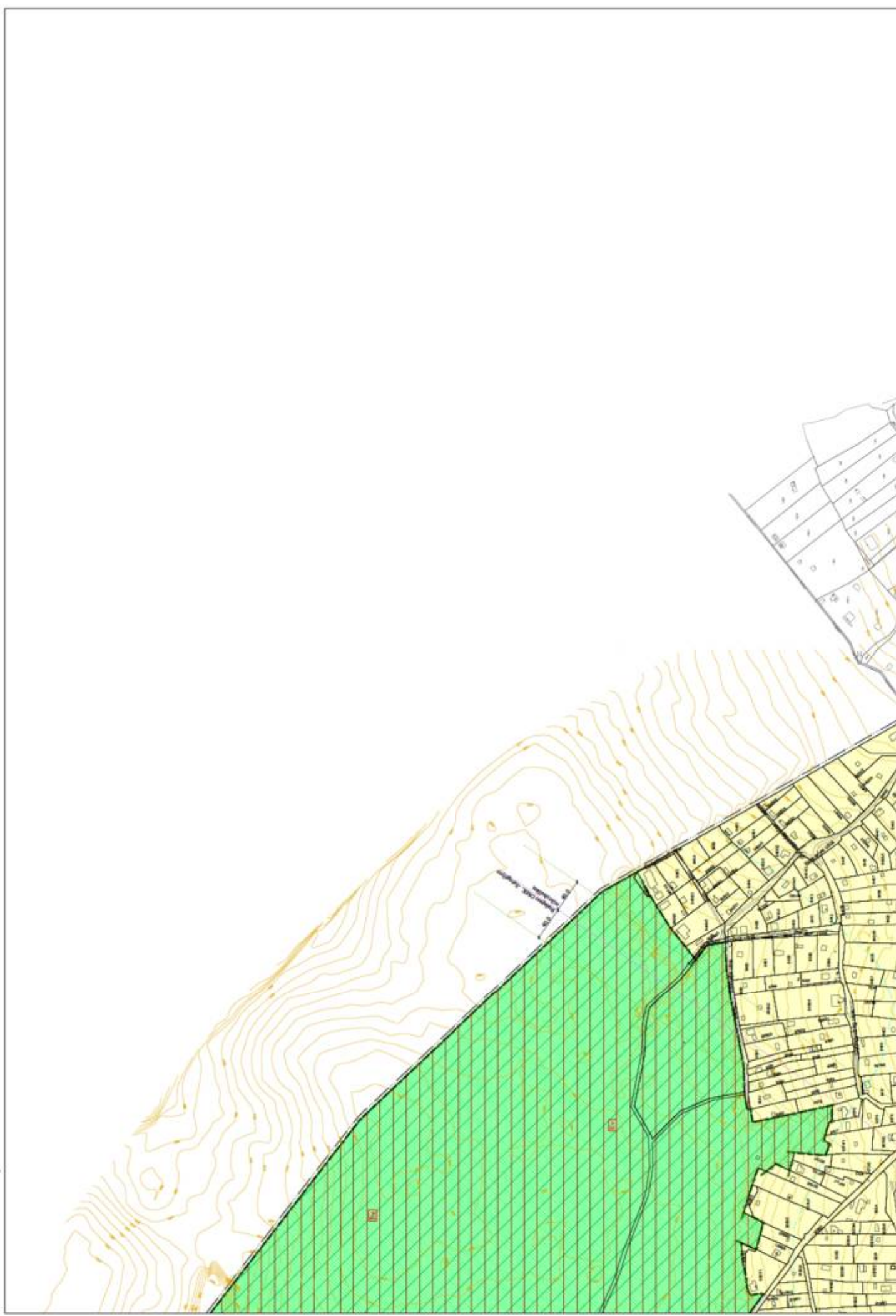


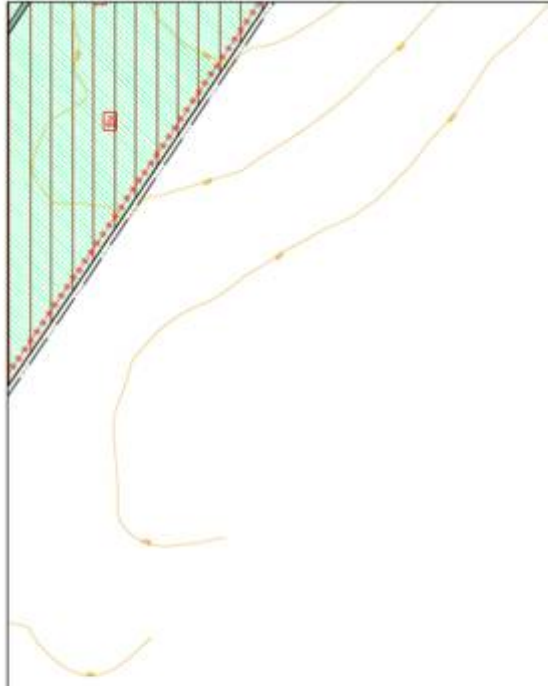
"Készült az állami alapadatok felhasználásával."

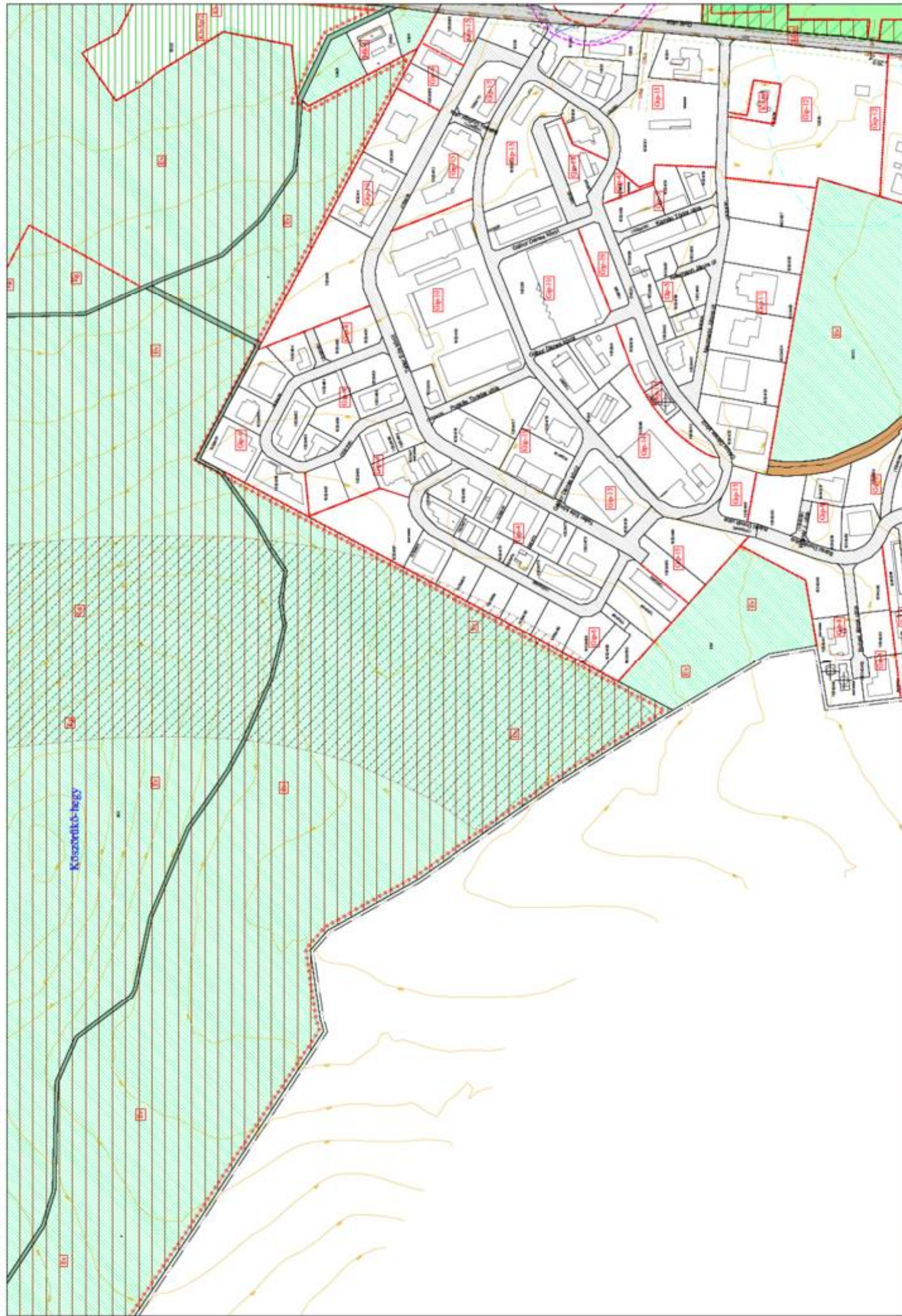


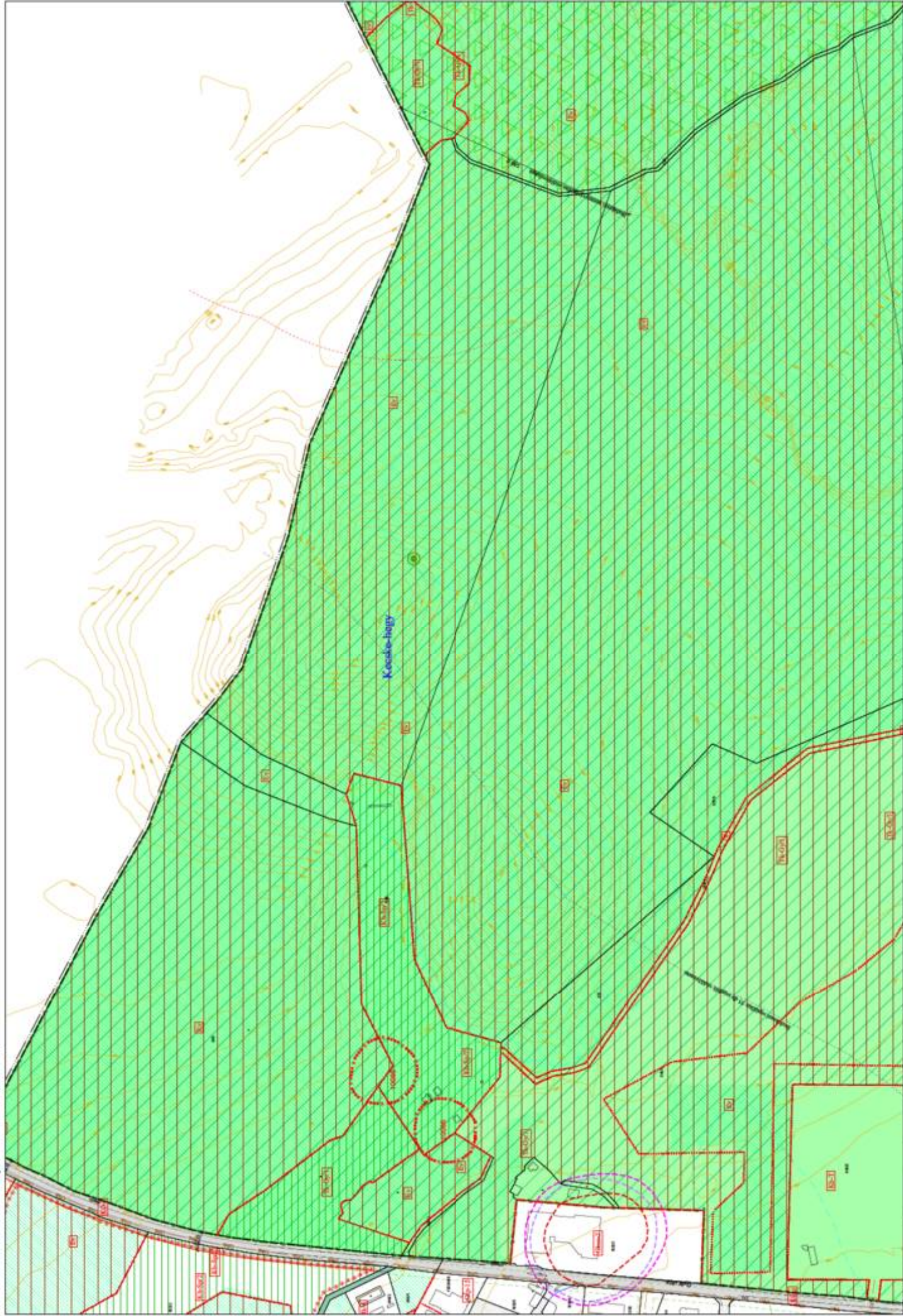


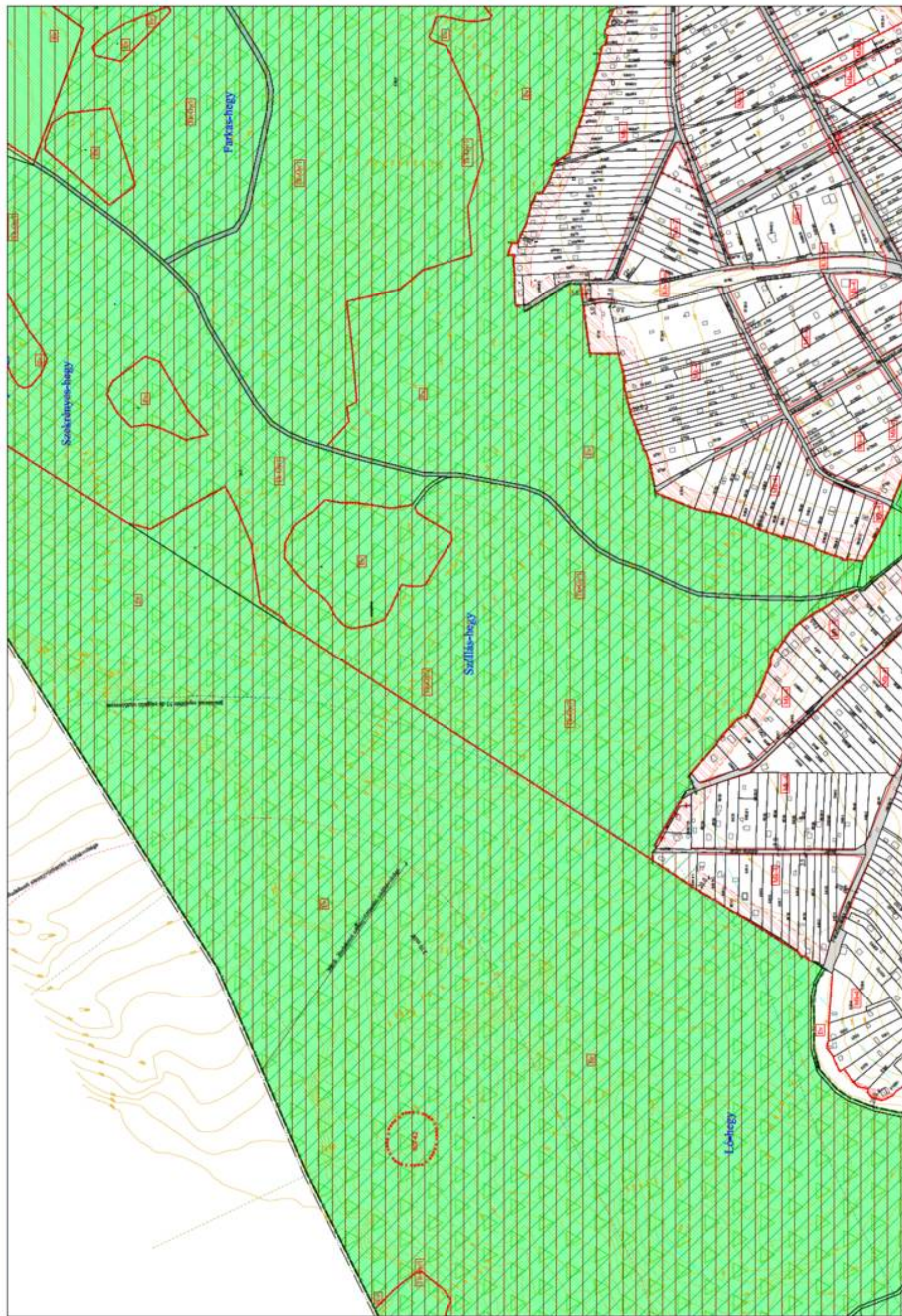


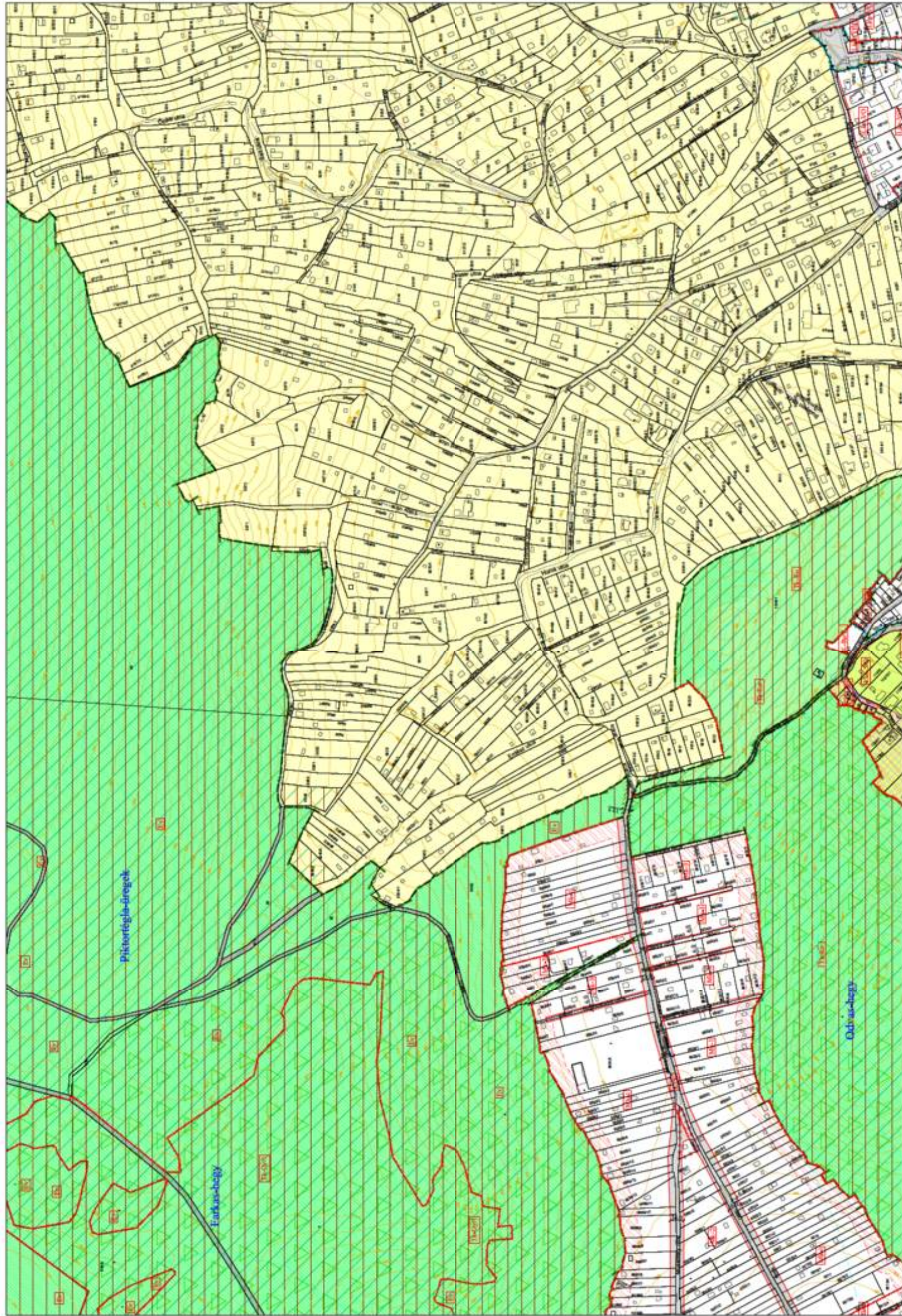


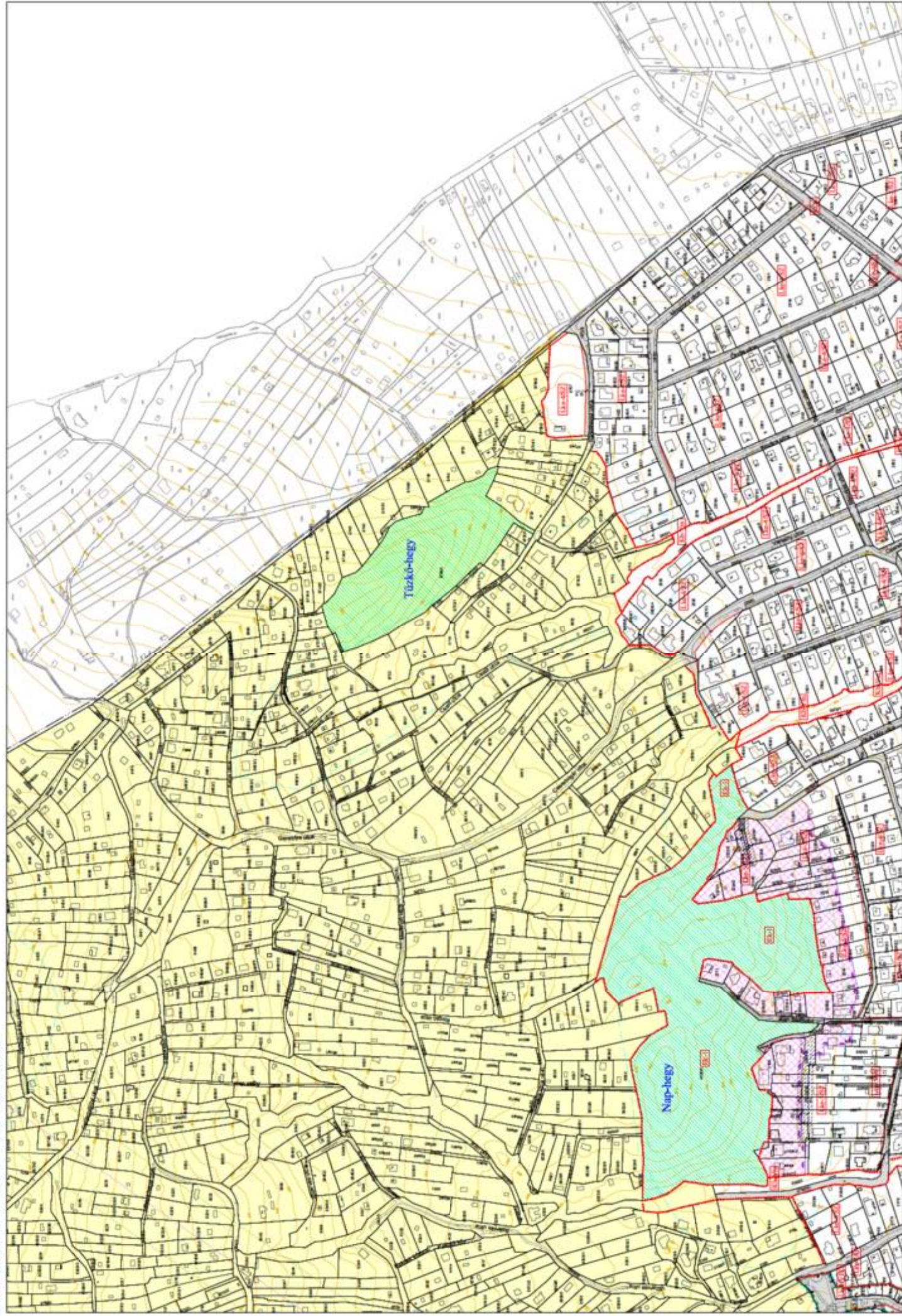




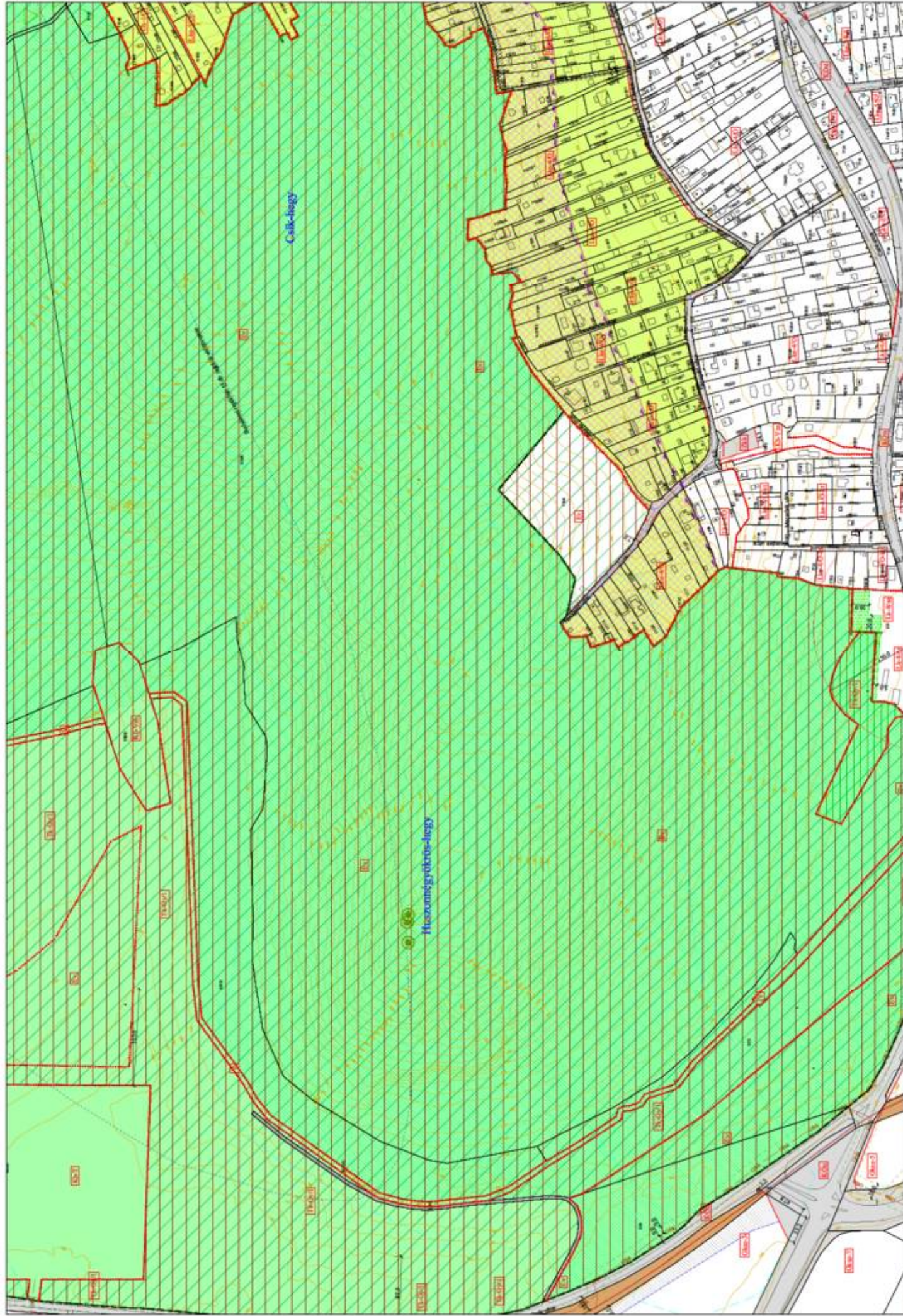


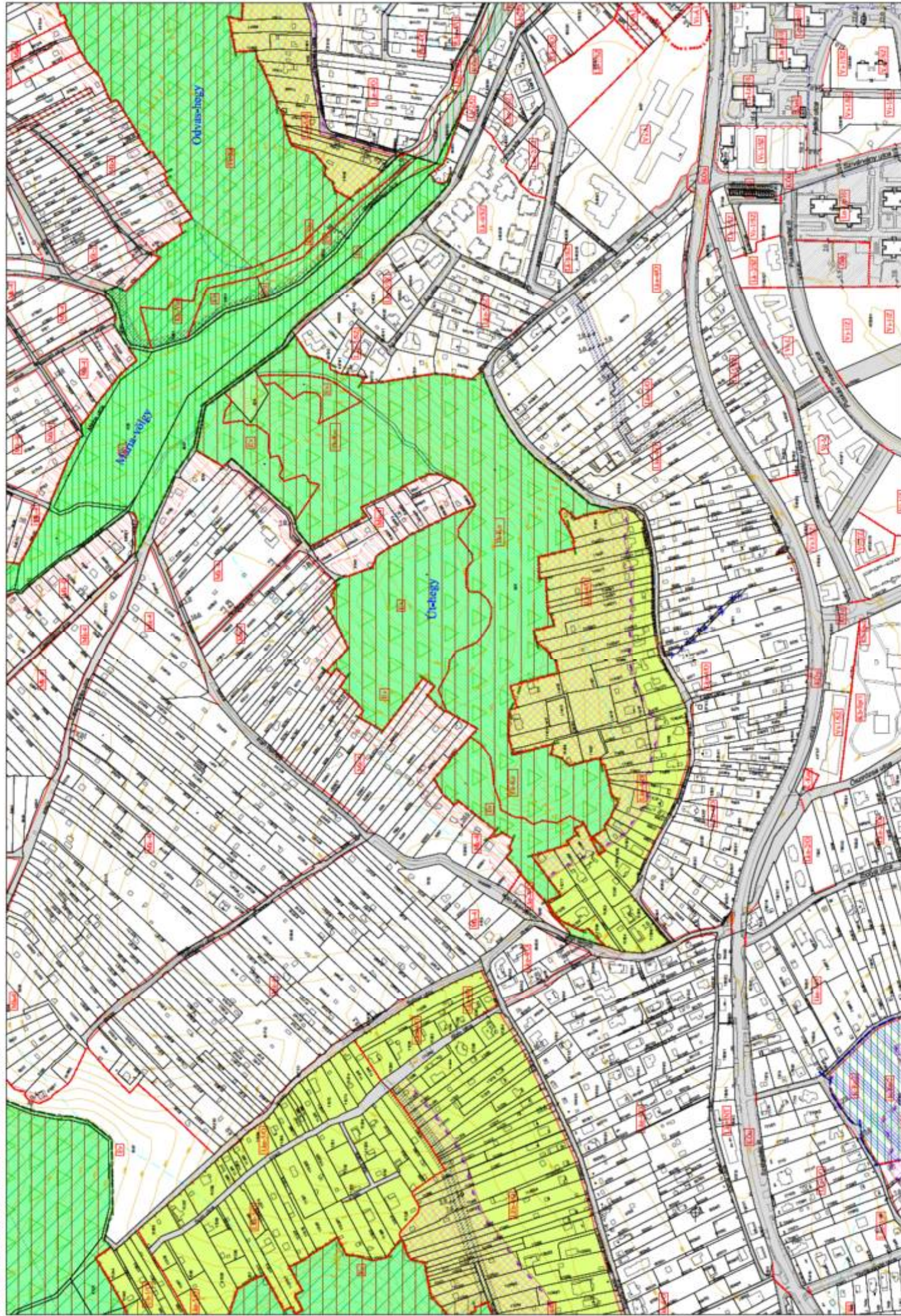


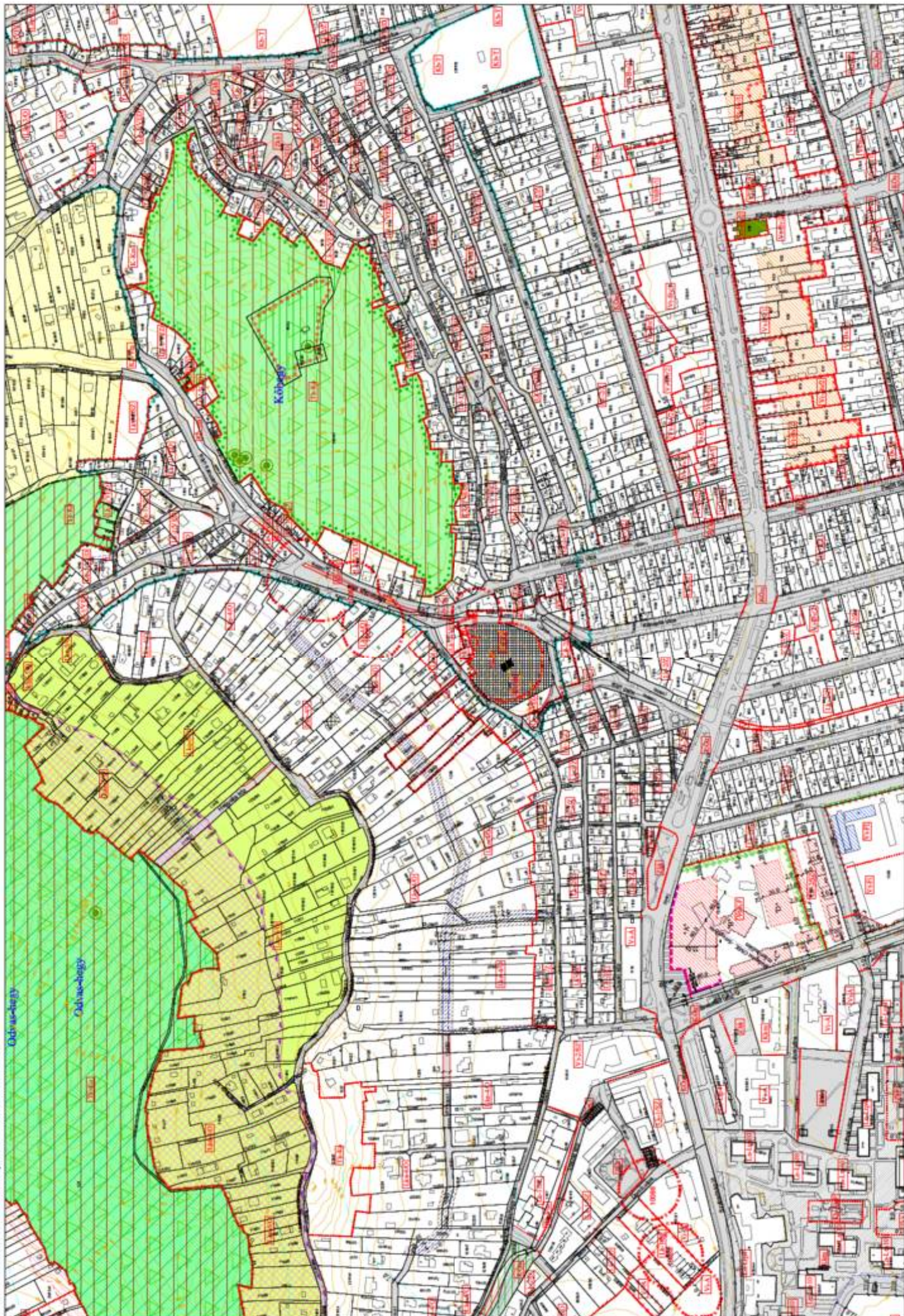


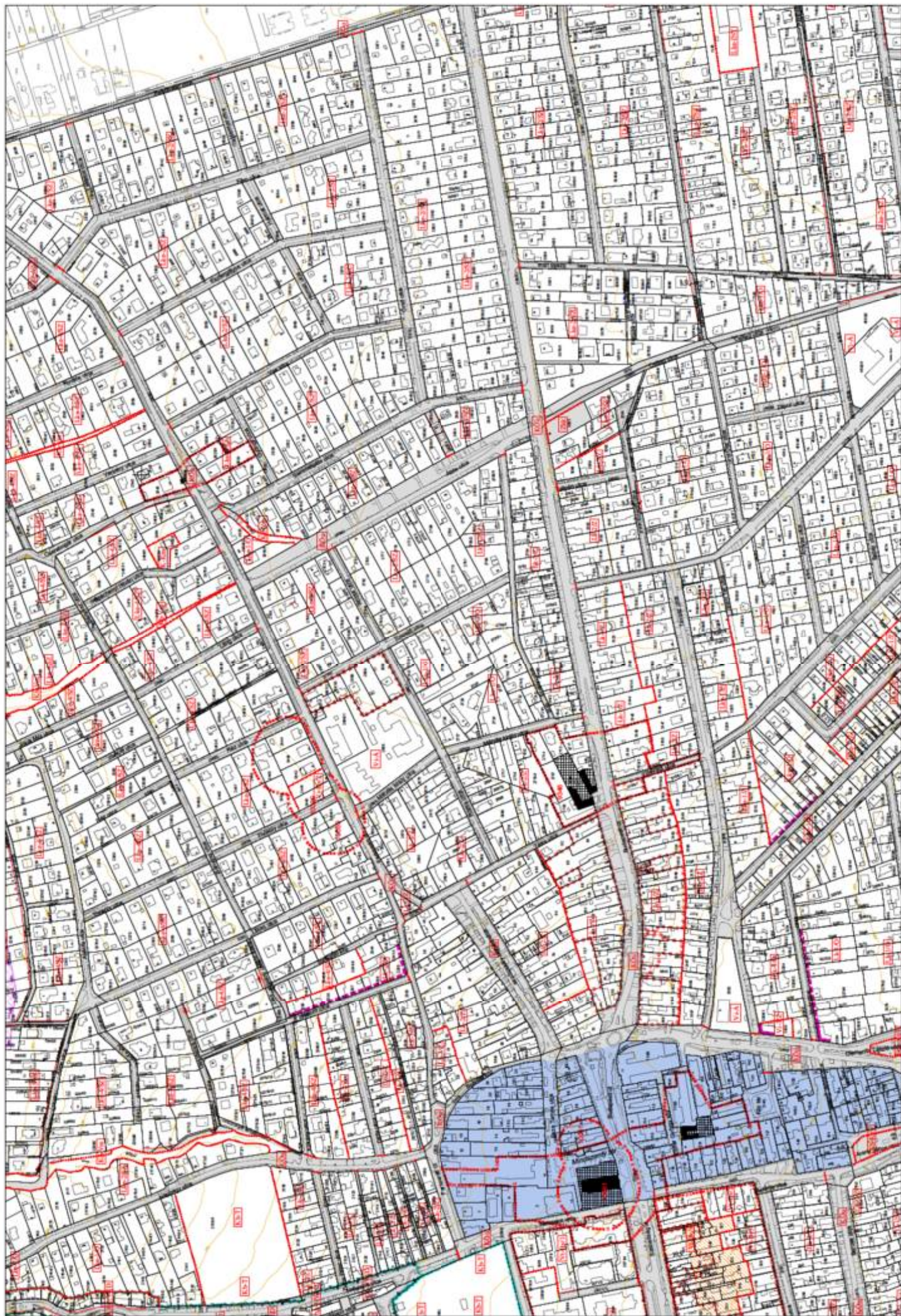








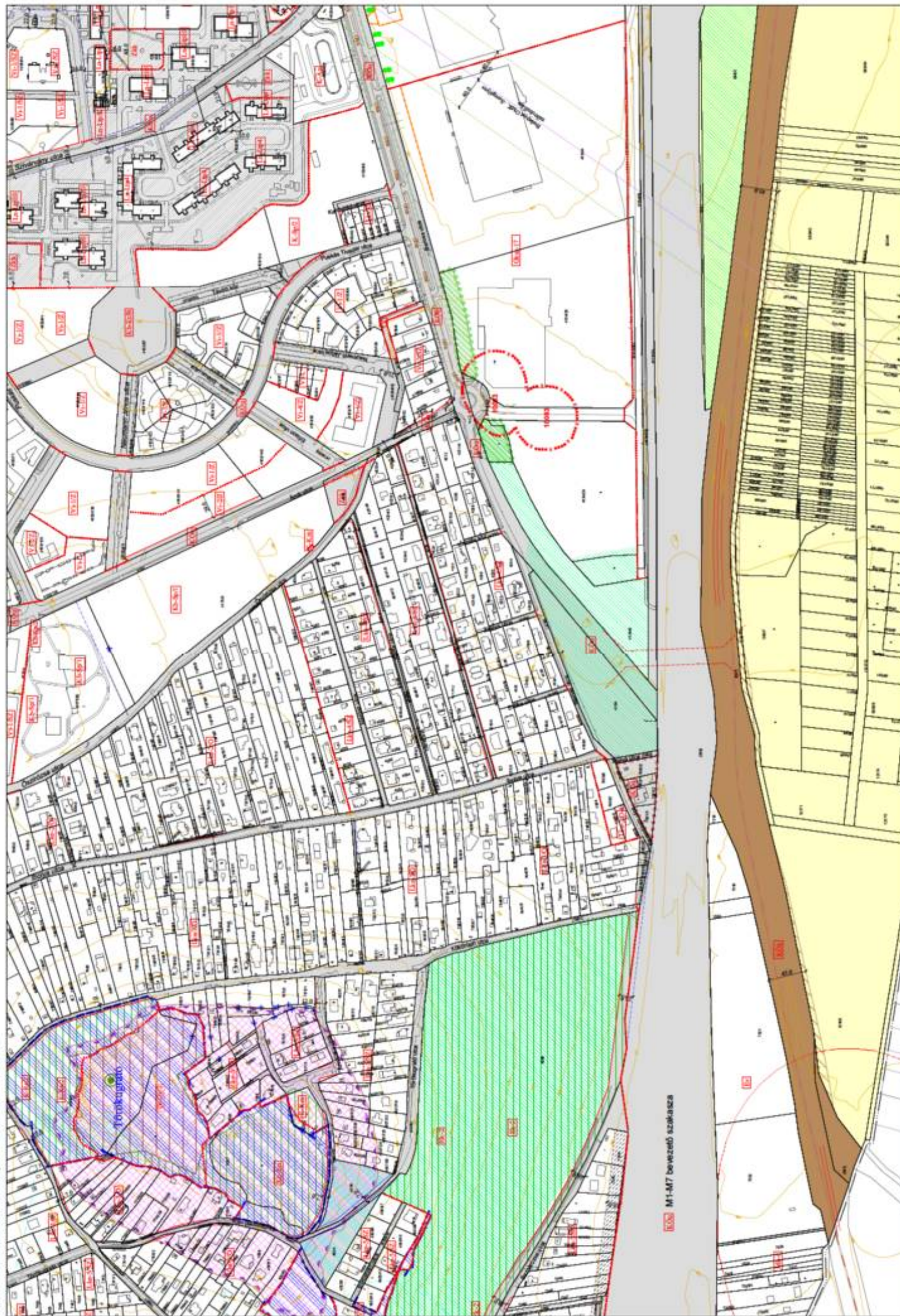




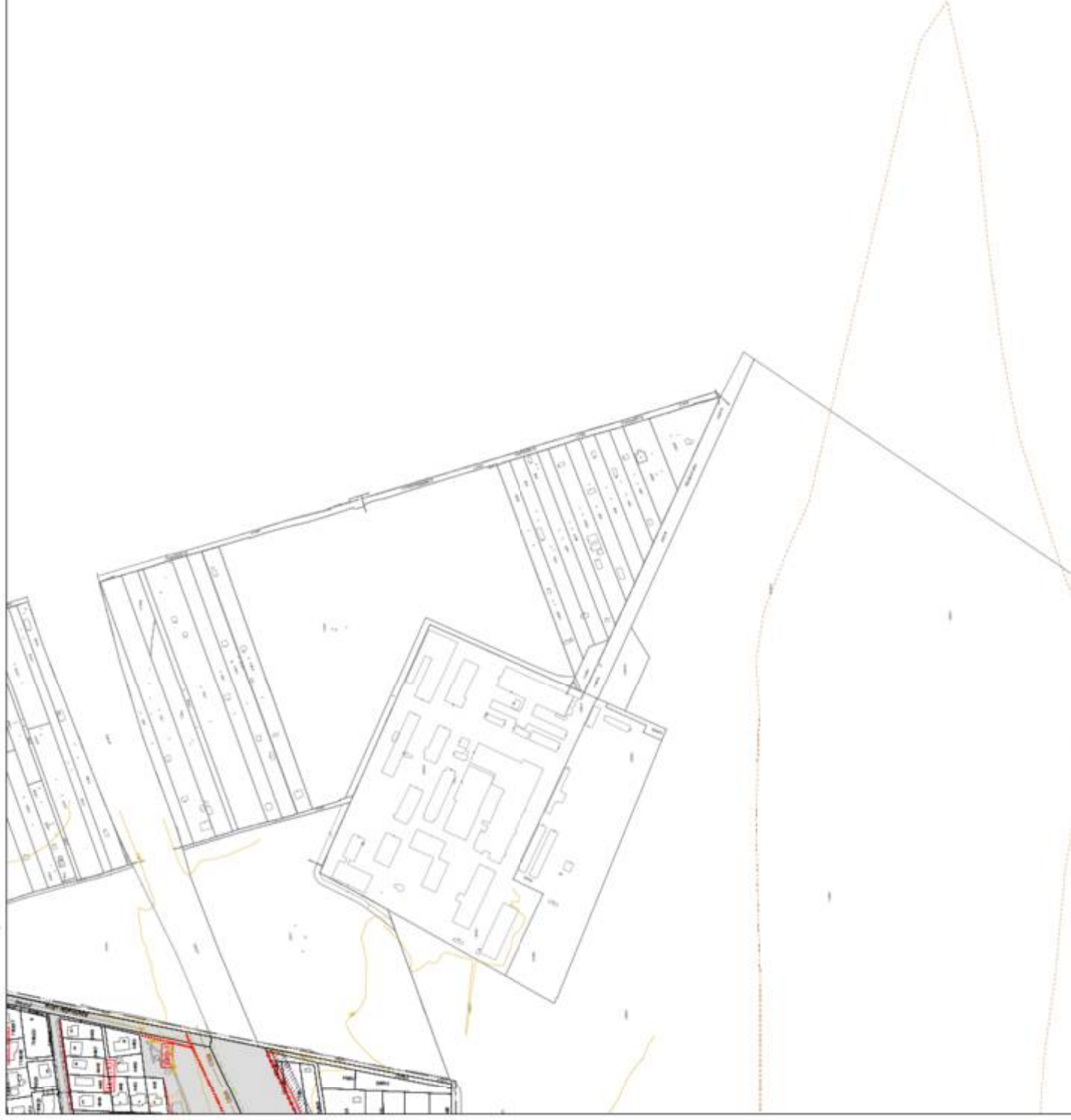




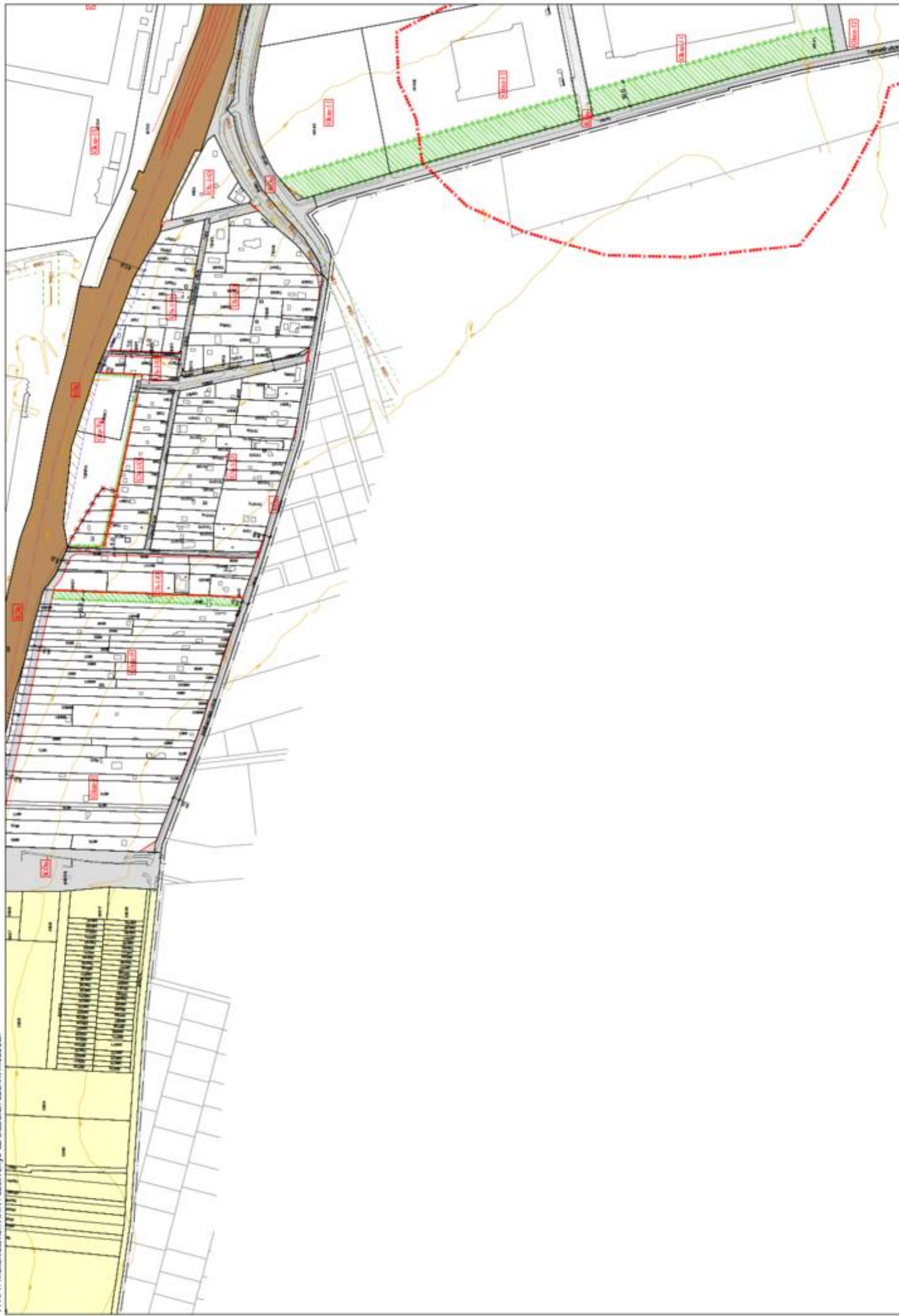


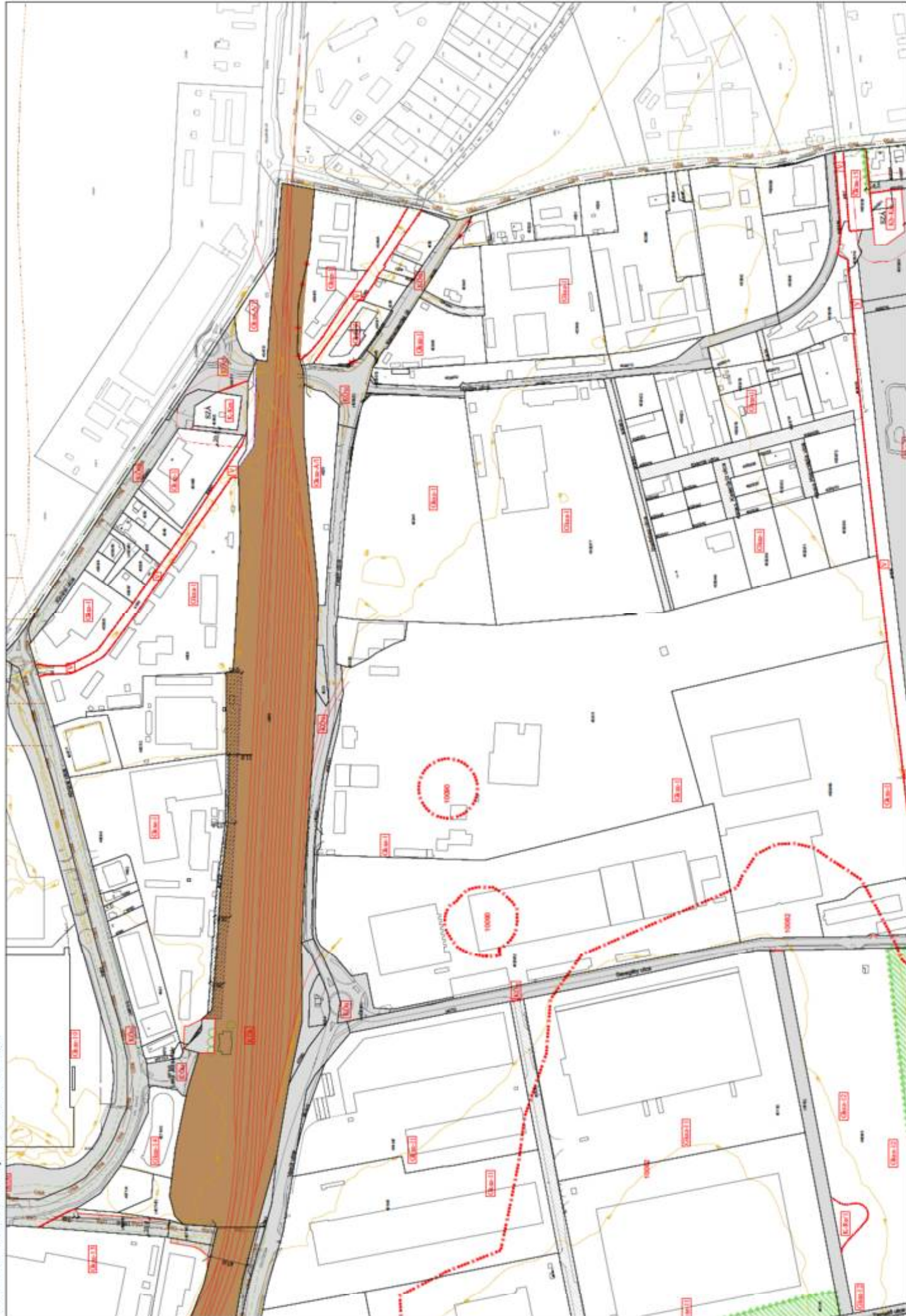


















.../2019. (... ...) önkormányzati rendelet 2. melléklete

	A	B	a telek megengedett										az épület megengedett					N	O	P
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb			legnagyobb		M	előírt megengedett legkisebb	hátsóként oldalként			
			terület m ²	szélessége m	kialakítható terület m ²	beépítési mértéke %	beépítési szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %	zöldfelületi mértéke %	beépítési magassága m	Hm	rendeltetési egység száma db	bruttó alapterület m ²							
														épület- magasság						
1	Ln-Ltp10	SZ	-	-	-	85*	10,5	-	-	33,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-	-	-
2	Ln-Ltp4	SZ	-	-	-	95*	6,5	-	-	18,0	-	R	0,0	-	-	-	-	-	-	-
3	Ln-LtpK	SZ	-	-	-	80	0,8	-	-	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	6,0	3,0	3,0
5	Lk-2/SZ	SZ	1 000	-	3 000	40	1,5	20	40	12,0	-	-	5,0 [4,0]	6,0	6,0	6,0	6,0	6,0	3,0	3,0
6	Lk-3/SZ	SZ	3 000	-	-	35	1,5	15	35	10,5 [7,5]	-	R	5,0	6,0	6,0	400	6,0	6,0	4,0	4,0
7	Lk-4/SZ	SZ	2 000	-	-	30	1,2	15	45	10,5 [7,5]	-	R	5,0	6,0	6,0	400	6,0	6,0	4,0	4,0
8	Lk-5/SZ	SZ	1 000	-	3 000	25	1,0	10	40	6,5	-	R	5,0	6,0	6,0	300	6,0	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	5,0	6,0	6,0	250	6,0	6,0	3,25	3,25
9/B	Lk-8/SZ	SZ	10 000	-	-	25	1,2	20	40 [10,0]	10,5	-	R	5,0	-	-	-	5,0 [20]	5,0 [20]	5,0 [20]	5,0 [20]
10	Lk-1/O	O	500	14	1 250	30	1,0	15	30	6,0	-	2	5,0 [0,0]	6,0 [0,0]	6,0 [0,0]	175	6,0 [0,0]	6,0 [0,0]	6,0	6,0
11	Lk-2/O	O	700	14	1 750	25	0,8	10	50	6,0	-	4	5,0	6,0	6,0	200	6,0	6,0	6,0	6,0
12	Lk-1/Z	Z	1 000	12	2 000	35	1,5	15	30	-	7,5	R	0,0	6,0	6,0	420	6,0	6,0	-	-
13	Lk-2/Z	Z	500	12	1 000	30	1,0	15	30	-	6,0	R	0,0	6,0 [0,0]	6,0 [0,0]	300	6,0 [0,0]	6,0 [0,0]	-	-
14	Lk-3/Z	Z	300	12	600	30	1,0	15	30	-	6,0	R	0,0 [R]	6,0 [0,0]	6,0 [0,0]	170	6,0 [0,0]	6,0 [0,0]	-	-
15	Lk-1/VED	Z	250	-	550 [-]	35	0,9	15	30	-	5,0	R	0,0	0,0	0,0	100	0,0	0,0	-	-
16	Lk-G	Z	100	-	-	50	0,5	25	30	3,0	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-

SZ szabadon álló R a rendeletben meghatározottak szerint

Hm homlokzatmagasság

O oldalhatáron álló [] a rendeletben meghatározottak szerinti kedvezményes mérték

Z zártosorú

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			előírt megengedett legkisebb	hátsóírt megengedett legkisebb	oldalsóírt megengedett legkisebb
		legkisebb kiakciálható						legnagyobb						legnagyobb					
		terület	szélessége	kiakciálható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi beépítés mértéke	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterület							
									Hm	épület-épület- magasság									
													m	m	db	m ²			
m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%			m			m ²	m	m	m				

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			legnagyobb	beépítési magassága		rendeltetési egység száma	bruttó alapterülete						
		terület m ²	szélessége m	kialakítható terület m ²	beépítési mértéke %	bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %		zöldfelületi mértéke %	épület- magasság H-m								
		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	-	325	5,0	6,0	3,75	
34	Vt-3/SZ	SZ	1 000	-	3 000	30	1,5	15	40	7,5	-	-	5,0	-	3,75	
35	Vt-Bv/1	Z	500	14	3 000	40	1,6	R	30	-	[7,5]	325	0,0	0,0	-	
36	Vt-Bv/2	Z	500	14	3 000	40	1,2	R	30	-	6,0	250	0,0	0,0	-	
37	Vt-Bv/3	Z	500	14	3 000	30	1,0	R	40	-	5,5	175	0,0	0,0	-	
38	Vt-KF	SZ	5 000	-	-	35	2,4	R	30	R	-	-	-	-	-	
39	Vt-Fi	SZ	5 000	-	-	35	2,4	15	35	-	15,0	-	R	15,0	7,5	
40	Vt-Fi	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	-	-	5,0	-	-	
42	Vt-Tv/1	Z	300	14	1 000	70	2,4	10	15 (10)	8,5	9,0 R	-	0,0	0,0	-	
43	Vt-Tv/2	Z	500	14	1 000	65	1,5	30	20	5,5	6,0	-	0,0	0,0	-	
44	Vt-Tv/3	Z	500	14	1 000	40	1,0	30	25	5,5	6,0	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	200	0,0	0,0	-	
47	Vt-Tv/6	SZ	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	6,0	200	0,0	6,0	3,0	
48	Vt-Tv/7	O	500	14	1 000	40	1,0	20	25	5,5	-	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	250	0,0	3,0	3,0	

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártkörű

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

Hm homlokzatmagasság

	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								megengedett legkisebb				
			legkisebb kialakítható					legnagyobb					legkisebb			legnagyobb				
			terület m ²	szélessége m	kialakítható terület m ²	beépítési mértéke %	bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %	zöldfelületi mértéke %	beépítési magassága m	épület- magasság m	Hm	rendelési egység száma	bruttó alapterület m ²	mértéke					
lk	lk		lk		lk		lk		lk		lk		lk		lk					

50	V1-A	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	12,5	-	-	-	0,0	6,0	-	-	-	-	-	-	R
51	V1-A1	SZ	1 000	20	-	40	1,8	20	30	15,0 [8,0]	-	-	-	5,0	6,0	-	-	-	-	-	-	R
52	V1-1/SZ	SZ	1 000	24	-	40	2,0	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0	-	-	-	-	-	-	4,5
53	V1-2/SZ	SZ	5 000	-	-	45	2,5	20	30	18,0	-	-	-	2,0	-	-	-	-	-	-	-	2,0
54	V1-Bv/1	Z	300	15	-	75	1,6	35	12,5	10,5	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
55	V1-Bv/2	Z	500	14	-	50	1,6	20	30	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
56	V1-1/Z	Z	500	-	-	40	2,4	20	30	14,5	-	-	-	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-
57	V1-2/Z	Z	500	-	-	40	2,4	20	30	12,0	-	-	-	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-
58	V1-3/Z	Z	500	-	-	60	1,5	30	20	7,5	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
58/A	V1-4/Z	Z	4 000	-	-	40	2,4	35	30	14,5	-	-	-	4,0 [0,0]	-	-	-	-	-	-	-	-
59	V1-Tv/1	Z	1 000	20	-	75	2,1	10	10**	8,5	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
60	V1-Tv/2	Z	2 500	20	-	50	1,8	25	10**	14,0	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	6,0
61	V1-Tv/3	Z	1 500	20	-	R	R	15	10**	R	-	-	-	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-
62	V1-Zm	Z	1 000	20	-	R	R	10	10**	R	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SZ		szabadon álló	R		a rendeletben meghatározottak szerint																	
O		oldalhatáron álló	[]		a rendeletben meghatározottak																	
Z		zártkörű	()		szerinti kedvezményes mérték																	
lk		lkres	()		saroktelek eltérő értéke																	

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

A	B	a telek megengedett										az épület megengedett										mégengedett legkisebb			
		legkisebb kialakítható					legnagyobb					legnagyobb					legnagyobb					mégengedett legkisebb			
		terület m ²	szélessége m	kialakítható területe m ²	beépíthető m ²	bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés m ²	zöldfelületi m ²	beépítési magassága m	épület- magasság m	Hm	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület m ²	m ²	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m	m

** PMKH ÉOH Állami Földépitész PE/AF/7-2/2016 Ügyiratszámú Budaörs Templom tér és környéke - HESZ, SZT módosítására vonatkozó záró szakmai véleményében adott OTÉK felmentés szerinti érték

63	Gks-z-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	10	30	12,0	-	-	-	-	5,0	6,0	6,0
64	Gks-z-A2	SZ	5 000	-	-	35	1,5	15	30	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0	6,0
65	Gks-z-1	SZ	2 000	25	-	40	1,2	50	30	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0	7,0
66	Gks-z-2	SZ	5 000	25	-	50	1,2	25	20	12,0	-	-	-	-	-	-	-
67	Gks-z-3	SZ	5 000	25	-	40	2	20	30	15,0	-	-	-	-	-	-	-
68	Gks-z-4	SZ	2 000	20	-	30	1,2	15	30	9,0	-	-	-	-	-	-	-
69	Gks-z-5	SZ	5 000	25	-	45	2	20	20	14,0	-	-	-	-	-	-	-
70	Gks-z-6	SZ	5 000	-	-	30	2,0	15	30	24,0	-	-	-	-	-	-	-
71	Gks-z-7	SZ	5 000	-	-	30	1,0	15	30	15,0	-	-	-	-	-	-	-
72	Gks-z-8	SZ	2 000	20	-	40	2	20	30	12,0	-	-	-	5,0	6,0 [0,3]	5,0 [0,3]	5,0 [0,3]
73	Gks-z-9	SZ	5 000	40	-	30	1,5	15	30	12,0	-	-	-	10,0	10,0	6,0	6,0
74	Gks-z-10	SZ	5 000	-	-	40	2,0	R	20	12,5	-	-	-	-	-	-	-
75	Gks-z-11	SZ	-	-	-	45	1,6	20	30	14,0	-	-	-	-	-	-	-
76	Gks-z-12	SZ	-	-	-	25	0,7	10	35	8,0	-	-	-	-	-	-	-
77	Gks-z-13	SZ	5 000	-	-	45	1,0	20	20	14,0	-	-	-	10,0	10,0	7,0	7,0
78	Gks-z-14	SZ	2 000	-	-	45	2,0	20	40	12,0	-	-	-	5,0	5,0	6,0	6,0

	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		
			terület	szélessége	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	teresszint alatti beépítés mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	rendelési		bruttó alapterület	előkert	hátsókert	oldalkert			
											épület- magasság	Hm					egység számja	mértéke	
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			

Hm homlokzatmagasság

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

SZ szabadon álló
O oldalhatáron álló
Z zártsonú
lk lakó

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

	A	B	a telek megengedett										az épület megengedett							P
			legkisebb kialakítható			legnagyobb				legkisebb			legnagyobb							
			terület m ²	szélessége m	kialakítható terület m ²	beépítési mértéke %	bruttó szintterületi mutatója m ² /m ²	terepszint alatti beépítés mértéke %	zöldfelületi mértéke %	beépítési magasság m	Hm	rendelési egység száma	bruttó alapterület m ²	mértéke						
														előkert	hátsókart	oldalkert				
			C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O					
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				

Hm homlokzatmagasság

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

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

Hm homlokzatmagasság

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

* PMKH ÉOH Állami Főépítész PED/ÁF/139-10/2014 Ügyiratszámú Budapest - 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 városrehabilitáció.	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

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

3.3. Településrendezési kötelezéssel érintett ingatlanok

A) Beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanok

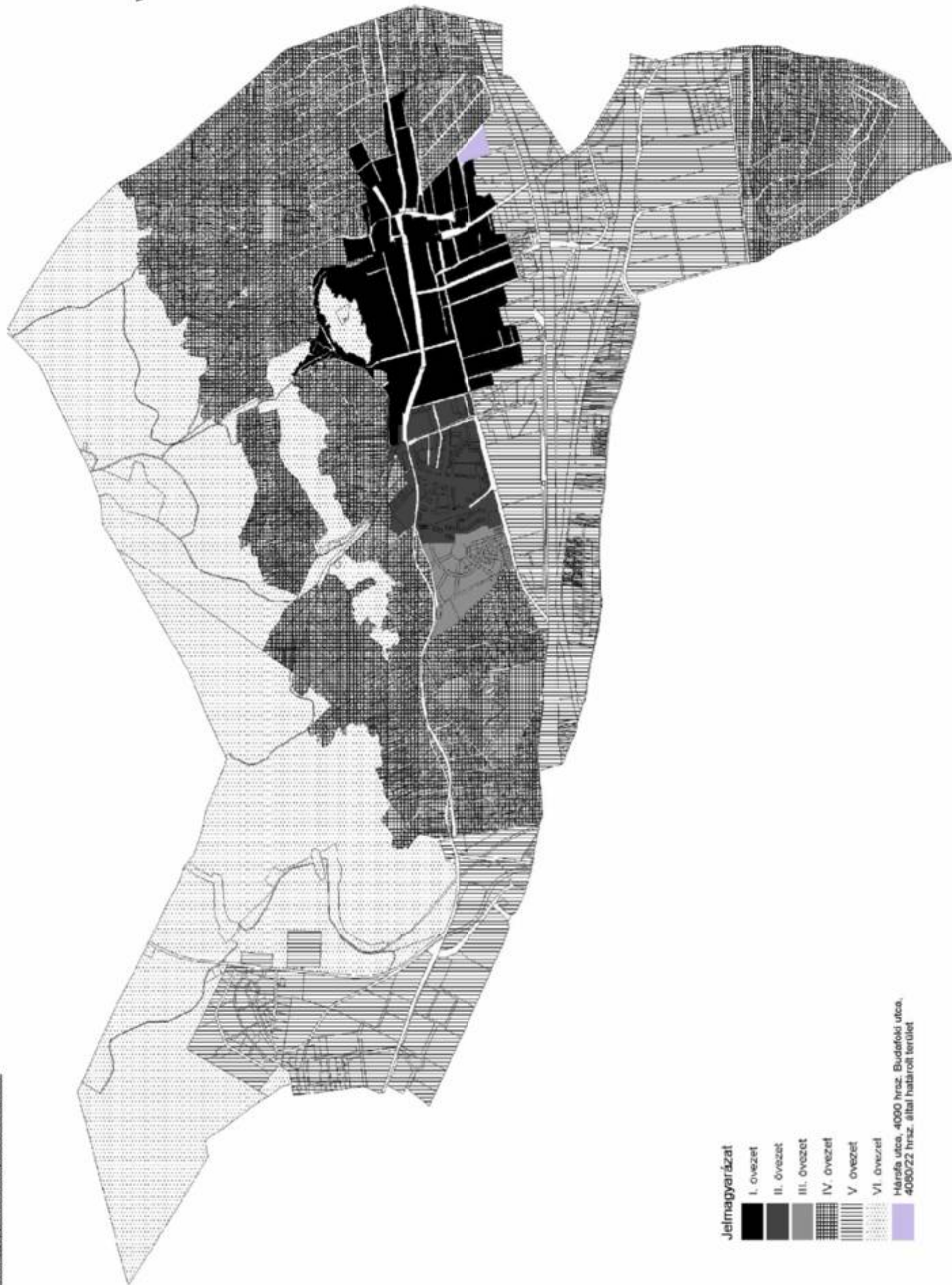
	A	B
1	a beépítési kötelezettség indoka	Hrsz
2	A városkép egységességének megőrzése	93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104/1, 104/2, 105, 106, 107, 108, , 335, 336, 337, 338, 341, 342, 343/1, 343/2, 344, 346, 350, 352, 353, 355, 356, 358/1, 358/2, 359, 364, 365, 367, 371, 372, 373/2, 374, 375, 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

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

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



Jelmagyarázat

- I. övezet
- II. övezet
- III. övezet
- IV. övezet
- V. övezet
- VI. övezet

Hárda utca, 4090 hrsz. Budafoki utca,
4080/22 hrsz. által határolt terület

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

	A Önálló rendeltetési egység	B	C	D	E	F	G	H	I	J
		Személygépjármű elhelyezési övezetek								
		I. ÖVEZET történelmi belváros	II. ÖVEZET intézményi városközpont és a lakótelep	III. ÖVEZET Terra park városrész központ	IV. ÖVEZET kertvárosias lakóterületek, üdülő- és kert mezőgazdasági területek	V. ÖVEZET ipari gazdasági kereskedelmi- szolgáltató területek átalakuló területek	Hársfa utca, 4090 hrsz. Budafoki utca, 4080/22 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 feletti	+50	100	0	100	+50	+50	+50	+50	0
2.a	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² bruttó szintterületig	-50	100	-50	100	0	-50	0*	-50	0
2.b	kereskedelmi, szolgáltató 100 m ² feletti, de legfeljebb 200 m ² bruttó szintterület esetén	-50	50	0*	100	0*	-25	0*	-25	0
2.c	kereskedelmi, szolgáltató 200 m ² feletti, de legfeljebb 1000 m ² bruttó szintterület 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 közép fokú 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 szintterületig	0	50	0	100	0	+25	0	+25	0
14.b	iroda, és egyéb 100 m ² feletti, de legfeljebb 2000 m ² bruttó szintterület esetén	0	50	0	100	0	+25	0	+25	0
14.c	iroda, és egyéb 2000 m ² bruttó szintterület feletti	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-varakozóhelyek száma legfeljebb 25 %-al haladható meg.

- A zóna területén nem megengedett funkció

**B/ JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ
Rendelet-tervezet (TKR mód)**

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

**A Budaörs Város Településképeznek Védelméröl szóló
28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet
MÓDOSÍTÁSÁRÓL**

Budaörs Város Önkormányzat Képvisele-testülete a településképe védelméröl 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 védelméröl 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 Településképeznek Védelméröl szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 5. § az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az egyes építési övezetekben / övezetekben előirt 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 préház jellegét: ormfalas kialakítású kell legyen, kerülve a bármilyen mértékű kontyolást, új épület

Budaörs Településképezek Védelméröl szölö rendelet
eseti módosítása
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

közterület felölí 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 felölí oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközeledését 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

**Budaörs Településképeznek Védelméről szóló rendelet
eseti módosítása
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

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 (Clementis 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 nyílaskiosztással, 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.

Budaörs Településképeznek Védelméről szóló rendelet
eseti módosítása
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA

(2) Budaörs Város Önkormányzat beruházású építési tevékenységek eseteiben 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 Városházponti 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 Városházponti 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) Üdülőtérületeken 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 eseteiben 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 ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére amennyiben

a) az ingatlan tulajdonosa:

aa) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,

**Budaörs Településképezek Védelméröl szölö rendelet
eseti módosítása
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZRA DOKUMENTÁLVA**

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 településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti, mely bírság több alkalommal is kiszabható.

(2) A településképi kötelezési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szölö 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.

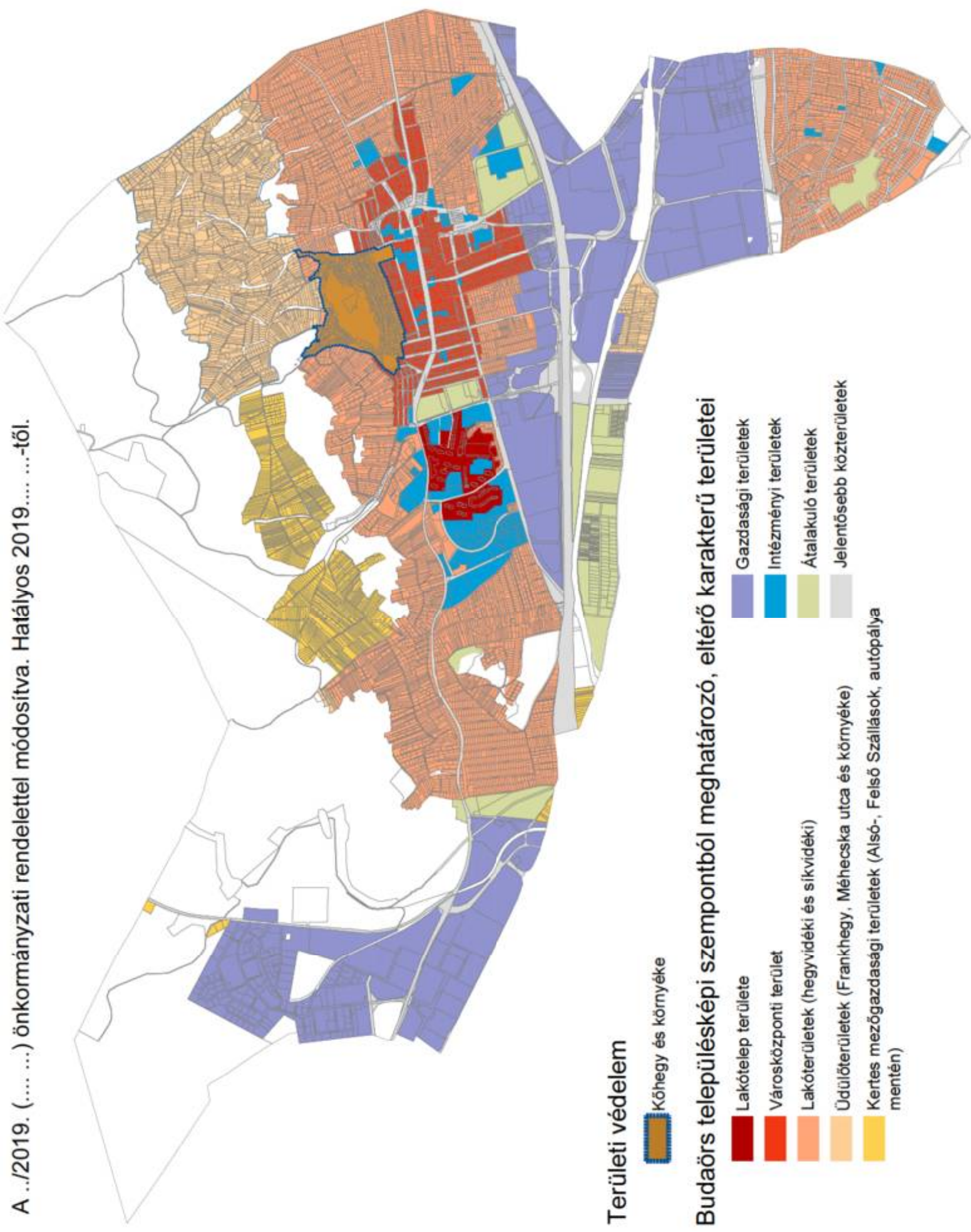
12. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2019. „.....” „....”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző



HELYI EGYEDI VÉDELEM ELEMEI

VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZ:

Nyilván-
tartási

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. <u>10.</u> 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	vitórlázó kilövőpálya
E51	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	reptéri hangár maradványa
E52	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	vitórlázó 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	Köláb 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	Tavaszi u. 29.	Hrsz:	3171	
E112	Templom tér	Hrsz:	109/4	Templom tér 11. sz. előtti boltozott köhid 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:

Nyilván- tartási

szám: **Cím:** **Helyrajzi szám:** **Védett rész
megnevezése**

N1 Károly király utca Hrsz: 449/2 vegyes fasor (kőris,

N2	Károly király utca 2.	Hrsz: 596	diszkörte) 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**

<u>szám:</u>	<u>Cím:</u>	<u>Helyrajzi szám:</u>	<u>Védett rész megnevezése</u>
SZ1	Deák F.u.62. melletti kereszt	Hrsz: 461	kereszt

C./ MELLÉKLETEK

Főépítési 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 Főépítési 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.

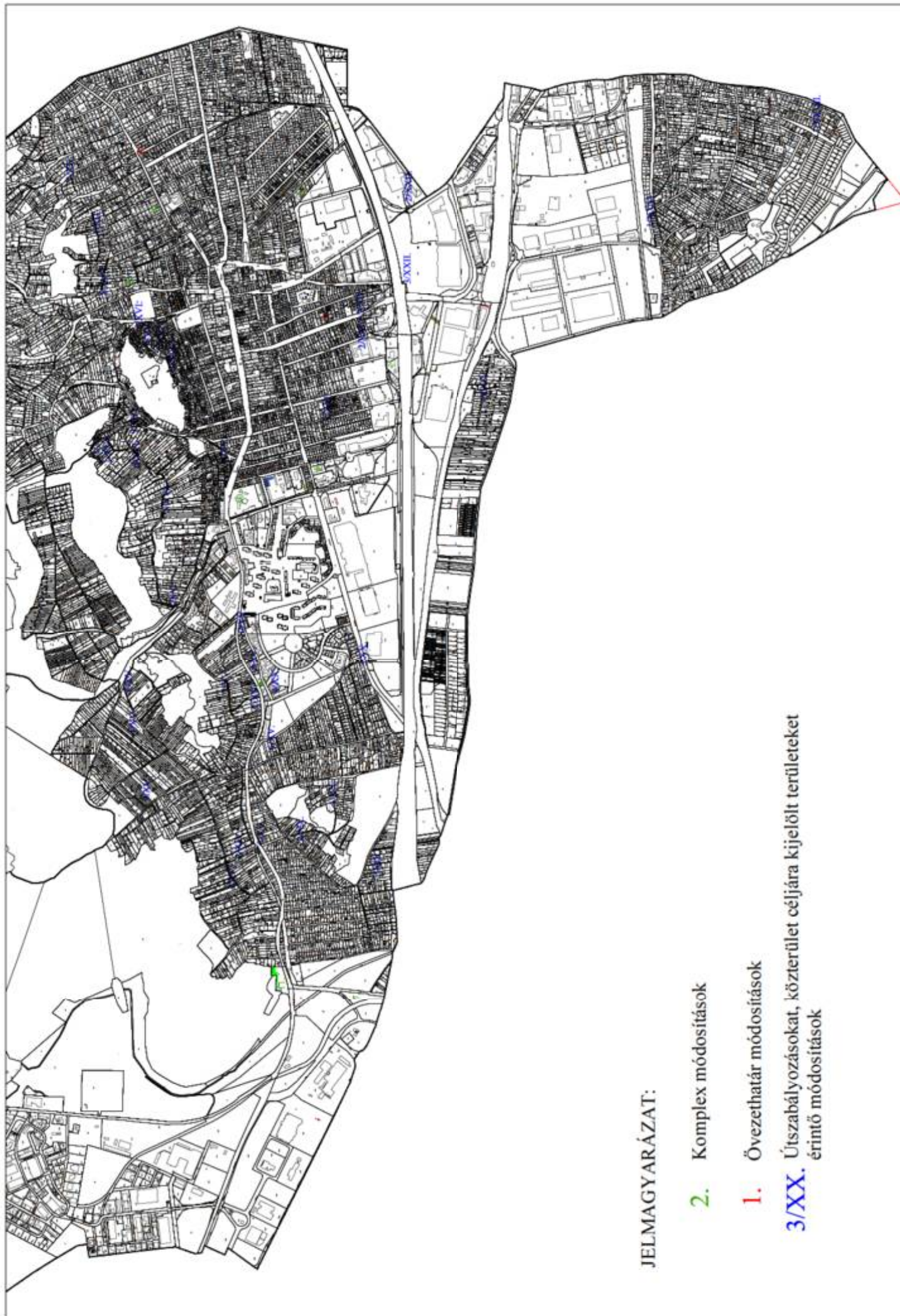
Tekintettel az eltelt idő rövidségére a megalapozó vizsgálat és örökségvédelmi hatástanulmány készítését, aktualizálását nem tartom szükségesnek. A dokumentumok összes tartalmi eleme felhasználható.

2017. december 4.



Csík Edina
főépítész

Módosításokat összefoglalóan bemutató átnézeti térkép



JELMAGYARÁZAT:

2. Komplex módosítások

1. Övezethatár módosítások

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

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 eseti 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 – Főépítész iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:

Budaörs, 2017. június 22.

Bíró Ágnes
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 településképinek 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 – Főépítész iroda

k.m.f.

**Kivonat hitelül:
Budaörs, 2019. június 6.**

dr. Bocsi István jegyző megbízásából

**dr. Sándor Anett
szervezési ügyintéző**



**Stift Nándor sk.
a bizottság elnöke**

**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 Konceptiójának 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 – Főépítész Iroda


k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

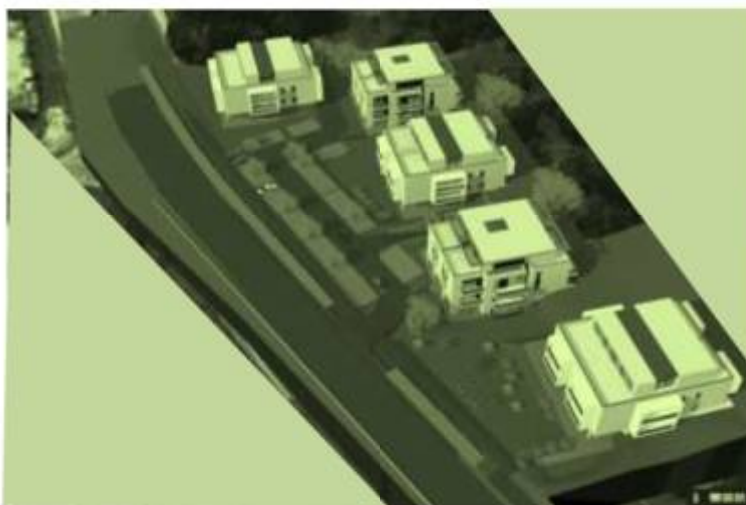
dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Budaörs, 2019. június 5.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából


dr. Sándor Anett
szervezési ügyintéző





Budaörs város

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

Hegedűs 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 össze.

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:9470m²



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 felől 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 hasonló építések kezdődött el. A főváros felé vezető autópályák és autót 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 sűrűség 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 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közművi energiaszolgáltatás,
- b) közművi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közművi szennyvízelvezetés és -tisztítás,

d) közterületi csapadékvíz elvezetés.



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 rekreációs terület részletes szabályok:

a telek beépítési módja: szabadonálló

A telek legkisebb területe: 2000 m²

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



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 fordulósgárral 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: 9470m²

Tervezett terepszint alatti beépítettség: $(1248,37\text{m}^2/9470\text{m}^2)= 13,18\%$

Tervezett beépítettség: $(2342,53\text{m}^2/9470\text{m}^2)=24,74 \%$

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

Tervezett szintterület: 1,06m²/m²

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 repülő 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 szükséges. 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
tetősínt	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 pince-szinti teremgarázsok területét is figyelembe vettük.

Beépítettség:

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

Össz. terepszint alatti:

1248,37 m²

Terepszint alatti: 13,18 %

Beépítési százalékos: 24,74 %

Beépítettség: 2342,53 m²

Telek területe: 9470,00 m²

A terepszint alatti beépítésnél a tervezett épületegyüttes 1. épülete nincs alapincézve, 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 lenniük, 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

- az épületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű, apartmanház
- igazgatási, iroda és
- 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

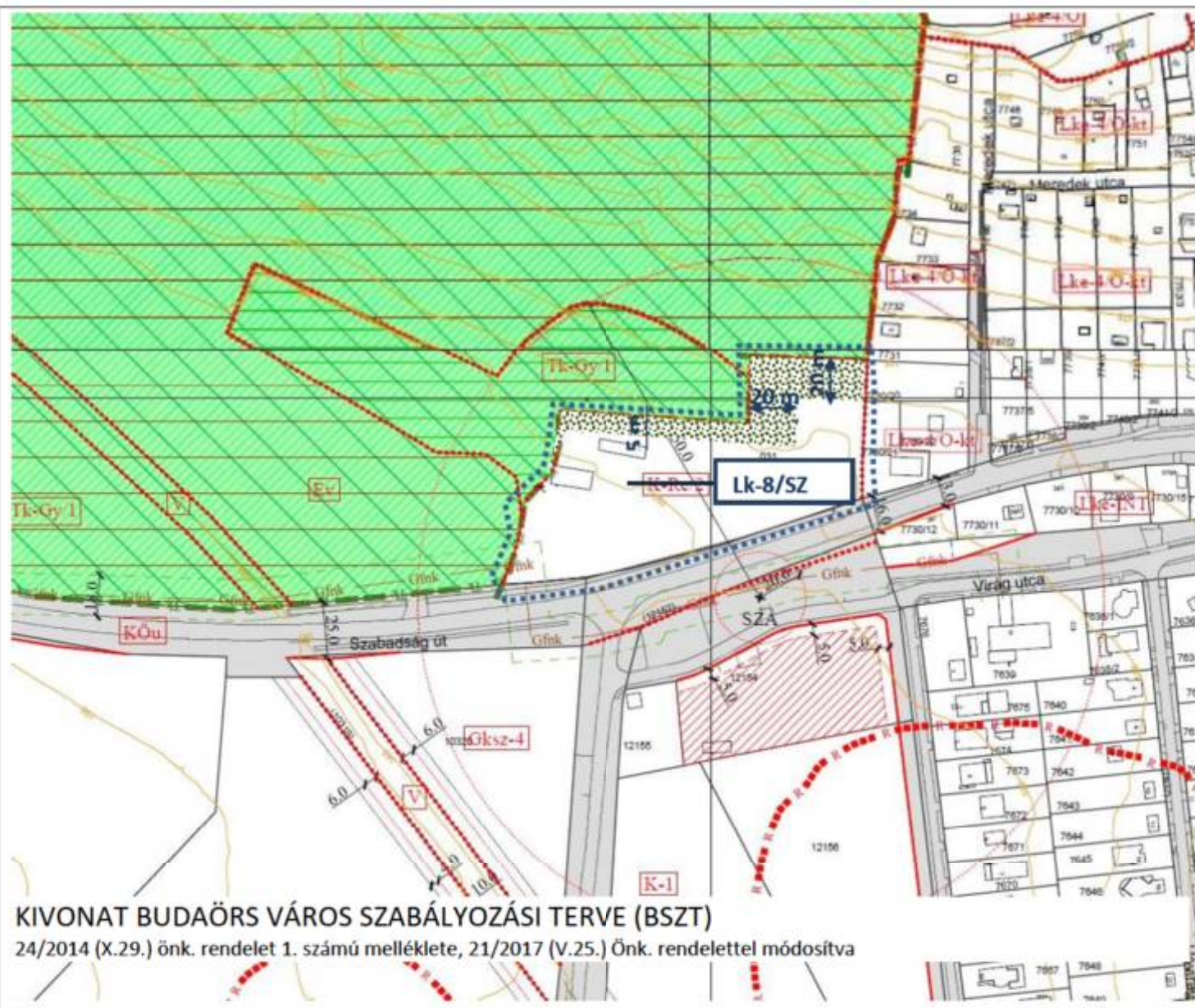
együttesen közüzemi szolgáltatással történik.

A telken belül az elektromos és hírközlési vezetékeket csak felszín alatt lehet kiépíteni. A területen keletkezett felszíni csapadékvíz 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 bejáratok szintjei a közút szintjénél lejjebb ne legyenek, a HÉSZ alapján feltölteni max. 1,5 méterrel lehet. A felszíni parkolóban 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



Jelenlegi építési övezet



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

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.

Parkolászám-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.

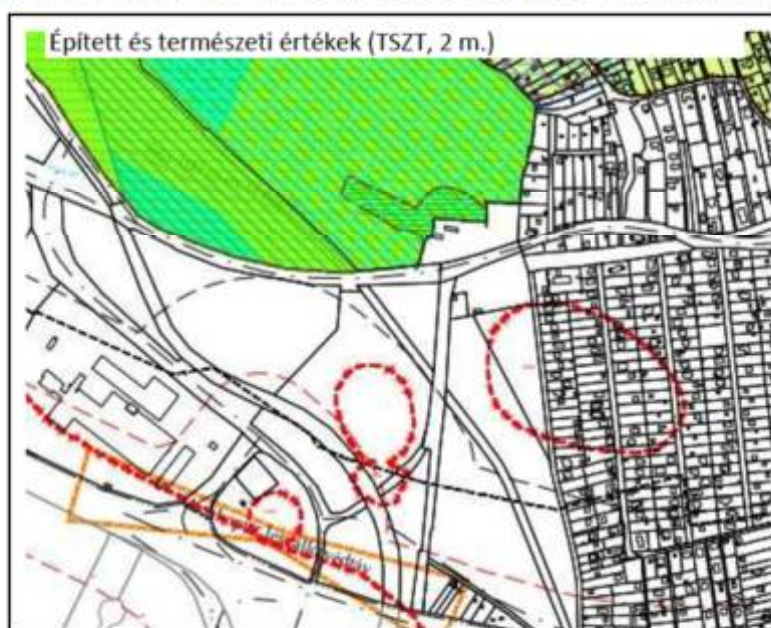
A lakott-terület tábla áthelyezése szükséges a nyugati telekhatárra.

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 „leszigeteli” a közlekedési út felől. 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)

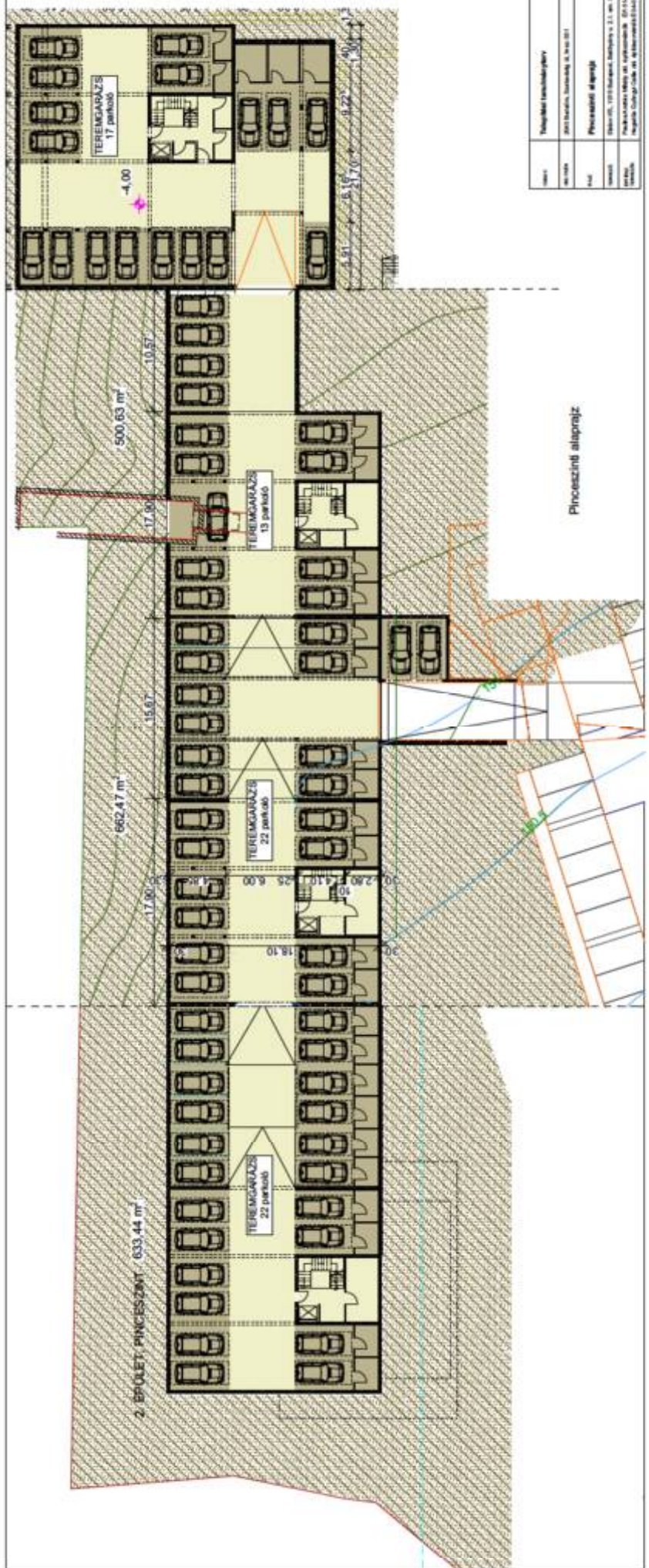


szellemiségét.

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

9. Mellékletek, beépítési terv



2. ÉPÜLET: PINCESZNÁL: 633.44 m²

562.47 m

500.63 m

TEREKGARAZS
22 parkoló

TEREKGARAZS
22 parkoló

TEREKGARAZS
13 parkoló

TEREKGARAZS
17 parkoló

Pincésznél alaptér

terület	területi leírás	02
terület	2017. évi adatok, tervezési és terv 2017	
terület	Pincésznél alaptér	Mér: 1:200
terület	területi leírás, tervezési és terv 2017	2017. május 15.
terület	területi leírás, tervezési és terv 2017	területi leírás, tervezési és terv 2017



nom:	Village de l'Époulet			04
date:	2011			
int:	L'Époulet (Époulet)			M=1:200
dessin:	Dessiné par: [Nom]			
révisé:	Révisé par: [Nom]			
scale:	Scale: 1:200			





TÁJÉK:	Telepítési tanulmányterv		07
HELYISÉN:	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz.: 031		
RAZ:	Látványtervek 1.		
TERVEZŐ:	Etián Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a		2019. május 6.
ÉRTÉKZ. TERVEZŐK:	Pászka András Mihály okt. építész-mérnök. É/1 01-1/991 Hegedűs Györgyi Csilla okt. építész-mérnök É 04-0241 (TUD)		



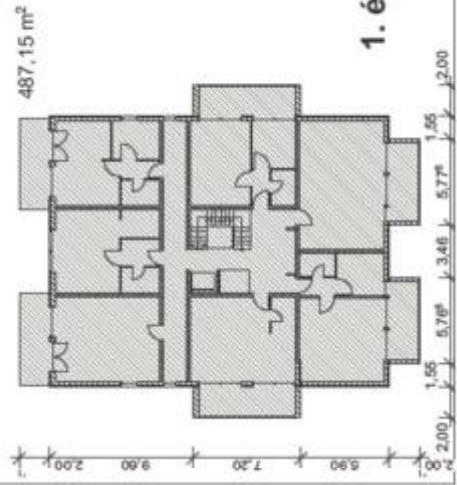
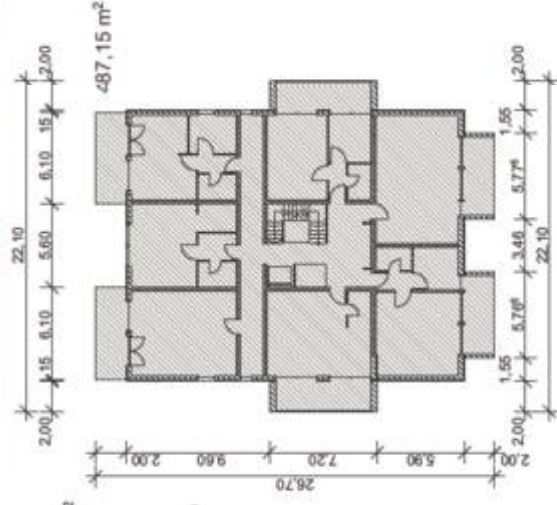
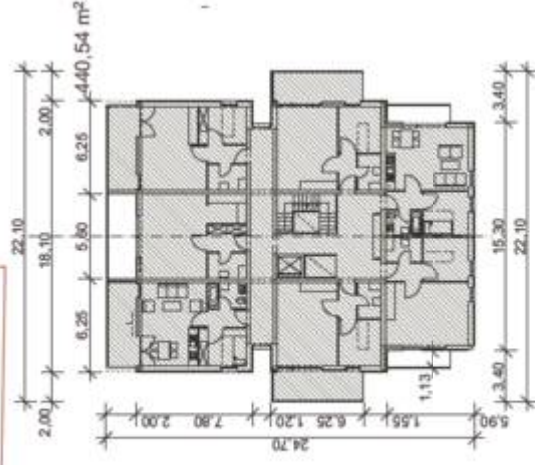
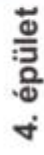
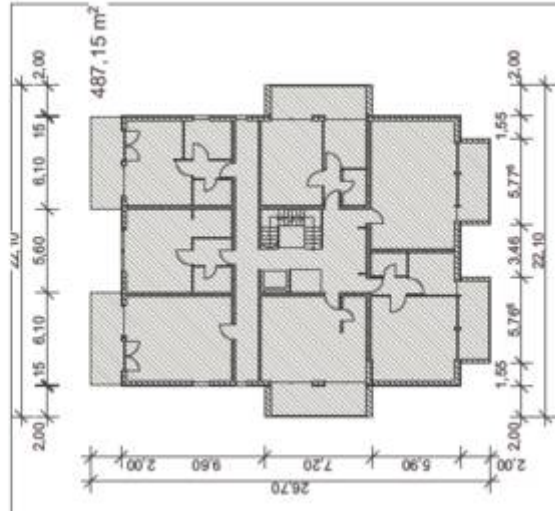
TÁJÉK:	Telepítési tanulmányterv		08
HELYISZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz: 031		
RAZ:	Látványtervek 2.		
TERVEZŐ	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a		2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Pásztor András Mihály okl. építészmérnök. É/1 01-1/991 Hegedűs Györgyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUD.)		



TÁJÉK:	Telepítési tanulmányterv		09
HELYISÉN	2040 Budáns, Szabadság út. hrsz: 031		
RAZ:	Látványtervek 3.		
TERVEZŐ	Elaton Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a		2019. május 6.
ÉRTELZ. TERVEZŐK	Paulina Andris Mihály okl. építészmérnök É/1 01-1/991 Hegedüs Györgyi Csilla okl. építészmérnök É 04-0241 (TUÉ)		



TÁJÉKOZTATÓ	Telepítési tanulmányterv		10
HELYISZÍN	2040 Budaörs, Szabadság út. hrsz.: 031		
RAJZ	Látványtervek 4.		
TERVEZŐ	Etalon Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a		2019. május 6.
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐK	Paudina András Mihály okl. építész-mérnök. É/1 01-1/991 Hegedűs Györgyi Csilla okl. építész-mérnök. É 04-02/1 (TUD)		



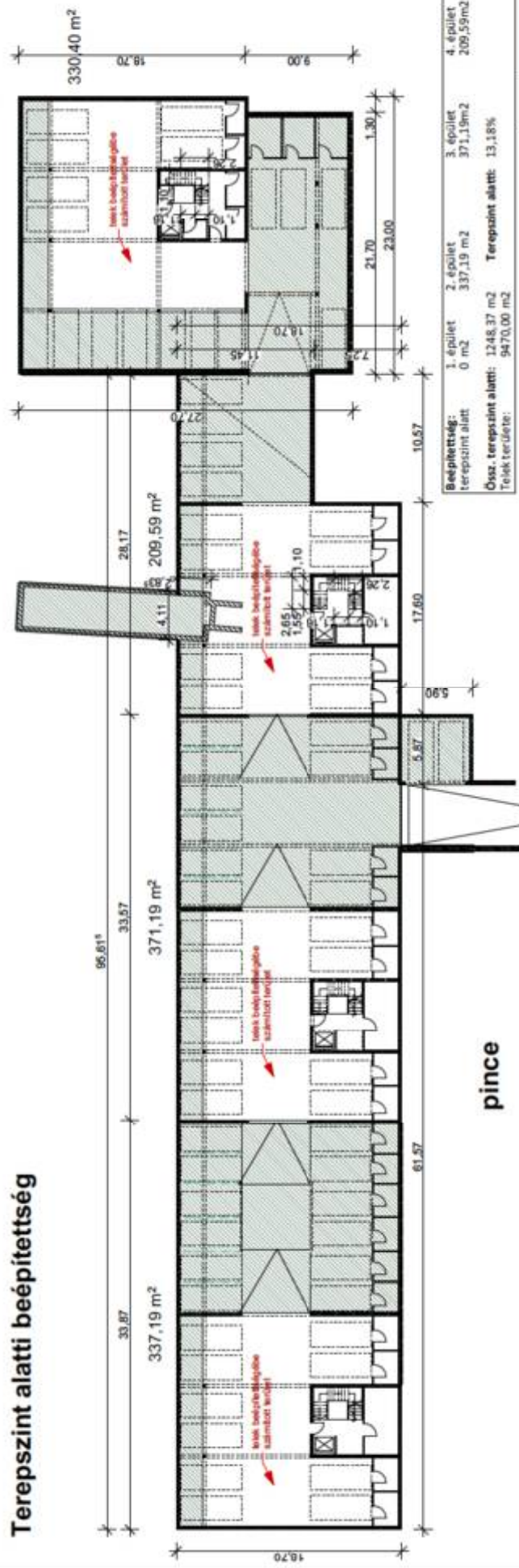
Beépített épít- terek beépíthetősége	1. épület 487,15 m ²	2. épület 440,54 m ²	3. épület 487,15 m ²	4. épület 440,54 m ²	5. épület 487,15 m ²
Beépített épít- terület: 9470,00 m ²	2342,53 m ²	Beépítési számlák:		24,74 %	



Source	Telegraphed Communication	11
on date	2007 October, Washington, D. C. (17)	
Text	Travis' background file	
Research on the Internet	Global V.I.P. Database, including a 2.1 m. file Publications Office of Administration, 301 W. 10th Regency Court, Dallas, Texas 75201 (7546)	Mar-1-2008
		2008 online

Az épüzetek kisakasztása miatt, a tetők beépíttetéséig az épületek 1.emeleti kontúrja adja

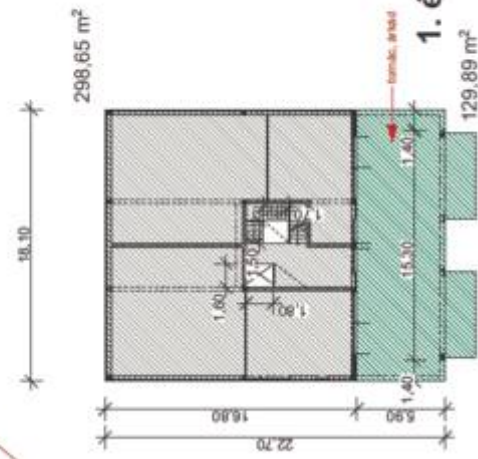
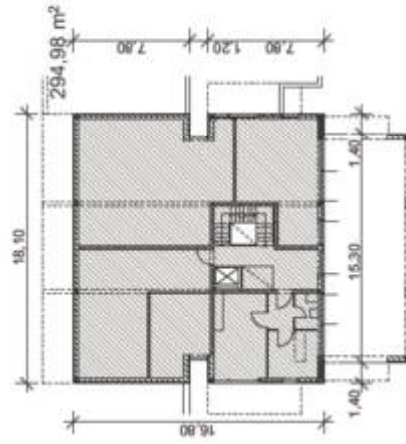
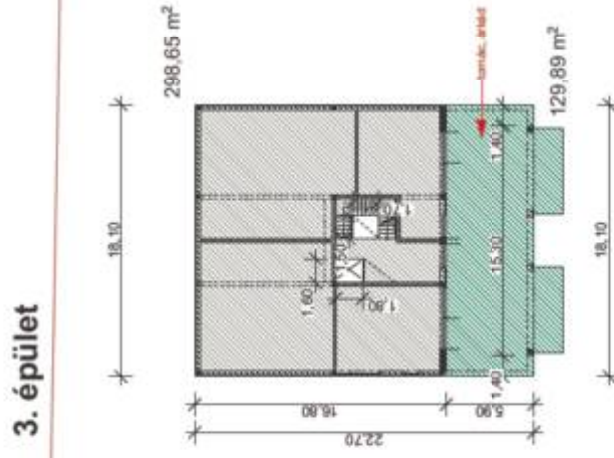
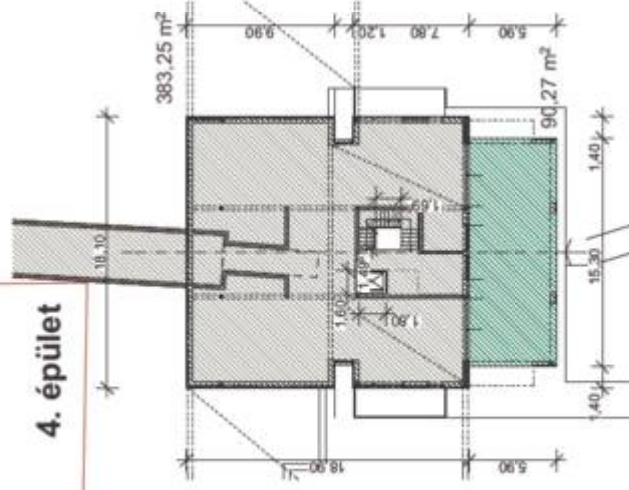
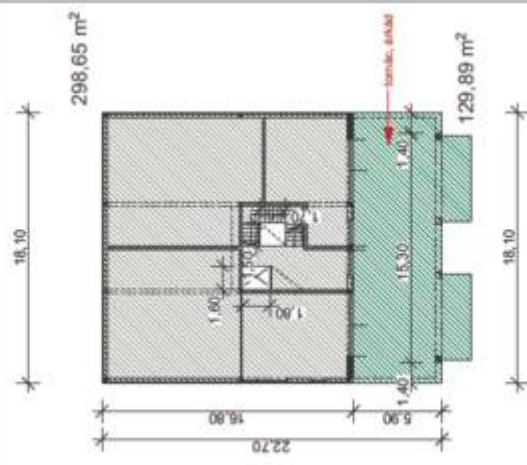
Terepszint alatti beépítettség



Beépítettség:	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
terepszint alatt:	0 m²	337,19 m²	371,19 m²	209,59 m²	330,40 m²
Össz. terepszint alatt:	1248,37 m²	Terepszint alatt: 13,18%			
Telék területe:	9470,00 m²				

pince

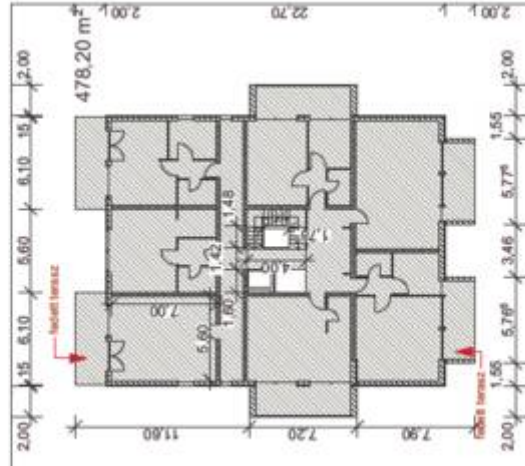
12	Tervező: Károlyi Zoltán
12	2021. évi módosítás, átdolgozás, 1. és 2. forduló
12	Tervező: Károlyi Zoltán
12	12.1.1. sz. melléklet, 12.1.1. sz. táblázat
12	12.1.1. sz. melléklet, 12.1.1. sz. táblázat



Scintillületi kimutatók: 1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
fordasint	298,65 m2	298,65 m2	383,25 m2	298,65 m2
fordasint arány	129,89 m2	129,89 m2	90,27 m2	129,89 m2



source	Telegraph (London) 1997	14
on what	2007 January, Wednesday, 16 May 2013	
about	Barack Obama (US president)	Mo+1:200
comment	Obama (US, 110th President) is stepping in a bit too soon President-elect Hillary will be confirmed. (US 11-100) The people know what she is. As Obama wanted to be elected (70%)	2010 release 6



Számterületi kimutatás:	1. évfolyt	2. évfolyt	3. évfolyt	4. évfolyt	5. évfolyt
2. emelet	478,20 m ²	381,73 m ²	478,20 m ²	381,73 m ²	478,20 m ²

[illegible]



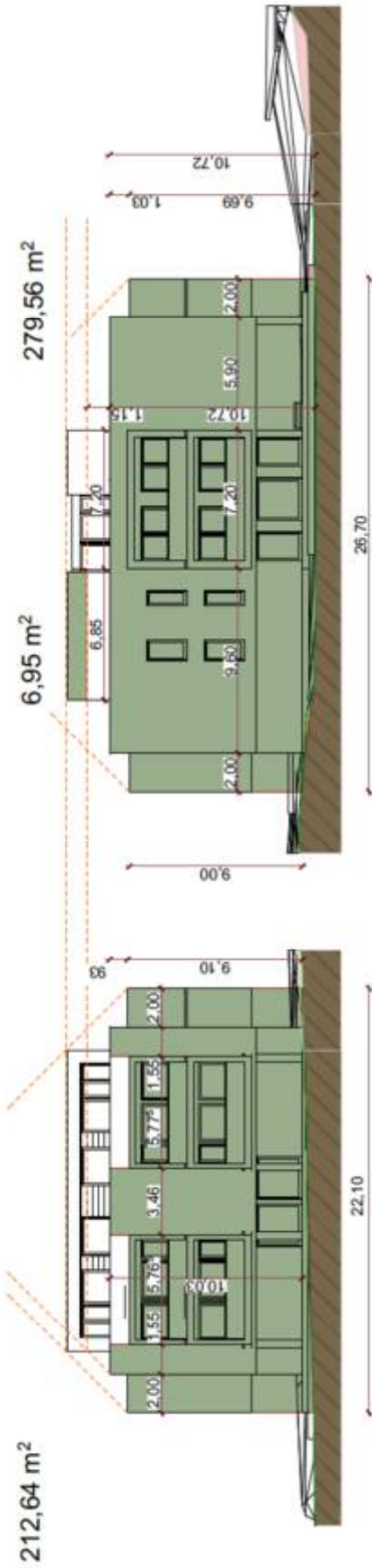
5. épület

5. épület

5. épület



5. épület



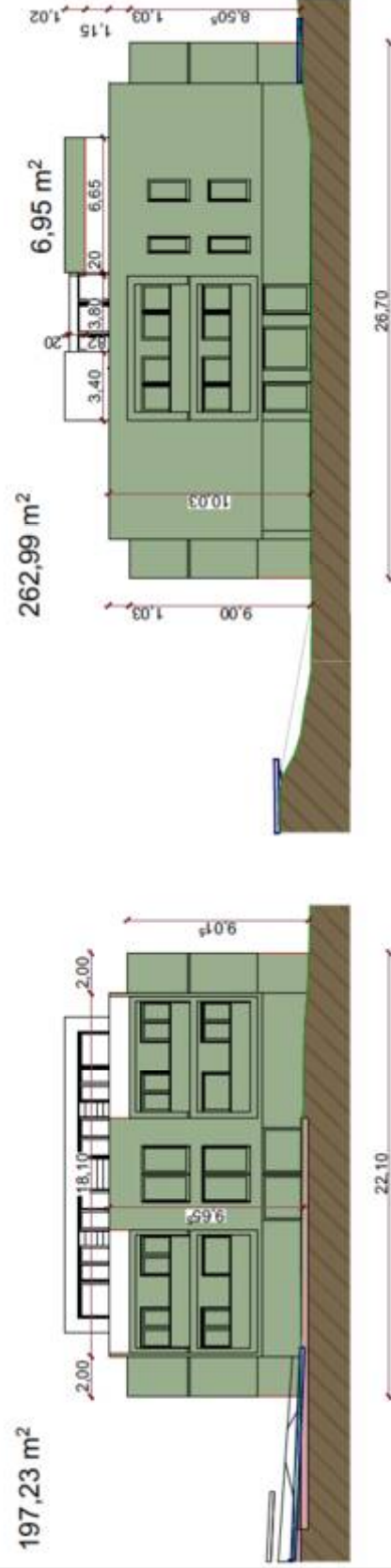
$$F_{\max} = (22,10 + 26,70) \cdot 2 \cdot 10 = 976 \text{ m}^2$$

$$F_{\text{sz}} = 212,64 + 279,56 + 6,95 + 197,23 + 262,99 + 6,95 = 966,32 \text{ m}^2 < 976 \text{ m}^2, \text{ megfelel}$$

1. ÉPÜLET

Építmag = 9,90 m

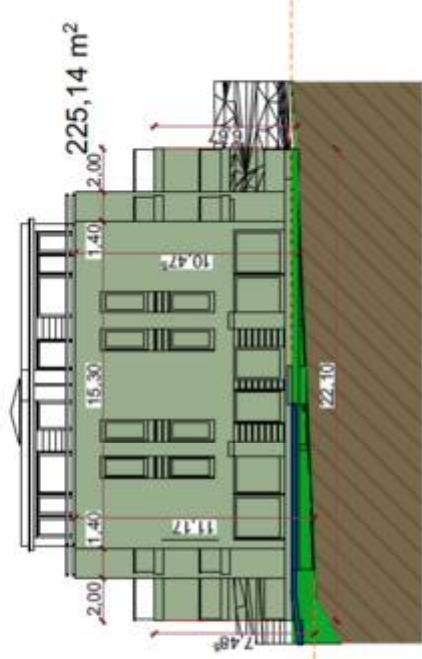
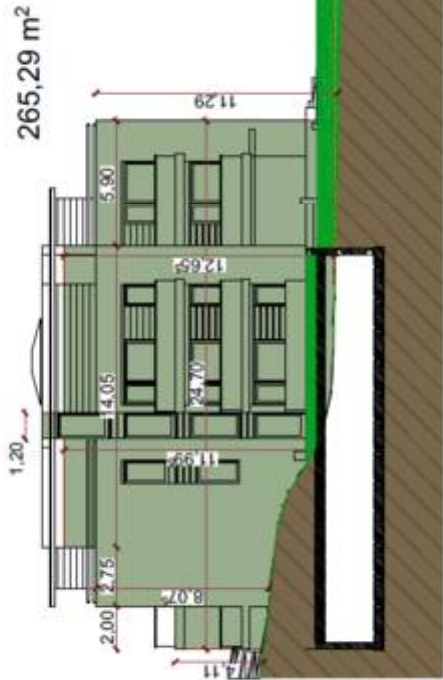
197,23 m²



TÁRSZ:	Telepítési tanulmányterv		18
HELYISÉN:	2040 Budáns, Szabadföld út, hrsz.: 031		
RAZ:	Építmagasság 1.		M=1:200
TERVEZŐ:	Előző Kt., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a		2019. május 6.
ÉPÍTŐZ:	Pálfi Árpád Mihály okl. építész-mérnök, É/1 01-1/991		
TERVEZŐK:	Hegedűs György Csilla okl. építész-mérnök, É 04-02/1 (Tud)		

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

4. ÉPÜLET

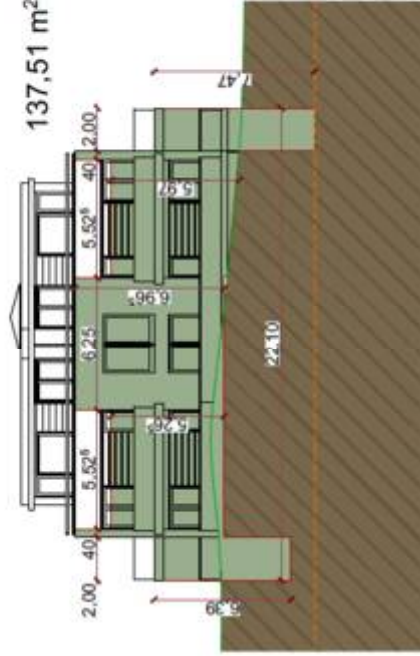


$$F_{max} = (22,10+24,70)*2*10=936 \text{ m}^2$$

$$F_{sz} = 265,29+225,14+243,65+137,51=871,59 \text{ m}^2$$

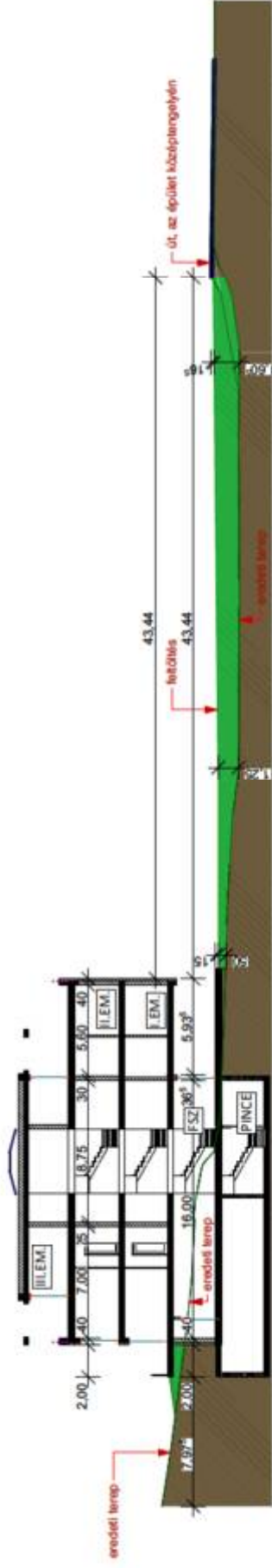
<936 m², megfelel

Építmag= 9,31 m

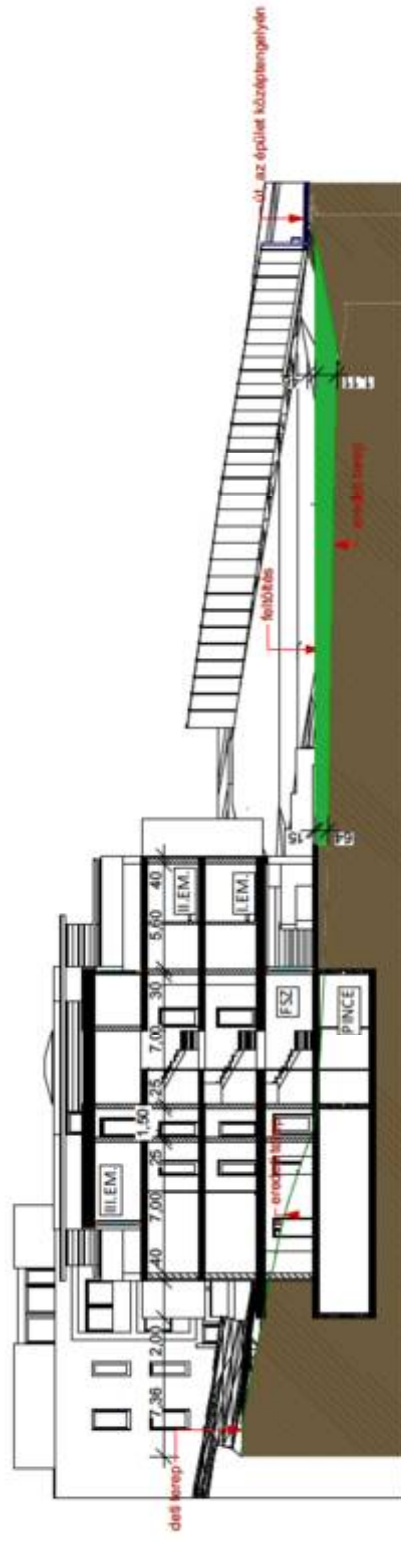


TÁJÉKOZTATÓ	Telepítési tanulmányterv	19
HELYISÉG	2040 Budáns, Szabadság út. hrsz: 031	
RAJZ	Építmagasság 2.	M=1:200
TERVEZŐ	Elaton Kft., 1015 Budapest, Batthyány u. 2. I. em. 5/a	2019. május 6.
ÉPÍTŐZS. TERVEZŐK	Páldina András Műhely okt. építészmenedzser, É/1 01-169/1 Hegedűs Györgyi Csilla okt. építészmenedzser, É/4-024/1 (TUD)	

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

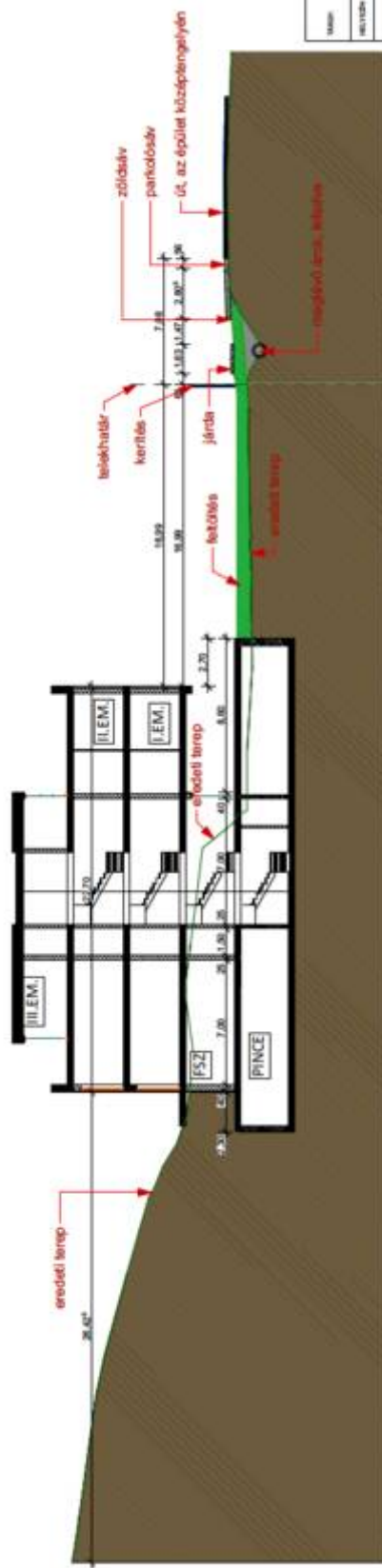
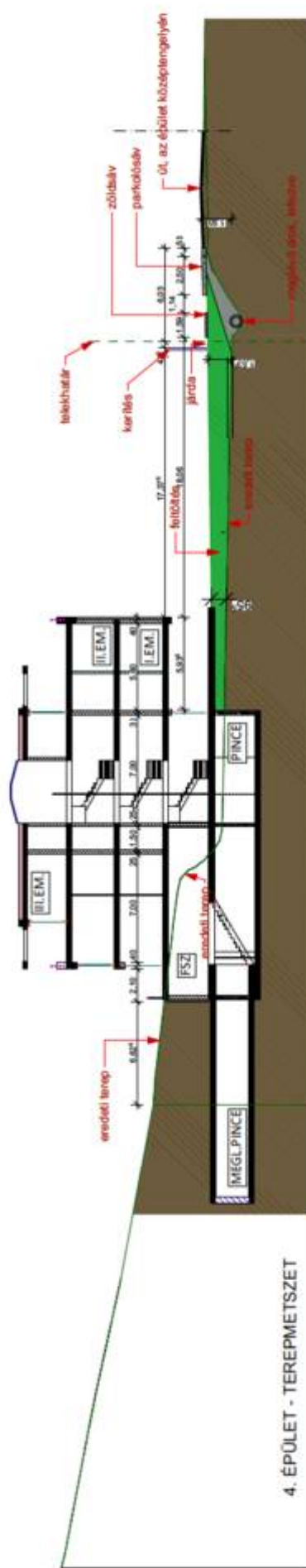


2. ÉPÜLET - TEREPMETSZET



3. ÉPÜLET - TEREPMETSZET

Material	Telapristal tamoxifen dimer	20
MS-1529	2540 Bushy, Bushydog Rd, West 53th	
MS-1	Epidermal papilloma 1.	MS-1:200
MS-2023	Edman 10, 1010 Boulevard, Buffalo, NY 1, 101, 101	2010, 1010, 1010
MS-2023	Proteinase Amino Acid, 1010, 1010, 1010	2010, 1010, 1010
MS-2023	Hepatitis C Virus, 1010, 1010, 1010	2010, 1010, 1010



Állam	Települési önkormányzat	21
helyszín	2040 Budaörs, Szabadság út. Ives 13/a	
név	Épületi károsítás 2	
személy	Erdős Zoltán, 1975 Budapest, Bartók út 2. I. em. 5/b	
gondozó	Pécsi Árpád Mihály utó képviselő, 671 05-1881	
vezető	Hegedűs Györgyi Csilla utó képviselő, 94-0201 (TME)	
		Ment: 200
		2016. június 6.

**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: Tózsér 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 határáról 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 ingatlanak közút tengelyéhez viszonyított helyzetét, a közutat (burkolat, padka, közút vízelvezető-rendszer feltüntetéseivel), 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 útsatlakozásra 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. Utügyi 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


Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1183 Budapest, Gömbözi út 93-99.
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

Tözsér 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: $81 \times 1.5 \times 3 \times 0.8 = 292$ egyéni utazás/nap, $264/1.5 = 195$ Ejmű/nap + irodák/vendéglátás 100 Ejmű/nap (összes forgalom harmada). A főút mértékadó óránkénti forgalma: 1220 Ejmű/ó, egyirányban átlagosan a fele, 610 Ejmű/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/magvarkozut

 *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>; Tözsér 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 bármilyen 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 növénytakasok és a természetközeli 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 erdőszűrt terület rész 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 terület rész' 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.

Üdvözléssel: 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 (Építéset: 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

Hegedüs Gyöngyi Csilla
Etalon Kft.

Tisztelt Hegedüs 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.

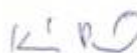
Kérjük, hogy a helyi építési szabályzatban a jelzett területre vonatkozóan kerüljenek megfogalmazásra olyan előírások, amelyek garantálják a jelenlegi növényzet megmaradását.

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

1.1. Bolygatott, ruderalis gyep

Üdőbb 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*, *Tripleurosperum inodorum*, *Rumex sp*, *Urtica dioica*.

Természetessége: 1, természetvédelmi értéke a területnek nincsen.

1.2. Bolygatott cserjés (ördögcárnás)

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 *Lyciumon* 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 pyrausta*) 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 folthatárok 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 töből álló állománya él. Az erdő nyugati oldalán, a telekhatár mentén a *Vinca herbacea* (védett, eszmei értéke 5.000 Ft.) 10-20 virágzó töből 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 tágtűrűsű, 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 fák jelöli.

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

1. táblázat: Budaörs 031 hrsz fájának 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	Platyclusus (syn. Thuja) orientalis	keleti tuja	30	4	4	3	4
16	Picea pungens 'Glaucá'	ezüstfenyő	30	3	4	3	3
17	Platyclusus (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 'Glaucá'	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 jegegyefenyő	25	3	5	4	4
33	Abies concolor	kolorádói jegegyefenyő	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. tájépítésmérnök

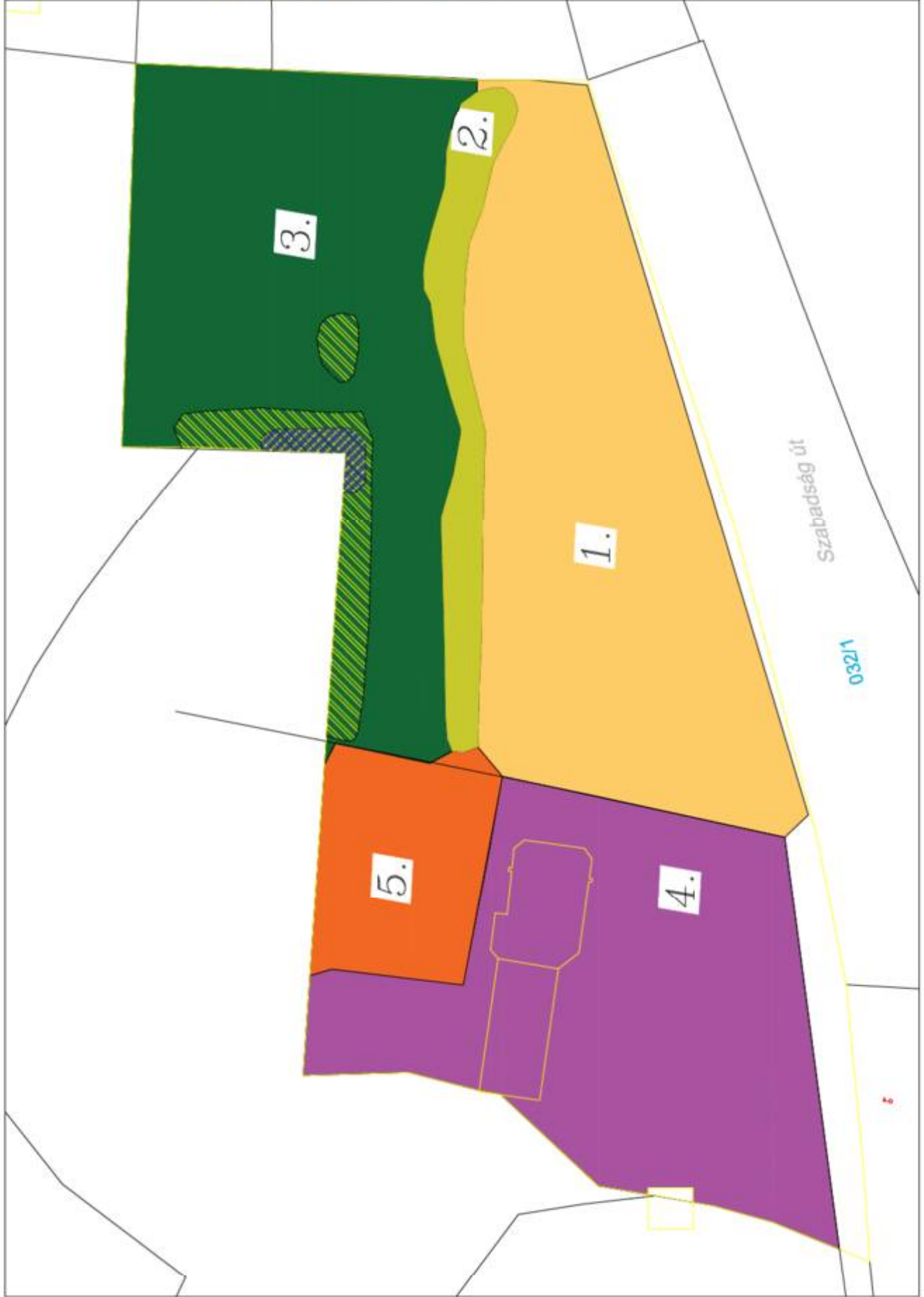
Hamar László okl. tájépítésmérnök K01-5308



Jelmagyarázat

- bolygatott, ruderalis gyepek
- bolygatott cserjés (ördögcefnás)
- erdős terület
- ligetesen fásított félszáraz gyepek
- kert és konyhakert
- Védett fajok elterjedése
- Tavaszi hérics (Adonis vernalis)
- Pusztai meténg (Vinca herbacea)

GRÜNWERK	helyszín	terv	megrendelő/tervező	rajt neve	tervező/tervező
2040, Budapest, hrsz 031	NÖVÉNYZET FELMÉRÉSE	KISS KÁROLY	Grünwerk Tájjépítész Műhely	Homár László, Kétszeri Ádám, Schütze Lilla, Nádasy László	NÖVÉNYALLOMÁNY FELMÉRÉSE
M=1:500	1. sz.	2019.03.25.	1. sz.	1. sz.	1. sz.
lépték	1:500	2019.03.25.	1. sz.	1. sz.	1. sz.



**Véleményezési eljárás során beérkezett előzetes
vélemények**

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2017 AUG 31		
PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL		
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA		
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY		
Szám:	PU 1249	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



Tim Nagy / Főosztály

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 SEPT 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
 Hív. szám: XI/459-1/2017

Wittinghoff Tamás részére
 polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs
 Szabadság u. 134.
 2040

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

- 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 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 feltárást 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:

L

dr. Szabó Zsolt járási hivatalvezető

nevében és megbízásából:





2017 SZEP 14

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

FELVÉTELRE ERKEZETT

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 útépitési 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 gyalogosátkelőket, 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

Ügyi 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

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
névében és megbízásából:



Címzett, értesítést kap:

1. Budaörs Város Önkormányzat
2. Irattár

Hiv. sz.: XI-459-1/2017

21



20170814-0912-039433-1-00

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ERDŐGAZDÁLKODÁSI HIVATALA

TÁJÉKOZTATÁSRA

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 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 tervekészítés 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, Kotlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

e-mail: erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu,

<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>; szakmai nyomtatványok: <http://portal.nebih.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308



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 indokoltága 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.

BUDAÖRS	
Keltve: 2017. AUG 14.	
Szám: X/1459-11/2017	
Kapják:	1. Címzett
	2. Hunya László erdőfelügyelő
	3. Irattár



Dr Szabó Zsolt
járási hivatalvezető
névben és megbízásából:

Klemencsics András

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 hatósággént 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 hatósággént 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

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

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: 1440 Budapest, Pf. 88.

Telefon: +36-1-474-1742

Fax: +36-1-8159659

E-mail: karoly.bacher@nfm.gov.hu

Web:

**POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS**

Érkezett: 2017 SZEPT 05.

Szám: *24* *127*

Előszám: Munkáljat: Ügyintéző:



**PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL**

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2017 SZEPT 06.

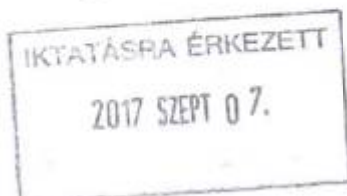
ÉRKEZETT

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.



**POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS**

Iktatva: 2017 SZEPT 07.

Szám: *XI/459-36/2017*

Előszám: Munkáljat: 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

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 kormány megbízott
névében és megbízásából:



Pályi György
bányakapitány



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

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyírátszámunkra!

IKTATÁSRA ERKEZETT

2017 SZEPT 04.

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

Ül.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 áttérkép

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

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának tervezett módosításaival 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 találhatók:

- 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: OTt) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényben megjelölt 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 OTt és a BATt 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 OTvT 17.§, 18.§, valamint a 19.§ fogalmaz meg területfelhasználási előírásokat.

Az OTvT 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 kezelési 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 OTvT előírási támasztják alá.

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

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

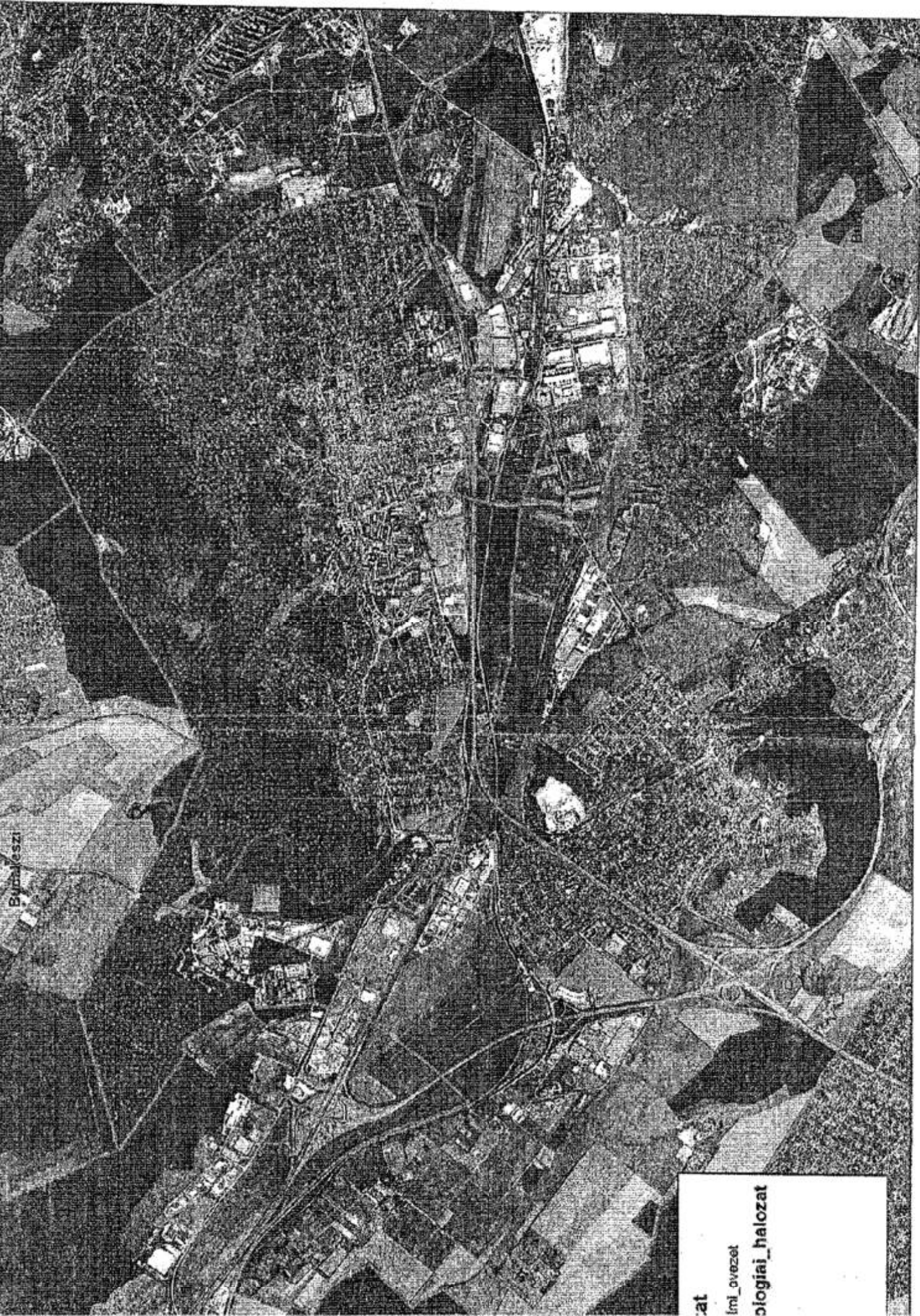
Budaörs, 2017. augusztus 28.

Üdvözlettel:



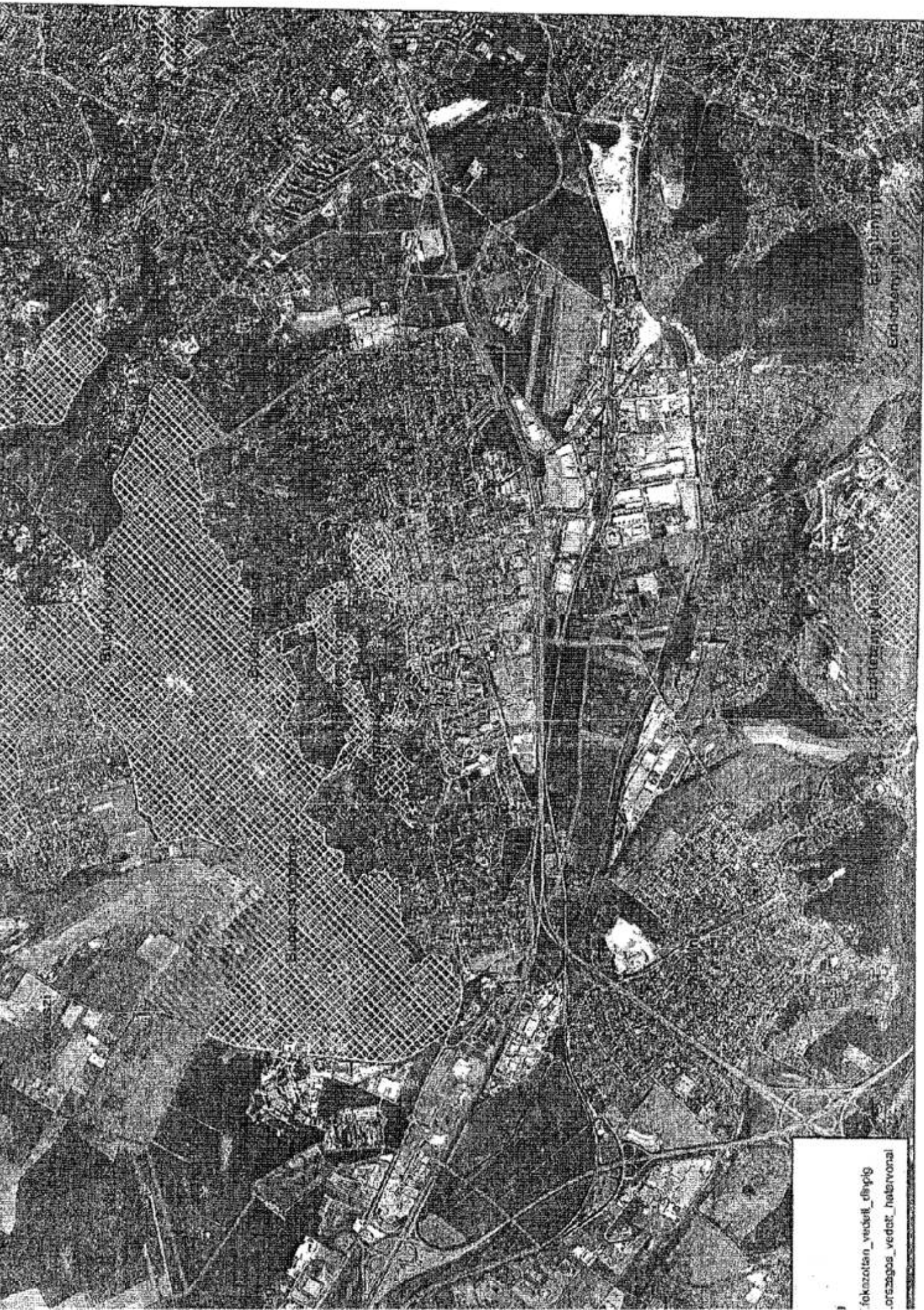
Dr. Kézdy Pál
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes



Bünyeszi

at
lmi_vezet
biologiai_halozat



Erdőteremtő
Erdőteremtő

Erdőteremtő

fokozottan védett állat-
országos védett természeti



POSTÁZÓRA ÉRKEZETT

2017. SZEPTEMBER 01.

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

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



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 útépitési engedélyköteles és így hivatalom előtt nem ismert.

A szabályozási vonalak tervezett pontosításával kapcsolatban általánosságban kérjük az útsatlakozásoknál, csomópontoknál a látóháromszögek és a kanyarodáshoz szükséges ívek részére a megfelelő hely biztosítását. a közlekedési szempontok (szabályozási szélességek /közl. sáv szélességek/, 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 (útsatlakozásokat) a tervezett forgalomszabályozás alapján megvizsgálni és az esetleges gyalogosátkelő, buszmegálló helyével összehangolni. Sarokingatlanok esetében a kapubejáratokat lehetőség szerint az alárendelt útra, az ingatlan saroktól számított legtovábbi 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 útgazgatási eljárás előidézője lehet. A tervezett módosításhoz

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2017. SZEPTEMBER 01.

Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály
Ütügyi Osztály

1141 Budapest, Komócsy 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

Iktatva: 2017. SZEPTEMBER 01.

Szám: XI/459-33/2017

Eldszám: 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 ügyi 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:



Tóth Sándor
Sándor János
osztályvezető

Címzett, értesítést kap:

1. Budaörs Város Önkormányzat
2. Irattár

Hiv. sz.: XI-459-1/2017

21



2017 AUG 22.

2017 AUG 22.

XI/459-25/2017

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATALTárgy: 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, gyp (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	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	57,30	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 (Tftv.) 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 bányauzemet 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 Tftv. 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 **igazolni** kell. A kérelem elbírálásánál **elutasítási ok lehet**, ha a kérelemmel érintett termőföldterület **nem szomszédos a belterülettel**, valamint, 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 kormány megbízott
névében és megbízásából:




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 Tftv. 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 hatósággként, 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 igénybevételevel járó engedélyköteles beruházások alkalmával a beruházók arra való hivatkozással kérlik 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), mellyel 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 Tftv. 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 Tftv. 15. §-ra, mely szerint külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő**.

A kérelem megalapozottságát az önkormányzatnak - az érintett földrészletek helyrajzi számain 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 településszerkezeti megszüntetésének eseteit.

Belterületi, illetve beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településtervezési 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 igénybevételevel lehet.

Átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, vagy helyhez kötött beruházás (meglévő létesítmények bővítése, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítése, bányászati 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 földrészelek 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 járulégmentesség 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 termés kiesés következik be, vagy az időszzerű 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 előíranyozza a helyreállításához 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, vezetékgig, vízvezetési és bányászati jog olyan gyakorlása, ha a talajvédelmi előírások betartását nem teszik lehetővé, továbbá azonnali intézkedés megtételét követelő természeti csapás (havária) elhárítása során történő időleges termőföld igénybevételek.

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 hasznélvezet fennállása esetén a hasznélvező 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 lefolytatását, azzal a kiegészítéssel, hogy a 10 éves időtartam beálltának bizonyítása az igénybevevőt, illetőleg a tulajdonost (hasznélvezőt) 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 (havarja) 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.

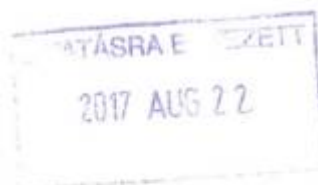
A jelenleg mezőgazdasági hasznosítású területek tervezett más célú hasznosításánál, illetve a fejlesztési irányok és arányok meghatározása során – az általános jogszabályi követelmények érvényre juttatása mellett – figyelemmel kell lenni az adott településre egyedileg jellemző helyi adottságokra is.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

A fentiekén 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 számaát is tartalmazó egyeztetési tervanyagok véleményezhetőségét is jelentősen elősegíti.



NMHH

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság



20170822-0914-040697-1-00

Építmenyengedélyezési Osztály

Küldve:

2017 AUG 22.

Szám:

XI/459-24/2017

Dátum:

Előadó:

Ellátó:

Ellátó:

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

Hív. 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.**”

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@digicom.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

Tisztelettel:




dr. Rajnai Judit
osztályvezető



BUDAPEST

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2017 AUG 22.



1000083632081

Csík Edina főépítész

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Városházai Főosztály

ügyintéző: Bátorvicski Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batorvicski.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.)
ökt. 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:



Mártonffy Miklós
Mártonffy Miklós
főosztályvezető



20170822-0908-040696-1-00

melléklet: vélemény másolatban

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
ik. szám:	2017 AUG 22.
hiv. szám:	XI/459-21/2017
alkotó:	J-T.



1000083615538

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

Ügyintéző: Bátorvicski Ágnes

telefon: +36 1 327-1607

email: Batorvicski.Agnes@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /13 - 13 /2017

hív. 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

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 Kecskető 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 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 Vig 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, zárt sorú 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 Városerőltési Főosztály címére.

Budapest, 2017. augusztus „ 11. ”

Főpolgármester nevében kiadmányozza:



2017. aug. 08/11

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2017 AUG 21	
Szám:	184	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



2017 AUG 24

MINISZTERELNÖKSÉG

ÉPÍTÉSZETI ÉS ÉPÍTÉSÜGYI HELYETTES ÁLLAMTITKÁRSÁG

Tím
nyom/ Rónyit

BUDAÖRS	POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 21	
ERKEZETT	

Wittinghoff Tamás
Polgármester részére

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Iktatószám: ÉHÁT/404 / 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 véleményeztetni.

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:

Fülek Zsolt



Készült: 2 példányban/1 oldal
Kapják: 1. sz. pl.: Címzett
2. sz. p.: Irattár



BUDAPEST

Budapest Főváros | Önkormányzata
Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

2017 AUG 21.

ÉRKEZETT



1000083615538

Wittinghoff Tamás polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

2040 Budaörs
Szabadság útja 134.

IKTATÁSRA ÉRKEZÉSE

2017 AUG 24.

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

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 Kecskető utca, a Tátika utca, a Törökugrató utca, a Tüzkőhegy utca, a Domb utca felső szakasza és a Mogyoró utca felső szakasza mentén, valamint
- az M1-M7 autópálya menti benzinkutat érintően kerül sor.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2017 AUG 24.

Szám: XI/459-25/2017

Előzetes
cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11. | levélcím: 1840 Budapest

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

2017 AUG 21.

Érkezett:

Szám:

Melléklet:

Ügyintéző:

1 / 2 oldal

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, zárt sorú 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 kiadományozza:

Szeneczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes



2017.08.11. 11:00/11

**POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS**

Érkezett:	2017 AUG 22		
Szám:	Pu. 1193		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:	BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

Országos Atomenergia Hivatal



1539 Budapest 114, Pf. 676
Telefon: (1) 436-4801
Telefax: (1) 436-4804
E-mail: haea@haea.gov.hu

OAH-2017-00125-0715/2017 (AL)

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 érkezett, fenti számú levelével előzetes tájékoztatást adott részünkre aktuális településrendezési eszközök 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.



Írtatva:	2017 AUG 24.
Szám:	XI/459-28/2017
Lévat:	J-T

Felhívom figyelmét, hogy a reaktorok 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-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.

Tájékoztatatom továbbá, hogy az egyeztetési eljárás következő szakaszaiban részt kívánunk venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük megküldeni!

Budapest, 2017. augusztus 15.

Üdvözlettel:


Hullán Szabolcs
főigazgató-helyettes

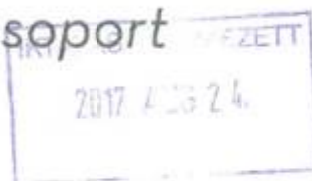


Kapják:

1. Polgármesteri Hivatal Budaörs
2. Irattár



Levegő Munkacsoport



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.

Üdvözléssel:

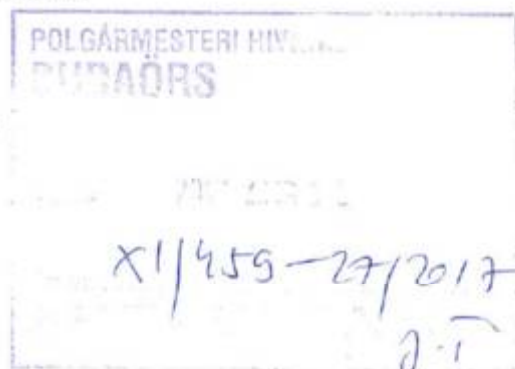
Lukács András elnök meghatalmazása alapján:

Schnier Márta

tematikus projektvezető

Levegő Munkacsoport

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



POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2017 AUG 23	
Szám:	Ph 1205	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:



Levegő Munkacsoport

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

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 ügyel 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

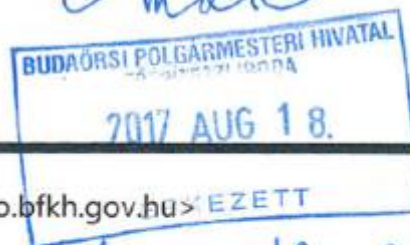
Közegészségügyi Osztály I.

XI-459-22/2017

email

M

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

ek:

PNEF-TKI-02723-2-2017_PNEF-TKI-02724-2 Budaors.pdf

440192/2017

TKI/02723-2/2017.

TKI/02724-2/2017.

Polgármester Úr!

En megküldjük tárgyi üggyel kapcsolatos iratunkat.
(táji szám: XI-459-1/2017)

el:

Csaba

fővárosi és megyei tisztifőorvos megbízásából:

őzsa

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

Yiratszám: BP/PNEF-TKI/02723-2/2017.

BP/PNEF-TKI/02724-2/2017.

Yintéző: Bodnár Emőke

efon: +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

Budaörs Város Önkormányzata

garmester@budaors.hu

a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre.

ztolt Polgármester Úr!

Budaörs 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 győgytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e
mpontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

BFKH 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
nányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról,
bbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. §
kezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

Budaörs, 2017. augusztus 17.

Üdvözzel:

dr. György István

kormány megbízott megbízásából



Dr. Homor Zsuzsanna

fővárosi és megyei tisztifőorvos

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2017 AUG 15. Rm 1154		
Szám:	Ügyintéző:	
Előszó:	Melléklet:	Ügyintéző:



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

XI-459/2017

BUDAÖRSI	KORMÁNYHIVATAL
2017 AUG 15.	
ÁRCHIVIZÁLT	

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!

BUDAÖRSI	
KORMÁNYHIVATAL	
2017 AUG 18.	
Szám: XI/459-19/2017	
Előszó:	Melléklet:

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.

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 érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására, melyet a R. 29.§-a alapján – partnerségi egyeztetés¹ 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. fejeztében 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 kormány megbízott
nevében és megbízásából:


Váradi Tibor
állami főépítész



Erről értesül:

1. Címzett
2. Irrattár

törs
Víz Kft.

TÖRSVÍZ Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.

2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.

lev.cím: 2046 Törökbálint, Pf.: 30

Fax: 06 (23) 332-179

Tel: 06 (23) 311-836

Adószám: 13026406-2-13

Cg.: 13-09-094476

k: 998/2/2017. Tv.

ügyintéző: Komarek József

XI-459/2017
Jt.

reggő/Törökbálint



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 nyilatkozunk:


A további egyeztetési és konkrét tervezési szakaszokban részt kívánunk venni, illetve adatszolgáltatás érdekében készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2017. augusztus 09.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Dátum: 2017 AUG 18.		
Szám: XI/459-20/2017		
Előszám:	Feladat:	Ügyintéző:

TÖRSVÍZ KFT.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi út 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel: 06-23-311-836
2.

Tisztelettel:



Major Klára
ügyvezető elnök
János Tibor
műszaki vezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2017 AUG 15.		
Sorszám: 1156		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

2017 AUG 15.

Érkezett:

Szám:

Előszám:

Működés:

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
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

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 15.
KAPOTT

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 szakhatósággént 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.

Tájékoztatatom 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:



Dr. Simicskó István
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla alezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főv. h.)

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2017 AUG 18.		
Szám: XI/459-21/2017		
Előszám:	Mérete:	Ügyintéző:
		2-1.

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

T(4)



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA



E-mail

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 földrészelekről* 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 EOVS 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 között kizsábozottság 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**

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.”

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (7) bekezdése szerint „A terv akkor fogadható el, illetve a beruházás akkor engedélyezhető, ha a hatásbecsítés 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 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 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 földtan 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.

- 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 táji 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:



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 –
allamifoeptesz@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

Wittinghof Tamás
polgármester

Budaörs Polgármesteri Hivatala
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Dátum: 2017 AUG 16.		
Szám: X/1459-16/2017		
Előadó	Tárgy	Ügyintéző
		J. T.

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

Pm



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal

FŐÉPÍTÉSZ

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
Tel.: 372-4633 Fax: 372-4640
Email: foepitesz@ujbuda.hu

ELŐTÁJÉKOZTATÁSRA ÉRKEZETT

2017 AUG 15.

nyrtó / Tóth

Előadó: Müller Júlia
Telefon: 06 1 372-4509
E-mail: foepitesz@ujbuda.hu

Iktatószám: XVIII-6-7/2017
Dátum: Budapest, 2017. 08. 07.
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
BUDAÖRS
Kelt: 2017 AUG 15.
Száma: XI/459-14/2017
Előadó: J.T.

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:

Takács Viktor Tibor
főépítész



POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS
Érkezett: 2017 AUG 14.
Száma: PM. 1150
Eldszám: Melléklet: Ügyintéző:



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG



2017 AUG 29.

H-1088 Budapest, Rákóczi út 41.

Levélcím: 1428. Budapest, Pf.: 33.

Ügyfélfogadási idő: H, SZ: 9⁰⁰-14⁰⁰, P: 9⁰⁰-13⁰⁰

Web: www.kdvvizig.hu; E-mail: titkarsag@kdvvizig.hu

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

MAK: 10032000-01712010-00000000

Iktatószám: 00237-0024/2017

Előadó: Nyárasdi Zita

Iktatószám Önöknél: XI-459-1/2017

Előadó Önöknél: Junghausz Tímea

Melléklet:

XI-459-1/2017

Junghausz Tímea

1 db térkép

IKTATÁSRA ÉRKEZETT

2017 AUG 29.

Wittinghoff Tamás részére
polgármester

Tárgy: Budaörs egyes területeire vonatkozó
HÉSZ eseti módosítása, előzetes tájékoztatási
szakasz, válasz

Budaörs Város Polgármestere

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

polgarmester@budaors.hu

POLGÁRMESTERI HIVATAL

BUDAÖRS

Iktatva: 2017 AUG 29.

Szám: XI/459-32/2017

Előadó: J.T.

Melléklet: 1 db térkép

Ügyintéző: J.T.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

2017 AUG 28.

Érkezett:

Szám: Jm 1223

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.

Tájékoztatnom 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 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 közüzem 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 fentiekén 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.

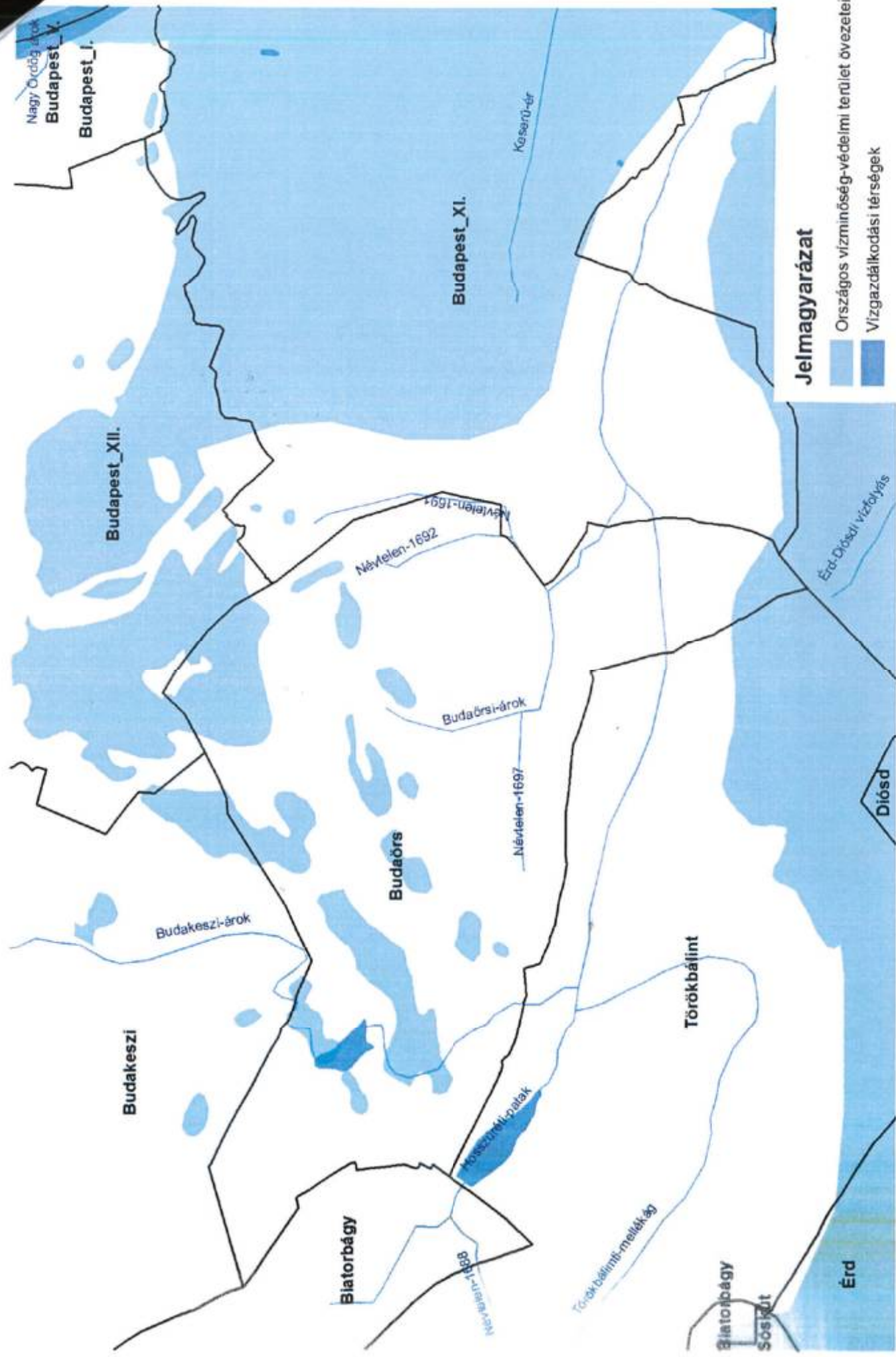
A rendezési tervek véleményezési eljárásaiban továbbra is részt kívánunk venni.

Budapest, 2017. augusztus 22.

Üdvözlettel:


Mészáros László
műszaki igazgatóhelyettes
főmérnök

Budaörs várost érintő országos vízminőség-védelmi terület övezeti lehatárolása



0 0,5 1 2 Kilometers

KDVIKIZIG, 2017

1:50 000



Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály

H-1149 Budapest, Mogoródi út 43. ☎: 1903 Budapest, Pf.: 314
Tel: (36-1) 469-4105 Fax: (36-1) 469-4353 e-mail: pest.mki@katved.gov.hu

ÉRKEZÉSRE

2017 AUG 15.

XI-459/2017



Szám: 36300/2375-1/2017.ált.

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Hatva: 2017 AUG 15.		
Szám: XI-459-15/2017		
Előzetes:	Melléklet:	Szám:

Wittinghoff Tamás
polgármester

Tárgy: Budaörs Város területére vonatkozó településrendezési eszközök készítésére vonatkozó előzetes vélemény kérése

Hiv. szám: XI-459-1/2017
(Junghausz Timea)

Ügyintéző: Szendy Viktória t. fhdgy.

Telefon: 20/820-0923

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs

Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett: 2017 AUG 14		
Szám: Pu. 1157		
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 biztosítani, 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 biztosítani 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:



Branyiczky Márk t. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató
névében és megbízásából:


Oláh László t. százados
mb. hatósági osztályvezető

Dátum: 2017 AUG 14.

Szám: XI/459-9/2017

Exemplum: Működési

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA



IKTATÁSRA ÉRKEZET

2017 AUG 14.

BUDAPESTI KORMÁNYHIVATAL
2017 AUG 14.
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 vonatkozó helyi 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. 6.) 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
kormány megbízott nevében és megbízásából:



Szalai György
osztályvezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2017 AUG 10.	
Szám:	PM 1132	
Előszám:	Működési:	Ügyintéző:

Tájékoztatásul kapja:

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály-Ütögi Osztály (1141 Budapest, Komócsy u. 17-19.)

Közlekedési Főosztály
Ütögi 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

ATÁSRÁ ERKEZET

2017 AUG 14

PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
BUDAÖRSI RENDŐRKAPITÁNYSÁG
KÖZLEKEDÉSENDRÉSZETI OSZTÁLY

Szám: 13010/5432-1/2017. ált.

Tárgy: Budaörs, HÉSZ módosítása

Hiv. szám.: XI-459-1/2017.

Üi.: Vrhovina László r. szds.

közlekedésrendészeti osztályvezető

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: Gulvas@pest.police.hu

RZSNEO 3 90.66.2 (13010-5334.4209-<http://www.astron.su.se/662225831-00100E16E0D0-5334.4522>)





HATÁR ÉRKEZETT

2017 AUG 14.



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 főépítési 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

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezett:	2017 AUG 14.	
Szám:	Pm 11 33	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

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

Nyt. szám: 1711/6972-1/2017

1. számú példány

Hiv. szám: XI-459-1/2017

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 megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

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

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.



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
Előszóró	Állásfoglalás



PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG
RENDÉSZETI IGAZGATÓSÁG
KÖZLEKEDÉSRENDÉSZETI OSZTÁLY

Szám: 13000 – 11502 - 1 / 2017

Tárgy: Budaörs, HÉSZ módosítása
Hiv.sz.: XI-459-1/2017
Előadó: Balázs Béla
Telefon: BM 21-745
E-mail : balazsyb@pest.police.hu

Wittinghoff Tamás Polgármester
Budaörs Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala



2040 Budaörs
Szabadság út 134.

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	Jegyzet
		2-1.

Tisztelettel

Dr. Ménkü 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





POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Erkezett:	2017.08.14	
Szám:	Jm 1194	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

114 XI-459/2017 JT.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2017. AUG. 14.	
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat	
ERKEZETT	
Alpolgármester	

Budaörs Város Polgármestere

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Email: polgarmester@budaors.hu

Tárgy: Budaörs, BHÉSZ eseti módosítása előzetes tájékoztatási szakasz

Iktatási szám: XIII-24627/ 4 /2017

Hív.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

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Dátum:	2017. AUG. 15.
Ügyintéző:	

XI/459-1/2017

nyrs / Folytatás

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 Bűrök 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:



POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2017. SZEPTEMBER 12.

Szám: XI/459-37/2017

Előszám: 0-1

XI-459/2017. JT. Nyomtatás / Foly.



5201700393811

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐPONT

2017. SZEPTEMBER 12.

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

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.

Budapest, 2017. augusztus 28.

Tisztelettel:


Pálfi Gábor

műszaki beruházási igazgató




Mózes Gábor

mérnökszolgálati osztályvezető

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG
BUDAÖRS

Érkezett: 2017. SZEPTEMBER 12.

Szám: Pw. 1285

Előszám: Működési: Ügyintéző:



XI-459

Tia nyő / Főnök

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
Érkezőnyomó	2017 AUG 07	
Szám:	Pm /MO	
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző:

elmű hálózat

IKTATÁSRA ÉRKEZETT
2017 AUG 09.

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
2017 AUG 07.
ÉRKEZETT

Budaörs Város Polgármestere
Wittinghoff Tamás
Budaörs
Szabadság út 134. sz. 2040

2017 AUG 09.

Szám:	XI/459-5/2017	
Előszám:	Melléklet:	Ugyintéző:

ELMŰ Hálózati Kft.

Hivatkozási szám: XI/459-1/2017
Iktatószám: HCSO/2604-2/2017
Kapcsolattartó: Kokényesi 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 történnek akkor az alábbiak figyelembe vételét kérjük.

A tervezett településrendezés, a kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél kérjük figyelembe venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a 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.

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 főépítéséhez beadott kérelem alapján szükség esetén felmentés legyen adható a közös érdekek figyelembe vétele mellett. A kábelesítés során fontos figyelembe venni, hogy a közcélú kisméretű 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



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL



T₁₄
M

XI-459-7/2017

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.

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 vételeit és a véleményeztetés-egyeztetési eljárási rend maradéktalan tartását.

dapest, 2017. augusztus 8.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
névében és megbízásából:


Váradi Tibor
állami főépítész



31 értesül;

1. Címzett
2. Irattár