

Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének
ELŐTERJESZTÉSE
a Képviselő-testület, valamint
a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság
2023. áprilisi ülésére

Tárgy: BHÉSZ módosítás véleményezési szakaszának lezárása (MOL)

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mötv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Tárgyi témában Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete **70/2022. (V.25.) ÖKT.sz határozatával döntött a hatályos településrendezési eszközök módosításának megindításáról**, a Településrendezési eszközök módosítását megalapozó tanulmányban foglaltak alapján.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1.§ (3) bekezdésben adott felhatalmazása alapján a környezeti vizsgálat szükségességének eseti meghatározásához a Rendelet 4.§(2) bekezdése alapján, mint a terv kidolgoztatója 2022.06.29-én kikértük az érintett szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a megküldött Településrendezési eszközök módosítását megalapozó tanulmányban részletezett módosítások vonatkozásában várható-e jelentős környezeti hatás, illetve attól függően szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat készítését. **A beérkezett érdemi vélemények alapján a témában készülő településrendezési eszközök kismértékű módosítása nem teszi szükségessé a környezeti vizsgálat elkészítését.**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: régi KÓDEX) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése **a régi KÓDEX 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történik**, mivel fentiek alapján a környezeti értékelés eseti elbírálásának tájékoztatás kérése 2022.06.30. előtt megindult. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a régi KÓDEX és az akkor még hatályban lévő (azóta a rendeletet 2022. novemberében a Képviselő-testület hatályon kívül helyezte) településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történt. A véleményezés során keletkező dokumentumokat mellékeljük.

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ÉS PARTERSÉGI EGYEZTETÉS

1. A 72/2019.(V.20.) TFKVB sz. határozatában foglaltaknak megfelelően Tervezők a véleményeztetés tervdokumentációját elkészítették, a régi KÓDEX 41. § alapján 15 napos határidővel, 2022. november 8-

án a hivatal véleményezésre megküldte az államigazgatási eljárásban érdekelt szerveknek, a partnerségi egyeztetés keretében a civil szervezeteknek, valamint a hivatal társirodáinak.

2. A terv digitális változatát Hivatalunk 2022. november 4. és 2022. november 23. között közzé tette a város honlapján www.budaors.hu („településrendezési tervek módosítása” fül alatt), valamint az papír alapon is megtekinthető volt a hivatal nyitvatartási és ügyfélfogadási idejében az Ügyfélszolgálati Irodán. A tervvel kapcsolatban szakmai egyeztetésre, személyes tájékoztásra is lehetőség volt a Főépítési Irodán.
A javaslatokat, észrevételeket a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda részére postai úton, vagy a foepitesz@budaors.hu email címen, illetve a Hivatal bármely elérhetőségén meg lehetett küldeni.
3. A Főépítési Iroda a terv ismertetéseként 2022. november 14-én lakossági fórumot tartott a Városháza Nagytermében, ahol nem jelent meg egy érdeklődő sem. (lásd melléklet: Tervezői válasz mellékleteként)
4. A véleményeztetés során beérkezett észrevételeket összegezte a Hivatal, a véleményezésre megküldött anyagot szakmai szempontok alapján átgondolta Tervezővel, aki elkészítette az összegzést a véleményekről Tervezői válasz formájában, mely tartalmazza az elfogadott vélemények indoklását, illetve a vélemények alapján javasolt módosításokat (lásd melléklet: **Tervezői válasz**).

II. VÉLEMÉNYEZÉSI ÉS PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI SZAKASZ LEZÁRÁSA

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

„(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.”

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

III. A PARTNERSÉGET LEZÁRÓ ÖKT DÖNTÉS UTÁN

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

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben szereplő dokumentumoknak megfelelően a BHÉSZ módosításra beérkezett vélemények elfogadásával, azok indoklásával együtt a véleményezési eljárás lezárását.

Valamint kérem T. Bizottság és T. Képviselő-testület adjon felhatalmazást a polgármesternek a településrendezési eszközök módosítás tervezetének Tervezői válaszban foglaltak szerint véglegesített anyagának jogszabályban szabályozott végső szakmai véleményeztetésre való megküldésére is az Állami Főépítésznek.

A képviselő-testületi döntés dokumentálásával és közzétételével a véleményezési szakasz lezárul.

Mellékletek:

1. Véleményezési szakaszra kiküldött dokumentáció
2. Tervezői válasz és mellékletei:
 - 1.sz. melléklet: beérkezett vélemények
 - 2.sz. melléklet: Lakossági Fórum jegyzőkönyv
 - 3.sz melléklet : HÉSZ indoklás
 - 4.sz melléklet : paraméterekhez való illeszkedést bemutató ábra

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

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra és egyben lezárásra a Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, azok indoklásával az előterjesztés Tervezői válasz mellékletében foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosítás tervezetének előterjesztés Tervezői válasz melléklete szerinti véglegesítésére, és adjon felhatalmazást a Polgármesternek a tervezet Állami Főépítésznek történő végső szakmai véleményezése céljából való megküldésére.
3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy adjon felhatalmazást a Polgármesternek olyan tartalmú nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosításában megfelelő módon figyelembe vette.

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

HATÁROZATI JAVASLATOK:**a Képviselő-testület részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete elfogadja és egyben lezárja a Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosításának véleményezését, a beérkezett vélemények elfogadását, azok indoklásával az előterjesztés Tervezői válasz mellékleteiben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosítás tervezetének előterjesztés Tervezői válasz melléklete szerinti véglegesítésére, és felhatalmazást ad a Polgármesternek a tervezet Állami Főépítésznek történő végső szakmai véleményezése céljából való megküldésére.

3. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert olyan tartalmú nyilatkozattételre, hogy a Hivatal a terv partnerségi egyeztetését a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet szabályai szerint, megfelelően lefolytatta, és a partnerségi egyeztetés eredményét Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosításában megfelelő módon figyelembe vette.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda

Budaörs, 2023. április 05.


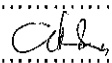
.....

Wittinghoff Tamás
 polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
 Főépítési Iroda

Vári Attila, irodavezető-helyettes

Csik Edina, főépítész

.....



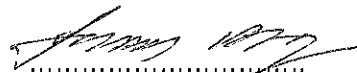
Látta:


Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

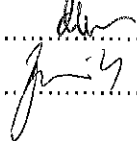
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

.....








BUDAÖRS

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

**a Garibaldi utca 718/12, 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-
ú ingatlanokat érintően**

Partnerségi véleményezési tervdokumentáció

2022. október

Felelős tervező:

Bodó Beáta TT 07-0368

településtervező

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvényei

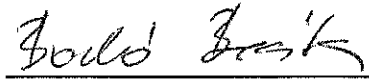
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Ertl Antal
építész É 07-0075
településtervező TT 07-0075



Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budaörs Város Képviselő-testületének
..... sz. rendelete
Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról szóló
24/2014. (IX. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 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.) Kormányrendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1.§ A Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendeletének 44. § (1) bekezdése a 17. ponttal: egészül ki:

„17. **GKSZ-A/3** kereskedelmi-szolgáltató, (M1-M7 autópálya északi üa. töltő, Garibaldi utca)

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

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

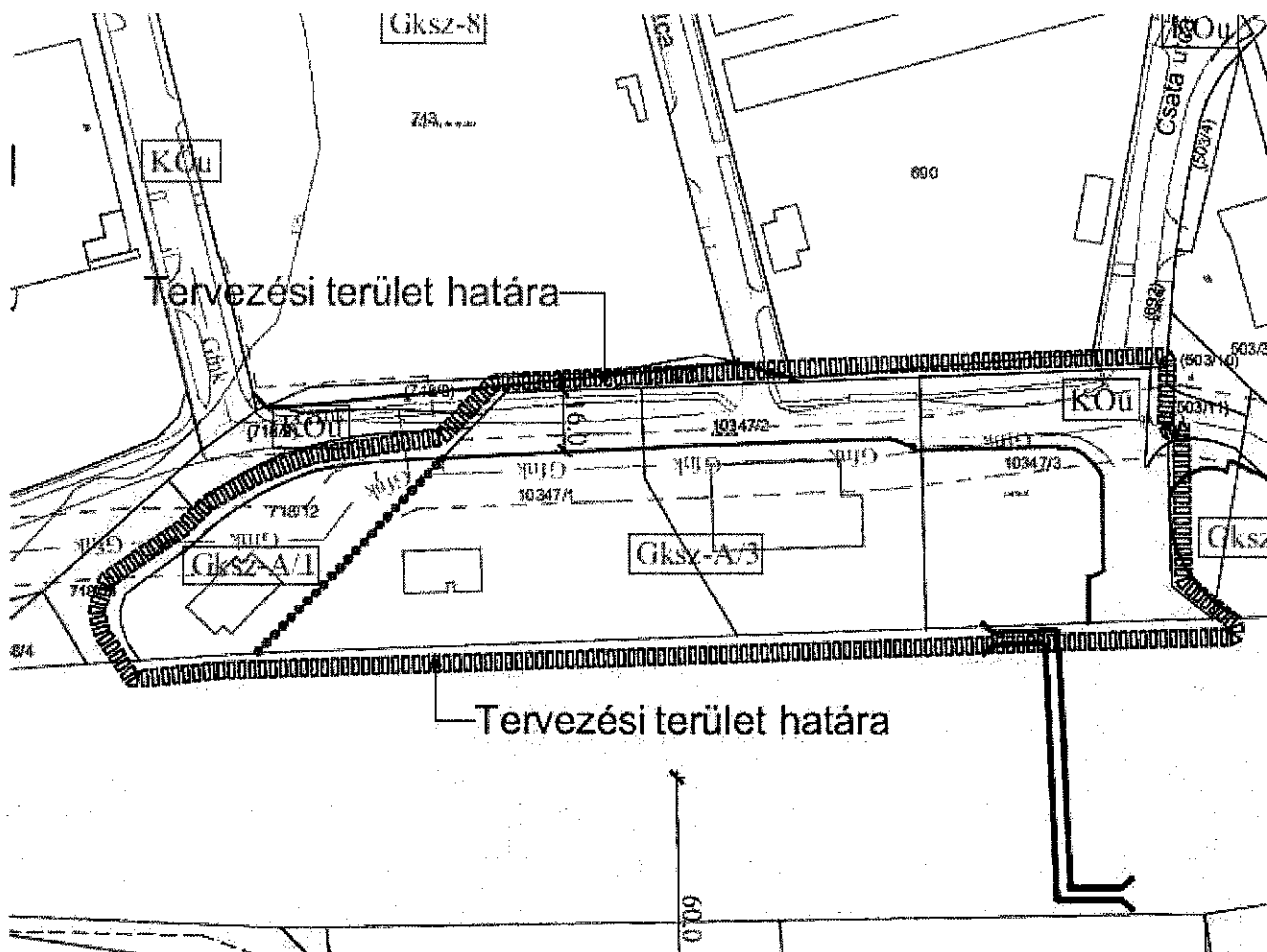
3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Wittinghoff Tamás
Polgármester

dr. Bócsi István
jegyző

1. melléklet a/2022. (.....) rendelethez**Belterületi szabályozási terv**

(A módosító rendelet jóváhagyáskor a teljes SZT-1 Belterületi szabályozási terv egységes szerkezetben módosul. A terv véleményezése során csak a tervezési területtel érintett szabályozási terv XXI. szelvényének részletét szerepeltetjük a dokumentációban.)

**2. melléklet a/2022. (.....) rendelethez**

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
az építési övezet jele	a helyi települési módja	a legkisebb megengedett				a legkisebb megengedett				a legkisebb megengedett				a legkisebb megengedett	
		terület	szélessége	maximális terület	beépítési mértéke	bruttó szinttelés mértéke	tervezési alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	beépítési magassága	építési magassága	rendeltetési egység száma	bruttó alapterület	maximális terület	maximális terület	maximális terület
		m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m	db	m ²	m ²	m ²	m ²

64	Gksz A3	SZ	2000	-	-	40	1,2	10	15***	12,0	-	-	-	5,0	-	5,0
----	---------	----	------	---	---	----	-----	----	-------	------	---	---	---	-----	---	-----

*** PMK Állami Főépítész...../2022. ügyiratszámú záró véleményében adott OTÉK alóli felmentés szerinti érték

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A módosítás leírása

Budaörs, Garibaldi utcában tervezett új gazdasági építési övezet kialakítása

A MOL NyRT a Garibaldi utca menti 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanok fejlesztője (továbbiakban: Beruházó) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületénél kezdeményezte a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv módosítását.

Budaörs Város Önkormányzata és a MOL NyRt Településfejlesztési Együttműködési Szerződést (szerződés) kötött a terület rendezése céljából. A szerződésben a felek rögzítették a területre vonatkozó fejlesztési elképzeléseket, melyről az önkormányzat a 70/2022.(V.25.) ÖKT sz. határozattal döntött.

Kivonat

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. május 25-i zárt ülésének jegyzőkönyvéből

70/2022.(V.25.) ÖKT sz.

határozat

MOL NyRt. - Településfejlesztési Együttműködési Szerződés

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja jelen előterjesztés mellékletét képező Településfejlesztési Együttműködési Szerződést és felkéri a Polgármestert, hogy a Településfejlesztési Együttműködési Szerződést jogi és pénzügyi szakértő véleményének figyelembevételével történő véglegesítés után írja alá.
- 2.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri Polgármestert gondoskodjon a hatályos településrendezési eszközök módosításának elkészítéséről fenti 1. határozatipont szerinti Településfejlesztési Együttműködési Szerződésben rögzítettek szerint.
- 3.) Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a fenti 2. határozati pont szerinti településrendezési eszközök módosítása érdekében kötendő tervezési és felhasználási szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Budaörs, 2022. június 03.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

P. Berecz Anita
szervezési ügyintéző
Jegyzői Iroda



A terv módosításának egyeztetése

A kiemelt fejlesztési terület miatt a településrendezési eszközök módosítása településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti egyszerűsített eljárás keretén belül történik.

Tervi előzmények

A képviselőtestület a 267/2014. (IX.24.) KT számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet elfogadott helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási tervet módosítani kívánja az önkormányzat.

A Helyi építési szabályzat rendelettel módosul, a tervezési területtel érintett – a HÉSZ 1. mellékletét képező - XXI. szelvényszámú szabályozási tervlap helyébe új tervlap lép.

A szabályozási terv módosításánál a hatályos tervlapok jelmagyarázata nem változik.

A terv az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapota szerinti településrendezési követelmények és jelmagyarázat alapján készült.

A terveknek összhangban kell lenni a jogszabályi hierarchiában magasabb rendű jogszabályokkal, tervekkel.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.



fotók a tervezési területről (forrás:googlemaps.hu)

Településszerkezeti összefüggések, területfelhasználás

Az M1 – M7 autópályák közös bevezető szakaszától északra fekvő kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználású telektömbben négy ingatlan található. A 718/12 hrsz-ú ingatlan kialakítása (jogi határa és a természeti állapot) megfelel a tényleges használatnak, azonban a 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanokon belül (az északi oldalon) a Garibaldi utcaként használt közlekedési terület húzódik. Az útként használt területrészt önkormányzat részére történő átadása folyamatban van.

A 10347/1 hrsz-ú ingatlanon üzemanyagtöltő állomás működik, a 10347/2 hrsz-ú ingatlanon gyorsétterem épült, a 10347/3 hrsz-ú ingatlanon parkoló létesült.

A 718/12 hrsz-ú ingatlanon gyorsétterem épült a hozzá tartozó parkolóval.

Telekszerkezet

Az érintett ingatlanok:

hrsz	adatok	terület (m ²)
718/12	kivett üzemi épület étterem	2229
10347/1	kivett benzinkút	5307
10347/2	kivett étterem	4509
10347/3	kivett parkoló	4426

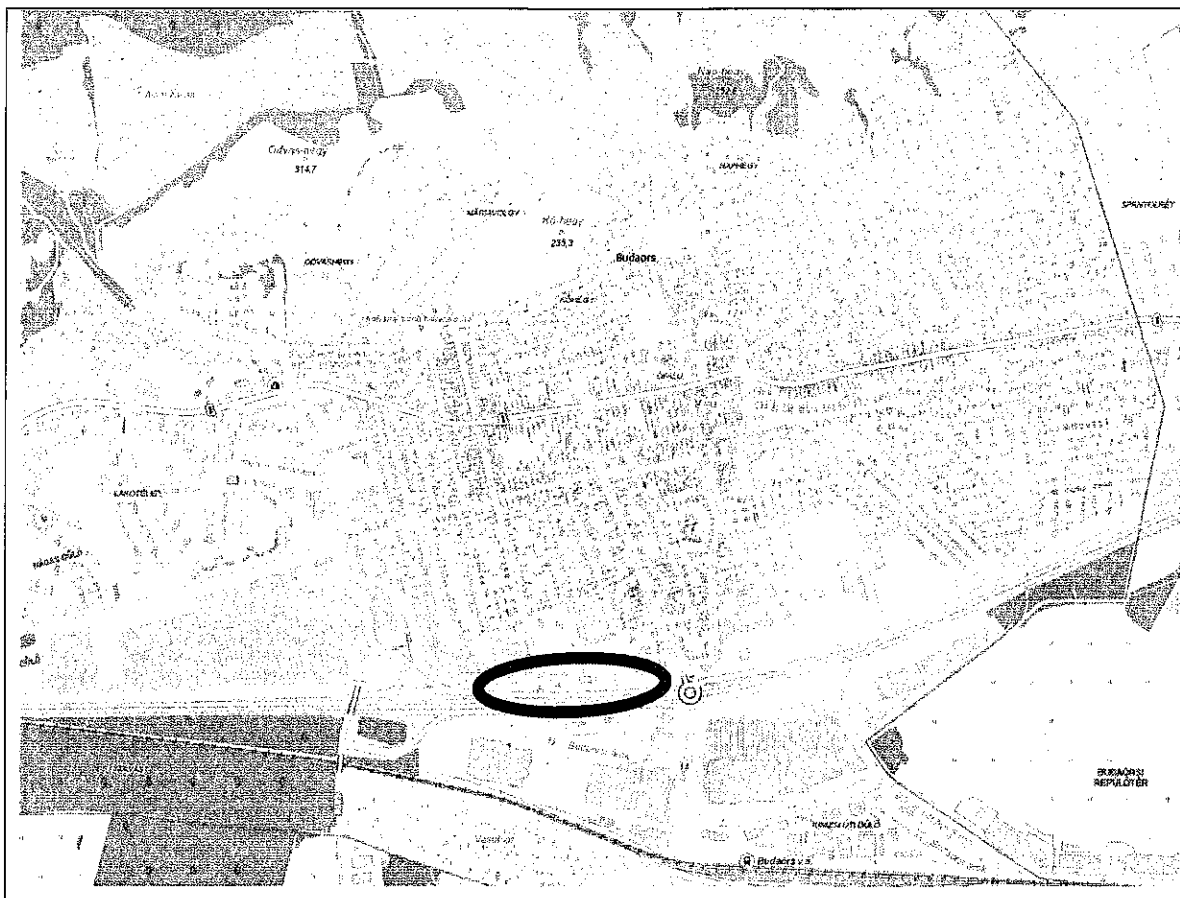
Az ingatlanok közül jelenleg csak a 10347/1 hrsz-ú ingatlan területe haladja meg az építési övezetre előírt 5000 m² legkisebb kialakítható telekterületet.

A szabályozással létrejövő új ingatlanok területe nem fogja elérni az 5000 m² telekterületet, ezért a HÉSZ-ben az építési övezetre előírt legkisebb telekterület értékét csökkenteni érdemes.

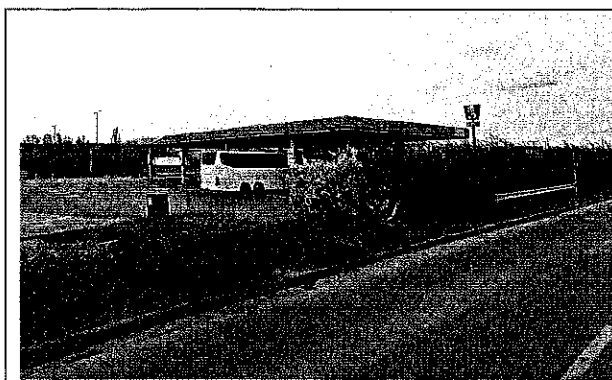
Vizsgálat a tervezett módosításra vonatkozóan

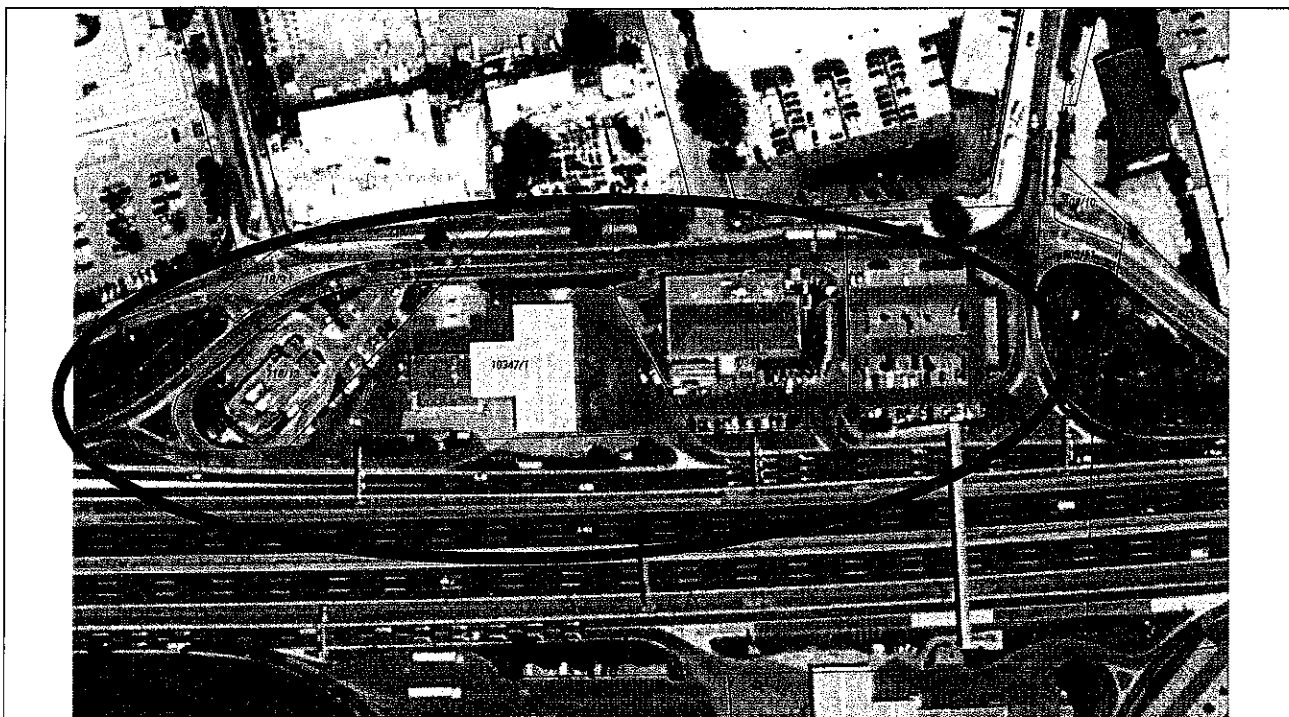
I. A tervezési terület városon belüli elhelyezkedése:

A tervezési terület Budaörsön az M1 – M7 autópályák közös bevezető szakasza mellett található. A terület keleti oldala az autópálya Budapestről kivezető oldaláról lehajtóval a szervízútról közvetlenül megközelíthető, illetve a szervízúti felhajtó a tervezési terület nyugati határán van.



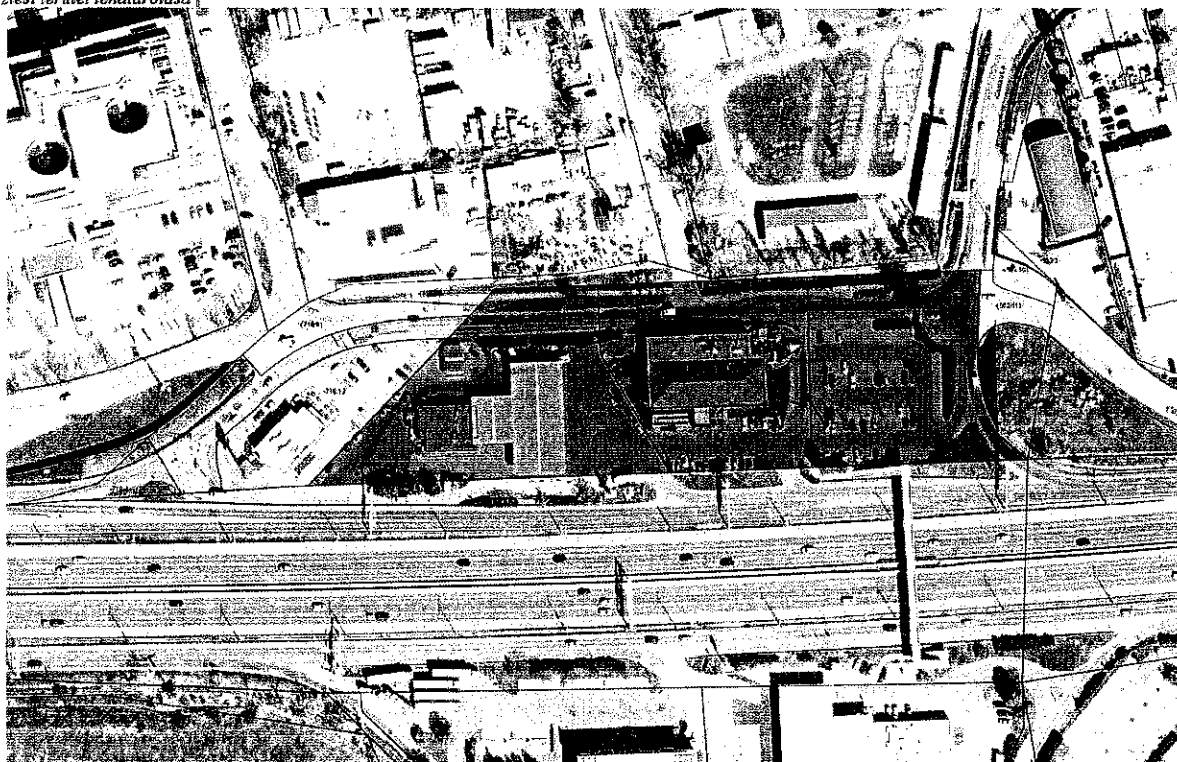
A tervezési terület a város autópálya melletti részén található





A tervezési terület alaptérképe az ortofotóval (forrás: e-epites.hu)

Fejlesztési terület lehatárolása



A MOL fejlesztési terület lehatárolása

Tulajdonviszonyok

Az érintett ingatlanok a Mol NyRt tulajdonában vannak. A 718/12 hrsz-ú ingatlan más gazdasági társaság tulajdonát képezi.

Beépítettség vizsgálat

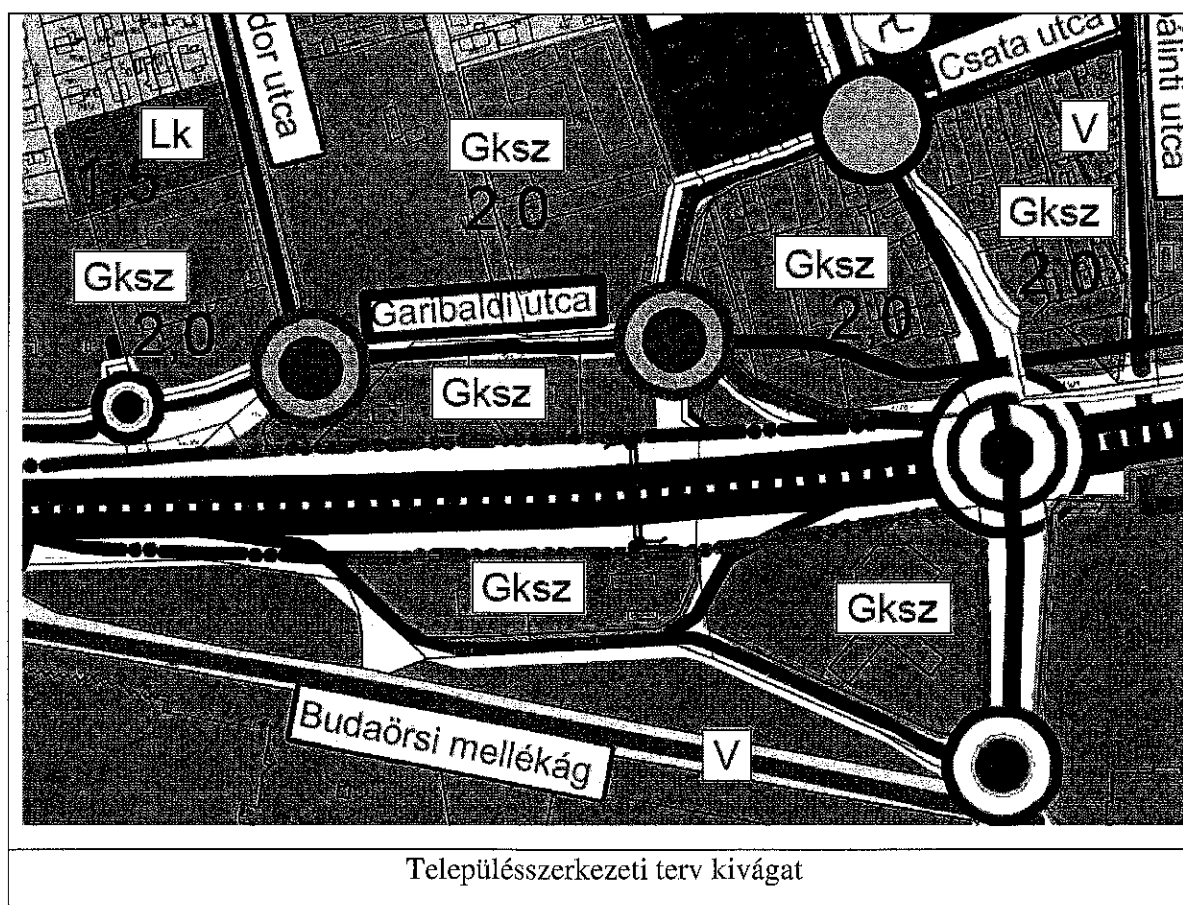
A tervezési területen levő, tervezési területtel érintett ingatlanok közül a718/12, a 10347/1 és a 120347/2 hrsz-ú építési telkek beépítettek, a 10347/3 hrsz-ú ingatlanon önálló parkoló található.

Hrsz	jelenlegi beépítettség	zöldfelület mértéke
718/12	nem változik	nem változik
10347/1	22,94 %	25,51
10347/2	23,31 %	21,05 %

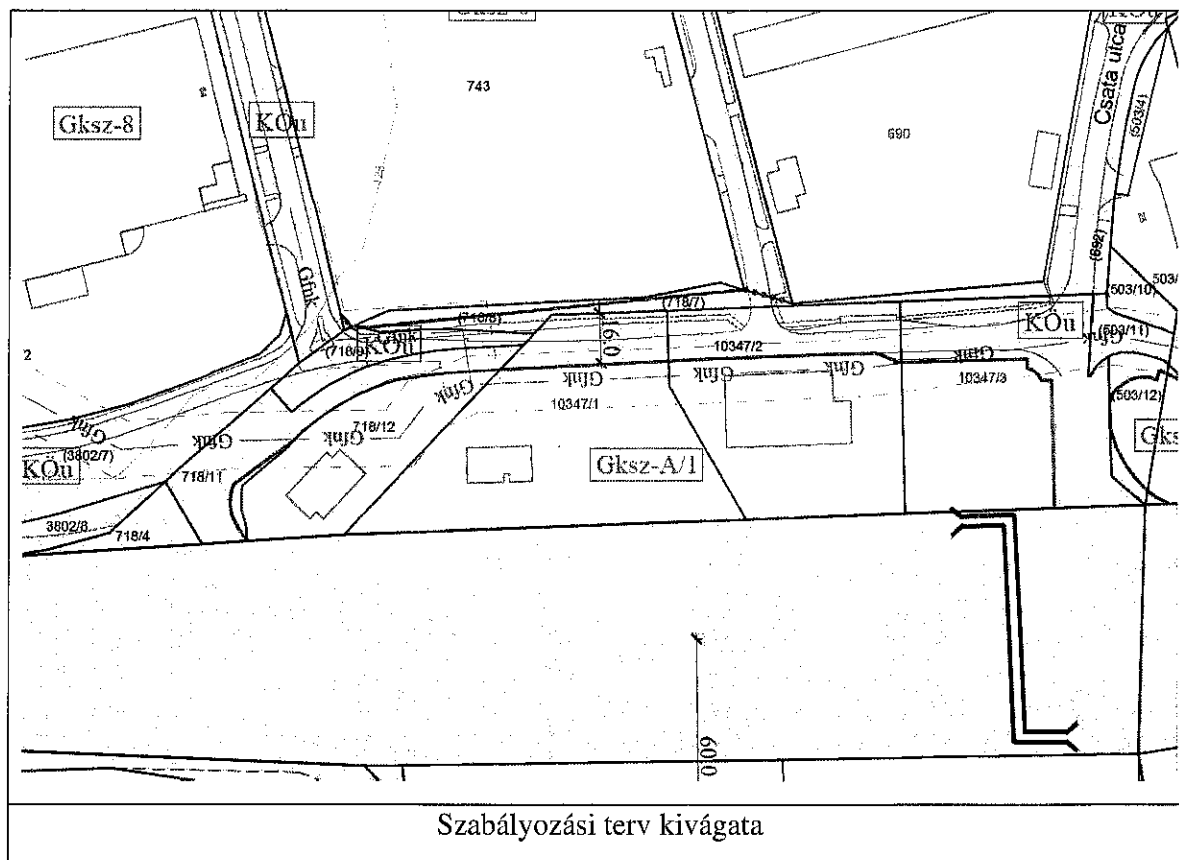
Hatályos településrendezési eszközök

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Budaörs Város Településszerkezeti tervéről szóló 267/2014. (IX.24.) számú határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv szerint a tervezési terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásba sorolt.



Helyi építési szabályzat és szabályozási terv



Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) 1. mellékletével elfogadott szabályozási terv szerint a tervezési terület Gksz-A/1 jelű alacsony intenzitású kereskedelmi szolgáltató (M1-M7 autópálya északi üa.töltő, Kinizsi utca) építési övezetbe tartozik az alábbi előírásokkal:

„HÉSZ 44§ (2) Az elhelyezhető rendeltetések:

- a) a 4. függelék szerinti, nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakórendeltetés legfeljebb 2 egységben összesen 200 m² bruttó szintterülettel alakítható ki, ahol a lakórendeltetés összes bruttó szintterülete nem haladhatja meg az épület bruttó szintterületének 10%-át,
- c) igazgatás, iroda,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) sport,
- f) hitéleti, oktatási,
- g) közösségi szórakoztató,
- h) vásárok, kiállítások és kongresszusok,
- i) kereskedelmi, szolgáltató, valamint
- j) szállás jellegű.

(3) A területen az új főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele:

- a) közüzemi energiaszolgáltatás,
- b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
- c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
- d) közterületi csapadékvíz elvezetés.”

A HÉSZ 2.1 melléklete szerint a Gksz-A/1 jelű építési övezet paraméterei:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P																		
	az építési üzvelet helye	a telek beépítési módja	a telek megengedett								az épület megengedett				előkert		hátsóker		oldalkert															
			legkisebb kialakítható				legnagyobb				legkisebb				legnagyobb				megengedett legkisebb															
			terület	szélesség	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutató	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	épület magasság	terület	szélesség	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutató	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	épület magasság	terület	szélesség	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutató	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	épület magasság	terület	szélesség	kialakítható terület	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutató	terepszint alatti beépítés mértéke	zöldfelület mértéke	épület magasság
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m ²	m	m	m ²	%	m ² /m ²	%	m	
			m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	%	m	m ²	m	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m ²	m	m	m ²	%	m ² /m ²	%	m	
63	Gkez-A1	SZ	5 000	20	-	25	1,2	10	30	12,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0	6,0	8,0	-	-	-	-	-	

A tervezett változtatások leírása:

Településszerkezeti terv:

A településszerkezeti tervet nem kell módosítani, mert a területfelhasználás nem változik.

Helyi építési szabályzat és szabályozási terv:

A tervezési terület jelenleg Gksz-A/1 építési övezetbe sorolt. A beépítési paramétereinek változása miatt a 10347/1-3 hrsz-ú ingatlanok területére új, Gksz-A/3 jelű építési övezetet kell bevezetni.

A módosítást az indokolja, hogy a 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanok jelenlegi területe a tervezett szabályozás miatt jelentősen csökken. A Garibaldi utca területének átadását követően az építési telkek területe az alábbiak szerint alakul:

hrsz	művelési ág	jelenlegi terület-nagyság: m ²	szabályozás utáni terület-nagyság: m ²
10347/1	kivett benzinkút	5307	4557
10347/2	kivett étterem	4509	3298
10347/3	kivett parkoló	4426	2259

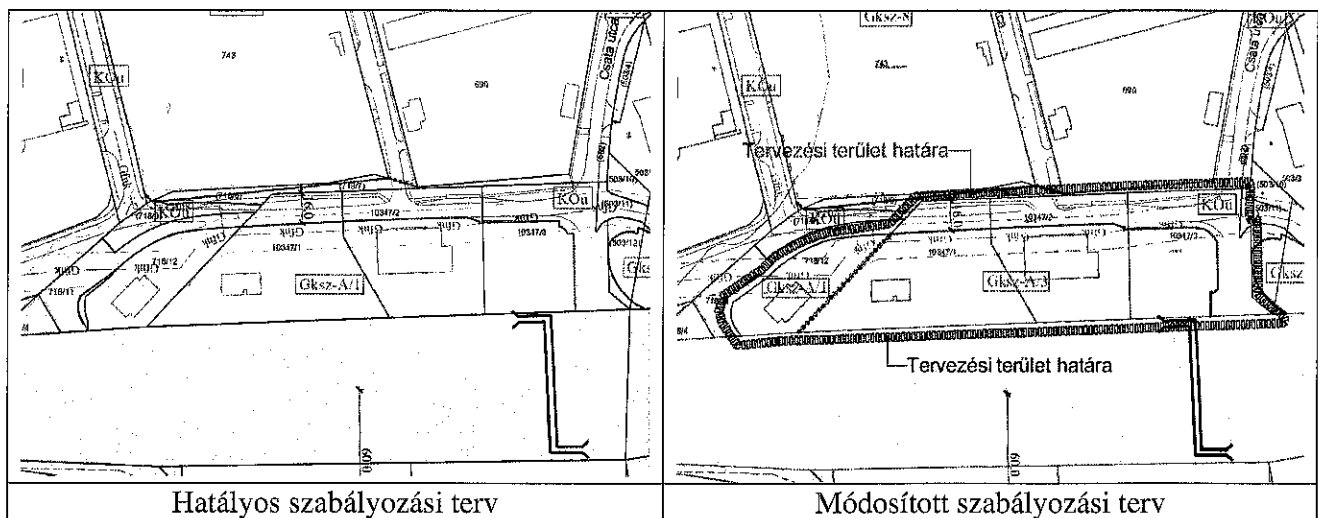
A Gksz-A/3 jelű új építési övezetben:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 2000 nm
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- Bruttó szintterületi mutató: 1,2
- terepszint alatti beépítés mértéke 10 %
- zöldfelület mértéke 15 % (OTÉK alóli felmentés szükséges)
- Megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,0m

A terület jelenlegi zöldfelületi mutatója sem felel meg az OTÉK előírásainak. A zöldfelületi mutató a telekterület csökkentésével tovább romlik, ezért OTÉK alóli felmentést kell kérni a HÉSZ egyszerűsített eljárással történő módosítása során az illetékes állami főépítésztől annak érdekében, hogy a zöldfelületi mutató az OTÉK előírásaitól eltérhessen.

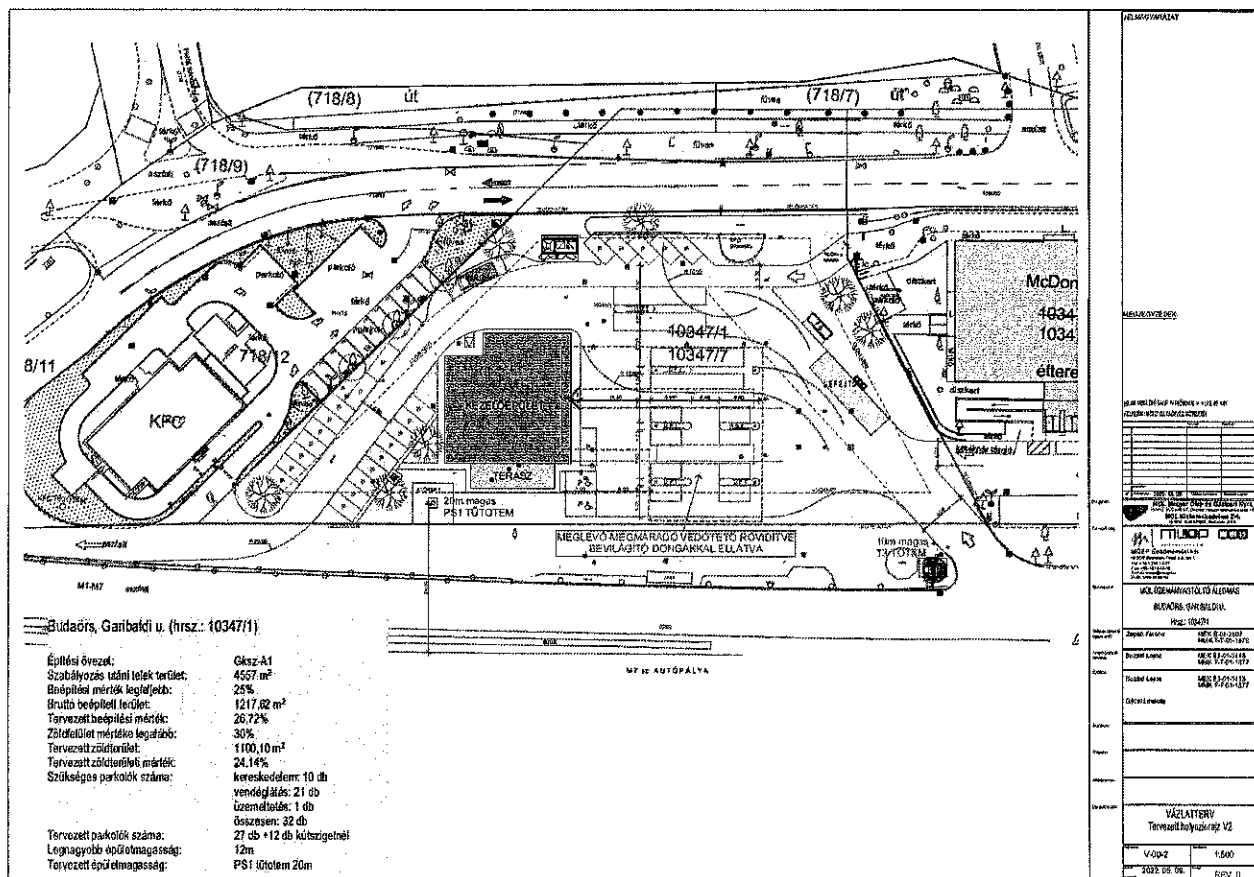
A 10347/3 hrsz-ú ingatlant érintően a szabályozási vonal változik, mert a területre készített geodéziai felmérés alapján a MOL NyRt és az Önkormányzat a terület átadásról a hatályos terv szabályozási vonalától eltérően, a meglévő közművek figyelembe vételével állapodott meg.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv jelmagyarázata nem változik.

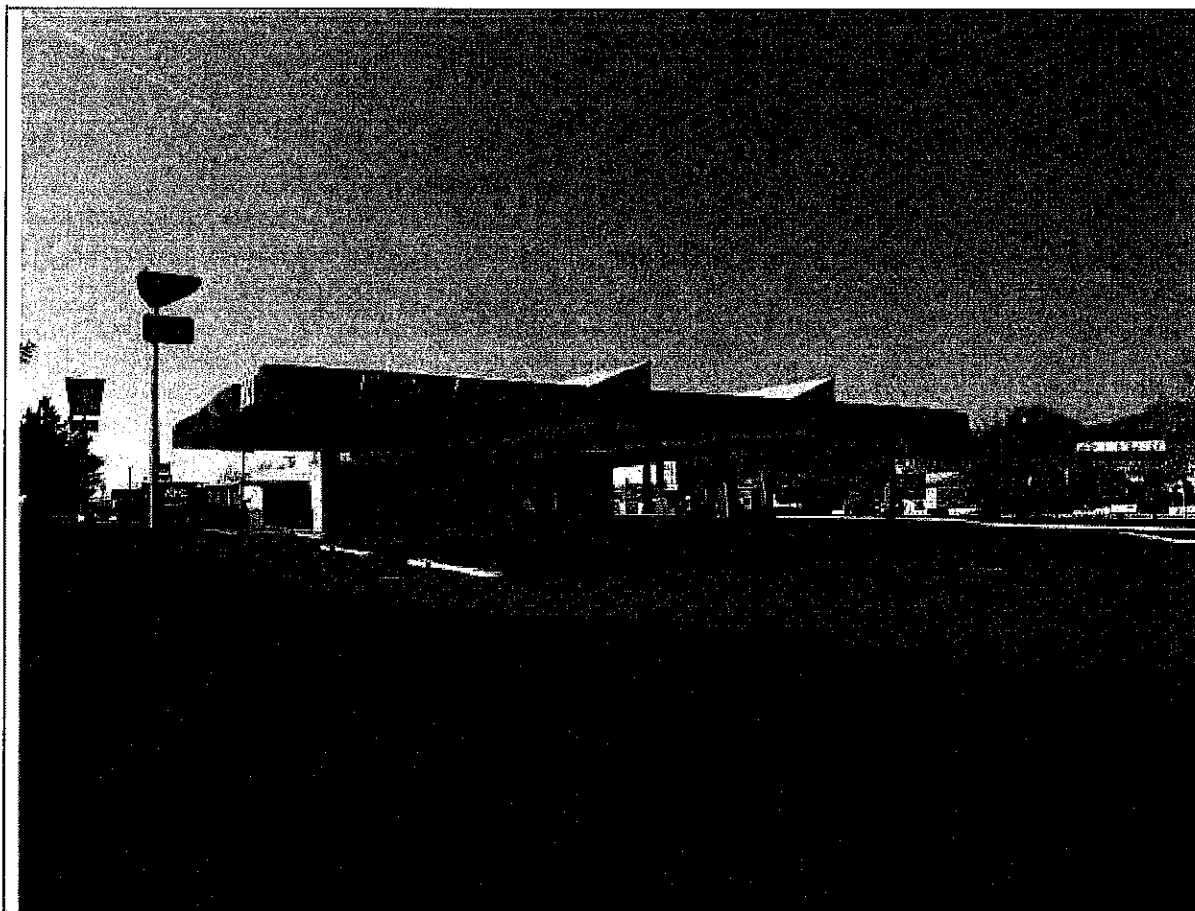


A tervezett módosítás alátámasztására építészeti vázlattervek készültek.

A csatolt V-02 jelű tervezett helyszínrajzi vázlatterven MŰÉP Építőmérnöki Kft munkatársai bemutatják a MOL üzemanyagtöltő tervezett kialakítását.



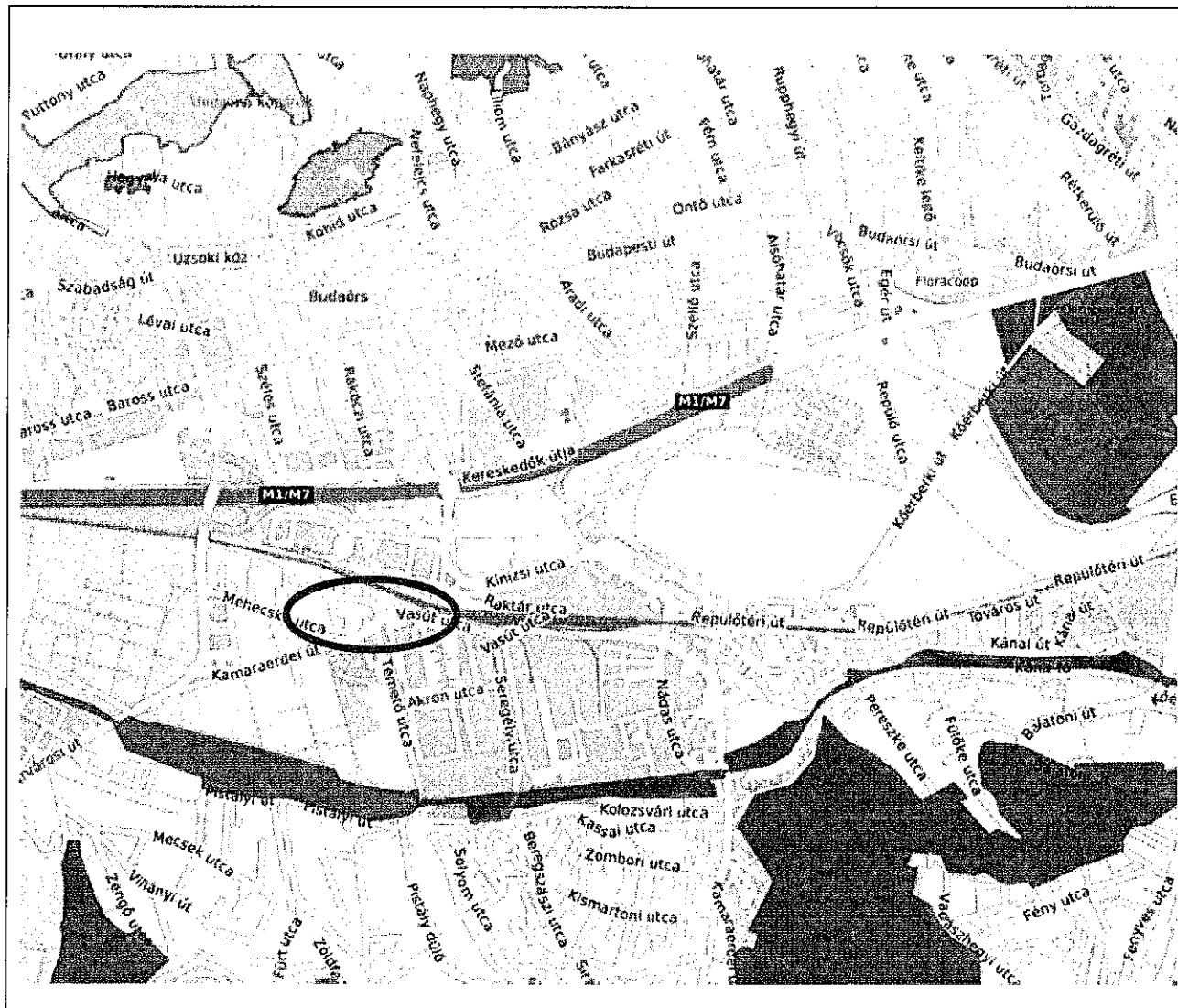
A csatolt látványterveket MŰÉP Építőmérnöki Kft munkatársai készítették. A látványtervek bemutatják az üzemanyagtöltő tervezett átalakítását, bővítését. Látható, hogy a tervezett létesítmények illeszkednek a környező beépítéshez, a településképi követelményeknek megfelelnek.



Tájrendezés, környezetalakítás

A tervezett változtatás már beépítésre szánt területen történik.

A módosítással érintett terület nem érint Natura 2000 védettségű területet, természeti területet, helyi természetvédelmi területet, egyedi tájértéket és más botanikai értéket.



Természeti területek érintettsége forrás: okir.hu

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett

természeti területek

■ nemzeti park

□ tájvédelmi körzet

■ természetvédelmi terület

■ természeti emlék

Natura 2000 különleges madárvédelmi területek

(SPA)

■

Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek (SAC)

■

Országos Ökológiai Hálózat (aktuális munkaállomány)

■ magterület övezete

■ ökológiai folyosó övezete

□ pufferterület övezete

Egyedi tájértékek

▲

A tervezési terület az országos tájképvédelmi területtel sem érintett.

Fentiek miatt a tervezett módosítások a tájhasználatban változást nem jelentenek, a hatályos terv tájrendezési munkarészeinek kiegészítése nem vált szükségessé.

Biológiai aktivitás érték számítás

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számításra az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nem szükséges.

Közlekedés

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervben szereplő közúti közlekedési hálózatot nem érinti, közlekedési hálózat nem változik. A tervezési terület kiépített útsatlakozással rendelkezik.

A gazdasági terület kiépített, közművesített közútról közelíthető meg, ezért közlekedés fejlesztési igénnyel nem kell számolni.

A tervezési terület megközelítésére szolgáló közlekedési területek a fejlesztés során nem változnak, a Garibaldi utca jogi helyzetének rendezése folyamatban van.

A hatályos terv közlekedési alátámasztó munkarészének kiegészítése nem vált szükségessé.

Közművesítési javaslat:

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési igények

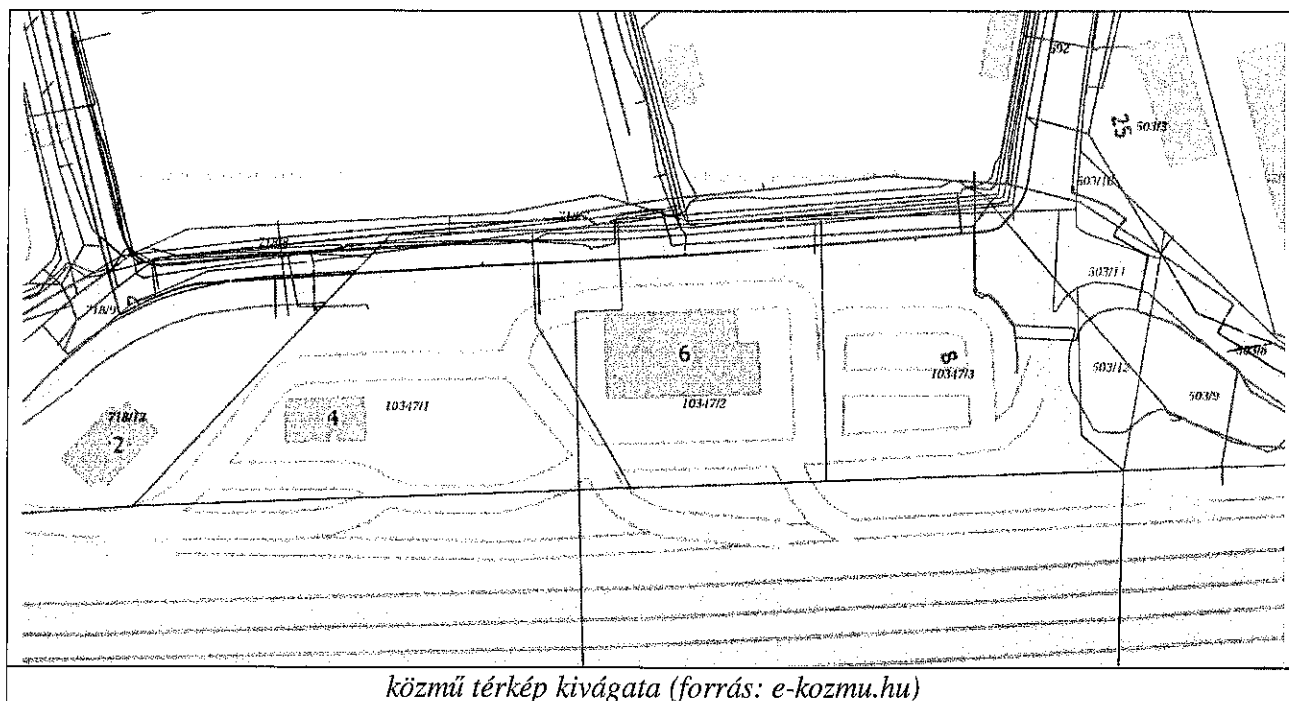
A tervezési terület teljes közművel rendelkezik, így a kiépített közműhálózatok megfelelőek. A tervezett fejlesztés során többlet közmű kapacitási igény nincs.

A közművesítésre vonatkozó alátámasztó munkarészek kiegészítése nem vált szükségessé.

Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

A tervezési területen üzemanyagtöltő állomás átalakítása és bővítése tervezett, melyek során Budaörs város állandó lakosainak száma nem fog a beruházás hatására változni.

Fentieket alapján kijelenthető, hogy a tervmódosítás nem megváltoztatja meg humáninfrastruktúra igényt.



Hírközlés:

A tervezett módosítások nem jelentenek változtatást a hírközlési hálózatban és annak egyéb építményeire vonatkozóan., a hatályos terv alátámasztó munkarészeinek kiegészítése nem szükséges

Örökségvédelem

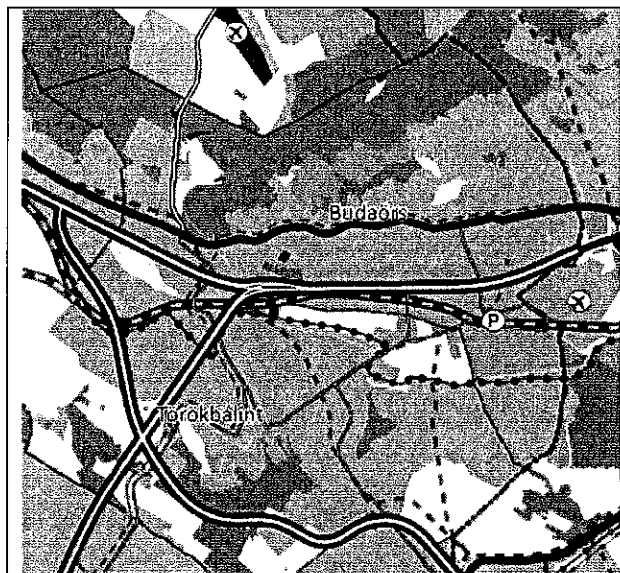
Budaörs örökségvédelmi hatástanulmánya a 2017-ben készült. A hatástanulmány alapján a tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet, illetve helyi védett építészeti értékeket nem érint.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás (számítás)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.

törvénynek (MaTrT) való megfelelés vizsgálata

Az MaTrT 1/1. melléklete szerint Budaörs a Budapesti Agglomerációhoz tartozó település



A Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Budaörs települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, kertés mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A tervezett módosítás települési térségen belül található.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény III. része tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (továbbiakban BATrT) szerint a következők:

34. § (1) A BATrT. a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

(2) E Rész alkalmazásában

1. *mezőgazdasági térség*: területfelhasználási kategória, amelybe a kertés mezőgazdasági térségen kívül eső, elsősorban szántó, gyep – ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;

2. *sajátos területfelhasználású térség*: területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfejtéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak;

3. *települési térség*: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt – ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is – területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.

TERVEZŐI VÁLASZ

Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárással

A MOL NyRT a Garibaldi utca menti 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz-ú ingatlanok fejlesztője (továbbiakban: Beruházó) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületénél kezdeményezte a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv módosítását.

Budaörs Város Önkormányzata és a MOL NyRt Településfejlesztési Együttműködési Szerződést (szerződés) kötött a terület rendezése céljából. A szerződésben a felek rögzítették a területre vonatkozó fejlesztési elképzeléseket, melyről az önkormányzat a 70/2022.(V.25.) ÖKT sz. határozattal döntött.

A döntés értelmében 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.

A településrendezési eszközök eseti módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KODEX) 32.§ (4) bekezdésében megfogalmazott kritériumoknak megfelelően, a 41.§-ban rögzítettek szerinti egyeztetése **egyszerűsített eljárással** történik, melynek **véleményezési szakasza** az államigazgatási szervek, a partnerek (külön helyi rendelet alapján) és az egyéb véleményezésben résztvevő szervek hivatalos megkeresésével **lezajlott**.

A véleményezési szakasz során **lakossági fórumot** 2022. november 14-én tartottunk, melynek jegyzőkönyve jelen dokumentum mellékletét képezi.

Fentiek alapján a véleményezési szakaszt lefolytatta a Hivatal, mely során beérkezett véleményekre, javaslatokra az alábbi tervezői választ fogalmazta meg a tervet készítő településtervező.

ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<p>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Új.sz.: PE/AF/00279-4/2022)</p> <p>Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 2. melléklet 9. pontja szerint a kereskedelmi, szolgáló rendeltetésű gazdasági övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60 % és a kialakítandó legkisebb zöldfelület 20 %. Építési övezetben, önálló parkolóterület elhelyezése esetén is biztosítani szükséges az előírt kialakítandó legkisebb zöldfelületet, ez esetben figyelembe kell venni, hogy az OTÉK 42. § (7) bekezdés alapján, minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után minimum 1 m² szabad földterület biztosításával lehet elérni és az 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be. Az OTÉK 9/A. és 9/B. § szerint is biztosíthatók a zöldfelületi elemek. A tervezetben új Gksz övezetbe kerül besorolásra egy olyan önálló parkolóterület, mely a módosítást követően sem illeszthető teljes mértékben, a tervezett övezeti paraméterekbe. Az OTÉK 26. § alapján gépjármű várakozóhely (parkoló) építményeinek elhelyezésére a közlekedési területfelhasználás szolgál.</p>	<p>Észrevételüket köszönjük. A 10347/3 hrsz-ú ingatlanon jelenleg is parkoló terület található kereskedelmi szolgáltatató gazdasági Gksz-A/1 építési övezetbe sorolva. A kialakult állapot nem tekinthető véglegesnek, azon jelenleg még nem ismert tervezett építési tevékenység, ahol a BHÉSZ paramétersorainak érvényét lehetne szerezni. Az ingatlan vonatkozásában rendelkezésre álló fejlesztési potenciál, azaz az ingatlan építési övezeti besoroláson sem a módosítást kezdeményező MOL NYrt, sem Budaörs Város Önkormányzata nem kíván változtatni, tekintettel arra, hogy a változtatás a tulajdonos kártalanítási igényével járhat az Étv. 30. § szerint.</p>
<p>Településrendezési szempontból támogatható a telekméret 2000 m²-re csökkentése, és a beépítési százalék 40%-ra növelése. A zöldfelület OTÉK szerinti legkisebb mértékének csökkentése nem támogatható. Az érintett ingatlanok jelenlegi zöldfelületi méreteire, további engedmények megtétele környezetvédelmi és vízmegtartási szempontból kifogásolható, a zöldfelületi jellemzők a fentebb kifejtett módon javíthatóak. Az alátámasztó részen bemutatott, MOL üzemannagytöltő tervezett helyszíni vázlatlatterve szerint, az ingatlan a szabályozási vonal végrehajtása és a tervezett beépítés után is illeszkedik a zöldfelületi mutatók közé, amennyiben azt az OTÉK szerinti legkisebb mértékben, 20 %-ban határozzák meg.</p>	<p>Észrevételüket köszönjük. A MOL NYrt és Budaörs Város Önkormányzata egyeztetett a zöldfelületi mutató csökkentése ügyében. A felek abban állapodtak meg, hogy a zöldfelületi mutató az OTÉK előírásainak megfelelően 20 % lesz az építési övezetben.</p> <p>A szabályozási vonal végrehajtása a paramétersorban foglalt értékektől függetlenül végrehajtható a BHÉSZ 7.§ (1) bekezdése értelmében. A véleményezésre megküldött dokumentációban szerepelt adatok újra lettek számolva és a 4. mellékelt ábrán bemutatjuk, a tervezett telekalakítások és a 10347/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása után miként alakulnak a telkekre vetített paraméterek (kiemelt tekintettel a zöldfelület mértékét). A bemutatottak alapján megállapítható, hogy a 10347/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósítása után az ingatlan zöldfelületi mutatója 24,34% lesz, így az előírtanyszott minimum 20%-os zöldfelületi mérték biztosított lesz, ezért a véleményezési dokumentációban szerepeltetett 15%-os legkisebb zöldfelületi érték megállapítása és az ahhoz kapcsolódó OTÉK alóli felmentésre nincsen szükség.</p> <p>A 10347/3 hrsz-ú, beépítetlen, jelenleg parkolóként használt ingatlan esetében a zöldfelületi mutató a szabályozás végrehajtása (telekalakítás) során nem változik, viszont egy esetleges hatósági eljárás alá eső építési tevékenység során a paramétersorok betartása kötelező lesz.</p>
<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet készítésekor alkalmazni kell a jogalkotásról</p>	<p>Észrevételüket köszönjük, javaslatai alapján a Jat és a Jszt., valamint a</p>

szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jtt.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszt.) foglaltakat. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontrollt javasolt.	LocLex rendszer használati útmutató szerint a HÉSZ szövegét jegyzői kontroll mellett javítottuk. Több új technikai elem is bekerült a HÉSZ-tervezetbe, melynek indoklását a melléklet szerint a módosító rendelethez készült általános és részletes indoklás tartalmazza.
Javasoljuk a helyi építési szabályzatuk további felülvizsgálatát és módosítását a magasabb szintű építészeti és jogalkotási, jogszabályszerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében. A hatályos helyi építési szabályzatukban sok formai és tartalmi hiba található, és ezek egy része problémát jelenthet az építészeti és az önkormányzati hatósági jogalkalmazás során. Javasoljuk, hogy a helyi építési szabályzatuk táblázata, és a szabályozási tervlapon feltüntetett övezet jelek között teremtsek meg az összhangot. (ami a szabályozási terven például Gksz-A/2, övezeti paraméter táblázatban Gksz A2 jelölésű.)	Észrevételeiket köszönjük, a hatályos HÉSZ formai és tartalmi hibáit egy átfogó módosítás során javítani fogja az önkormányzat.

EGYÉB ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Üi.sz.:)	
válasz nem érkezett	
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
válasz nem érkezett	
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet	
Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	
válasz nem érkezett	
Országos Vízügyi Főigazgatóság	
válasz nem érkezett	
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (Ikt.sz.: 02856-0010/2022.)	
Tárgyi témában érkezett levelével kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy a véleményezésre küldött dokumentumokat áttekintettük, a tervezettel kapcsolatban kifogást nem emelünk....	Válaszukat köszönjük.
Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (36300/4322-1/2022 ált.)	
tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.	Válaszukat köszönjük.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály (BP/0801/01045-2/2022)	
A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.	Válaszukat köszönjük.
Innovációs és Technológiai Minisztérium légiközlekedési hatóság	
válasz nem érkezett	

Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály	
válasz nem érkezett	
Pest Megyei Kormányhivatal Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály (Üi.sz.: PE/EPO/3175-2/2022)	
Budaörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása örökségvédelmi (műemléki) érdekeket közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel örökségvédelmi településrendezési eszközök módosítását az örökségvédelmi hatóság nem kifogja: -----	Észrevéteiket köszönjük.
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	
válasz nem érkezett	
Nemzeti Földügyi Központ	
válasz nem érkezett	
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Ikt.sz.: 17238-2/2022)	
A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.	Válaszokat köszönjük.
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály (Ikt.sz.: 17230-2/2022)	
A fenti hivatkozási számú megkeresésre Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.	Válaszokat köszönjük.
Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (13000/15446-1/2022 ált.)	
„A tervezett intézkedések kizárólag abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban akkor kívánunk részt venni, ha az határrendészeti szakterületet érint.”	Válaszokat köszönjük.
Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály (10.302/2022.)	
Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyvezetési anyag által külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületeket nem érintenek, megküldött egyvezetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Föld	Válaszokat köszönjük.
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (SZTFH-BANYASZ/12955-2/2022)	
Budaörs város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a Garibaldi utca 718/12, 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításával szemben kifogást nem emel.	Válaszokat köszönjük.
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (Ikt.sz.: EE/25818-2/2022.)	
A módosítási anyag tartalma – Garibaldi utca több helyrajzi számát érintő módosítások – hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.	

Országos Atomenergiiai Hivatal (ikt.sz. OAH-2022-00070-1130/2022.) A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel. Tájékoztatatom ugyanakkor, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározotti célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás-és feladatköréit közvetlenül nem érinti.		Válaszukat köszönjük.
Budapest Főváros Kormányhivatala válasz nem érkezett		
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (ikt.sz.: BP/PNEF-TKI/2189-3/2022. BP/PNEF-TKI/2189-4/2022.) 1. Közegészségügyi szempontból: a tervezeteket elfogadja. 2. Természetes gyógytényező érintettsége vonatkozásában: a település közigazgatási területén természetesen gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményvezérlési lehetőséggel nem rendelkezik.		Válaszukat köszönjük.
OPUS TIGAZ-Zrt. Érdemi észrevételt, véleményt nem fogalmazott meg.		Válaszukat köszönjük.
Fővárosi Vízművek Zrt. (ikt.sz.: FV/5910/2022/1782-2) A tervezési területet érintően a Fővárosi Vízművek Zrt. a fővárosi víziközmű rendszerhez tartozó ivóvíz hálózatot üzemeltet. A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új közcsővezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487:2021 szabvány szerinti közmű-, köztűk az ivóvíz közcso elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételek biztosítását kérjük.		Válaszukat köszönjük.
Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. válasz nem érkezett		
Elmű Hálózati Kft. (ikt.sz.): Érdemi észrevételt nem tett válaszelelében.		

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A Partnerségi egyeztetés során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a www.budaors.hu honlapon, valamint a tervezet településrendezési eszközök és a településképi rendelet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2022. november 14.-ére. A partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények nem érkeztek és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján egy településrendezési eszközt érintő javaslat nem fogalmazódott meg.

Budaörs, 2023. április.

Csik Edina
főépítész

Bodó Beáta
okl. településmérnök sk.
településtervező

Melléklet:

- 1.sz. melléklet: beérkezett vélemények
- 2.sz. melléklet: Lakossági Fórum jegyzőkönyv
- 3.sz melléklet : HÉSZ indoklás
- 4.sz melléklet : paraméterekhez való illeszkedést bemutató ábra



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadományozta: 2022.11.22 15:29 Mészáros László

Dátum:
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:
02856-0010/2022.

Előadó:
Gergely Boróka-
Erzsébet

Hivatkozási szám:
XI/166-19/2022

Tárgy: Budaörs TRE eseti módosítása egyszerűsített eljárásban - véleményezési szakasz – KDVVIZIG válasz
Melléklet: -

Wittinghoff Tamás úr részére
polgármester

Budaörs Város Polgármestere
KRID: 756086743

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi témában érkezett levelével kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy a véleményezésre küldött dokumentumokat áttekintettük, a tervezettel kapcsolatban kifogást nem emelünk az alábbiak betartása mellett:

Budaörs „a felszín alatti vizek védelméről” alkotott **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet**, valamint „a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló **27/2004. (XII. 25) KvVM rendelet** szerint **fokozottan érzékeny** területen levő, valamint **kiemelten érzékeny** felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő település.

A település területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, a víztestek jó állapotba hozásával, illetve jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1242/2022. (IV. 28.) 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;
- d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.

Fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a terület felszín alatti víz állapota szempontjából való 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**. Gondoskodni kell továbbá **a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezéséről**.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az esetleges jövőbeni terepszint alatti beépítések esetén a talajvíz akadálytalan áramlását minden esetben biztosítani kell.

A fentiekén kívül az alábbi jogszabályok előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

- „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény**;
- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. törvény**;
- „a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet**
- „a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról” szóló **41/2017. (XII. 29.) BM rendelet**
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” **147/2010. (IV.29.) Korm. 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 vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet**.

Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
Igazgató

HONVÉDELMI MINISZTERIUM

HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 17238-2/2022/h

Hiv. szám: XI/166-19/2022

. számú példány

„Elektronikusan továbbítandó!”

Wittinghoff Tamás

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

polgármester

2040 Budaörs

Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs város településrendezési eszközeinek eseti módosítása a MOL NyRt. tulajdonában lévő telkek rendezése vonatkozásában - egyszerűsített eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltattam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Állásfoglalásomat a honvédelemért felelős miniszter nevében, a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat (55)-(56)-(57) pontja alapján adtam ki.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Bucsánszky Zoltán alezredes
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Jakabné Papp Anita alezredes (tel.: +36 (1) 414-1100/22-679; HM 022-22-679; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják: 1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

adatkezelési tájékoztató:

<https://hm.hatosagihivatal.kormany.hu/download/c/3b/c2000/Telep%C3%BCI%C3%A9srendez%C3%A9si%20hat%C3%B3s%C3%A1g%20aktusok.pdf>

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Bucsánszky Zoltán László
Időpont: 2022.11.10 06:57:43 CET



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélye
gző
PMKH

Digitálisan
aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2022.11.11
10:47:58 +01'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/3175-2/2022

Ügyintéző: M. Aradi Csilla

Telefon: +36 30 2491692

e-mail: aradi.csilla@pest.gov.hu

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközeinek
módosítása (718/12, 10347/1-/3 hrsz.-ú telkek övezeti
módosítása) ügyében örökségvédelmi szakvélemény
Hiv. szám: XI/166-19/2022

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Budaörs Város Önkormányzata

Tárgyi ingatlan: 718/12, 10347/1-/3 hrsz.

Wittinghoff Tamás részére

polgármester

Budaörs Város Önkormányzat Polgármestere

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem kézhez Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosításával (718/12, 10347/1-/3 hrsz.-ú telkek övezeti módosítása) kapcsolatos megkeresését, melyre vonatkozóan az alábbi állásfoglalást adom.

Budaörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel örökségvédelmi szempontból a településrendezési eszközök módosítását az örökségvédelmi hatóság nem kifogásolja, a módosítást tudomásul veszem.

Ezúton is felhívom a figyelmét, hogy amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak (500 millió Ft nettó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás) minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Várkapitányság Nonprofit Kft. (székhely: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: Várkapitányság) jogosult. A beruházónak a Várkapitánysággal szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Budapest, 2022. november 10.

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Okrutay Miklós
osztályvezető



Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály

Budapest III. Fő tér 1.. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.

Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720

E-mail: oroksegvedelem@pest.gov.hu

Web: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak,
kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Wittinghoff Tamás polgármester úr
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Szabadság út 134.
2040

Iktatószám: BP/0801/01045-2/2022
Ügyintéző: Bánhidi Viktória
Telefonszám: +36 1 815 9633
Tárgy: Budaörs város
településrendezési
eszközeinek eseti módosítása
(Garibaldi utca 718/12,
10347/1-3 hrsz. ingatlanok) –
egyszerűsített eljárás /
véleményezési szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre! KRID: 756086743

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos XI/166-19/2022. számú, 2022. november 8-án kelt megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A tervezés során figyelembe kell venni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény előírásait, valamint összhangban kell lenni az elfogadott Pest Megyei Területrendezési Tervvel.

A településrendezési tervek kötelező, alátámasztó közúti közlekedési munkarészeinek tartalmi követelményeit az e-UT 02.01.41 számú Ütügyi Műszaki Előírás határozza meg. A közlekedési javaslat készítése során a közutak tervezésére vonatkozó e-UT 03.01.11 számú Ütügyi Műszaki Előírást is be kell tartani.

A közlekedési javaslat célja az, hogy a közlekedési létesítményekre vonatkozó tervezett műszaki paraméterek (pl. a közutak, vasutak elhelyezésére biztosítandó építési terület szélessége) beépítésre kerüljenek a szerkezeti tervbe, a szabályozási tervbe és a helyi építési szabályzatba.

A rendezési tervben a közúthálózati elemeket, azok tervezési osztályba sorolását úgy kell meghatározni, hogy azok megfeleljenek a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 31.) KHVM rendeletben és a „Közutak tervezése” e-UT 03.01.11 számú Ütügyi Műszaki Előírásban foglaltaknak, valamint összhangban legyenek a kiszolgáló területi igényekkel, a védett vagy védelemre javasolt területekre vonatkozó szabályozásokkal, a térségre vonatkoztatott környezetvédelmi előírásokkal.

A tervezés során az utak és csomópontok helyigényét a távlati forgalmi igények alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni a szükséges keresztmetszeti elemeket (forgalmi sávok, parkolósávok, járdák, gyalogút, padkák, rézsűk, kerékpársávok, kerékpárút, elválasztó sáv, zöldsáv, forgalom elől elzárt terület stb.), a közművek elhelyezését, valamint a vízelvezetés és az esetlegesen szükséges környezetvédelmi berendezések helyigényét is.

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

1138 Budapest, Váci út 188. – 1387 Budapest Pf.: 1007 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – Fax: +36 (1) 331-9917
KRID: 645240704 – E-mail: uto@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

A keresztmetszeti méretezést azon meglévő utak esetében is el kell végezni, melyeket magasabb kategóriába sorolnak, vagy új funkciókat terveznek (új kerékpárút vagy kerékpársávok, várakozósáv, párhuzamos szervízút kialakítása, zóldsávok vagy fasorok telepítése stb.).

Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni a „Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése” e-UT 03.03.21 számú és a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények útsatlakozása” e-UT 03.02.21 számú Utügyi Műszaki Előírásban foglaltakat.

A közúti közlekedésről szóló, 1988. évi I. törvény (Kkt.) 42/A. § (1) bekezdése szerint:

„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

a) külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút, gyorsút és főút esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint

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

c) amennyiben az elhelyezendő létesítmény dőlési távolsága a közút határát keresztezi.”

A Kkt. 12. § (3) bekezdés szerint:

„A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a felett és mellett – a közúti jelzőtáblák megtervezésének, alkalmazásának és elhelyezésének követelményeiről szóló miniszteri rendeletben meghatározott területen belül – nem lehet olyan jel, jelzés, egyéb tárgy és berendezés, amely a közúti jelzésekkel – azok alakjával, színével – összetéveszthető, a láthatóságot akadályozza, alkalmas arra, hogy a közlekedők figyelmét elterelje, vagy a közlekedés biztonságát egyéb módon veszélyezteti.

(3a) Nem lehet továbbá reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz lakott területen

a) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút területén, a közút úttesten kívüli burkolatlan területe kivételével,

b) a gépjárművek közlekedésére szolgáló közút felett, annak műtárgyán, tartozékán, a járda, a gyalogút, valamint a kerékpárút kivételével.

(3b) Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon az adott ellátási területen működő áram-, illetve telefonszolgáltató engedélyével helyezhető el. Reklámtábla, reklámhordozó és egyéb reklámcélú berendezés közvilágítási-, villany-, és telefonoszlopon történő elhelyezése esetén az elhelyező köteles a közterület-használati díjak megfizetésére.

(3c) Tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz a közvilágítási-, villany- és telefonoszlopon az áram-, telefonszolgáltató vagy áramhálózati engedélyes, valamint az oszlop tulajdonosának a hozzájárulásával helyezhető el; az elhelyezést az eszközzel érintett oszlop alatti földterület tulajdonosa és az eszközzel érintett oszlop alatti földterülettel szomszédos ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

(3d) A tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz (3c) bekezdés szerinti elhelyezése esetén

a) nem kell alkalmazni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti településképi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályokat,

b) a közterület igénybevétele rendeltetésszerű igénybevételnek, a tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz pedig a közúti közlekedés szervezésének és irányításának céljait szolgáló berendezésnek minősül,

c) a közterület b) pont szerinti rendeltetésszerű igénybe vétele közterület használati díjfizetési kötelezettséggel nem jár, a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz elhelyezéséért az elhelyezőnek a közút kezelője részére elhelyezési díjat kell fizetnie,

d) az elhelyezéshez a közterület használatra vonatkozó jogszabályok szerinti hatósági engedély, illetve polgári jogi jogviszony nem szükséges.

(3e) A gépjárművek közlekedésére szolgáló közút lakott területen kívüli szakasza mellett nem lehet reklámtábla, reklámhordozó vagy egyéb reklámcélú berendezés, valamint a tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz. A tilalom nem vonatkozik a 2010. december 31-éig a nem gyorsforgalmi utak mentén kihelyezett 12A/0-ás ív méretű reklámfelülettel rendelkező reklámtáblákra, az üzemanyag-töltő állomások területén elhelyezett cégjelzésre, és üzemanyagárakat tartalmazó táblákra, az építményeken, az építmények telkén elhelyezett olyan felíratra, amelyek az építményben működő cég nevét, jelét (piktogramját), vagy tevékenységét jelzik, továbbá azokra a – közvetlenül a közút mellett elhelyezett – berendezésekre, amelyek közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztató táblák szakmai tartalmát, valamint engedélyezésüket meghatározó testület által engedélyezett a közlekedés biztonságát elősegítő közérdekű tájékoztatást tartalmaznak.”

A tervezés során a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 38. §-ában rögzített védősávot (biztonsági övezetet) biztosítani kell.

Tájékoztatom, hogy a vasúti átjáró – az ideiglenesen létesített vasúti átjáró kivételével – létesítése, áthelyezése és megszüntetése, valamint a létesítés és az áthelyezés során a vasúti átjáró biztosítási módjának és forgalmi rendjének kialakítása engedély köteles. A 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés 10. pontja első fokon országos illetékességgel Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki útügyi hatóságként.

A vasúti átjáró létesítési eljárást Hivatalom az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII. 21.) KM rendelet alapján folytatja le a szintbeni közúti-vasúti átjárók kialakításáról szóló e-UT 03.06.11 számú Utügyi Műszaki Előírás (UME) figyelembevételével.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a közlekedésbiztonsági szempontokra, a fejlesztések tervezésénél, megvalósításánál elsőbbséget kell, hogy élvezzenek azok a beruházások, amelyekkel a személysérüléssel járó balesetek, balesetveszélyes helyzetek előzhetőek meg.

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

Érintett államigazgatási szervként fenti véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § alapján, a rendelet 9. melléklet 12. pontja szerinti véleményezési jogkörömben adtam.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza
osztályvezető

OPUS TIGÁZ Zrt.
4200 Hajdúszoboszló
Rákóczi u. 184.
www.opustigaz.hu

Budaörs Város Polgármestere
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben foglaltak szerinti XI/166-19/2022 ügyirat számú megkeresésükre, az alábbiakról tájékoztatjuk:

Amennyiben a tárgyi tervvel összefüggésben Társaságunk tulajdonában lévő gázelosztó vezetékhalózat területi elhelyezkedésében jogi változás következik be, úgy annak a terület tulajdoni lapján történő átvezetéséről gondoskodni kell a Nyugati üzemeltetési régió (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2.) műszaki csoportjával egyeztetett módon.

Utcaszélesítés esetén, ha annak következtében a gáz leágazó vezetékek csomkjait az utcafronti telekhatárok módosítása miatt beljebb kell helyezni, illetve ha útkorrekció miatt a gázelosztó vezetéket ki kell váltani, vagy nyomvonalukat módosítani kell, az azzal kapcsolatos építési költségek az Önkormányzatot terhelik.

Közterületet magáningatlanra történő átminősítének következtében magáningatlanra kerülő gázelosztó vezeték kiváltási, építési költségei szintén az Önkormányzatot terhelik.

Ha a gázelosztó vezeték védőövezetén belül bármilyen építmény kerül utólag elhelyezésre és emiatt kell a gázelosztó vezeték nyomvonalát megváltoztatni, vagy a gázelosztó vezetéket védelembe helyezni, annak költségei az építményt építtetőt terhelik.

A gázelosztó hálózat bővítésével kapcsolatos konkrét igények esetén kérjük, hogy Társaságunk fejlesztési szervezetét (2100 Gödöllő, Kenyérgyár u. 2. , levelezési cím: 2101 Gödöllő, Pf.: 443) szíveskedjenek keresni!

Kérésükre tájékoztatjuk, hogy a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kívánunk részt venni.

Gödöllő, 2022. november 16.


Molnár Zoltán
Hálózatfejlesztés vezető
OPUS TIGÁZ Zrt.



Nyilvántartási szám:
ISO 9001: 503/0089/8)-219(8)
ISO 14001: KIR/81(3)-160(3)
ISO 45001: MEBIR/43(3)-40(3)

501020118/001325-001/2022



213605795



PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Budaörs Város településrendezési
tervének felülvizsgálata - véleményezési
szakasz

Ügyintéző: Kátai-Urbán Maxim tű. szds.

Telefon: 06-20-8200-923

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Budaörs Város közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti eszközeinek terv módosításával kapcsolatban küldött levelét megkaptam, a csatolt dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbiakról tájékoztatom.

Budaörs Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatosan, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:

tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.

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

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Branyiczky Márk tű. dandártábornok

tűzoltósági főtanácsos

igazgató

nevében és megbízásából:

Bali Péter c. tű. őrnagy

mb. hatósági osztályvezető

Egy példány: 1 old.

Kapja: 1. sz. pld.: Irattár

Cím: 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. 1903 Bp. Pf.: 314

Telefon: +36(1) 469-4105 Fax: +36(1) 469-4353

E-mail: pest.mki@katved.gov.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36300/4322-1/2022.ált.



HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

1055 Budapest, Balaton utca 7-11. • Postacím: 1885 Budapest Pf. 25
Telefon: +36 (1) 474-1469 • HM 21-670 • Fax: +36 (1) 474-1404 • HM 21-685
E-mail: klh@hm.gov.hu • Hivatali Kapu: Honvédelmi Minisztérium – EIR



Nyt. szám: 17230-2/2022/h

sz. példány

Hiv. szám: XI/166-19/2022

Wittinghoff Tamás
Budaörs Város Polgármestere
részére

Budaörs

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.

Tájékoztatatom Polgármester urat, hogy véleményemet a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) 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 véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

A kiadmányozási jog a *Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 6. függelékén alapul.

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelmi miniszter
nevében és megbízásából:

Lázár Béla ezredes
Repülésfelügyeleti Osztály
osztályvezető (főov. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel.): Csáder Zsuzsanna főhadnagy (Tel.: +36 1 474 1218; E-mail: zsuzsanna.csader@hm.gov.hu)

Kapják: 1. sz. pld.: Budaörs Város Önkormányzata (Hivatali Kapun továbbítva)

2. sz. pld.: Irattár

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY
mint katonai légügyi hatóság

E-ALÁÍRÓÍV

Aláírta: Lázár Béla
Időpont: 2022.11.09 15:41:48 CET



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.dunaipoly.hu
Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/4142-3/2022.

Ü.int.: Pétsch Nóra

Tárgy: Budaörs településrendezési eszközeinek
módosítása 718/12, 10347/1, 10347/2, 10347/3
hrsz területére

Hiv.sz.: XI/166-19/2022.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

Budaörs településrendezési eszközeinek a Garibaldi utca 718/12, 10347/1, 10347/2, 10347/3 hrsz-ú földrészletek területére vonatkozó módosításával kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A módosítással érintett terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), az országos ökológiai hálózat övezeteinek, tájképvédelmi terület övezetének, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem része. A módosítás természetvédelmi érdeket nem érint.

A fentiek alapján Igazgatóságunk a tervezett módosítások ellen **táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel.**

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

Budapest, 2022. november 21.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

Halász Antal
általános igazgatóhelyettes



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2022.11.23 11:31:31
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Kissné Irizi Henriette

Kapják: 1. Címzett: BOONK, Krid. azon.: 756086743)
2. Irattár

Handwritten signature