

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
22/2010. (VI.01.) önkormányzati rendelete

Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási Tervéről (BHÉSZ) szóló
42/2005.(IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendeletet (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja.

1. §

(1) A R. 2.§-a az alábbi (q) ponttal egészül ki:

„(q) Lakó célú főrendeltetésű épület: Azaz épület, amely szintterületének legalább 50%-a lakás célú rendeltetési egységként kerül kialakításra.

(2) A R. 12. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Új közterület kialakítása, meglévő közterületet érintő átalakítása esetén a közterület-használat intenzitásának megfelelő számú hulladék- v. szeméthyűjtő elhelyezése szükséges.”

(3) A R. 21.§-a az alábbi l) ponttal egészül ki:

„l) Vt-R6, R7, R8 Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes területek”

(4) A R. 38. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A területen melléképület csak a Vt-R8 jelű építési övezetben helyezhető el.”

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

„(28) A Vt-R3 jelű építési övezetben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett maximális 7,5 m építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret. Az övezet szabályozási terven korlátozással érintett területén a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett maximális 5,5 m építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.

(29) A Vt-R4 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret.

(30) A Vt-R5 jelű építési övezetben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.”

2. §

A R. az alábbi 40/B.§-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Vt-R6, Vt-R7, Vt-R8
REHABILITÁCIÓS ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK

40/B. §

- (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.
- (2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:
 - a) lakóépület,
 - b) igazgatási épület,

- c) szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

- (3) Az építési övezetekben
 - a) az előkert mérete 0 m
 - b) a hátsókeret mérete 0 m.
- (4) A Szabályozási terven jelölt meglévő átjárási szolgálat területén (2018, 2065/1 hrsz) épület, épületrész nem helyezhető el mindaddig, míg a szolgálat fennáll. Ezek az átjárási szolgálatokkal jelölt területeken a 13. § (1) bekezdésében előírtaktól eltérően legalább 3,0 m széles magánút is létesíthető.
- (5) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:
 - a) közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;
 - b) új utcafronti épület 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 lehet;
 - d) az építési vonaltól épületrészt a telek belseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közterületi használata településrendezési szerződésben rögzítésre kerül.
- (6) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szinterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R6	500	14	40	1,6	60	25	5,5	7,5
Vt-R7	3000	35	60	1,6	80	10	6,0	10,5
Vt-R8	500	14	40	1,0	50	25	4,0	6,0

- (7) Az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság maximumát.
- (8) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret.
- (9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 500 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (10) A Vt-R6 jelű építési övezetben 500 m² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m²-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 8 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (11) A Vt-R8 jelű építési övezetben 500 m² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m²-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 6 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (12) Az építési övezetekben lévő telkeken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet.
- (13) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret 5000 m².
- (14) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) és postaépület esetén.

- (15) A Szabadság úttal utcával határos épületek földszintjén az utca felé csak a (2) bekezdés b)-f) pontjaiban felsorolt funkciójú helyiségek nyílhatnak.
- (16) Amennyiben a telek szélessége nagyobb, mint 20 m, akkor az utcai homlokzatot építészeti eszközökkel úgy kell kialakítani (pl.: homlokzat színezés, homlokzat függőleges irányú tagozásával, anyagváltással), hogy az tükrözze a kialakult, hagyományos utcakép ritmusát.
- (17) Új építés, bővítés esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt, az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.
- (18) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 40 %. Pinceszint illetve mélygarázs maximum 1 szintben létesíthető.
- (19) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.
- (20) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása 0,5 m lehet.
- (21) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:
- az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességű területsáv létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti,
 - a telken minimum 4,0 m szélességű közterületeket összekötő gyalogos átkötés, illetve passzázs létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti.
- (22) Az épület utcai homlokzatán, annak legfeljebb 1/3 szélességében alakítható ki oromfalas kiemelés.
- (23) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- (24) Klímaberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:
- a) klímaberendezés utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
 - b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen – az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezve - helyezhető el.
- (25) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve lehetséges.
- (26) A régészeti érdekű területen bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A beruházások a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell venni a kapcsolatot a Múzeummal."

3. §

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbi **melléklettel** egészül ki:

„1.5. sz. Szabályozási terv (Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület SZT) M=1:1000 ”

4. §.

Záró rendelkezések

E rendelet a kihirdetést követő 60. napon lép hatályba, hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs, Belváros a Szabadság út, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kísfaludy utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról szóló 24/2002. (VI. 28.) ÖKT sz. rendelete hatályát veszti.

Budaörs, 2010. május 28.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

22/2010.(VI.01.) ÖKT. rendelet 2010. június 1-én a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné
irodavezető



Timi

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒: 1364 Budapest, Pf. 270. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 1010120/5
Üi.: Kovács Bea

Tárgy: állásfoglalás kérése
Budaörs
Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos
utca – Kisfaludy utca (Belváros 2.) által
határolt területre SZT, Helyi Építési Szabályzat
módosítás

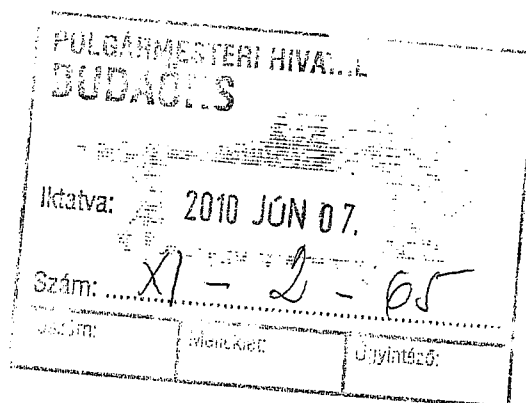
Tel.: 485-6923
E-mail: kovacs.beata@kmrkh.hu

Hiv. szám: XI-2-59/2010
Melléklet: -

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Csik Edina főépítész

Budaörs Város Önkormányzatának Főépítésze
2040 Budaörs
Szabadság út 134.



Tisztelt Főépítész Úrasszony!

Köszönettel vettük tárgyi tervezettel kapcsolatos megkeresésüket, melyre az alábbiakban reagálunk.

Megkeresésében tájékoztat, hogy tárgyi terv Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti 30 napos kifüggesztése alatt a tervezet tartalmi elemeivel kapcsolatos lakossági észrevételek és kérések érkeztek.

Állásfoglalásunkat azzal kapcsolatban kérték, hogy az építési törvény szerint egyeztetési eljárás során kialakult rendelet-tervezetbe a jelzett kérelmek beépítése lehetséges-e?

Tárgyi tervvel kapcsolatban 2010. május 10.-i keltezéssel adtuk ki az Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti végleges szakmai véleményünket.

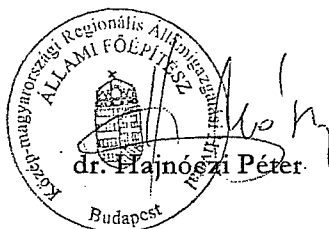
Véleményünk szerint az Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti véleményezésre összeállított jóváhagyandó munkarészek a végleges szakmai véleményt kiadását követően, a jóváhagyás előtt már nem módosíthatók.

Budapest, 2010. május 25.



20100607-1417-033929-1-00

telettel:



Erről értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3. Irattár



BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

☒ 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

☎/fax : 06 (23) 447-989

E-mail: foepitesz@budaors.hu

Ikt. sz.: XI-2-59/2010

Ü.i: Junghausz Tímea

Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal
dr. Hajnóczi Péter állami főépítész részére

1052 Budapest

Városház u. 7.

Tárgy: Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által
határolt területre (Belváros 2) vonatkozó szabályozási terv módosítása

Tisztelt dr. Hajnóczi Péter!

Tárgyi terv Étv 9. § (6) szerinti 30 napos kifüggesztése alatt az alábbi lakossági észrevételek, kérések érkeztek:

- Kérik, hogy a kialakítható teleknagyság 2000 m² értékben, a színház övezetét (Vt-R7) tekintve 3000 m² értékben legyen meghatározva.
- Kérik, hogy átmenő telkek esetén a Kossuth Lajos utca felől a gépkocsival való megközelítés ne legyen megengedett.
- Kérik, hogy az elhelyezhető kiskereskedelem és vendéglátás maximálisan 200 m² bruttó alapterületben lehessen elhelyezhető.
- Kérik, hogy a terepszint alatti építmény és pinceszint elhelyezhetőségének mértékét csökkentsük.
- Kérik, hogy a Vt-R8 építési övezetben a kötelező zöldfelületi minimumot 25%-ról növeljük 30%-ra.
- Kérik, hogy önálló parkoló elhelyezése ne legyen megengedett.
- Kérik, hogy a Vt-R8 építési övezetben a telekhatártól 2,0 m-re lehessen csak felszíni parkolót elhelyezni.
- Kérik, hogy a tömbben a Szabadság utat és Kossuth utcát összekötő gyalogos vagy autós átkötés ne jöhessen létre.
- Kérik a magánút kialakításának lehetőségét korlátozni.

Kérjük állásfoglalását azzal kapcsolatban, hogy fenti kérelmek rendelet-tervezetbe való beépítése lehetséges-e. A kérelmek az építési törvény szerint lefolytatott egyeztetési eljárás során kialakult rendelet-tervezetet módosítanák, kérjük állásfoglalását arról, hogy ezekkel a módosításokkal a helyi építési szabályzatot a képviselő-testület jóváhagyhatja-e? A tervet a soron következő május 28-i (pénteki) képviselő-testületi ülésen szeretnénk jóváhagyni.

Budaörs, 2010. május 21.

Tisztelettel:


Csík Edina
főépítész

FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!



Tim

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒: 1364 Budapest, Pf. 270. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 1010120/4
Üi.: Kovács Bea

Tárgy: Étv. 9. § (6)
Budaörs

Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos
utca – Kisfaludy utca (Belváros 2.) által
határolt területre SZT, Helyi Építési Szabályzat
módosítás

Tel.: 485-6923
E-mail: kovacs.beata@kmrkh.hu

Hiv. szám: XI-2-54/2010
Melléklet: -

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Csik Edina főépítész

Budaörs Város Önkormányzatának Főépítésze
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

BUDAÖRS		
Keltve: 2010. MÁJ 21.		
Szám: XI - 2 - 54		
Előadó:	Ellenőrző:	Ügyintéző: <i>Furgh</i>

Tisztelt Főépítész Úrasszony!

Köszönettel vettük tárgyi, az Étv. 9.§ (6) bek. szerinti megküldött tervezetet és dokumentációt. A megküldött dokumentumokat áttanulmányozva az alábbi szakmai véleményt adjuk.

Amennyiben a tervezet az Étv. 9.§ (6) bek. –ben előírt (legalább egy hónapra, helyben szokásos módon történő) kifüggesztése is lezárult, valamint minden jogszabályon alapuló észrevétel, kifogás kiküszöbölésre került, és a tervezet véleményezésében szereplő szervek konszenzusa igazolt, úgy a jóváhagyásnak nincs akadálya.

Megjegyezzük, hogy a jogalkotásról szóló 1987 évi XI. tv. 1.§ (2) bek szerint „... alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal”, így jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

- Tájékoztatásukat, miszerint a kialakítható teleknagyságot 5000 m² – ben maximálták tudomásul vesszük, amennyiben a véleményezésben érdekelték erről a módosítási szándékról tájékoztatást kaptak.
- A KÖH illetékességébe tartozó kérdésekben a KÖH véleményét tartjuk irányadónak.

Budapest, 2010. május 10.

Tisztelettel:

dr. Hajnóczi Péter

Erről értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3. Irattár





BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

☒ 2040 Budaörs, Szabadság út 134.

☎/fax : 06 (23) 447-989

E-mail: foepitesz@budaors.hu

lkt. sz.: XI-2-54/2010

Ü.i: Junghausz Tímea

Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal
dr. Hajnóczy Péter állami főépítész részére

1052 Budapest
Városház u. 7.

**Tárgy: Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által
határolt területre (Belváros 2) vonatkozó szabályozási terv módosítása**

Tisztelt dr. Hajnóczy Péter!

Szóbeli megbeszélésünk alapján, az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 9. § (6) bekezdésére hivatkozással ezúton megküldöm tárgyi Szabályozási Tervet szakmai véleményezés céljából. A törvényben rögzített korábbi véleményezési szakaszt lefolytattuk. A terület szabályozási tervéhez készült egyeztetési anyagra érkező szakhatóságok és államigazgatási szervek észrevételeihez a tervezői válaszokat kiküldtük, a véleményeltérést tisztázó egyeztetést 2010. március 29-én tartottuk meg. Az alábbi kérdések merültek fel a Budaörsi Óvárosért Egyesület részéről:

- Az egyesület kérte, hogy a kialakítható teleknagyság maximálva legyen, e kérésüket megvizsgálva 5000 m² értéket határoztunk meg, amelyet beépítettünk előírások közé.
- Az egyesület kéri, hogy KÖH által kért HÉSZ pontosítás helyett az eddig érvényben lévő enyhébb előírás szerepeljen továbbra is a rendeletben. Kérjük állásfoglalásukat ennek lehetőségével kapcsolatban.

A tervet a soron következő képviselő-testületi ülésen (májusban) szeretnénk jóváhagyni.

Budaörs, 2010. május 7.

Tisztelettel:



Melléklet:

- Rendelet-tervezet

FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA
szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete
...../2010.(.....) ÖKT rendelete

**Budaörs egyes területeire vonatkozó
helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről (BHÉSZ) szóló
42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendeletet (továbbiakban R.) az alábbiak szerint módosítja.

1. §

- (1) A R. 2.§-a az alábbi (q) ponttal egészül ki:
„(q) Lakó célú főrendeltetésű épület: Azaz épület, amely szintterületének legalább 50%-a lakás célú rendeltetési egységként kerül kialakításra.
- (2) A R. 21.§-a az alábbi l) ponttal egészül ki:
„l) Vt-R6, R7, R8 Rehabilitációs átmeneti településközpont vegyes területek”
- (3) A R. 38. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul.
„(2) A területen melléképület csak a Vt-R8, és a jelű építési övezetben helyezhető el.”

2. §

- (1) A R. 12. §-a az alábbi (13) bekezdéssel egészül ki:
„(13) Új közterület kialakítása, meglévő közterületet érintő átalakítása esetén a közterület-használat intenzitásának megfelelő számú hulladék- v. szemetgyűjtő elhelyezése szükséges.”
- (2) A R. 40/A. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:
„(28) A Vt-R3 jelű építési övezetben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett maximális 7,5 m építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret. Az övezet szabályozási terven korlátozással érintett területén a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett maximális 5,5 m építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.
- (29) A Vt-R4 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+ tetőteret.*
- (30) A Vt-R5 jelű építési övezetben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építménymagasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+tetőteret.”*

3. §

A R. az alábbi 40/B.§-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

**„Vt-R6, Vt-R7, Vt-R8
REHABILITÁCIÓS ÁTMENETI TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK
40/B. §**

- (1) Az építési övezetek a településközpont vegyes terület rehabilitációs jellegű, átmeneti, hézagosan zárt sorú beépítésű részei.
- (2) Az építési övezetekben főrendeltetésként elhelyezhető:
- lakóépület,
 - igazgatási épület,
 - szolgáltató, vendéglátó valamint kereskedelmi célú épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) Az építési övezetekben
- az előkert mérete 0 m
 - a hátsókeret mérete 0 m.
- (4) A Szabályozási terven jelölt meglévő átjárási szolgálat területén (2018, 2065/1 hrsz) épület, épületrész nem helyezhető el mindaddig, míg a szolgálat fennáll. Ezeken az átjárási szolgálatokkal jelölt területeken a 13. § (1) bekezdésében előírtaktól eltérően legalább 3,0 m széles magánút is létesíthető.
- (5) Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:
- közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és az utcai telekhatár felén épületnek kell lennie;
 - új utcafronti épület homlokzatának minimum az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;
 - az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;
 - az építési vonaltól épületrészt a telekbelseje felé max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, amennyiben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területsáv közterületi használata településrendezési szerződésben rögzítésre kerül.
- (6) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 jelű építési övezetek beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Vt-R6	500	14	40	1,6	60	25	5,5	7,5
Vt-R7	3000	35	60	1,6	80	10	6,0	10,5
Vt-R8	500	14	40	1,0	50	25	4,0	6,0

- (7) Az épületek közterülettel, magánúttal határos homlokzatmagassága nem lépheti túl az övezetben megengedett építménymagasság maximumát.
- (8) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetekben a kialakításra kerülő szintek száma, a megengedett legnagyobb építmény magasság mellett, nem haladhatja meg a pince+földszint+1 emelet+tetőteret.
- (9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszáva alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 500 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.
- (10) A Vt-R6 jelű építési övezetben 500 m² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m²-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 8 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (11) A Vt-R8 jelű építési övezetben 500 m² telekméretig 4 db lakáscélú önálló rendeltetési egység, e felett 150 m²-enként +1 létesíthető, melyek legfeljebb 6 lakásos lakóépületekben helyezhetők el.
- (12) Az építési övezetekben lévő telkeken több lakó célú főrendeltetésű épület is elhelyezhető, de egy lakó célú főrendeltetésű épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet.
- (13) Az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret 5000 m².
- (14) Az építési övezetekben lévő telkeken több épület is elhelyezhető, de egy épület legfeljebb 500 m² földszinti bruttó alapterületű lehet, kivéve közintézmények (igazgatási, közösségi szórakoztató, alapszintű szolgáltatást, kulturális, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület) és postaépület esetén.
- (15) A Szabadság úttal utcával határos épületek földszintjén az utca felé csak a (3) bekezdés b)-f) pontjaiban felsorolt funkciójú helyiségek nyílhatnak.
- (16) Amennyiben a telek szélessége nagyobb, mint 20 m, akkor az utcai homlokzatot építészeti eszközökkel úgy kell kialakítani (pl.: homlokzat színezés, homlokzat függőleges irányú tagozásával, anyagváltással), hogy az tükrözze a kialakult, hagyományos utcakép ritmusát.
- (17) Új építés, bővítés esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 15-öt az előírt parkolóhelyek 75%-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.
- (18) Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb a földszinti beépítés mértékéig építhető. Kivétel ez alól, ha a pinceszint legalább 60 %-án gépjárműtároló is létesül, abban az esetben a pinceszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 40 %. Pinceszint illetve mélygarázs max. -1 szintben létesíthető.
- (19) Az 1,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések esetén biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását. Az építkezésből adódó esetleges talajvízmozgások káros következményeitől a szomszéd telken álló építményeket meg kell védeni.

- (20) Az épület közterület ill. magánút felé néző homlokzati síkjából a közterület ill. magánút felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása: 0,5 m lehet.
- (21) A Vt-R6 és Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:
- az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességű területsáv létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti,
 - a telken min. 4,0 m szélességű közterületeket összekötő gyalogos átkötés, illetve passzázs létesül, amelynek közterületi használatát településrendezési szerződés rögzíti.
- (22) Az épület utcai homlokzatán, annak legfeljebb 1/3 szélességében alakítható ki oromfalas kiemelés.
- (23) Az épület alapterületének legalább felén; utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- (24) Klímaberendezés homlokzaton történő elhelyezésére vonatkozó szabályok:
- a) klímaberendezés utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
- b) új beépítés esetén, többlakásos lakóépületben közös klímarendszer kültéri egység kialakítása előre megtervezett, az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen – az építési engedélyezési tervdokumentáció részét képezve - helyezhető el.
- (25) A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve lehetséges.
- (26) A régészeti érdekű területen bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A beruházások a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell venni a kapcsolatot a Múzeummal.

4. §

A R. 83.§ (3) bekezdése az alábbi melléklettel bővül:

„1.3. sz. Szabályozási terv (Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület SZT) M=1:1000 ”

5. §.

Záró rendelkezések

(1) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének *Budaörs, Belváros a Szabadság út, Nefelejcs utca, Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt terület helyi építési szabályzatáról* szóló 24/2002. (VI. 28.) ÖKT sz. rendelete hatályát veszti.

(2) E rendelet a kihirdetést követő 60. napon lép hatályba.

Budaörs, 2010.....

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

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

Fax: 06 (23) 447-819

E-mail: polgtit@budaors.hu

www.budaors.hu



Ü.szám: XI/2-55/2010.

Budaörs Óvárosért Egyesület
Molnár Józsefné elnök részére

Budaörs
Pozsonyi u. 4.
2040

Tisztelt Molnár Józsefné !

Ezúton szeretnék válaszolni Önöknek a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt szabályozási terv módosításával kapcsolatos levelükre.

A tervezett szabályozási terv módosítás Budaörs városközpontjában elhelyezkedő két tömbre vonatkozik, ahol a legmarkánsabban csapódnak le a lakó és városközponti funkcióból adódó konfliktushelyzetek. Az elkészült szabályozási terv ezen problémákat kívánja rendezett mederbe terelni.

Az önkormányzatnak Budaörs városának egymástól esetenként eltérő érdekeit kell egyensúlyban tartania és felelősséget vállalnia az egész települési rendszer jelenlegi és jövőbeni működéséért. A településfejlesztést meghatározó, jövőt megalapozó alapdokumentum a 2009-ben elkészült Budaörs Integrált Városfejlesztési Stratégiája, amely az egész város lakosságának bevonásával készült el. A stratégia egyik kiemelt célja a minőségi szolgáltatások megteremtése, amelynek egyik legalkalmasabb színtere nyilvánvalóan Budaörs településközpontja. Budaörs az elmúlt 20 év során várossá fejlődött, így a településsel, a településközponttal szemben támasztott lakossági igények is sokkal összetettebbek lettek. Fontos megemlíteni azt is, hogy Budaörs a Budapest körül kialakult metropolisz tér részévé vált, amelynek fejlődése megállíthatatlan folyamat. E fejlődési tendencia a településen élők számára is megfelelő irányba terelése nagy kihívás és közös érdekünk, amely jelen szabályozási tervmódosításnak is célja. Célunk, hogy Budaörs központjának meglévő fejlesztési potenciálját a vegyes területen lévő lakófunkció és városközponti szolgáltató funkciók összehangolásával fenntartható mederbe tereljük. E követelményeknek való megfelelés érdekében jelen szabályozási terv módosítás sokkal szigorúbb előírásokat tartalmaz a terület kisvárosias jellegének megtartása érdekében.

A szabályozási terv módosítását az Önök egyesülete, a Budaörs Óvárosért Egyesület véleményezte, és hivatalunk szakemberei és a tervezők az észrevételeiket figyelembe vették. Mindemellett Örömmel tájékoztatom Önöket, hogy az Állami Főépítész elfogadta a tervezési területet déli irányból határoló két tömbre vonatkozó szintszám korlátozás előírásait, melyek kérésüknek megfelelően szerepelni fognak a helyi építési szabályzat előírásai között.

A jelenlegi szabályozási terv módosítás tervezete összességében a helyi lakosok számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz a jelenlegi szabályozással szemben:

- Telekméret maximalizálása 5000 m²-ben, jelenlegi szabályozási tervben nincs korlát,
- Kiskereskedelmi funkció alapterülete legfeljebb 500 m² lehet a kiszolgáló létesítményekkel együtt, jelenlegi szabályozási tervben nincs korlát,
- 1 épület legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű lehet, jelenlegi szabályozási tervben nincs korlát,

- Kötelező zöldfelület sávja a szabályozási tervről lekerül, mivel a jelenlegi szabályozási terven ez az elem szerepel, és az ott lévő épületekkel emiatt nem lehet semmit csinálni,
- Max. építménymagasság Kossuth L. u.-ban marad 6,0 m,
- Max. építménymagasság Szabadság úton jelenleg 10,5 m, lecsökkentjük 7,5m-re,
- Új elemként az építménymagassághoz szintszám korlátozást rendelünk,
- Beépítési mérték marad 40 %, zöldfelületi mérték marad 25% tehát nem csökken,
- Elhelyezhető lakások számát korlátozzuk, a mostani szabályozási tervben jelenleg nincs ilyen korlátozás,
- 15-nél több parkolószám fölött a parkolás 75%-át földszinten vagy terepszint alatt kell elhelyezni, a jelenlegi szabályozási tervben erre vonatkozóan nincs korlát,
- Beépítési és beültetési kötelezettséget levesszük a szabályozási tervről.

A szabályozási terv módosítás egyik célja pontosan az, hogy a rendeletbe beépített korlátozó jogszabályokon keresztül a településközpontba kívánczoló szolgáltatói, intézményi funkciók úgy valósulhassanak csak meg, hogy az ott élők mindennapi életét azok ne befolyásolják kedvezőtlenül.

Benzinkút elhelyezését a területen természetesen mi sem támogatjuk, ennek megfelelően a rendelet-tervezet sem tartalmazza.

A lakossági egyeztetést illetően tájékoztatjuk Önöket arról, hogy a hivatal a törvényi előírásnak megfelelően eljárva azt a tervdokumentációt függesztette ki, amelyet a képviselő-testületi ülésre is szeretne beterjeszteni. A kifüggesztett tervdokumentáció az összes alátámasztó és jóváhagyandó munkarészt tartalmazott szöveges és rajzi formában, valamint Budaörs honlapján is elérhetővé tettük a tervezett helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet. A „laikusok” által felmerülő kérdésekre készséggel válaszoltak a Főépítész Iroda munkatársai.

A telekméret 5000 m²-ben való maximálását tartalmazza a rendelet-tervezet. Alacsonyabb értéket nem javasolt megállapítani a színház telkének bővítése miatt, amelynek funkciója megköveteli a nagyobb telekméretet, (éppen ezért az önkormányzatnak célja az újabb telekvásárlás). A területen az 5000 m² telekmaximalizálás mellett sem létesíthetők lakófunkciót ellehetetlenítő méretű létesítmények. Ennek biztosítéka a rendelet-tervezet egyéb korlátozó előírásai, mint a kereskedelmi funkció maximalizálása, épület bruttó alapterületének maximalizálása, a hagyományos telekstruktúra, utcakép megjelenítésének épülethomlokzaton való megjelenítésének kötelezése is.

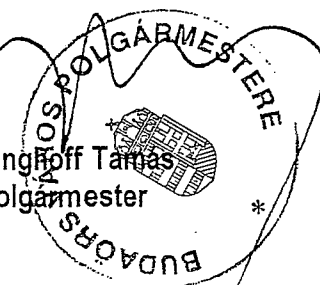
A piac létesítésére vonatkozóan több száz aláírás született és annak ügyét egy helyi civil szervezet karolta fel, annak megvalósítását a jelenlegi közterületen a CBA előtt kívánjuk biztosítani.

A tervezett szabályozási terv kapcsán elmondható, hogy összességében a jelenlegi szabályozáshoz képest sokkal több olyan konkrét korlátozást tartalmaz, amely a környezet-terhelés csökkentését mozdítja elő.

Budaörs, 2010. május 10

Üdvözlettel:

Wittinghoff Tamás
polgármester



Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz és Budaörs Város képviselőihez

POLGÁRMESTERI HIVATAL

BUDAÖRS

utca által határolt terület

Iktatva: 2010 MÁJ 03.

Szám: XI-2-53

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő Urak és Hölgyek!

Tudomásunkra jutott, hogy már közvetlenül elfogadás előtt áll a fenti terület szabályozási tervének módosítása. Ennek elfogadása esetén ez a terület beleértve az ide tartozó mellékutcákat is – a legszennyezettebb és zajosabb területté válhat. Mostanra már egészséget veszélyeztető, balesetveszélyes, szennyezett levegőjű, zajos és poros utcák lettek a korábban családi házas, egészséges létfeltételeket biztosító lakóhelyek. Ezen mellékutcák mostanra a főutat tehermentesítő, üzleti tevékenységeket kiszolgáló utakká váltak, ahol mellelleg emberek is laknak, és ez drasztikusan romlani fog a tervek szerint.

Eddig teljesen mellőzték a lakossági igényeket e területen, különösen a következőkben:

- Teljesen feleslegesen autóbuszjáratok közlekednek, aki megnézni meggyőződhet, hogy ezek lényegében üresen járnak. Vélhetően azonban igen jelentős költségvetési kiadás a vonzata.
- Az egészségügyi központtal kapcsolatos parkolás megoldatlan.
- a CBA teljes áruszállítási, és részben a személyautó forgalma is a környező kis utcákon bonyolódik.

Ezek teljes gépkocsiforgalma az itt élők egészségét károsítja (környezetszennyezés, zajterhelés), megrongálódtak és beszakadtak az utak, értéktelenebbé váltak emiatt az ingatlanok.

A lakosok többször kérték forgalomlassító intézkedések bevezetését, ilyen eszközök fizikai elhelyezését. A közlekedési szabályokat nem tartják be, mert nincs is, aki ezeket betartatná (pl. sebességhatárok jelentős, és állandó jellegű túllépése, zöldterületen való parkolás, stb.). Már a kis utcákban sem tudnak biztonságosan közlekedni az itt lakók, a leginkább veszélyeztetettek a gyermekek és idősebbek. Az önkormányzat teljes mértékben mellőzte a lakossági kéréseket a fentiekben. Kérjük változatlanul, hogy szíveskedjenek a lakosok véleményét figyelembe venni, és konkrét intézkedéseket megtenni.

A most tervezett lakosságot érintő legsúlyosabb rendelkezések:

Óvoda, Posta működésének részbeni Kossuth utcára szervezése, Kárpát utcát és Szabadság utat érintő – lakóépületekig tervezett – bevásárló udvar, parkoló, piactér, kiskereskedelem funkció és ezek vonzataként parkoló létesítése, 5000 m²-ig összevonható telekméret, önálló parkoló és benzinkút megengedhetősége a terv szerint, összekötő utak kialakításának és telekösszevonásoknak a lehetősége a Szabadság u. és a párhuzamos kis utca (pl. Kossuth u. között.)

Amennyiben ezt a T. Önkormányzat elfogadja, és mindezek forgalma, környezetszennyezése az érintett utcákra zúdul, akkor ez lesz az egyik legszennyezettebb része Budaörsnek.

Kérjük, hogy a T. Önkormányzat ne a megrendelt, és a lakossággal semmilyen módon nem egyeztetett szabályozási tervet fogadja el. Ebbe a lakosságot nem vonták be, véleményét nem kérték, sőt a tervezett elképzelésről a lakosság nem tudhatott.



20100503-1522-023792-1-00

Erről a lakosok a legvégső, közvetlenül a jóváhagyás előtti stádiumban értesülhettek, akkor sem közvetlen értesítés, hanem csak kifüggesztés útján, laikusok által nehezen, vagy nem érthető formában.

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy ez nem civil szervezetek feladata, akik csak önkéntes alapon végeznek tevékenységet.

Kérésünk és javaslatunk a szabályozással kapcsolatban a következő:

- Óvoda (gyermekcentrum) esetén e tevékenységhez ne legyen járműforgalomra lehetőség a Kossuth utcáról. Ez érinti azon kis utcákat is, ahonnan így a járműforgalom okszerűen bonyolódni fog (Nefelejcs és/vagy Kisfaludy u.)
- A postát ne ebbe a tömbbe helyezték át, főleg nem akként, hogy annak gépjárműforgalma ugyancsak a Kossuth utca felől bonyolódjon, elkerülhetetlenül érintve a Nefelejcs ill. Kisfaludy utcát és/vagy a Kárpát utcát is.
- A telekméretet a tervezett 5000 helyett 2000 m²-ben maximálják. 5000 m² területen már olyan méretű és funkciójú létesítmények (pl. bevásárlóközpont parkolókkal, szórakoztató központtal) hozhatók létre, amelyek a működésükkel generált forgalom miatt az egészséges lakófunkciót ellehetetlenítik. Az általunk is kértek kérdésében a T. Önkormányzat már döntést hozott az utca túloldali részein.
- Az újonnan létrehozható kereskedelmi létesítmények méretét maximálják 200 m² területben.
- Önállóan csak parkoló és/vagy benzinkút létesítése ne legyen megengedett.
- A pincészet beépíthetősége az építhető felépítmény maximum + 20 % legyen. A főutcai nagyberuházások befejezését követően talajvíz jelent meg lakóházak ingatlanban szuterén és pincészetben úgy, hogy előtte ilyen évtizedekre visszamenőleg sem volt soha.
- További zöldövezet (zöldfelület) csökkenés ne legyen megengedett (szabályozásban és engedély nélkül eltérve sem), hiszen már így is egyre kopárabb és szennyezettebb a tömb, egyidejűleg legalizálva korábban jogszerűen megvalósult építkezéseket.
- Tiltson meg a szabályozási terv minden olyan (telekösszevonási) lehetőséget, amely lehetővé teszi, hogy bárki összekötő utat alakíthasson ki a Szabadság u. és bármely környező kis utca között. Tiltsa meg továbbá a szabályozás bármilyen út (gyalogos vagy járműközlekedés) kialakítását a Szabadság út és bármely kis utca között.

A Kárpát utcáról nyilván semmiféle további gépjárműforgalmat vonzó funkció ne legyen megengedett (piac, bevásárlóudvar, parkoló), mivel ez kizárólag a Kárpát utca felől lenne megközelíthető ésszerűen. Már így is nagy a forgalom, és járművel közlekedők, ide érve az áruszállítókat is, rendszeresen eltorlaszolja ezt az utcát, mivel az utca a jelenlegi forgalom bonyolítására is alkalmatlan. A torlódások miatti az álló motorok járatása további fokozott környezetszennyező tényező. Amint a terv szerint itt piac, parkoló, és/vagy további bármilyen kereskedelmi létesítmény lesz, az üzleti célból oda menőkre bármilyen más szabályt próbálnának rákényszeríteni, azok mindenképpen a Kisfaludy, Nefelejcs, Kossuth utcát fogják használni közlekedésre, mert ez lenne számukra az egyetlen ésszerű közlekedési megoldás. Azzal, hogy a Kárpát utca okszerűen csak egyirányú lehet, a körforgalommal pedig egyik irányból sem lehet közlekedési kapcsolatot létesíteni, rendkívül egészségkárosító, tovább romló - környezeti hátrányokkal kell számolni az e tömbben lakóknak.

Mindezek megengedése kártékonyabb és veszélyesebb az itt lakók számára, mint egy csak főútra nyíló bevásárlóközpont, amely építésének, és/vagy mamut méretűvé fejlesztésének megakadályozását kérjük.

Úgy véljük, semmi nem indokolja, hogy mindazok a hátrányos beruházások ebben a tömbben valósuljanak meg, melyeket a másik oldalon elvetett a T. Önkormányzat az ott lakók véleményének méltányolása miatt. Kérésünk, hogy lényegében a szemközti tömbökkel azonos feltételek valósuljanak meg, az egyedi sajátosságokat is figyelembe véve. Városképi szempontból sem kívánatos, hogy a főút két oldala eltérő koncepció szerint alakuljon ki.

A T. Hivatal által készített szabályozási terv előkészítő anyaga is elismeri, hogy akár négyszeresére is emelkedhet a forgalom.

Kérjük a Képviselő urakat és hölgyeket, hogy a fenti területet érintő szabályozási tervvel kapcsolatos kérdésekben a lakosság érdekeit tartalmazó döntést hozzon. Várjuk a T. Képviselők értesítését, hogy Önök közül ki támogatja a lakossági kéréseket.

Kérjük, hogy a „déli területre” vonatkozó, több mint egy éve kért és megígért kiegészítést illesszék be a szabályozási tervbe, mely csupán annyit jelent, hogy az előírt 5,5 m-es max. építménymagasság esetén csak földszint+ tetőtér, a 7,5 m-es max építménymagasság esetén csak földszint+ emelet+ tetőtér legyen építhető. A mi területünkre is a beillesztéssel megegyező szabályozást kérünk.

Kérjük, soron kívül szíveskedjenek a területre változtatási tilalmat elrendelni a szabályozási terv elfogadásáig. Tapasztalati adat, hogy a „köztes” időkben hatósági eljárások segítségével visszafordíthatatlan környezetszennyező beruházások megengedésére kerülhet sor, ill. hogy a módosítás egy-egy beruházó érdekében történik, vagy beruházás utólagos legalizálása valósul meg.. Az általunk kérték lényegében a főutca másik oldalán lévő részekkel azonos szabályok, amelyeket ott már az ott élő lakosok kérése szerint vizsgáltak, és azok törvényesnek bizonyultak, ezért a tilalmat emiatt nem kell sokáig fenntartani. Csak abban a kérdésben kell tehát állást foglalni, hogy a T. Önkormányzat a szabályozási terv elfogadásánál és döntéseinél beruházói vagy lakossági érdekeket részesít-e előnyben.

A Budaörs Óvárosért Egyesület támogatására is számítva kérjük a T. Képviselőket, hogy álláspontjukról konkrét nyilatkozat formájában (támogatás, nem támogatás egyértelművé tétele) ezen egyesület útján értesítsenek. Az Egyesület minden kérdésben hitelesen, gyorsan és pontosan tájékoztatni fogja a lakosokat.

Tájékoztatásul elküldjük levelünket Budaörs civil szervezeteinek is, támogatásukat kérve, mert az egészséges életfeltételeket ellehetetlenítő, környezetszennyező megoldások nem ismernek utca és tömb határokat.

Kérjük, erősítsék a lakosságban azt a hitet, hogy a megválasztottak valóban képviselni kívánják a lakosság érdekeit, ebben bízunk is.

Szabadság Ut - Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....	u.....	aláírás.....
SOLTESZ ZOLTÁN	Kossuth L. 54	Soltesz Zoltán
TEGLÁS BELA	Kossuth L. 54	Téglás Béla
KORCARI CSENGE	Kossuth L. 60/a	Korvari Csenge
KIRÁNYI GÁBOR	Kossuth L. 60/a	Kirányi Gábor
RÓNYGAI PÉTER	Kossuth L. 60/2	Ronygai Péter
BACSO ERIKA	Kossuth L. 60/2	Bacso Erika
KIRILLY EDIT	Kossuth L. u. 64	Kirilly Edit
KIRILLY DÉNES	Kossuth L. u. 64	Kirilly Dénes
DROXLER FERENC	Kossuth L. u. 66	Droxlér Ferenc
KÖNYVÁRI FERENC	Kossuth L. u. 57	Könyvári Ferenc
Burgos Lászlóné	Kisfaludy u. 8	Burgos Lászlóné
Paulik Andrásné	Maros köz 3	PAULIK ANDRÁSNI
BOROS ISTVÁN	Maros köz 3	Boros István
AGI JENŐ	Kossuth L. u. 62	Agi Jenő
KUMINKA ISTVÁN	Kossuth L. 62	Kuminka István
Agi Jánosné	Kossuth L. 62	Agi Jánosné
PAULIK KATA	Kossuth L. u. 60/a	Paulik Kata
Szolcs Zoltán	Kossuth L. u. 55	Szolcs Zoltán
CSEPREGYI NIVAR	Kossuth L. u. 26	Csepregyi Nivar
VENCLI BELA	Kossuth L. u. 12	Vencli Béla
WAGY VILHÉLY	Kossuth L. u. 19	Wagy Vilhály
NAGY SZOKOL AGNES	Kossuth L. u. 19	Nagy Szokol Agnes
Wagy Vilhály	Kossuth L. u. 19	Wagy Vilhály

Szabadság Ut- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

név.....	u.....	aláírás.....
id. Both László	Kossuth Lajos 46.	Both László
id. Both Lászlóné	" "	Both Lászlóné
Balogh Tiborné	" "	Balogh Tiborné
Balogh Tibor	" "	Balogh Tibor
Both László	" "	Both László
ifj. Both László	Kossuth L. u. 46/4	ifj. Both László
BOTH JÓZSEFNE	Kossuth L. u. 46/4.	Both Józsefne
BOTH TERENCNE	" "	Both Terenci
BOTH GYÖRGY	" "	Both György
Both Ferenc	" "	Both Ferenc
Both Tibor	" "	Both Tibor
Kosztá Tiborné	" "	Kosztá Tiborné
CELESZINÉ KOSTA MÁRKA	" "	Celesziné Kosta Márka
CELESZ BERTALAN	" "	Celesz Bertalan
Kovács Zoltán	Kossuth L. u. 5.	Kovács Zoltán
Gimódia Lászlóné	Kossuth L. 1.	Gimódia Lászlóné
GAZDA MIMÁLYNE	Kossuth L. u. 36	Gazda Mimosyne
VARGA ANJAMÁRI	Kossuth L. u. 4.	Varga Anjamári
Sikvári Józsefne	Kossuth L. u. 36	Sikvári Józsefne
OLIVAR VIKTORINÉ	" "	Olivar Viktoriné

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

ERŐSS MÓNIKÁ, 38 u. KOSSUTH. aláírás. *Bón Mária*
3d MURIBÉLA Budaörsi Szabadság út 58. *Muribéla*
Balint I. Budaörs Kossuth L. 61. *Balint*
Balint Mária Budaörs, Kossuth L. u. 61. *Balint Mária*
Balint Ferenc Budaörs Kossuth L. u. 61. *Balint Ferenc*
Kallai-Balint Szabolcs Kossuth L. u. 61. *Kallai-Balint Szabolcs*
Kallai-Balint Agnes 2040 Budaörs Kossuth Lajos u. 61. *Kallai-Balint Agnes*
Kongorai Ferencné 2040 Budaörs Kossuth L. 57. *Kongorai Ferencné*
Tóth Péter 2040 Budaörs Kossuth L. u. 57. *Tóth Péter*
KOLLÁR GYÖZÖ Kossuth L. u. 53. *Kollár György*
KOLLÁR KATILIA Kossuth L. 53. *Kollár Katalin*
KOLLÁR GYÖZÖNÉ Kossuth L. 53. *Kollár Györgyné*
MÁRZÁN GYÖRGY Kossuth L. 52. *Márzán György*
MÁRZÁN MIHÁLY Kossuth L. 52. *Márzán Mihály*
Füredi József Kossuth L. 52. *Füredi József*
NAGY ZSUZSANNA Kossuth L. u. 50/3. *Nagy Zsuzsanna*
KOSIR JUDIT Kossuth L. u. 50/11. *Kosir Judit*
MARTÁNY GYÖRGY Kossuth L. 52. *Martány György*
PUPP GÁBOR Kossuth L. u. 50/3. *Pupp Gábor*
Csalánka Kossuth L. 39-41. *Csalánka*
Göl Margit Kossuth L. 39-41. *Göl Margit*
Grösz Kriszta Kossuth L. u. 38. *Grösz Kriszta*
Kovács György Kossuth u. 38. *Kovács György*
Kovács Antal Kossuth u. 36. *Kovács Antal*

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....	u.....	aláírás.....
VEGH ZSIGMONDNE	Kossuth u 35/l	Vegh Zsigmond
- 11 - Zsigmond - 11 -		Vegh Zsigmond
FUTÓ BALÁZS	Kossuth L. u. 37	Futó Balázs
Dr. Futó Gábor	Kossuth u. 37	Dr. Futó Gábor
HUTAR JILKA	Kossuth u. 37	Hutar Jilka
Futó Gábor	Kossuth u. 37	Futó Gábor
Balogh Katalin	Kossuth u. 35/B	Balogh Katalin
Balogh Viktória	- 11 -	Balogh Viktória
Szabó Tímea	Kisfaludy 13/b	Szabó Tímea
Horváth Beáta	Kossuth L. 52	Horváth Beáta
Szilágyi János	- 11 -	Szilágyi János
Horváth István	- 11 -	Horváth István
Klement Emese	- 11 -	Klement Emese
Kovács Boróka	Kossuth L. u. 38	Kovács Boróka
Bukács Miklós	Kossuth L. u. 52	Bukács Miklós
Roffai Zsuzsanna	Kossuth L. 42	Roffai Zsuzsanna
Ujj István né	Kossuth u. 27	Ujj István
Ujj István	- 11 -	Ujj István
Ujj Péter	Kossuth u. 27	Ujj Péter
Ujj Zsófia	Kossuth u. 27	Ujj Zsófia
Vadász Zsuzsanna	Kossuth u. 27	Vadász Zsuzsanna
Kovács Gábor	Kossuth L. 29	Kovács Gábor

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....	 u.	 aláírás.....
VINDICSEI MONIKA	KOSSUTH L. u. 23.	
U. János István	Kossuth L. u. 23.	
János István	Kossuth u. 23	
TOMÁSEK BRUNO	Kossuth 23	
RACSEK VIKTOR	— u —	
Dr. Fűzős György	Kossuth L. 38	
Dr. Asztalos Mártonné	Kisfaludy u. 6/h.	
Büki Gyula	Kisfaludy u. h.	
Gonda József	Kisfaludy 6/2	
Belényi Katalin	Kisfaludy u. 4.	
Flórády József	Kisfaludy u. 4	
Ringhoffer János	Kossuth L. v. 30.	
Kirják József	Kossuth 24	
Kossuth SOLTESZ IRÉNE	KOSSUTH. 24	
Gyuth Katalin	Kossuth. u. 24.	
Gyuth József	— " —	
Gyuth Katalin	Kossuth L. 18/h	
Szabó Katalin	Mester. u. 3.	
Vindóly Judita	Kossuth ut. 38	
HOBASZ GÉZA	Dedek u. 58/2	
GARAI ERNŐ	BAROSS 6/2	
KISS LÁSZLÓ	Szabadság 32/2	

név.	u.	aláírás
Katni László	Kossuth L. u. 42.	
Székely János	Kossuth L. u. 44.	Székely János
Völgy József	Kossuth L. u. 10	Völgy József
Völgy József	Kossuth L. u. 10	Völgy József
Farkas András	Kossuth L. u. 44	Farkas András
Farkas János	Kossuth L. u. 18/1	Farkas János
Hagonyi Szabó Eszter	Kossuth L. u. 18/2	Hagonyi Szabó Eszter
Gyöngyi László	Kossuth L. 22/2	Gyöngyi László
Sipos Beata	Kossuth L. u. 18/1	Sipos Beata
Farkas András	Kossuth L. u. 18/1	Farkas András
Farkas János	Kossuth L. u. 18/1	Farkas János
Kiss Gyöngyi	Kossuth L. 29. sz.	Kiss Gyöngyi
Bognár Gábor	Kossuth L. u. 28.	Bognár Gábor
Rókusfalvy Pál	Kossuth L. u.	
Rókusfalvy György	Kossuth L. u.	
Rókusfalvy András	Kossuth L. u.	

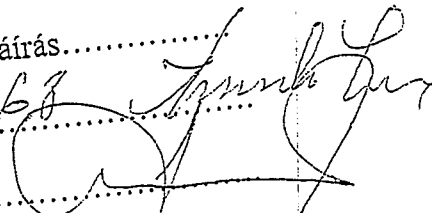
Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....	 u.	 aláírás.....
Molnár Bálint	Mester u. 3	Molnár Bálint
Szilágyi Zoltán	Mester u. 1/3	Szilágyi Zoltán
Andrási József	BARTOS 17/2	Szilágyi Dániel
Szilágyi Dániel	Mester u. 1/3	Kulcsár Balázs
Kulcsár Balázs	Mester u. 7	Szabó Katalin
SZABÓ KATALIN	Mester u. 9	Winkler Anny
WINKLER ORSIOLA	Mester u. 9	Biró András
Biró András	Mester u. 11	Biró Vilma
Biró Vilma	Mester u. 17	Varga László
Varga László	Mester u. 11	Székely Kinga
Székely Kinga	Haros köz 18	Deák János
Deák János	Farkas köz 8	Kulcsár Balázs
Kulcsár Balázs	Farkas köz 15	Varga Péter
Varga Péter	Farkas köz 19	

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név..... u. aláírás.....
Kiss Tamás Szabadság u. 32/2 Kiss Tamás
Kiss István Szabadság u. 32/2 Kiss István
Molnár Ferenc Szabadság u. 32/3 Molnár Ferenc
Molnár Gábor Szabadság út 32/3 Molnár Gábor
Hugauf György Szabadság u. 30/1 Hugauf György
Hugauf Árpád Szabadság u. 30/1 Hugauf Árpád
Székely Zoltán Szabadság u. 34/1 Székely Zoltán
Székely Zoltán Szabadság u. 34/1 Székely Zoltán

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....	u.....	aláírás.....
Kuminka István	Kossuth Lajos 68	
Kuminka Ilonka	—	—
Kuminka György	—	Kuminka György
Kuminka Györgyne	—	Kuminka Györgyne
Káli Mirjam	Kossuth Lajos u. 34	Káli Mirjam
Erdei Pál	Kossuth Lajos 2	Erdei Pál

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....	u.....	aláírás.....
FRICH MONIKA	2040 BUDAÖRS CSAP U. 1	Frich János
FRICH LÁSZLÓ ANITA	2040 BUDAÖRS CSAP U. 1	Frich János
Szabó Sándor	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Szabó Sándor
Szabó Tímea	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Szabó Tímea
Szabó Balázs	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Szabó Balázs
Bárcs Márton Tamás	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Bárcs Márton
Szabó Richárd	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Szabó Richárd
Kéri József	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Kéri József
Bárcs Márton Tamás	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Bárcs Márton
Szabó Balázs	2040 Budaörs Kisfaludy u. 13/2	Szabó Balázs

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név.....u.aláírás.....
KISSNÉ ALTORJAY ORSOLYA Kossuth L. u. 53. K. u. aláírás
KISS FÖRÉNC GÁBOR Kossuth L. u. 53. K. u. aláírás
KOLLÁR VIKTORNÉ Kossuth L. u. 53. szám Kollár V.

Szabadság Út- Nefelejcs utca - Kossuth utca és a Kisfaludy utca által határolt terület
szabályozási terv módosításával kapcsolatos kérések Wittinghoff Tamás Polgármester Úrhoz
és Budaörs Város képviselőihez (3 külön lapon szövegezve)

.....név..... u.aláírás.....
Fajschnerer János Kossuth János út 47 R. J.



Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Földművelésügyi Igazgatóság
Földművelésügyi Hatósági Osztály
1135 Budapest, Lehel u. 43-47. ☒ Levélcím: 1389 Budapest Pf. 110.
☎ 06-1/412-3550 Fax: 06-1/317-6231
E-mail: mgszh-pest@fki.gov.hu

2010 ÁPR 19

Ügyszám: 22.4/587-2/2010.

Hiv. Sz: XI-2-38/2010.

Tárgy: Szakhatósági állásfoglalás

Előadó: Peresa Miklós

Melléklet:

Ügyintéző Önöknél:

Válaszában kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal
Csík Edina
Főépítész

2040. Budaörs
Szabadság út 134.

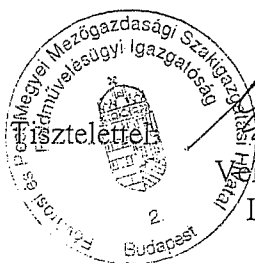
Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatalunkhoz szakhatósági állásfoglalás megadására megküldött iratanyagot- melynek tárgya Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területre vonatkozó Szabályozási Terv módosítása- áttanulmányozva az alábbi szakhatósági állásfoglalást adom.

A fentiekben megjelölt terület belterület (Belváros 2), ezért a fenti területre vonatkozó Szabályozási Terv módosítását, elfogadjuk, megvalósításukhoz előzetesen és véglegesen is hozzájárulunk.

A további véleményezési eljárásban nem kívánunk részt venni.

Budapest, 2010. 04. 14.



Vélkei József
Igazgató

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

- Tárgy:** Budaörs belváros, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca és Kisfaludy utca által határolt terület Szabályozási tervének módosítása, Étv. 9.§ (4) bek. szerinti véleményeltérő egyeztető tárgyalás
- Hely:** Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 307 sz. tárgyaló
- Idő:** 2010. március 29. 13. óra
- Jelen voltak:** Molnár Józsefné – Budaörs Óvárosért Egyesület
Messel Balázs – Budapest Főváros Önkormányzata
Tóth György - Nemzeti Közlekedési Hatóság
Csík Edina – Főépítész, Budaörs Város Önkormányzat
Junghausz Tímea - Budaörs Város Önkormányzat
Marthi Zsuzsa – vezető tervező, Portaterv Kft.
Czene Éva – vezető tervező, Portaterv Kft.

JELENLÉVŐK MEGÁLLAPÍTJÁK, HOGY AZ EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRA:

SZEMÉLYESEN AZ ALÁBBI ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSBEN RÉSZTVEVŐ SZERVEK JELENTEK MEG

1. Budaörs Óvárosért Egyesület
2. Budapest Főváros Önkormányzata
3. Nemzeti Közlekedési Hatóság

Tervezők ismertették a tervezői válaszokat. Az egyeztető tárgyaláson az alábbi észrevételek hangzottak el:

Budaörs Óvárosért Egyesület

1. A rendelet-tervezetben 2.§ alatt szereplő „Déli területre” vonatkozó előírások visszaépítését kéri rendelet-tervezetbe, amely a BHÉSZ (42/2005. /IX.22./) 40/A. § kiegészítését jelentené annyiban, hogy az előírt 5,5 m-es max. építménymagasságban csak földszint+tetőtér, a 7,5 m-es max. építménymagasságban csak földszint+ emelet+ tetőtér legyen építhető. Ez nem jelentene nagy változtatást. Kérik, hogy a hivatal úgy terjessze ezt a rendeletet a képviselő- testület elé, hogy ez a módosítás is benne van. A képviselő-testület majd eldönti, hogy az állami főépítész véleménye ellenében beleteszi ezt a módosítást vagy sem.

Főépítési és tervezői válaszok:

Valóban érdemes lenne ezt a korlátot az előírások közé betenni, ezt nem vitatjuk. Tárgyi rendelet volt az, ami olyan fázisban volt, amikor ez a kérés érkezett, hogy bele tudtuk még építeni. Azonban a tervezési terület lehatárolásán kívüli területekre vonatkozó előírások törlését jogszabályi hivatkozással az Állami főépítész véleménye alapján törölnünk kellett. Ezt a kérdést a BHÉSZ teljes felülvizsgálata során mód van figyelembe venni, azonban valóban annak kidolgozása és jóváhagyása jóval hosszadalmasabb folyamat, mivel TSZT módosítást is érint. Amennyiben mégis visszatesszük tervezetbe a kért módosításokat, akkor az állami főépítész esetleg eljárási hiba, vagy jogszabályi hivatkozással nem fogja megadni a jóváhagyáshoz szükséges szakmai véleményt, emiatt nem tudjuk majd a rendeletet hatályba léptetni.

A Budaörsi Óvárosért Egyesület a választ nem fogadja el.

2. Kéri, hogy a területen valamilyen mértékben maximalizálva legyen a kialakítható teleknagyság, nem ragaszkodnak a 2000 m²-es mértékhez.. Attól félnek, hogy egy beruházó akár fölvásárolhat egy egész tömböt is.

Főépítési és tervezői válaszok:

Budaörs városközpontja, a Templom térrel a fókuszban, egy elnyúló tengelyű városmag, amely kiemelt szerepet tölt be a városi szolgáltatások terén, valamint a város közösségi életének is hagyományosan a fő mágnes-pontja. A terület ingatlanfejlesztési szempontból potenciálal rendelkezik, olyan létesítmények kíváncsoznak ide, amelyek idetelepülése az itt élők igénye is. Ez a szabályozási terv azt kívánja elérni, hogy a kisvárosias miliőbe illő módon helyet kaphassanak ezek a különben városközpontba való létesítmények is. Ezt részben az építészeti tömegalkotás maximalizálásával kívánjuk elérni, részben a gépkocsik bizonyos szám felett épületben való elhelyezésének kötelezésével. Cél, hogy több fórumszerű közterület, szélesebb járdák, passzázatok alakulhasson ki. A telekméret korlátozása nem tenné lehetővé a gépkocsiparkolás optimális megvalósulását.

A Budaörsi Óvárosért Egyesület a választ nem fogadja el.

A tervezők és a Főépítész ígéretet tesz, hogy megvizsgálják a telekméret maximálásának lehetőségét.

3. Kéri, hogy a Vt-R6, Vt-R8 övezetekben a zöldfelületi minimum nagyobb legyen, figyelembe véve azt is, hogy a jelenleg hatályos szabályozási terv szerinti tömbök középső részén végighúzódnak kötelező zöldterületet jelen módosítás nem tartalmazza.

Főépítési és tervezői válaszok:

E kötelező zöldterületen belül épületek vannak, és emiatt az ottani tulajdonosok szinte ellehetetlenültek, mert hozzá sem nyúlhattak a házukhoz. Tudatos célja volt ennek a tervmódosításnak, hogy ezt a kötelező elemet törölhessük. A jelenlegi állapot szerint jóval nagyobb a beépített és burkolt felület, mint amit jelen módosítással kívánunk elérni, hiszen ha lebontanak házakat és újakat építenek, akkor a tervezett előírások alapján nagyobb lesz a zöldfelület mint most. A zöldfelületi minimum előírása a jelenlegi szabályozási tervben is 25%.

A Budaörsi Óvárosért egyesület a választ elfogadja.

4. A rendelet-tervezet 40/B § (25)bekezdést illetően kéri az eredeti rendelet-tervezetet szerepeltetni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (továbbiakban: KÖH) által javasolt HÉSZ pontosítás helyett. Ez így igen nagy terhet róna a lakókra, mivel eszerint bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető, amit az építetőknek kell majd megfizetni. Kéri, hogy a Szabadság út szemközti két tömbjéhez hasonló enyhébb előírást alkalmazzák itt is.

Főépítési és tervezői válaszok:

A KÖH a rendelet-tervezetben tett módosítási javaslattal fogadja el a szabályozási terv módosítást. Mivel a hatóság kérése jogszabályn alapul, nincs módunkban kivenni, illetve nem alkalmazni ezt a rendelkezést. Amennyiben mégsem vennénk figyelembe a KÖH kérését az állami főépítész nem fogja támogatni a terv jóváhagyását.

A Budaörsi Óvárosért Egyesület a választ nem fogadja el, kéri hogy a hivatal próbáljon enyhébb előírást alkalmazni.

Észrevétele figyelembe lett véve, a tervezői válaszokat elfogadja, a tervmódosítással egyetért.

Nemzeti Közlekedési Hatóság

1.Fenntartja korábbi véleményét, kéri az alátámasztó munkarészben a közlekedési fejezetet, az óvoda és a posta épületeire vonatkozóan a parkolás és várható forgalomnövekedés tekintetében kiegészíteni.

Főépítési válaszok:

A szabályozási terv közlekedési munkarészeit közlekedésmérnök készítette. Az alátámasztó munkarész közlekedési fejezete tartalmazza a várható forgalomnövekedés és parkolás/rakodás módosulását a maximális beépülés esetén a területre. Az alátámasztó munkarészt kiegészítjük a következőkkel: Az elhelyezett funkcióhoz OTÉK szerint előírt parkolómennyiséget telken belül kell elhelyezni, az önkormányzatnak nem célja, hogy a kötelező parkolószámot közterületen is biztosítani lehessen. Ami közterületen rendelkezésre áll parkoló azt csakis pluszként lehet figyelembe venni. A posta a gazdasági udvarát a Kossuth Lajos u. felőli telekrészen kívánja megvalósítani. Napi 1-2 kisteherautóval lehet számolni a Kossuth Lajos u. felől. Az ügyfélforgalom a főutca felől történne. Az óvoda új épületrésze valószínűleg a Kossuth Lajos utca felőli telekrészen lesz elhelyezve (tervpályázatot készülünk kiírni, így konkrét terv még nem ismeretes), a forgalomszervezésre, megközelítésre mindkét határoló utcából nyílik lehetőség.

Nemzeti Közlekedési Hatóság a tervezői válaszokat elfogadja amennyiben az alátámasztó munkarész közlekedési fejezetébe is bekerülnek az elhangzottak.

2.Kéri javítani, az 1.8.1. fejezetet, mivel a Kisfaludy u. – Szabadság út csomópontja jelzőlámpás csomópont.

Tervezői válasz:

A műleírást az észrevételnek megfelelően már pontosítottuk.

Nemzeti Közlekedési hatóság a tervezői választ elfogadja.

Tervező és Főépítész megállapítják, hogy a rendelet-tervezet 40/B.§ (26) bekezdésének előírása fölösleges, így törlendő, mivel a BHÉSZ (42/2005 /IX.22./) 6.§ (3) bekezdése már előírja ezt a rendelkezést, miszerint új beépítés esetén kertészeti terv is készítendő az engedélyezési tervdokumentáció részeként.

ÍRÁSBAN AZ ALÁBBI ÉSZREVÉTELEK ÉRKEZTEK:

1. Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész:

- Az egyeztető tárgyaláson nem áll módjában részt venni, a szabályozási tervmódosítás rendelet-tervezetével kapcsolatban az alábbi észrevételt teszi:

kéri a rendelkezést arról, hogy jelen szabályozási terv milyen módon módosítja a területre a hatályban lévő Szabályozási Tervet (helyébe lép, hatályon kívül helyezi stb.)

- felhívja a figyelmet ismételtén arra, hogy az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indoklásával együtt.

2. Pest Megyei Földhivatal:

- a 10.300-6/2009 sz. véleményében nyilatkozott, hogy nem emel kifogást az érintett területre vonatkozó elképzelések megvalósításával szemben, tekintettel arra, hogy a terület külterületi mezőgazdasági hasznosítású termőföldterületet nem érint. Ezt a véleményét továbbra is fenntartja. Kéri, hogy az egyeztető tárgyalás a jegyzőkönyvének másolati példányát.

3. Nemzeti Közlekedési Hatóság

Központi Hivatal:

- hatáskör hiányában nem kíván részt venni az egyeztető tárgyaláson.

4. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ:

- a M-1/4-258/2009 iksz. véleményében nyilatkozott, az abban foglaltakat továbbra is kéri figyelembe venni. Kéri, hogy az egyeztető tárgyalás a jegyzőkönyvének másolati példányát.

5. Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Erdi, Budaörsi Kistérségi Intézete:

- Az egyeztető tárgyaláson nem tud részt venni, a fenntartja a 615-2/2010 sz. kiadott korábbi véleményét.

6. ÁNTSZ Közép-magyarországi Regionális Intézete Közegészségügyi Osztály:

- Az egyeztető tárgyaláson hatáskör hiányában nem áll módjában részt venni.

7. Törökbálint Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala:

- A szabályozási termódosításával kapcsolatban kifogást nem emel.

8. Honvédelmi Minisztérium Hadműveleti és kiképzési Főosztály:

- Az egyeztető tárgyaláson nem tud részt venni, a szabályozási termódosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz.

9. Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal

Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság:

- hatáskör hiányában nem kíván közreműködni a településrendezési eszköz módosításában.

10. Fővárosi Vízművek

- Az egyeztető tárgyaláson nem áll módjában részt venni. Korábbi megkeresést nem kaptak. Tájékoztatásul megadja a tervezési terület a Dayka Gábor u-i nyomásövezetben helyezkedik el, megadja a terület mBf magasságait, valamint a határoló közterületekben üzemelő vízvezetékeket. A tervvel kapcsolatban kifogást nem emelnek. A vízellátásra vonatkozóan érdemben nyilatkozni nem tudnak, csak a használati és oltóvíz igények megadását követően.

-**tervezői válasz** : a Fővárosi Vízművek 2009 nov. 25--én az Étv. 9.§ (2) bek. szerinti megkeresést átvette, amelyre válasz nem érkezett. A terület vízigényei meghatározásra kerültek a tervez a Tűzoltóság is véleményezte.

Jelenlévők megállapítják, hogy az Étv. 9.§ (4) bek. szerint összehívott Egyeztető tárgyalás Meghívójához csatolt Étv. 9.§ (3) bek. szerint egyeztetési tervdokumentáció elfogadottnak tekinthetők, mind az Egyeztető tárgyalásra meghívott, de meg nem jelent, valamint észrevételt tett, illetve nem tett államigazgatási szervek részéről.

Egyeztető tárgyaláson meg nem jelent és a meghívóra vissza nem jelző államigazgatási szervek listája:	
1.	Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.
2.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
3.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal

4.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest megyei Igazgatósága
5.	Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
6.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
7.	Pest Megyei Közlekedési Felügyelet
8.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóság
9.	Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság Földművelésügyi Hatósági Osztály
10.	Budaörsi Rendőrkapitányság
11.	Pest Megyei Munkaügyi Központ
12.	Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztály
13.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság
14.	Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala
15.	ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél-Budai Régióközpont
16.	Pest Megyei Önkormányzatának Hivatala
17.	Budakeszi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal
18.	Biatorbágy Polgármesteri Hivatal
19.	Budapest Újbuda Önkormányzata
20.	Budapest Hegyvidék Önkormányzata
21.	Budafok-Tétény Önkormányzata
22.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület
23.	TIGÁZ-DSO Kft.
24.	Városi és Elővárosi Közlekedési Egyesület
25.	Budaörs Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda
26.	Budaörs Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda

Kmf.

[Handwritten signature]

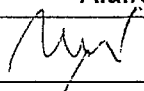
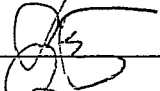
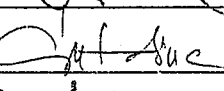
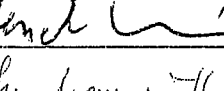
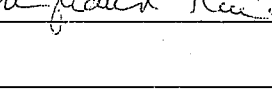
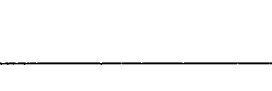


Budaörs Város Önkormányzat

JELENLÉTI ÍV

Tárgy: Véleményeltérő tárgyalás a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros 2) vonatkozó szabályozási terv módosítása – véleményeltérést tisztázó egyeztető tárgyalás

Készült: 2010. március 29-én hétfőn, a Budaörs Polgármesteri Hivatal, Szabadság út 134. 307 tárgyaló.

	NÉV	Szervezet/Lakcím	Aláírás
1.	MOLNÁR MARI	Budaörsi Önkormányzat Egység	
2.	Tóth György	NK+Központi-Regionális Ig.	
3.	CSENE EVA	PORTATERU KFT	
4.	MARTI ZSUZSA	PORTATERU KFT	
5.	Csik Edina	Budaörs V. Önkormányzat	
6.	MESSEL BALÁZS	Főpolgármesteri Hivatal Főépítési Iroda	
7.	JURTHAUS Tímea	Budaörs V. Önkormányzat	
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			

BUDAÖRS – BELVÁROS
SZABADSÁG ÚT – NEFELEJCS UTCA - KOSSUTH LAJOS UTCA
ÉS A KISFALUDY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

ÁLL.IG. EGYEZTETÉSBEN RÉSZTVEVŐ SZERVEK VÉLEMÉNYEKRE ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK

Ssz.	Intézmény	Egyeztetési tervdokumentáció tervezői válasz
A rendelet-tervezet észrevételek szerinti átdolgozása miatt bizonyos rendelkezések számozása megváltozott, melyet zárójelben feltüntetünk.		
1.	Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész	A alátámasztó munkarésszel kapcsolatban észrevételt nem tesz. Rendelet-tervezet: 1. A 2§. tervezési terület lehatárolásán kívüli területekre vonatkozó előírásokat a rendelet tervezetből töröljük. 2. A 40/B§. (6) a) pontja az utcai telekhatára mint építési vonalra vonatkozik, a b) pont pedig az új épület utcai homlokzatára vonatkozik./40/B.§ (5)/ 3. A 40/B§. (6) d) pontját javítjuk. /40/B.§ (5)/ 4. A 40/B §.(13) és (17) bekezdései egymás követően szerepeltetjük a rendeletben. /40/B.§ 12), (13)/ 5. A 40/B §. (21) bekezdést töröltük. 6. A Hész módosításra került, mely szerint a Hész 40/B. § (22) bekezdésében tett 5%-os kedvezmény a Vt-R7 jelű építési övezetére nem vonatkozik. /40/B.§ (20)/ 7. A 40/B §.(27) bekezdését töröljük a rendelet-tervezetből. Szabályozási terv: Javítjuk és a kisajátítással érintett terület határát a sajátos jogintézmény fejezet alatt szerepeltetjük. Szabályozási program és környezetalakítási javaslat: A fejlesztési program és a környezetalakítási javaslat egy lehetséges jövőképet vázol fel Budaörs városközpontja számára, amelynek megvalósulása a területtulajdonosai, valamint az önkormányzat között, további egyeztetéseket és megvalósíthatósági stratégiai kidolgozását igényli majd.
2.	ÁNTSZ illetékes Városi Intézete	Az alábbi észrevétellel támogatja: az újonnan kialakításra kerülő közterületeken megfelelő számú hulladékgyűjtő elhelyezéséről kell gondoskodni. Egyetértés esetén a HÉSZ 12. §-a előírásai a következő tartalmú (13) bekezdéssel egészülhet ki: „(13) Új közterület kialakítása, meglévő közterületet érintő átalakítása esetén a közterület-használat intenzitásának megfelelő számú hulladék- v. szemetgyűjtő elhelyezése szükséges. /2.§/
3.	Pest M. Katasztrófavéd. Ig.	Tűz- és polgárvédelmi szempontból kifogást nem emel.
4.	Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Regionális Iroda	Az örökségvédelmi hatástanulmányt megfelelőnek tartja, a Hész-ben javasol pontosítást. A Hész-ben javasolt pontosítás a 40/B § (25) bekezdésben átvezetésre kerül.
5.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Területi Igazgatósága	Kifogást nem emel.

Ssz.	Intézmény	Egyeztetési tervdokumentáció tervezői válasz
6.	Budapest Főváros Önkormányzata Hivatal	Felhívja a figyelmet, hogy a Hész 40/B. § (22) bekezdésében adott kedvezmény –amely szerint az övezetne előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-al csökkenthető- a Vt R7 jelű építési övezet esetében az OTÉK előírásaival ellentétes. A Hész módosításra került, mely szerint a Hész 40/B. § (22) bekezdésében tett 5%-os kedvezmény a Vt-R7 jelű építési övezetére nem vonatkozik. /40/B.§ (20)/
7.	Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda	Csapadékvíz elvezetés: A csapadékvíz csatornákkal kapcsolatban a rajzi és szöveges alátámasztó munkarészi kiegészítéseket köszönjük! A szöveges, és a rajzi munkarészeket is kiegészítjük ennek megfelelően. Vízellátás, szennyvízelvezetés: A vízellátás és a szennyvízelvezetéssel kapcsolatban a rajzi és szöveges alátámasztó munkarészi pontosításokat köszönjük! A szöveges, és a rajzi munkarészeket is pontosítjuk ezeknek megfelelően. Tömegközlekedés: Az alátámasztó munkarészt az észrevételnek megfelelően kiegészítjük. R40/B§ (16): A Hész előírást a 40/B§ (16) bekezdését az észrevételnek megfelelően szigorítottuk, figyelembe véve az OTÉK 42§. (6) bekezdésének korlátozását, amely 2013. január 1-től hatályos. Kerékpárút: Az alátámasztó munkarészt az észrevételnek megfelelően kiegészítjük. A 2069/1 hrsz telek, az egészségügyi létesítmény kiszolgálását biztosító parkoló terület került a környezetalakítási javaslaton feltüntetésre. Kilógó épületrészeknél felmerülő jégcsapok problémája elkerülése érdekében, az építési engedélyezési eljárás során a körütekintő eljárás szükséges, az ereszkiképzés, a csatorna kialakítás, valamint a tetőn elhelyezendő hófogórácsok kapcsán. Zöldfelület: Az övezetekben a kötelező zöldfelületekre vonatkozó aktív zöldfelületek mértékének meghatározását kéri. A város 42/2005. (IX.22.) Ök. rendelete 15. § (12) bek. általános építési előírásként rögzíti minden egyes telekre vonatkozóan, hogy az övezetének megfelelő kötelező zöldfelület legalább 75 %-át aktív zöldfelületként kell kialakítani. A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 övezetekre vonatkozó 40/B §-ban megfogalmazott előírásokat a javaslat szerint kiegészítjük az alábbi (26) bekezdéssel: (26) A Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 jelű építési övezetek telkeinek kötelező zöldfelületeinek kialakítása kertépítészeti terv alapján történhet. A használatbavételi engedély megadásának feltétele a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendeletről eltérően nem bővíthető. Az övezetre vonatkozó kötelező zöldfelületek csökkenését aggályosnak tartja.

Ssz.	Intézmény	Egyeztetési tervdokumentáció tervezői válasz
7.	Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda	városközponttal szemben támasztott igények is átalakultak, nagyobb népességet kell kiszolgálnia, és a megnövekedett motorizációval kell számolni, ahol a gépkocsihasználat, és a parkolás módja visszahat a területhasználatra. A kötelező zöldfelületek mértékének csökkentését a tömb további építést igénylő intézményfejlesztéssel járó rehabilitációs programja indokolja, illetve teszi szükségessé. A kialakult állapot és a város fejlesztési szándéka alapján, a kötelező zöldfelületek hatályos terv szerinti mértéke a továbbiakban nem biztosítható. Köszönjük az észrevételt gyalogos átkötés, passzázs kapcsán. A 40/B§. érintett bekezdése módosításra kerül, mely szerint a kialakítható passzázs legkisebb szélessége 4,0m. Környezetvédelem, Hulladékgazdálkodás: Az alátámasztó anyagot a hulladékgazdálkodással kapcsolatos észrevételekkel kiegészítjük. A lakosságnál keletkező, különleges bánásmódot igénylő hulladékok gyűjtésére a város egy vagy két alkalommal biztosít gyűjtési akciót. Az év többi részében hulladékudvarban lehet az ilyen jellegű hulladékokat szabályszerűen elhelyezni.
8.	Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda	A Kossuth Lajos utca mentén található ingatlanok azonos övezeti kialakítással kerültek meghatározásra, illeszkedve a Kossuth Lajos utca északi oldalán található övezethez, kivéve az átmenő/tervezetten átmenő telkeket a Szabadság utca és Kossuth Lajos utca között. R40/B§. (2) bekezdése törlésre kerül. R40/B§. (6) bekezdése javításra kerül. /40/B.§ (5)/ R40/B§. (16) bekezdése javításra kerül. R40/B§. (22) bekezdése javításra kerül. /40/B.§ (20)/ R40/B§. (26) bekezdése az építetők számára ad iránymutatást, amelyet javasunk változatlanul megtartani. /40/B.§ (24)/ R40/B§. (27) bekezdése törlésre kerül. R40/B§. (6) bekezdésében a kért fogalmak pontosításra kerülnek. /40/B.§ (5)/

Ssz.	Intézmény	Egyeztetési tervdokumentáció tervezői válasz
9.	Budaörs Óvárosért Egyesület	1. A telek nagyság maximálása 2000m²-ben: Budaörs városközpontja, a Templom térrel a fókuszban, egy elnyúló tengelyű városmag, amely kiemelt szerepet tölt be a városi szolgáltatások terén, valamint a város közösségi életének is hagyományosan a fő mágnes-pontja. A városközponttal szemben támasztott igények is átalakultak, nagyobb népességet kell kiszolgálnia, és a megnövekedett motorizációval kell számolni, ahol a gépkocsihasználat, és a parkolás módja visszahat a területhasználatra. Egy sejtes, mikrostruktúrájú térben kell gondoskodni a nagy kapacitásigényű parkolók kialakításáról, hiszen ennek megoldatlansága rontja a központ üzleteinek, szolgáltatásainak kényelmi szolgáltatásait, ezáltal az ingatlanpiaci pozícióit is a bevásárlóközpontokkal szemben. A telekméret 2000m²-ben történő maximálása nem javítana ezen a helyzeten, nem tenné lehetővé a gépkocsiparkolás optimális megvalósulását, amely így ellehetetlenítené, hogy a térben olyan szolgáltatások, intézmények jelenjenek meg, amelyek méltóak Budaörs városközpontjához, amelyek fokozzák a belváros ellátottságának színvonalát. 2. A városrendezési műleírás 2.4.4. szerinti forgalom fejezete: A műleírás szélső eseteket is vizsgál, de ugyanakkor megállapítja, hogy „reálisan a tömb egészének átépülése nem várható, ... a ... forgalomnak csak egy része jelenhet meg új forgalomként, továbbá a lakó és intézményi forgalom között átfedés is van. ... a környezet úthálózatát túlterhelő forgalom megjelenése nem valószínű, ...”. Valamilyen mértékű forgalomm növekedés bármilyen fejlesztés következtében, ill. fejlesztés nélkül is, önmagában a járműszám növekedése miatt is bekövetkezik.

Ssz.	Intézmény	Egyeztetési tervdokumentáció tervezői válasz
9.	Budaörs Óvárosért Egyesület	3. A tervezett építési övezetekben a zöldfelület mértékének növelése: <i>A belvárosban, a városközponti funkciók megvalósulására kell törekedni, hiszen ezek az intézmények, pl. Óvoda, szolgáltatások, pl. posta kialakítása a belvárosban élők érdeke is, mivel ezek színvonalas kialakítása az ott élők életkörülményeit, a belváros városközpontá válását erősítik.</i> <i>A Vt-R6 és a Vt-R8 övezetekben a tervezett zöldfelület mértéke változatlanul 25% maradt, amennyiben a zöldfelületeket a jelenlegihez képest jelentősen, 10-15%-al megnövelnénk, az a területen jelenleg is meglévő, illetve tervezetten kialakításra közzintézmények megvalósulását lehetetlenítené el. A Szabadság út mentén, az intenzívebb beépítést indokolja a városközponti területhez való illeszkedés, amely a Vt-R7 övezetben, amely Színházi funkciók elhelyezését irányozza elő és igen kis területegységet jelent a tömb egészére nézve így a levegőszennyeződés további növekedést számottevő mértékben nem befolyásolja.</i> 4. A Vt-R7 építési övezet terepszint alatti beépítésének 80%-ra történő csökkentési javaslatát, a vízelvezetési problémák miatt köszönjük, a Vt-R7 építési övezet előírásait ennek megfelelően javítjuk. 6. Köszönjük az észrevételt, javítjuk a Kossuth Lajos utca északi oldalán található lakóterülettel való összhang megtartása érdekében, így a Vt-R8 övezetben a szintterületimutatót 1,0 m²/m² re csökkentjük. 7. Az előírás a 42/2005.(IX.22) rendelet 40/A§ (10) bekezdésének figyelembevételével íródott, de a figyelembe véve a terület városközpontként történő fejlesztését, a meglévő kereskedelmi létesítményeket is. 8. Az építési övezetekben a hátsókert 0m-ben történő meghatározásra, a területen korábban szereplő „kötelező zöldterület” korlátozását és az elmúlt években történt engedélyezési nehézségeket szemelőt tartva került kialakításra.
10.	Törs víz kft.	Felhívja a figyelmet a terület rendezése során fellépő funkcióváltások vagy bővítések esetén, javasolja a szennyvízcsatorna hálózat részeket szaktervezővel felülvizsgálni. Illetve felhívja a figyelmet, hogy amennyiben a területrendezés útépitéseket, útfelújításokat is maga után von, ezeket megelőzően elvégzendő a rossz állapotú vagy beton illetve azbesztcement anyagú csatornavezetékek cseréjét. Köszönjük a javaslatot, amelyet továbbítunk az Önkormányzat felé.
11.	Törökbálint Város	Kifogást nem emel, észrevételt nem.

Ssz.	Intézmény	Egyeztetési tervdokumentáció tervezői válasz
13.	Nemzeti Közlekedési Hatóság	1. Az óvoda és posta épületek közúti kapcsolatainak, parkolóinak/rakodóinak részletesebb tervezését hiányolja: A tervezési területet képező tömb érintett telkei is megfelelően megközelíthetők a Kossuth utcáról, ill. a Szabadság út szervízútjáról. Mivel a szabályozási terv nem egyes telkek konkrét beépítésével foglalkozik, és a tervezők számára nem is ismeretes a konkrét épületek terve, a parkolás/rakodás megoldhatóságát csak az övezetre vonatkozó építési előírások alapján lehet vizsgálni. Ez megtörtént, a műleírás táblázatának értelmében az előírások szerint lehetséges maximális beépítés esetén is telken belül megoldható a parkolás/rakodás. 2. Az 1.8.1. fejezet javítását kéri, mivel a Kisfaludy u.-Szabadság út csomópontja jelzőlámpás csomópont: A műleírást az észrevételnek megfelelően pontosítjuk.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

29 Mar. 2010 12:15PM P1

Iktatva: 2010 MARC 31.

Szám: XI-2-50

Egyszám:

Ismerked:

Ügyintéző:

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☎: 1364 Budapest, Pf. 270. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 1010120/2
Üt.: Kovács Bea

Tárgy:

Étv. 9. § (4)

Budaörs

Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos
utca - Kisfaludy utca (Belváros 2.) által
határolt területre SZT, Helyi Építési Szabályzat
módosítás

Tel.: 485-6923

Hiv. szám:

XI-2-38/2010

E-mail: kovacs.bea@kmrkh.hu

Melléklet:

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Csik Edina főépítész

Budaörs Város Önkormányzatának Főépítésze
2040 Budaörs
Szabadság út 134.



20100331-0755-017221-1-00

Tisztelt Főépítész Úrasszony!

Köszönettel vetnénk tárgyi terv egyeztető tárgyalására szóló meghívóját, melyen más irányú elfoglaltságunk miatt nem áll módunkban részt venni.

A 1010120 sz. levelünkre adott válaszokat köszönettel vetnénk, a válaszokat és a tervezeten tett módosításokat az alábbiak figyelembevételével fogadjuk el.

Rendelés-tervezet

Kérjük rendelkezzenek arról, hogy jelen szabályozási terv milyen módon módosítja a területre hatályban lévő Szabályozási Tervet (helyébe lép, hatályon kívül helyezi stb....).

Ismételtlen jelezzük, hogy az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének tartalmaznia kell valamennyi elfogadott és el nem fogadott véleményt azok indoklásával együtt.

Budapest, 2010. március 29.

Tisztelettel:

Ezzől értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3. Társaság

PULDANVÉSTÉRT
BUDAÖRS

TELEFONSZÁMA: 2010 MÄRC. 31. Mär. 29 2010 de. 09:15 0.1

Szám: X1-2-47

Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete

Cím: 2030. Érd, Felső u. 39. 2031. Érd, Pf. 110.

Telefon: (23)-354-765; Telefax: (23)-354-765

E-mail: szhbarta@pest.antsz.hu



615-4/2009.

Tárgy: Budaörs, Szabadság út.
Nefelejcs utca-Kossuth Lajos
utca-Kisfaludy utca által
határolt területre (Belváros 2)
vonatkozó szabályozási
tervének módosításával
kapcsolatos eltérő
vélemények egyeztető
tárgyalása
Előadó: Csécsiné Kompa Zsuzsanna
Hiv. szám: XI-2-38//2010
Ügyintéző: Junghausz Tímea

Budaörs Város Önkormányzat
Főépítésze
Csík Edina
főépítész részére

Budaörs
Szabadság út 134.
2040



20100326-0745-017218-1-00

Tisztelt Főépítész Asszony!

Megkeresésükre tájékoztatom, hogy a 2010. 03. 29-án 13 órára meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem tudunk részt venni. Tárgyban korábban benyújtott PORTATERV KFT. által készített tervdokumentációt alapján a 615-2/2010. számú közegészségügyi szakvéleményt továbbra is fenntartjuk.

Érd, 2010. március 26.



Dr. Katona Ildikó
kistérségi tisztii főorvos



**Törökbálint Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.

Tel.: 06-23-835-021 Fax: 06-20-000-009 e-mail: hivatal@torokbalint.hu honlap: www.torokbalint.hu



Minőségirányítási
rendszer
ISO 9001:2008
Országosan tanúsított rendszer
hivatal

Iktatószám: 987/2010

**Tárgy: Budaörs, Szabadság út-Nefelejcs
utca-Kossuth Lajos utca-Kisfaludy utca
által határolt tömb szab. terv
előzetes állásfoglalás**

Csik Edina
főépítész

Budaörs Város Önkormányzat
Főépítésze
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2010 MARE 31.		
Szám: XI-2-48		
Előszám:	Megoldott:	Ügyintéző: J-T



20100331-0751-017219-1-00

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az épített környezet védelméről és átalakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (4) bekezdésben foglaltak szerinti megkeresésüket az eltérő vélemények tisztázására érdekében összehívott meghívójukat köszönettel megkaptuk. Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt tömb szabályozási terv módosításával kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Törökbálint, 2010. március 29.

Üdvözlettel:

Nánay Eva
főépítész



BUDAÖRS
VÍZ MŰVEK

Budaörs Város Önkormányzat
Főépítész
Csík Edina
rászára

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2010. MARCH 31.

Szám: X-2-49

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:

Fővárosi Víz Művek Zrt.

Mérnökszolgálati osztály

Ügyintéző: Gulyás András

Telefon: 465-2415

Fax: 349-1996

E-mail: andras.gulyas@vizmuvek.hu

Iktatószám: FV/5210/2010/896

Tárgy: Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület (Belváros 2) vonatkozó szabályozási terv módosítása – meghívó véleményeltérő tárgyalásra

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi szabályozási terv 2010-03-29-i egyeztető tárgyalásán más irányú fontos elfoglaltság miatt személyesen nem képviseltetjük magunkat.

A tárgyi Szabályozási Terv véleményezésének tárgyában korábbi megkeresést nem kaptunk.

Tájékoztatásul közöljük az alábbiakat:

A terület a 19. Dayka Gábor u-i nyomásövezetben helyezkedik el. A területet ellátó medence fenékszintje 201,14 mBf., a tervezési területen a terepszint 136 – 150 mBf. szintek között változik.

A területet határoló közterületeken az alábbi vízvezetékek üzemelnek:

- NA 300/250/200 mm-es vezetékek a Nefelejcs utcában,
- NA 300/250 mm-es vezetékek a Szabadság utcában,
- NA 100 mm-es vezeték a Kisfaludy utcában,
- NA 100/80 mm-es vezeték a Kossuth Lajos utcában,
- NA 100 mm-es vezeték a Maros utcában,
- valamint NA 100-es végvezeték a Kárpát utcában.

A meghívóhoz mellékelt tervezői válaszokban szereplő, a területen belül tervezett Óvoda átalakításhoz és hozzá kapcsolódó telekalakítással kapcsolatban kifogást nem emelünk.

Ahhoz, hogy vízellátásra vonatkozóan érdemben nyilatkozni tudjunk kérjük a tervezett létesítmények használati és oltóvíz igényeinek megadását a megfelelő tervfázisban.

Előzetesen jelezzük, hogy az oltóvíz igények biztosításához a Kossuth Lajos utcai NA 80 mm-es közcső szakasz bővítése szükségessé válhat a Tűzoltóság állásfoglalása illetve a tervezett tűzcsapkiosztás függvényében.

A kiviteli tervek az ingatlanon belüli fogyasztói hálózat és a bekötések vonatkozásában a Contact Center Személyes Ügyfélkapcsolati csoportja hagyja jóvá.

Amennyiben a vízszolgáltatási szerződést megkötő fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, ez jelenleg 360.000 Ft/m3/nap + ÁFA

Kérjük feltértek figyelmébe venni a Szabályozási terv elfogadásánál

Budapest. 2010-03-29

Tisztelettel:

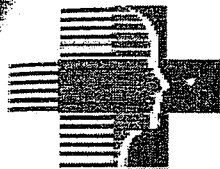
Horváth Gábor
osztályvezető



20100329-0751-017220-1-00

csoportható





Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Közép-magyarországi Regionális Intézete
Közegészségügyi Osztály

Település- és Környezetegészségügyi Csoport

1138 Budapest, Váci út 174. 1393 Budapest, Pf. 412

Telefon: (1) 465-3866 Telefax: (1) 465-3866.

E-mail: kozeg@fovaros.antsz.hu



POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva: 2010 MARE 31.	
Szám: XI-2-42	
Előszám:	Ugyintéző:

Iktatószám: 4915-2/2009.
Tárgy: Budaörs, Szabadság u.-Nefelejcs u.- Kossuth u.- -Kisfaludy u. által határolt terület Szabályozási terv módosítása
Előadó: Lannertné Wator Hajnalka
Hív. szám: XI-2-38/2010
Hív. ea.: Junghausz Timea

Budaörs Város Önkormányzat
Főépítésze

Csik Edina
főépítész

Tisztelt Főépítész Asszony!

Tájékoztatom, hogy tárgyi ügyben 2010. március 29-én tartandó tárgyaláson – hatáskör hiányában – nem áll módomban részt venni.

Budapest, 2010. március 22.



Dr. Gáll Ildikó
osztályvezető főorvos



20100322-1643-017213-1-00



Nemzeti
Közlekedési
Hatóság

Központi Hivatal

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Csík Edina úrhölgy
főépítész

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs Szabadság út-Ne-
felejcs u-Kossuth L. u.-
Kisfaludy u (Belváros 2)
által határolt terület Szabá-
lyozási terv módosítása

Iktatószám: KH/KV/NS/A/140/1/2010

Hiv.szám: XI-2-38/2010

Ügyintéző: Kiss István ☎ 1/8159-687

Tisztelt Főépi és Úrhölgy!

A 2010. március 12-én kelt, XI-2-38/2010 számú levelében meghívott a város Szabályozási Tervének véleményezésével kapcsolatos egyeztető tárgyalásra.

A 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint e rendelet 3. számú mellékletének 5. pontjában foglaltak szerint a Nemzeti Közlekedési Hatóság Központi Hivatala a városok településszerkezeti terveinek véleményezésében vesz részt. Az egyéb település-rendezési eszközöket a regionális igazgatóságok véleményezik.

A szakkérdésben hatáskörrel nem rendelkezem, ezért a tárgyaláson nem veszek részt.

Kérem, hogy a város településszerkezeti tervével kapcsolatban a közlekedési szakterületre vonatkozóan, az egyeztetésre meghívott Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság véleményét szíveskedjen figyelembe venni.

A későbbiekben a szabályozási tervvel, helyi építési szabályzattal, illetve ezek esetleges módosításaival kapcsolatos véleményezési eljárásokba, továbbá amennyiben ezen módosítások miatt a településszerkezeti terv módosítása, változtatása szükséges – mint közlekedési szempontból érdekelt államigazgatási szervet – a Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatóságát szíveskedjenek bevonni.

Budapest, 2010. március 22.

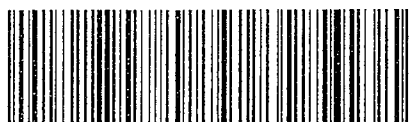
Üdvözlettel:

Hidasi Sándor
főosztályvezető



Kapja tájékoztatásul:

NKH Közép-magyarországi Regionális Igazgatóság KAF (1141 Budapest, Komócsy u.17-19.)



20100324-0743-017216-1-00



PEST MEGYEI FÖLDHIVATAL

Földvédelmi és Földértékelési

Osztály

☒ 1051 Budapest, V. Sas u. 19.

E-mail: pest_foldvedelem@takarnet.hu

☎ 269-4550 fax: 269-4564

Ügyiratszám: 10.304/2010.

Ügyintéző: Boros Zoltán

2010 MARCH 25.

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Hivatkozási szám: XI-2-38/2010.		
Iktatva: 2010 MARCH 31.		
Szám: XI-2-44		
Előszám:	Filekelt:	Öl. T.

Csik Edina főépítész Asszonynak

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Komáromi utca 16.

2040

Tárgy: Budaörs, Szabadság u. – Nefelejcs u. – Kossuth L. u. – Kisfaludy u. által határolt terület Szabályozási Terv módosításának véleményezése

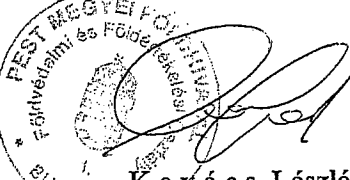
Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala megkereséssel élt a Pest Megyei Földhivatal felé, melyben meghívta a Szabadság u. – Nefelejcs u. – Kossuth L. u. – Kisfaludy u. által határolt terület Szabályozási Tervével kapcsolatos egyeztető tárgyalására.

Tárgyi témával kapcsolatban a Pest Megyei Földhivatal 10.300-6/2009. számú véleményében már nyilatkozott, amelyben nem emelt kifogást az érintett területre vonatkozó elképzelések megvalósításával szemben tekintettel arra, hogy az külterületi mezőgazdasági hasznosítású termőföldterületeket nem érint. A tárgyi terv egyeztetési eljárása során kiadott véleményt a továbbiakban is maradéktalanul fenntartom.

Kérem, az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyv egy másolati példányát további felhasználás céljából részemre megküldeni szíveskedjen.
Budapest, 2010. március 22.

Üdvözlettel:


Kovács László
osztályvezető



20100331-0745-017215-1-00

Tájékoztatásul kapja:

Fülöpp István Budakörnyéki Földhivatal Vezetője

2010 MARC 25.

2010 MARC



Fővárosi és Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal
Növény-és Talajvédelmi Igazgatóság
mint I. fokon eljáró talajvédelmi hatóság
2100 Gödöllő, Kottán Sándor u. 3. ☒ Levélcím: 2100 Gödöllő, Pf. 13.
☎ 06-28/512-440 ; Fax: 06-28/512-460
E-mail ntsz@pest.ontsz.hu

Ikt.sz.: 22.2/5510/1-TO/2010
Ügyintéző: Bucsi Tamás
Mellékletek -

Hiv. szám: XI-2-38/2010
Ügyintézőjük: Junghausz Tímea
Tárgy: Budaörs, Szabadság utca-
Hefeleds utca-Kossuth utca-
Kisfaludy utca által határolt
terület rendezése

Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala

Budaörs
Szabadság út 134.
2040.

ÁRMESTI BUDAÖRS	
Iktatva: 2010. március 1.	
Szám: XI-2-43	
Ügyintéző: Jungh	

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom, hogy Igazgatóságunk a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. tv. alapján csak mezőgazdasági művelés alatt álló területeken rendelkezik hatáskörrel a talajvédelmi feladatok ellátására. Mivel tárgyi eljárással érintett terület rész a település belterületén lévő, művelés alól kivett terület, hatáskör hiányában nem kívánunk közreműködni a településrendezési eszközök módosításában.

Gödöllő, 2010. március 22.



Bucsi Tamás
talajvédelmi felügyelő



20100325-1643-017214-1-00

2010 MÁRC 29

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HADMŰVELETI ÉS KIKÉPZÉSI
FŐOSZTÁLY**

1885 Budapest, Pf. 25.

Nyt. szám: HKF/1097-1/2010/szakhat.

Hiv. szám: XI-2-38/2010

1. számú példány

POLGÁRMESTERI H...
BUDAÖRS

Dátum: 2010 MARCH 29

Szám: XI-2-41

Melléklet: *Linyer. T*

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala

2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs, Szabadság út-Nefelejcs utca-Kossuth Lajos utca-Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros 2) vonatkozó szabályozási terv módosítása

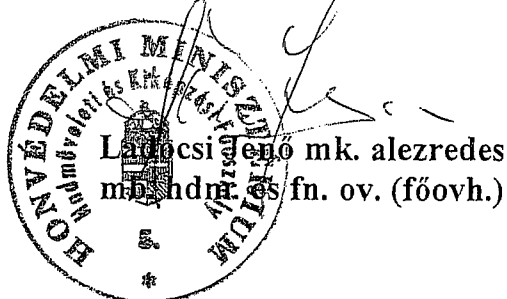
Tisztelt Cím!

A tárgy szerinti témában meghirdetett 2010. március 29-i egyeztető tárgyaláson más irányú elfoglaltság miatt nem áll módunkban részt venni.

A szabályozási terv módosításával kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

Budapest, 2010. március 18.

Tisztelettel:



Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

Ügyintéző (tel/fax): Vince Miklós alezredes (tel: 474-1225; fax: 474-1447)

Kapják: 1. sz. pld.: Címzett

2. sz. pld.: Irattár



20100329-1543-017212-1-00



KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI
KOORDINÁCIÓS
KÖZPONT

Iktatva: 2010. MÁRC. 31.

XI-2-46-

1024 Budapest, Lövház utca 39. • telefon: +36 (1) 3368-100 • fax: +36 (1) 3361-522 • e-mail: 3k@3k.gov.hu

Előszám:

Munkák:

Ügyintéző:

J.T.

Válaszlevelükben szíveskedjenek az alábbi Iktatószámra hivatkozni!

IKTATÓSZÁM: M-1/4-40 /2010

HIV. SZÁM.: XI-2-38/2010. (Ügyintéző: Junghausz Tímea)

TÁRGY: Budaörs, Szabadság út-Nefelejcs utca-Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros 2.) vonatkozó szabályozási terv módosítása

ELŐADÓ: Feller Tibor

Budaörs Város Önkormányzata

Csík Edina
főépítész

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs, Szabadság út-Nefelejcs utca-Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros 2.) vonatkozó szabályozási terv módosítása kapcsán írt egyeztető tárgyalásra hívó levelét megkaptuk. A szóban forgó területre vonatkozó tervek kapcsán a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ M-1/4-258/2009. Iktatószámú levelében tette meg észrevételeit. Az abban foglaltakat kérjük továbbra is figyelembe venni, újabb észrevételt nem kívánunk tenni.

Az egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni, de amennyiben az országos közúthálózatot illetően esetleg további kérdések merülnének fel, úgy kérjük, hogy azokat a tárgyalásról készült jegyzőkönyvvel együtt a részünkre juttassák el.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2010. március „23.”

Üdvözlettel:



9. S
Kerékgyártó Attila
főigazgató



KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI RÉG

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

1052 Budapest, Városház u. 7. ☎: 1364 Budapest, Pf. 270. ☎: 485-6959, 317-4351 Fax.: 266-2502

Szám: 1010120
Üi.: Kovács Bea

Tárgy: Budaörs
Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos
utca – Kisfaludy utca (Belváros 2.) által
határolt területre SZT, Helyi Építési Szabályzat
módosítás

Tel.: 485-6923
E-mail: kovacs.beata@kmrkh.hu

Hiv. szám: XI-2-10-22/2010
Melléklet: -

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Csik Edina főépítész

Budaörs Város Önkormányzatának Főépítésze
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tisztelt Főépítész Úrasszony!

Köszönettel vettük tárgyi - az Étv. 9.§ (3) bek. szerinti véleményezésre küldött dokumentációt melyet áttanulmányozva az alábbi véleményt adjuk.

Az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem teszünk.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban az alábbi észrevételeinket kérjük figyelembe venni a továbbtervezésnél.

Rendeleter-tervezet

ad.2.§ Minden olyan előírást kérünk a tervezetből törölni, amely a tervezési terület lehatárolásán kívüli, egyéb területekre vonatkozik.

ad. 40/B§ (6) a) Kérjük a jogszabályba illő megfogalmazást. Az a) és b) pontok előírásai között fennálló ellentmondás feloldását, esetlegesen egy pontban történő összevonásukat.

ad. 40/B§ (6) d) A Közhatalra átadás kötelezése rendeletben még közvetve sem írható elő.

A (13) és (17) bekezdések összevonását vagy egymást követő szerepeltetését javasoljuk.

A (21) és (6) bekezdésekre vonatkozó előírásainak összehangolását kérjük, illetve az ismétlések törlését.

ad. (22) bek. A Vt-R7 építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke a javaslat szerint 10%, az 5%- os csökkentési lehetőség kihasználása esetén a fennmaradó zöldfelületi arány (5%) marad, ami nem felel meg az OTÉK 25.§ - ban meghatározott követelménynek. Az előírás vonatkozó részének újragondolását kérjük.

ad. 27. Az előírások megfogalmazásának újragondolását és javítását, pontosítását kérjük, az alábbiak szerint.

Az építési telek és a magánút két különböző telek. A javaslat miszerint a magánút és építési telek összterületét kell figyelembe venni a szintterületi mutató számításánál, ami érthető szándékot tükröz, de a jelenlegi jogi környezetben nem megvalósítható elképzelés. Az építési engedély az építési telekre vonatkoztatható, így a beépítési paraméterek is csak az építési telek alapján számíthatók.

Szabályozási terv

Kérjük a kisajátúttal érintett terület határát „*sajátos jogintézmény*” fejezet alatt szerepeltetni a tervlapon.

Megjegyezzük, hogy szabályozás nem tükrözi a fejlesztési program hangzatos elképzeléseit. A programban szereplő a környezet alakítását és a beépítés struktúráját egyaránt és alapvetően pozitívan befolyásoló számos elemet a jóváhagyandó munkarészek nem tartalmazzák, megvalósulásokat a tervezet nem segíti elő.

Budapest, 2010. március 11.

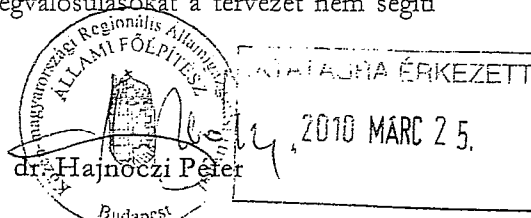
Tisztelettel:

Erről értesül:

1. Címzett
2. Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztály
3. Irattár



BUDAÖRS		
Iktatva:	2010 MARCH 26.	
Szám:	XI-2-39	
Előszám:	Melléklet:	Ugyanintéző:





20100310-0814-016335-1-00

POLGÁRMESTERI IRODA
BUDAÖRS

Iktatva: 2010 MÁRC 26.

Szám: XI-2-90

Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága

Budaörs Város Főépítésze

Csik Edina úrhölgy

Budaörs

Tárgy: Budaörs 1. sz. főút (Szabadság út) ^{tervező:}

Nefelejcs u - Kossuth L. u. és a Kisfaludy u.

által határolt terület településszerkezeti

tervének és HESZ - nak módosítása

Ügyiratszám: KM/KA/A/NS/72/ 4 /2010

Előadó: Tóth György

e-mail: toth.gyorgy@nkh.gov.hu

Tisztelt Főépítész Úrhölgy!

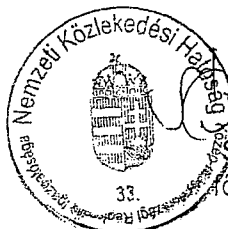
A tárgy szerinti XI-2-10-22/2010. ikt. számú levelükben az Étv. 9. § (3) bek. alapján véleményt kértek hatóságunktól a Budaörs - Belváros Szabadság út - Nefelejcs utca - Kossuth Lajos utca és Kisfaludy utca által határolt (Belváros 2.) szabályozási területre a csatolt PORTATERV Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft által készített szabályozási terv és építési szabályzat módosítása című államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció alapján.

Az Étv. 9.§ (2) bek alapján a KM/KA/A/NS/72/0/2010 üi. számú 2010. január 7.- én kelt levélben megadtuk a tárgyi szabályozási tervre vonatkozó előzetes véleményünket. A fent hivatkozott tervcímű államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció áttanulmányozása alapján sajnálattal állapítottuk meg, hogy annak közlekedési javaslati része maradéktalanul nem veszi figyelembe az előzetes véleményünkben foglaltakat, nem vizsgálja önállóan, illetőleg nem tesz javaslatot az érvényben lévő szabályozási terv módosítását generáló, ezáltal kiemelten kezelt tervezett óvoda és posta épületek elhelyezéséhez szükséges, a Vt-R6 tömbön belüli egyes telkek összevonásával kialakuló, átmenő építési telkek lehetséges, a szakmai követelményeket kielégítő közúti kapcsolati (szervizút és Kossuth L. u) megoldásaira, az előbbi szolgáltató - intézményi épületekhez tartozó személy és teherforgalmú parkolók telken belüli, avagy azon kívüli, közterületen történő elhelyezésére (kijelölésére) azok megvalósíthatóságának szakmai - jogi feltételeire.

A fentiekre tekintettel a vélemény kérelemhez mellékelt módosított szabályozási terv alapján nem áll módunkban szakterület tekintetében megadni a támogató véleményt. Véleményünk kialakítása érdekében kérjük az egyeztetési tervdokumentáció közlekedési javaslati része kiegészítését ezen levelünkben, illetve az előzetes véleményünkben foglaltak figyelembevételével. Kérjük a továbbiakban az 1.8.1 Közúthálózat fejezet kijavítását is fejlesztési területet határoló közutak jellemezése tekintetében, ugyanis a Kisfaludy utca - Szabadság út forgalmi csomópontja az elmúlt években korszerűsítésre került, az jelentős forgalmú jelzőlámpás forgalmi csomópontként üzemel.

Kérjük állásfoglalásunk szíves tudomásulvételét.

Budapest 2010. február 28.



Sándor János
Főosztályvezető

Kapják:

1./ Címzett 2040 Budaörs Szabadság út 134.

2./ Portaterv Városrendezési és Építészeti Tervező Iroda Kft 1126 Bp. Klebelszberg u. 8/B

3./ Magyar Közút Nonprofit Zrt Pest megyei Igazgatósága 1024 Budapest Fényes E. 113

4./ Előadó, Irattár

2010 MÁRC 25.

Befejezés: 2010. márc. 25. 17:00

Közlekedési Alágazatok Főosztály

H-1141 Budapest, Komócsy u. 17-19. Telefon: +36 1 460 2212 Fax: +36 1 460 2285 Internet: www.nkh.gov.hu

**Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat
Érdi, Budaörsi Kistérségi Intézete**

Cím: 2030. Érd, Felső u. 39. 2031. Érd, Pf. 110.

Telefon: (23)-354-765; Telefax: (23)-354-765

E-mail: szhbatta@pest.antsz.hu



**POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS**

Iktatva: 2010. MARCH 03.

Szám: XI-2-36

Előszám: Melléklet: Ügyintéző: [Signature]

Iktatószám: 615-2/2010.

Tárgy: Budaörs, Szabadság út-
Nefelejcs u.- Kossuth Lajos
u. és a Kisfaludy u. által
határolt területre (Belváros2.)
Szabályozási terv módosítása

Előadó: Csécsiné Kompa Zsuzsanna

Hiv. szám: XI-2-10-22/2010

Ügyintéző: Junghausz Tímea

Budaörs Város Önkormányzat
Főépítész
Csík Edina
főépítész részére

Budaörs
Szabadság út. 134
2040



Tisztelt Főépítész Asszony!

Tárgyban benyújtott megkeresést és a csatolt államigazgatási egyeztetési tervdokumentációt, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálatról és gyógyszerészeti államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 362/2006. (XII. 28.) Kormányrendeletben biztosított jogkörben megvizsgáltam.

A Budaörs, Szabadság út- Nefelejcs utca- Kossuth Lajos utca és a Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros 2.) vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását az alábbi észrevétel figyelembe vételével támogatom:

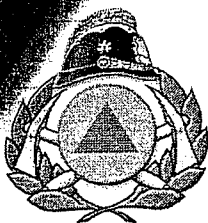
- Az újonnan kialakított közhasználatú tereken gondoskodni kell megfelelő számú hulladékgyűjtők elhelyezéséről.

Érd, 2010. február 22.



[Signature]

Dr. Katona Ildikó
kistérségi tisztí főorvos



PEST MEGYEI
KATSZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

Megelőzési Osztály

H-1116 Budapest, Építész u. 4-6.
Tel: 464-7013; Fax: 464-7028

Szám: 472 / 2010.

Tárgy: Budaörs – településrendezési eszközök
Hiv. szám: XI-2-10-22/2010
Ügyintéző: Varga János tű. őrgy.
Telefon: 464-7013 / 20912

Csik Edina
főépítész
Budaörs Város Polgármesteri Hivatal

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Iktatva:	2010 FEBR 16.	
Szám:	XI-2-26	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: <i>J. T.</i>

Tisztelt Főépítész Asszony!

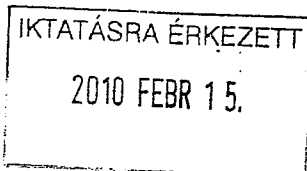
Értesítem, hogy Budaörs város Szabadság út –Nefelejcs u. –Kossuth L. u. –Kisfaludy u. által határolt területre vonatkozó településrendezési eszközök elkészített módosításához, az 1999. évi LXXIV. tv. 25.§ (2) bek., valamint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdése szerint az alábbi véleményt adom:

Tűz- és polgári védelmi szempontból kifogást nem emelek.

Budapest, 2010. február 01.



Pócsik Attila tű. őrnagy
osztályvezető



Készült: 2 példányban
Egy példány: 1 lap
Kapja: 1. Címzett
2. Irattár



KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA
1014 Budapest, I., Szentháromság tér 6.
1535 Budapest 1., Pf. 873.
Tel: 225-4800, Fax: 225-5253

11W

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
BUDAÖRS

Kapva: 2010. MARCH 03.

XI-2-10-22-36

Üi.sz.: 460/874/1/2010

Tárgy: településrendezési terv egyeztetése - Budaörs

Szabadság út-Nefelejcs u.-Kossuth L. u.-Kisfaludy u. által
határolt terület, szabályozási terv és HÉSZ módosítása

7

Csík Edina
főépítész részére
Budaörs Város Önkormányzata

Üi.sz.: 460/874/1/2010
Tárgy: településrendezési terv egyeztetése - Budaörs
Szabadság út-Nefelejcs u.-Kossuth L. u.-Kisfaludy u. által
határolt terület, szabályozási terv és HÉSZ módosítása

Budaörs
Szabadság út 134.
2040
Tisztelt Főépítész Asszony!

Hiv.sz: XI-2-10-22/2010
Ügyintéző: Sz. Mihucz Ildikó - Tamási Judit

Tárgyi terület szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának egyeztetés céljából megküldött dokumentációját köszönjük, ahhoz az alábbi észrevételeket fűzzük:

Köszönjük, hogy a módosított szabályozási terven a tervezési területet régészeti érdeküként lehatárolták, és a HÉSZ-be beillesztették az ezzel kapcsolatos szabályozást. Utóbbi esetben a 40/B § (28) bekezdését javasoljuk így pontosítani:

„A régészeti érdekű területen bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.”

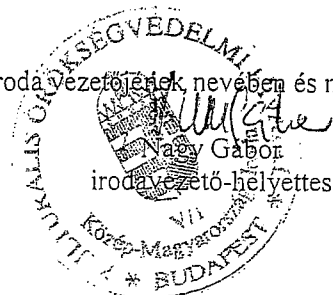
Kifogásainkat szeretnénk ugyanakkor megfogalmazni az örökségvédelmi hatástanulmánnyal szemben. A hatástanulmány a 47. oldalon utal arra, hogy a régészeti szakági munkarész külön került dokumentálásra, ezt azonban a véleményezésre beküldött tervdokumentáció nem tartalmazta. Nem találtuk semmi jelét annak sem, hogy a hatástanulmány elkészítésében régész szakértő működött volna közre, holott ezt a 4/2003. (II.20.) sz. NKÖM rendelet 6. § (2) bekezdése előírja. A hatástanulmány tartalma is arra enged következtetni, hogy régész bevonására nem került sor. Azt ugyan helyesen állapítja meg előzetes véleményünk alapján, hogy a terület régészeti érdekű, de az ezzel kapcsolatos szabályozási javaslat (50. old.) félreértéseket tartalmaz. Mivel hivatalunk a régészeti érdekű területeken nem rendelkezik (szak)hatósági jogkörrel, nem állja meg a helyét az a megállapítás, hogy e területeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal engedélyével kell eljárni. Sajnos nem biztosít teljes körű szabályozást e területek vonatkozásában a kulturális örökségvédelmi törvény sem, ezért javasoljuk azt mindig helyi szabályozással kiegészíteni.

Hangsúlyozzuk, hogy kifogásaink nem a terv jóváhagyandó, hanem alátámasztó munkarészeivel szemben merültek fel. Kérjük az örökségvédelmi hatástanulmány átdolgozását régész szakértő bevonásával. A tervdokumentációt csak ezt követően javasoljuk jóváhagyásra.

Budapest, 2010. február 10.



Az iroda vezetőjének nevében és megbízásából



Kapja: Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága, 2000 Szentendre, Fő tér 6.
KÖH Központi Irattár



KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI IRODA
1014 Budapest, I., Szentháromság tér 6.
1535 Budapest 1., Pf. 873.
Tel: 225-4800, Fax: 225-5253

FOLYAMTESZTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2010 MARCH 05.

Szám: XI-2-34

Előszám:

Menéklet:

Ügyintéző:

Csík Edina
főépítész részére
Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Üi.sz.: 460/874/3/2010

Tárgy: **településrendezési terv egyeztetése** –
Budaörs: Szabadság út-Nefelejcs u.-Kossuth L. u.-
Kisfaludy u. által határolt terület, szabályozási terv és
HÉSZ módosítása, hatástanulmány

Hiv.sz: XI-2-22/2010

Ügyintéző: Sz. Mihucz Ildikó - Tamási Judit

Tisztelt Főépítész Asszony!

A tárgyi területre készített és Irodánkunk pótlólag megküldött örökségvédelmi hatástanulmányt köszönettel megkaptuk. A hatástanulmány megfelel a 4/2003. (II.20.) sz. NKÖM rendelet tartalmi és formai követelményeinek, így azt elfogadjuk.

Amennyiben a HÉSZ-ben a régészeti érdekű területre vonatkozó szabályozást a 460/874/1/2010. sz. levelünkben foglaltaknak megfelelően javítják, a szabályozási terv és a HÉSZ módosítását a továbbiakban nem kifogásoljuk.

Budapest, 2010. február 25.

Üdvözlettel:

az iroda vezetőjének helyében és megbízásából



Kapja: Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága, 2000 Szentendre, Fő tér 6.
KÖH Központi Irattár



20100302-1017-012025-1-00

[Vonalkód]

[Vonalkód]

ikt. szám:

21-144/8/2010.

Csík Edina főépítész
Budaörs Város Önkormányzata

hiv. szám:

XI-2-10-22/2010

2040. Budaörs, Szabadság-út 134.

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2010. MARE. 03.

Szám:

XI-2-35

Előszám:

Melléklet:

Ügyintéző:

Ügyintéző:

Messel Balázs

telefon:

+36 1 327-13-31

e-mail:

MesselB@budapest.hu

tárgy:

Budaörs, Szabadság út-
Nefelejcs utca-Kossuth Lajos
utca-Kisfaludy utca által határolt
területre (Belváros 2.) vonatkozó
Szabályozási Terv és Helyi
Építési Szabályzat
módosításának véleményezése**Tisztelt Főépítész Asszony!**

Hivatkozással az épített környezet alakításáról és védelméről szóló - a 2009. évi LVII. törvénnyel módosított - 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (3) bekezdésére, valamint a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 5. § (3) bekezdésére, a tárgyi dokumentumokat szakhatósági véleményezés céljából köszönettel megkaptuk.

A fenti területre elkészült módosított Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat egyeztetési anyagait, a Főépítési Iroda mellett a Fővárosi Önkormányzat szakmailag érintett ügyosztályai is áttanulmányozták. A folyamat során megfogalmazottak figyelembe vételével véleményünket az alábbiakban foglaljuk össze:

A tervezési terület Budaörs középső zónájában, a Belvárosban, a települést nyugat-keleti irányban keresztülszelő Szabadság út északi oldalán található.

Az új Szabályozási Terv készítésének célja többek között az intézményi funkciók beillesztése a lakó és kereskedelmi-szolgáltató funkciók mellé, továbbá a lakásszám, valamint a kereskedelmi funkciók szintterületének korlátozása.

A szabályozás alá vont városrész Budapest közigazgatási területét közvetlenül nem érinti, így a tervezett területfelhasználás a Fővárosra nézve számottevő hatást nem gyakorol.

A tervezett Helyi Építési Szabályzat 40/B. § (7) bekezdése szerint a Vt-R7 jelű építési övezetben a telkek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke megegyezik az



20100301-1321-011454-1-00

országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú Korm. rendelet (OTÉK) 25. § (1) bekezdésében előírt 10%-kal.

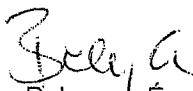
Viszont felhívjuk a figyelmet arra, hogy a fentieket figyelembe véve a Helyi Építési Szabályzat 40/B. § (22) bekezdésében adott kedvezmény - amely szerint az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenhető -, a Vt-R7 jelű építési övezet esetében az OTÉK előírásaival ellentétes!

A Főpolgármesteri Hivatal fenti véleményében megfogalmazottak figyelembe vétele mellett, a tervezési területre (Belváros 2.) vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosításával, valamint az azzal kapcsolatos elképzelésekkel, szándékokkal a Főváros alapvetően egyetért.

Kérjük véleményünk szíves figyelembe vételét a tervezés további folyamatában is.

Budapest, 2010. február 22.

Tisztelettel:


Belezna Éva
mb. főépítész

törsvíz
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

Statisztikai jel: 13026406-3700-113-13

Cg.: 13-09-094476

k: 114 / 2010. Tv.

Ügyintéző: Komarek József

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

Iktatva: 2010 FEBR 16.

Szám: XI-2-25

Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:
		f. t.

Budaörs Város Önkormányzat

Főépítésze

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tárgy: Budaörs, Szabadság út - Nefelejcs u. - Kossuth L. u. - Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros 2.) vonatkozó szabályozási terv módosítása – véleménykérés.

Tisztelt Csík Edina Főépítész Asszony!

2010. január 18.-án kelt, XI-2-10-22/2010. ikt. számú, a tárgyi terület szabályozási tervének módosításával kapcsolatos megkeresésüket köszönettel kézhez kaptuk.

Észrevételeinket az alábbiakban adjuk meg:

A terület rendezése során fellépő funkcióváltások vagy bővítések felmerülése esetén javasolt az érintett szennyvízcsatorna hálózat részeket (házi bekötővezeték, befogadó közcsatorna) szaktervező bevonásával felülvizsgálni.

Amennyiben a tárgyi területrendezés útépitéseket, útfelújításokat is maga után von, ezeket megelőzően elvégzendő a rossz állapotú vagy beton illetve azbesztcement anyagú csatornavezetékek cseréje.

Ezúton jelezzük Önök felé, hogy a további egyeztetési, tervezési, vagy hatósági eljárási fázisokban készséggel állunk rendelkezésükre.

Törökbálint, 2010. február 3.



20100215-0903-008394-1-00

Tisztelettel:

Major Klára
TÖRSVÍZ CSATORNAMŰ KFT.
2045 Törökbálint, Raktárvárosi u. 1.
Adószám: 13026406-2-13
Tel.: 06-23-311-836
Major Klára
ügyvezető ált.h.

IKTATÁSRA ÉRKEZETI
2010 FEBR 15.

Érkezett: 2010. 02. 05.



**Törökbálint Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

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: 987/2010

**Tárgy: Budaörs, Szabadság út-Nefelejcs u.-Kossuth u.-
Kisfaludy u. által határolt terület
szabályozási terv véleményezése**

Csik Edina
főépítész

Budaörs Város Önkormányzat Főépítésze
Budaörs
Szabadság út 134.
2040

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva: 2010 FEBR 16.		
Szám: X1-2-24		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: Szűcs T

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdésben foglaltak szerinti megkeresésüket köszönettel vettük. Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt terület szabályozási tervvel kapcsolatban **kifogást nem emelünk, észrevételt nem teszünk.**

Törökbálint, 2010. február 2.

Budaörs Óvárosért Egyesület

2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.

tel.: +36 20 417 2580

E-mail: ovaros@t-online.hu

Tim

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2010 FEBR 17.	
Szám:	XI-2-31	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző: Kunyhó

Budaörs Város Önkormányzata részére

Főépítési Iroda

Csík Edina főépítész

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Tárgy: Budaörs Belváros, Szabadság út - Nefelejcs u. - Kossuth Lajos u. és Kisfaludy u. által határolt terület Szabályozási Tervének módosítása

Tisztelt Főépítész Asszony!

A fenti területre vonatkozó (24/2002. (VI. 28.) ÖKT. rendelet módosításának anyagát átvizsgáltuk és a következő észrevételeinket kérjük figyelembe venni:

- a telek nagyságát kérjük 2000 m²-ben maximálni, mert ha ez nincs szabályozva, egy befektető akár egy egész tömböt felvásárolhat.

- a Városrendezési műleírás (26. old.) 2.4.4 szerint a forgalom akár a négyszeresére is nőhet. Véleményünk szerint ez megengedhetetlen. Kérjük a Szabályozási tervet úgy elkészíteni, hogy a már jelenleg is elég nagy forgalom ne növekedjen. A Belvárosnak az új Szabályozási terv elkészülte után is élhetőnek kell maradnia.

- a Vt-R6 övezetben a zöldfelület mértékét kérjük 30 %-ra növelni, a Vt-R8-ban pedig 40 %-ra. A zöldfelületek megtartása ill. növelése (tekintettel arra is, hogy a Vt-R7 övezetben csak 10 %) megakadályozhatná a levegőszennyeződés további növekedését ami a tervezett gépkocsiforgalom természetes velejárója lesz!

- a felszíni parkolók elhelyezését kérjük úgy pontosítani, hogy a szomszédos telekhatártól 2 méterre lehessen csak parkoló. A 2 méteres területen zöldnövényzet kialakítása szükséges..

- a Vt-R7 övezetben a terepszint alatti beépítést kérjük 80 %-ra csökkenteni a hegy felőli vízelvezetési problémák ill. a túlzott forgalommnövekedés csökkentése miatt.

- a bruttó szintterületi mutatót a Vt-R8 övezetben 1,0 m²/m² -re kérjük megállapítani.

- kérjük a 42/2005. (IX.22.)ÖKT rendelet 40/A. § (10) bekezdését erre a területre is figyelembe venni és beilleszteni.

- az építési hely meghatározását kérjük úgy módosítani, hogy a hátsókert mérete 3-10 m legyen.

2010.02.12

Budaörs Óvárosért Egyesület nevében

Budaörs Óvárosért Egyesület
Pozsonyi u. 4.
+36 20 417 2580

Molnár Józsefné
elnök





Szám: VIII – 441 / 2010 /
Ea: Simonfi Zsófia / Mőga Zsuzsanna

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2010 FEBR 16.	
Szám:	XI-2-29	
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Tárgy: Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Egyes Területeire Vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 42/2005. (IX.22.) rendelet szabályozási tervének és helyi építési szabályzatának véleményezése
Hiv. szám: XI-2-10-22/2010.

FELJEGYZÉS

Csík Edina

Fr



Tisztelt Főépítész Asszony!

A épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII tv. (építési törvény) 9. § (3) bekezdés és az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormány rendelet (OTÉK) 5. § (3) bekezdés alapján a fenti hivatkozási levélre válaszolva a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Egyes Területeire Vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló többször módosított 42/2005. (IX.22.) rendelet szabályozási terv és helyi építési szabályzat hatálya alá tartozó Szabadság út, Kossuth Lajos utca, Kisfaludy utca, Nefelejcs utca által határolt területre tett új szabályozási javaslatra a következő véleményt adom:

Az övezetek területi egységessége érdekében javaslom, hogy a Kisfaludy utcával határos ingatlanok egy övezetbe tartozzanak és a 2013., 2014. hrsz. ingatlanok is a Vt-R6 jelű övezeti besorolásúak legyenek (a környező ingatlanok is Vt-R6 jelű övezetbe tartoznak).

A következő részek – helyi építési szabályzatba való – beillesztését nem javaslom: 2010 FEBR 15.

40/B. § (2) bekezdés:

„Az övezetben lévő zárványtelkeket magánúttal vagy teleknyél kialakításával kell építési telekké alakítani.”

40/B. § (6) bekezdés d.) pontja:

„építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, mellyel az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló terület közhasználatúvá válik”

40/B. § (16) bekezdésben az aláhúzott rész:

„új építés, bővítés ill. rendeltetés váltás esetén, amennyiben a rendeltetési egységekhez előírt parkolóhelyek száma meghaladja a 20-at az előírt parkolóhelyek 50 %-át az épület földszintjén vagy terepszint alatt kell elhelyezni.”

40/B. § (22) bekezdés:

„Az övezetben előírt legkisebb zöldfelület mértéke 5%-kal csökkenthető, amennyiben:

- az építési vonal és az épületkontúr között, minimum 1,5 m szélességben közhasználat céljára átadott területsáv kerül kialakításra,
- a telken min. 1,5 m szélességben közhasználat céljára átadott területként közterületek közötti gyalogos átkötés illetve passzázs kerül kialakításra.”

40/B. § (26) bekezdés:

„A portálok, kirakatok, cégérek és hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervezően illeszkedjenek a meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz. Utólagos elhelyezésük, cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat figyelembevételével megtervezve lehetséges.”

A javasolt módosítás 40/B. § (27) bekezdés:

„Azon telkek esetén, melyeken keresztül átjárást biztosítanak belső fekvésű telkek megközelítésére, ha területéből magánút, vagy teleknyúlvány leválasztásával a belső telek közterületi kapcsolata biztosítottá válik, a telek beépítettségének és szintterületének számításánál az eredeti telekméretet (telek+magánút, illetve telek+teleknyúlvány területe), kell figyelembe venni. Ez a szabály csak bejegyzett átjárási szolgálat és a fennálló, jogilag nem nyilvántartott átjárás rendezésekor alkalmazható. Ebben az esetben az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telek is kialakítható a közterületi kapcsolat biztosításának mértékéig —teleknyél esetén max. 3 m, magánút esetében max. 4 m.”

A 40/B. § (6) bekezdésben az aláhúzott fogalmakat szükséges értelmezni:

„Az építési övezetekben a telkek beépítésére vonatkozó szabályok a következők:

- közterülettel határos telkek esetében az utcai telekhatár egyben építési vonal is és a telekhatár felén épületnek kell lennie;
- új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75 %-án illeszkednie kell az építési vonalra;
- az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet;

Budaörs, 2010. február 2.



Papp Csaba irodavezető



Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Pest megyei igazgatósága
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.
■ Telefon: (1) 819-9470, Fax: (1) 819-9479
■ Web: www.kozut.hu, E-mail: info@pest.kozut.hu

POLGÁRMESTERI HIVATAL
BUDAÖRS

XI-2-10-30
Iktatva: 2010 FEBR 17.

**Budaörs Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal**

**Csik Edina
főépítész**

**2040 Budaörs
Szabadság út 134.**

Szám:
Iktatószám: PES-114-3/2010
Tárgy: közútkezelői állásfoglalás Budaörs.

Szabadság út – Nefelejcs u. – Kos-
suth L. u. – Kisfaludy u. – által hatá-
rolt területre (Belváros 2) vonatkozó
Szabályozási terv módosítása

Ügyintéző: Pusztai Tünde
Hivatkozási szám: XI-2-10-22/2010

Tisztelt Főépítész Asszony!

Hivatkozási számú megkeresésére, Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth L. u. – Kisfaludy u. – által határolt területre (Belváros 2) vonatkozó Szabályozási terv módosításával kapcsolatban az alábbi közútkezelői állásfoglalást adjuk.

Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth L. u. – Kisfaludy u. – által határolt területre (Belváros 2) vonatkozó Szabályozási terv módosítása célkitűzéseiben elvi kifogást nem te-
szünk.

Kérjük a fentiek szíves figyelembe vételét.

Budapest, 2010. február 10.

Üdvözlettel



20100217-1315-008799-1-00

Thomka Péter
megyei osztályvezető

Magyar Közút Nonprofit Zrt.
Pest Megyei Igazgatóság
1024 Budapest, Fényes Elek u. 7/13.
1306.

Telek András
megyei osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
2. Nemzeti Közlekedési Hatóság
3. Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ
4. MFKO
5. Irattár



Feljegyzés

Csík Edina
Főépítész Asszony részére

Tárgy: Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca által határolt területre (Belváros 2.) vonatkozó szabályozási terv módosítása - véleménykérés

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A fent említett véleménykérésre a Városépítési Iroda az alábbi válaszokat adja:

Csapadékvíz elvezetés

A meglévő csapadékvíz csatornák ismertetése, illetve a rajzi mellékleten való feltüntetése is hiányos. A szöveges és rajzi részleteket az alábbiakkal kérjük kiegészíteni:

Kiegészítés
Városépítési Iroda
A Nefelejcs utcában, az utca nyugati oldalán húzódik a Frankhegyi árok zártszelvényű szakasza. Az árok, a Szabadság út – Kossuth Lajos utca közötti szakaszon 80 cm-es betoncsőben van, a Szabadság utat pedig boltozatos szelvénnel keresztezi.

Városépítési Iroda
A Nefelejcs közben (2071/1 hrsz.), az út nyugati oldalán, 60 cm-es beton csapadékvíz csatorna van.

Kiegészítés
A szövegben szerepel, de a rajzi mellékleten nincs feltüntetve a Kisfaludy utcai csapadékvíz csatorna (mellékeljük a csatorna helyszínrajzát).

Városépítési Iroda
A Maros közben is van csapadékvíz csatorna (kb. 30 cm átmérőjű)

Tömegközlekedés

Városépítési Iroda
A 289 és a 288-as jelzésű helyi kisbusz járat útvonala a Kisfaludy utca – Szabadság út – Kossuth Lajos utcai szakaszát, és a teljes Kossuth Lajos utcát, valamint a Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Szabadság úti szakaszát is érinti. A járat lehetővé teszi több Kossuth Lajos utcai közintézmény, és a temető megközelítését a tömegközlekedés igénybevételével.

A 20 gépkocsi feletti, felszín alatti gépkocsi parkolás számával nem értünk egyet, mivel azt az országos jogszabályok szigorúbban korlátozzák (6db) R.40/B§(16) pontját felül kell vizsgálni.
A 2.4.2-es pontban a tervezési területet érinti a városi kerékpárút fejlesztési koncepció.

A T-04 tervrajzon a 2069/1 helyrajzi számú telken a parkolásra jogerős útépitési engedély van. A 2010. évi költségvetés tartalmazza a beruházást, javítás szükséges. Így a 15. rajzszámon ez közterület lesz.

A kilógó épületrészeket nem kéne engedni a jégcsapok miatt.

Vízellátás, szennyvízelvezetés

Az 1.9.1. pontban meglévő vízellátás pontosításra szorul. Tárgyi terület vízellátása a Dajka Gábor zónához tartozik, a (jelenleg üzemben kívüli) Kőhegyi tározótól teljesen független, azt kár megemlíteni.

A 2.7.1.1. pontban lévő tervezett vízellátás is pontosításra szorul. A terület ellátását szolgáló alapzónához képest következő nyomásfokozatú zónához tartozó Kőhegyi medence jelenleg üzemben kívül van.

Az 1.9.2. pontban a meglévő szennyvízelvezetés pontosításra szorul az alábbiak szerint: A tervezési terület körzetében elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizek a repülőtéri átemelőbe gravitál, majd a Vasút utcában lévő nyomóvezeték szállítja a tisztító telepre.

A 2.7.1.2. pontban hasonlóan módosítani szükséges.

Zöldfelület

A területen közcélú zöldfelület nem található, az alátámasztó munkarész kiemeli ennek jelentőségét, azonban az elfogadásra kerülő munkarészben nem látható közcélú zöldfelület kialakítása érdekében szabályozás. A tömb területén zöldterület, közkert kijelölésére nem került sor. A szabályzás tervezet közcélra játszótéri eszközök kihelyezését nem teszi lehetővé.

A Vt-R7 (színház és kulturális központ) elnevezésű övezet tervezet minimális zöldfelületi előírása 10 %, amely visszalépést jelent az eddigi 25 %-ról, továbbá a szabályzás tervezet előírása alapján a minimális zöldfelületi százalék még tovább csökkenthető 5 %-kal, ha az építésvonal mentén közhasználat céljára átadásra kerül 1,5 m. területsáv, vagy gyalogos átkötés illetve passzázs céljára kerül 1,5 m szélességű terület közhasználat céljára átadásra.

Fontos, hogy a Vt-R6, Vt-R7 és Vt-R8 övezetekre vonatkozóan a minimum zöldfelület részeként az aktív zöldfelület kötelező nagysága kerüljön meghatározásra.*

Szükséges a kertépítészeti terv készítési kötelezettséget Vt- R6, Vt-R7 és Vt- R8 övezetekre előírni, továbbá hogy a használati engedély megadásának feltétele az engedélyezett zöldfelületek megvalósulása.*

A szabályozás tervezet előírása alapján a Vt- R6, Vt-R7 és Vt- R8 övezetre vonatkozóan egyaránt a minimális zöldfelületi százalék tovább csökkenthető 5 %-kal, ha az építésvonal

mentén közhasználat céljára átadásra kerül 1,5 m. területsáv, vagy közhasználatú gyalogos átkötés illetve passzázs céljára kerül 1,5 m szélességű terület átadásra.

A 1,5 méter kevésnek tűnik az alátámasztó munkarészben megfogalmazott célok kialakítására:

Gyalogos átkötés, passzázs: a 1,5 m. szélesség 2 személy egymás melletti gyalogos közlekedését teszi lehetővé, cserje, fa, lugas vagy egyéb növény felületnek ezen a területen helye nem lesz, még növény- dézsa/planténer elhelyezésére sem lesz lehetőség.

Környezetvédelem, Hulladékgazdálkodás

A területen is működik, az un. „zöldzsák akció” mely a keletkezett zöldhulladék elszállítását és ártalmatlanítását segíti.

fin. { A lakosságnál keletkező különleges bánásmódot igénylő hulladékok év közben nem a lakossági hulladékudvaron kerül befogadásra, hanem a BTG Kft. által szervezett veszélyes hulladék gyűjtési akció keretében kerülnek átadásra az arra jogosult szolgáltatóknak.

Budaörs, 2010. február 10.


Domahidi Emma
Irodavezető *h*