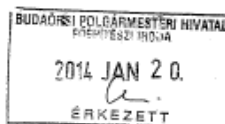


Kérődi Zsolt		2014 JAN 20.
Feladó:	Gáspár Bálint [b.gaspar@hvg.hu]	
Küldve:	2014. január 20. 13:53	
Címzett:	főépítész	
Másolatot kap:	dr. Hardi Géza Gyula	
Tárgy:	Településszerkezeti terv vélemény	
Melléletek:	SKMBT_C25314012011461.pdf, SKMBT_C25314012011580.pdf	



Mártonffy István főépítész úrnak

Tisztelt Mártonffy úr!

Hivatkozva a www.budaors.hu honlapon közzétett Településszerkezeti tervre, kicsit meglepődve tapasztaltam, hogy a Tervben változatlanul hagyták a 44/2000.(XII.01.) sz. rendelettel szabályozott terület üdülővezetési besorolását.

2009. júliusa óta több fórumon is igyekeztem hangot adni véleményemnek, hogy az üdülőterület *egy részét* sorolják át lakóövezetbe. Tettem mindezt azért, mert a 228/2009.(VII.16.) ÖKT határozat erre megadta a támogatást.

Nem kívánom most elküldeni az ezzel kapcsolatos teljes levelezésemet, ám úgy gondolom, hogy viszonylag ritkán készül új Településszerkezeti Terv, így most lehetősége van az Önkormányzatnak, vagy még inkább a Hivatalnak, az ezzel kapcsolatos álláspontjának felülvizsgálatára.

Mellékelem Csík Edinának az utolsó, 2011. évben írt – lényegében elutasító – levelét. Ami a Zúzmará – Víztorony- Zengő utca által határolt területet illeti, eddig is teljesítette a szükséges feltételeket. Az Ön által is jól ismert Fátyol utcai helyzet megoldódásával ismét egy átsorolásra alkalmas tömb (Zengő utca - Fátyol u.- Vizmosás: 9062 hrsz.)alakul ki. Megjegyzem a Zengő utca az árokig eddig is alkalmas volt az átsorolásra. (Részlet a Frankhegyi Részönkormányzat 2011. január 17-i üléséről: *Szabó Károly képviselő: „... a Zengő utca alsó szakaszának átsorolására vonatkozó lakossági igény le van adva a hivatalba és ennek intézése folyamatban van.”*)

A Csík Edina által jelzett tömbkövetelménynek a Zengő-Fátyol u.- 9062 sz. árok által határolt területet illetően csak részben tett eleget. Most ez is megoldódik.

Kérem tehát szíveskedjenek megvizsgálni annak lehetőségét, hogy az említett két tömböt minősítsék át lakóövezetté. Erre most van egy lehetőség.

Tisztelettel

Gáspár Bálint

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2014 JAN 21	
Szám:	XII/16-12/2014	
Eldozám:	Melléklet	Ügyintéző Kovács Z.

Valóban a város egészére most készül a TSZT felülvizsgálat melyben Frankhegy és környéke továbbra is egységesen üdülőterületként szerepel, mert: nem valósultak meg a hivatkozott 228/2009 (VII.16.) ÖKT határozat szerinti feltételek, továbbá Frankhegy területére a jelen terv helyi építési szabályzat része nem vonatkozik, arra építési jogokat/kötelezettségeket nem keletkezett, mert önálló tervezési folyamatként a területre készül egy átfogó terv, melynek keretében szintén lehetőség van/lesz a TSZT módosítására a feltételek teljesülése esetén.



20140120-0757-003792-1-00

A Budaörs Frankhegy Víziközmű Társulat véleménye**a Budaörs Helyi Építési Szabályzata módosítása során lakossági véleményezésre bemutatott tervszelvényekkel kapcsolatban.**

A bemutatott jogszabálytervezet (a továbbiakban Rt.) az alábbi szakaszaiban sérti a Budaörs Frankhegy ingatlanulajdonosainak érdekeit, kérjük ezek módosítását :

Rt. 5. § (1) A szabályozási tervben jelölt tervezett szabályozási vonal és a tervezett útsáv pontos helye geodéziai felmérés,és/vagy út- és közműterv alapján határozandó meg. A pontosított útsabályozások tervezési térképei a rendelet .

Ha a szabályozási tervre rákerül egy szabályozási vonal, akkor az oda kerüljön , ahol lennie kellene. Ha van egy tervezett szabályozási vonal, aminek a helye később másvalami alapján határozandó meg, akkor az olyan, mintha nem is lenne. Készüljön most egy geodéziai felmérés, vagy a közműtervek alapján határozzák meg , hogy hol legyen a szabályozási vonal.

Ugyanakkor a szabályozási vonal nem lehet függvénye út-és közműtervnek, a szabályozási vonal önmagában alkalmas kell legyen a telekalakítási eljárás lefolytatásához, tehát sérti a jogbiztonságot, ezáltal sérti a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: JAT) 2. § (1) bekezdésében megfogalmazott egyértelműen megfogalmazott szabályozási tartalom kívánalmának elvét.

A telekalakítási engedélyezési eljárás nem függhet út-és közműépítési engedélyezési hatósági eljárástól, hiszen a telekalakítási engedélyezési határozat előzetes végrehajtása ezen eljárásokban előzetesen benyújtandó kötelező melléklet.

Rt. 6. § (1) Csúszásveszélyes, omlásveszélyes (alápincézett) területen új főépítmény, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítése, valamint új rendeltetési egység csak akkor létesíthető ha az övezeti/építési övezeti előírásokban meghatározott szükséges közművesítés biztosított.

Rt. 44. § (5), Rt. 46. § (3), Rt. 38. (11), Rt. 40.§ (4), Rt. 44. (5), Rt.46. § (3), Rt. 48. § (3),Rt. 50.§ (6), Rt. 51. § (2), Rt. 57. § (3), Rt. 58. § (4) bekezdéseibenúj főépítmény építésének, meglévő épület bruttó szintterületének egyszeri, min. 25 m²-rel való bővítésének, valamint új rendeltetési egység kialakításának közművesítési feltétele: ... a közművek megléte

A felsorolt szakaszok részben sértik a 312/2012. Kormányrendelet 18. § (1) bekezdés „ec”-t, amely szerint a hatóság az engedélyezési eljárásnál vizsgálja, hogy a közművesítés a használatbavételig biztosítható - e ?

Megegyező szabályozás előírás volt érvényben Budakeszi-Makkosmária területére vonatkozóan, ezt a 29/2005. sz. Önkormányzati rendeletet a Kúria Önkormányzati Tanácsa **Köf. 5031/2012/11. határozata** megsemmisítette.

Rt. 26. §(1) Új közműhálózati elem akkor is létesíthető, meglévő felújítható, átépíthető e fejezet további előírásainak figyelembevételével, ha a közművezetéssel érintett közterület BSZT-ben javasolt szabályozási szélessége nem biztosított.

A BHÉSZ rendelet-tervezetében azért épült be ez az előírás, mert azokon az utca szakaszokon ahol kétoldali tervezet szabályozás van, és még az egyéb vonalas infrastruktúra hálózatok tervei sem készültek el, amelyek befolyásolhatják azt.

Frankhegy területére készülő HÉSZ-nél a geodéziai felmérés, a közműhálózat és az úttervek elkészülnek, ott nem lesz szükség ezeknek az előírásoknak az alkalmazására.

Az OTÉK 111. § (1) bekezdés alapján biztosított, hogy HÉSZ a II-III fejezetben meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb előírást állapítson meg külön hozzájárulás nélkül.

Az előírás lehetővé teszi a kialakult közterület-hálózaton a köz érdekében szükséges közműfejlesztést.

Számunkra nem értelmezhető e bekezdés. Illetve az az érzésünk, mintha kiskaput hagyna nyitva.

(2) A tervezett közcélú, városi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés-hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, közterületen, vagy közhasználat elől el nem zárt magánúton kell helyet biztosítani.

Kérdésünk, e bekezdés azt jelentené, hogy a közművek biztonsági zónája is csak közterületen lehet?

Az ingatlanok előkertje kell szolgáljon a közművek biztonsági zónájául, a biztonsági zónák területigénye jóval meghaladja a közművek valódi helyigényét és egymástól való minimális fektetési távolságukat. Az előkert beépítési korlátozása éppen ezt a célt is hivatott szolgálni.

Rt. 28. § (2) A város területén nem létesíthető egyedi zárt szennyvíztároló (mely egy vagy több, zártan és vízzáróan kialakított tartályból, illetve medencéből álló közműpótló műtárgy, amely a szennyvizek ártalommentes gyűjtésére és a szennyvizből keletkező települési folyékony hulladék időszakos tárolására szolgál).

(3) A város területén egyedi szennyvízkezelő berendezés (az egyedi szennyvízkezelő létesítmény és a tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény gyűjtő fogalma), egyedi szennyvízkezelő létesítmény (olyan vizületesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves, biológiai tisztítását energiabevitel segítségével végzi), valamint tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény (oldómedencéből és tisztítómezőből álló vizületesítmény, mely a települési szennyvizek nem közműves elvezetésére és elhelyezésére szolgál, és a szennyezőanyagok anaerob lebontását energiabevitel nélkül végzi) csak a csatornázatlan, beépítésre nem szánt Mk, Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek övezetű ingatlanokon helyezhetők el a jogszabályokban meghatározott feltételek teljesülése esetén.

A meglévő ingatlanok használatát korlátozza és lehetetlenné teszi a zárt szennyvíztároló építésének tilalma, teszi ezt a jogalkotó annak tudtával, hogy nem teljesítette a kötelező feladatként előírt közműépítést (szennyvízcsatorna építés, vízhálózatépítés), holott erre a feladatra előírt határidő lejárt.

A korszerű szennyvízkezelő létesítmények elhelyezhetősége a vonatkozó jogszabályok értelmében nem az építési övezetekhez kötendő, hanem a felszín alatti vizek védelme és a karsztvizek védelme kell meghatározza azt.

Az Mk (mezőgazdasági területek) övezetekben kb 650 ingatlan érintett, a Kb-Re, Kb-Sp/2, Eg és Ek nagy kiterjedésű natura 2000 övezetbe tartozó területek érintettek ezeken a jogalkotó megengedi a szennyvízkezelő létesítmények elhelyezését, de a belterületbe tartozó üdülőterületeken nem, ez kimeríti a területi alapú megkülönböztetés fogalmát. Diszkriminatív szabályozási elem elfogadhatatlan a jogszabályban.

59. § (1) Új főépítmény az 58. § (3) bekezdés a - b) pontban foglaltak kivételével csak akkor létesíthető, valamint a telken max. 1 szabadonálló épület helyezhető el, melynek hasznos alapterülete nem lehet több mint 15 m², és a telek beépítettsége nem haladhatja meg a telek területének 1,5%-át, ha:

a) a telek területe eléri az övezetben előírt minimális telekterületet;

b) a telek szélessége az épület elhelyezésénél mérve eléri az övezetben előírt minimális telekszélességet.

A jogalkotó ezzel az előírással a telek mérete alapján tesz megkülönböztetést az építési jog gyakorlása vonatkozásában, ez ugyanakkor visszamenőleges hatályú szabályozás, mivel a korábban jogszerűen kialakított telekméretreklhez fűződő szerzett jogokat figyelmen kívül hagyja. Ez a jogszabályhely sérti a JAT 2. § (2) bekezdésben előírt visszaható hatály tilalmát, így magasabb szintű jogszabállyal való ütközést megvalósítva sérti az Alaptörvényt.

A közművek elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a meglévő/tervezett beépítésekre, valóban egy előkertes beépítésnél lehetőség lenne a védőterületek közterületen túli elhelyezésére, de előkert nélküli beépítéseknél ez nem megengedhető.

Az építési jog nem alapjog, ezt a helyi viszonyokhoz igazodva lehet/kell megállapítani. Budaörs területén nem közüzemi szennyvízkezelést csak beépítésre nem szánt terület-felhasználásokon kívánunk megengedni.

A városban minden beépítésre szánt terület-felhasználás területén kötelező a közüzemi szennyvízkezelés, ez alól egyik területet sem kívánjuk kivenni, ezzel biztosítva a területi alapú megkülönböztetés elkerülését.

Frankhegy HÉSZ vizsgálni fogja a felszín alatti és a karsztvíz védelmet, ennek megfelelően fog egyedileg szabályozni a területen.

Az építési jog nem alapjog, a megfogalmazott előírás nem visszamenőleges hatályú, az Étv. 30. §-a megfelelően szabályozza a kártalanítást a megváltozó építési jogi előírások esetén.

67. § E rendelet hatálybalépését követően az önkormányzat vagyónáról való rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 60/2004.(X.20.) ÖKT rendeletnek A forgalomképes vagyon feletti jogok gyakorlásáról szóló 15. §-ának (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Ha egy ingatlan/ingatlanrész tulajdonosa az Önkormányzat részére közterület céljára, térítésmentesen átad, az arról rendelkező külön szerződést értékhatarától függetlenül a TFVB hagyja jóvá.”

Jogsabályi megerősítést nyer az az Önkormányzat által hangoztatott álláspont, hogy a közművesítést, majd a közút építést a tulajdonosok kell megszervezzék és finanszírozzák, egyrészt telkeik térítésmentes leadásával és a kivitelezés 100%-os anyagi finanszírozásával.

Ennek a normaszövegnek az elfogadása az előbb sorolt lakossági terheknek a növelését és átruházását szolgálja, a közművesítetlen lakosságot megkülönböztető intézkedés.

A frankhegyi ingatlan tulajdonosoknak az az érzése, hogy a Budaörs Településszerkezeti Terv és Helyi Építési szabályzatáról szóló dokumentáció olvasása közben, hogy Frankhegy nem tartozik Budaörshez, illetve, hogy a frankhegyi ingatlan tulajdonosok a Város egyéb területein élőkkel szemben másodlagos állampolgárok - mi a Frankhegyen élőknek más elbírálás illet meg. Miért ?!

Nem értünk egyet azzal, a tervezői javaslatl, hogy a Frankhegy egészét csúszásveszélyesnek kellene minősíteni. Milyen előzetes vizsgálatok alapján állítja ezt a tervező ?

Nem értünk egyet azzal, hogy a sajátos domborzati viszonyokkal rendelkező területet a tervező asztalon át kell szabni. Régóta sejtjük, miért kell a hegy közepén átvélő gyűjtőutat kialakítani, hiszen csak így van értelme az Alsószálláson kialakítandó 16 m-es utaknak.

Nem értünk egyet azzal, hogy Budaörs város Településrendezési Tervének tárgyalásából a Frankhegyi Részönkormányzat kimaradt. Igaz, a Budaörs Város honlapján a figyelemfelhívó tájékoztatás egy hónapja felkerült, de az anyag a tájékoztató felhívás alapján nem volt elérhető. A lakossági fórum a meghirdetett időponttól csak 6 nappal előbb került fel a honlapra, az ikon, mely alapján az anyagot részletesebben érdeklődők utánanézhettek, pedig csak 5 nappal előbb volt elérhető. Mindezek alapján a fórumon széles körű érdeklődésre nem lehetett számítani egy közel 30 000-es lélekszámú város életét jelentős mértékben megváltoztató téma bemutatásánál.

Tudjuk, hogy a Frankhegy szabályozási Tervének módosítása folyamatban van. Ennek ellenére szeretnénk volna a fórumon résztvenni, akkor is, ha jelen fórum a frankhegyi problémákat nem tárgyalta. Mi frankhegyi ingatlan tulajdonosok, akik a Frankhegyen élünk budaörsi lakosok vagyunk. Minket is érint és érdekel mi történik a városban, és szeretnénk nyomon követni a várható változásokat.

Hasonlóképpen, a frankhegyi problémák nemcsak a mi , de az egész város, Budaörs problémája.

Kérjük a városi és frankhegyi problémákat egységes mércével kezelni.

Budaörs 2014.01.20.

Tisztelettel

Dr Hardy Géza

A BHÉSZ hatálya nem vonatkozik Frankhegyre. Frankhegyen nem használhatók ezek az előírások, a véleményezett rendelet-tervezet jóváhagyása Frankhegy területére sem építési jogokat, sem kötelezettségeket nem eredményez.

A kifogásolt előírások minden Budaörsi állampolgárra vonatkoznak, az egységes, ha ez a Frankhegyieknek nem megfelelő, akkor éppen ők kérnek mást, mint ami a többi állampolgárt megilleti.

Nem a TSZT/BHÉSZ határozta meg, azt a területre készült hatástanulmány megállapítási figyelembevételével tartalmazza.

Nem VÁTI átvettük Frankhegy folyamatban lévő tervéből.

A részönkormányzat a Frankhegy HÉSZ tervezését folyamatosan figyelemmel kíséri, jelen tervezésbe annak elemei épültek be.

A lakossági fórumon a legtöbb észrevétel éppen Frankhegygel és Alsószállással kapcsolatban volt, ezekről a területekről sokan részt vettek azon.

A Frankhegy HÉSZ feladata lesz a jelen rendeletben a városra megállapított általános szabályok alkalmazása a Frankhegyen.