

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere
ELŐTERJESZTÉSE**

**A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2015. februári és
a Képviselő-testület 2015. februári ülésére**

**Tárgy: Templom tér és környéke készülő helyi építési szabályzatának elfogadása az
államigazgatási véleményezési szakasz megindításához**

*Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról
szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyílt
ülésein történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

Budaörs Templom tér és környéke területére, a Farkasréti út – Bokréta köz – Clementis László utca –
Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt területre a többször módosított
41/2001. (XI.16.) sz. ÖKT rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és szabályozási terv van
hatályban. Az Építési törvény előírása alapján a jelenleg hatályos szabályozási terv és helyi építési
szabályzat 2015. december 31-ig maradhat hatályban.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 145/2013. (V.15.) ÖKT sz. határozata alapján a
Főépítési Iroda a 2013. január 1.-től életbe lépő új szakági jogszabályok és újonnan megfogalmazott
szakmai program alapján átdolgoztatta a Budaörs Templom tér és környéke területére Farkasréti út –
Bokréta köz – Clementis László utca – Dózsa György utca – Stefánia utca – Nefelejcs utca által határolt
területre készülő szabályozási tervet. A tervezet egységes szerkezetet képez majd a 24/2014. (IX.29.)
Budaörs város egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló rendelettel (továbbiakban:
BHÉSZ).

Az elkészült tervet a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 27. szakasza szerinti véleményezési szakaszát
kívánjuk lefolytatni, jelen előterjesztés képviselő-testületi elfogadását követően.

A tervet a partnerségi egyeztetés keretén belül kiemelten egyeztettük a Budaörs Óvárosért
Egyesülettel, valamint kiemelten foglalkoztunk a 131 hrsz-ú telek beépítésével a környező
telektulajdonosok bevonásával. Az egyeztetések során a legtöbb vitatott pontban megegyezés született,
azonban fennmaradt még néhány pont, illetve a megállapodáshoz képest új igény amelyekkel
kapcsolatosan szeretnénk kérni T. Bizottság és T. Képviselő testület állásfoglalását. Ennek célja, hogy
egy képviselő testület által teljes mértékben támogatott terv államigazgatási véleményezési eljárását
indíthassuk meg jelen képviselő-testületi döntést követően.

A következő pontokban szeretnénk kérni a Képviselő-testület döntését:

1. Ébner György köz északi oldalának beépítési magassága
 - a) Budaörs Óvárosért Egyesület álláspontja: maximum P+F+T (pince + földszint + tetőtér) Az
egyesület szerint a tervezettnél alacsonyabb beépítés kedvezőbb lenne mind a tér
látványa, mind a Budapesti úti épületrészek dél felé néző helyiségeinek benapozása
szempontjából.

- b) **Főépítési Iroda szakmai álláspontja** szerint a tervezetben szereplő maximum P+F+1+T, legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasság a megfelelő érték. A terület részben önkormányzati tulajdonú telkeket érint. A településszerkezeti terv szerint a terület Vt településközpont vegyes területfelhasználási egységbe tartozik, ennek megfelelően úgy gondoljuk, hogy fontos építésszerűleg elősegíteni a kisvárosias városközponti jelleg kialakulását. Emellett szakmai álláspontunk, hogy városépítészeti szempontból a környezethez illeszkedő azonos beépítési magasság indokolt az Ébner György köz északi térfalának kialakításakor. A tömbben F+1+T színtszámú épületek vannak, az Ébner György köz déli oldalán pedig F+2+T, valamint F+3+T.
2. Gépjárművek elhelyezése Vt-Tt/1 és Vt-Tt/2 övezetekben
- a) Budaörs Óvárosért Egyesület álláspontja: minden egység a saját területén belül oldja meg a parkolást, ellenkező esetben a megengedő mód alapján azt mindenki közterületen fogja elhelyezni, amely a jelenlegi kaoszt még tovább fogja rontani.
- b) **A Főépítési Iroda álláspontja**, hogy érintett területen is, úgy ahogy a város többi területén a BHÉSZ 4. sz. melléklete alapján lehessen a szükséges személygépjármű várakozóhelyek számítását elvégezni, amelyet a 2011-ben készült parkolási rendelet megalapozó vizsgálatai és javaslatok támasztanak alá szakmailag. A BHÉSZ vonatkozó rendelkezéseit az 50/2011. (XI.30.) sz. A személygépjárművek elhelyezésének szabályairól szóló rendelettel együtt kell alkalmazni. Főszabály, hogy az OTÉK szerint számított személygépjárműveket telken belül kell elhelyezni, a telken kívüli elhelyezésnek a feltételeit az 50/2011. (XI.30.) sz. rendelet szabályozza. A várakozási terület használatának szabályairól szóló 46/2014 (XII.18.) sz. önkormányzati rendelet a belváros túlszűfolt parkolását kívánja orvosolni. E szerint a Clementis László – Petőfi Sándor utca között a Szabadság út területén május 1.-től munkanapokon 8-12 óra közötti időszakban a várakozás maximális időtartama egybefüggően nem haladhatja meg a 2 órát.
3. Kedvezményes beépítési paraméterek a Vt-Tt/1 övezetben közhasználat céljára történő átadás esetén
- a) Budaörs Óvárosért Egyesület álláspontja: a tervezet 40/A.§ (2) és (4) bekezdése a közhasználatra való megnyitással járó kedvezmények tekintetében azt a rossz emlékű, és egyszer már közös konszenzussal véglegesen elvetett korzó kialakítás jövőbeni, elvi visszaállításának a lehetőségeit hordozza magában, ami elfogadhatatlan, javasoljuk törölni a szövegből.
- b) **A Főépítési Iroda álláspontja**, hogy meg kívánjuk tartani a rendelet-tervezetben szereplő kedvezményeket területrész közhasználat céljára történő átadás esetén. A Zichy –Korzó korábbi kötelezően kiszabályozott sétáló útját elhagytuk, a környezetben élő lakosság tiltakozása miatt, a erről szóló képviselő-testületi döntésnek megfelelően. Ezzel szemben a kis gyalogos átkötések és árkádok magántelkek területén való kialakításának lehetőségét, magánkezdemenyezésre biztosítani szeretnénk. Városközponti funkcióba illeszkedőnek gondoljuk a sétáló területek növekedését. Ez a rendelkezés az Esze Tamás és Templom tér közötti és az Ébner György köz és Templom tér közötti gyalogos kapcsolatok kialakulását kívánja elősegíteni.
4. Helyrehozatali kötelezettség
- a) Budaörs Óvárosért Egyesület álláspontja, hogy annak szerepeltetésével nem értenek egyet, véleményük szerint annak mértéke nem egyértelmű, térképi jelölése nem célszerű.

- b) **A Főépítési Iroda álláspontja**, hogy az Építési törvény 29.§ (1) b) pontja alapján településrendezési kötelezettség körében helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el. A célja ezen a területen, hogy a Clementis László utca mentén a Zichy majorhoz vezető gyalogos útvonal mentén rendezett településkép alakuljon ki. A települési önkormányzat polgármestere a szabályozási terv alapján helyrehozatali kötelezettséget írhat elő önkormányzati hatósági döntésben, a szabályozási terv jóváhagyását követő bármely későbbi időpontban, amikor a rendezésnek aktualitása lesz. Az önkormányzat e kötelezettség teljesítéséhez anyagi támogatást nyújthat.

5. 131 hrsz-ú ingatlan telekrészének beépítési magassága

A 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészének (132. hrsz-ú ingatlan műemléki épületének tűzfalától délre eső terület) beépítési magasságával kapcsolatosan is kérjük T. Bizottság és T. Képviselő-testület állásfoglalását, mert Kecznán Pál tulajdonos nagyobb beépítési magasságot kér, mint az eddigi egyeztetések szerinti megállapodás és, mint ami a rendelet tervezetben szerepel.

- a) a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 7,5 m (azaz 151,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.
- b) **Főépítési iroda álláspontja**: a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 4,5 m (azaz 148,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.
- c) a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 9,5 m (azaz 153,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

A tárgyalt pontokkal kapcsolatosan tájékoztatjuk T. Bizottságot és T. Képviselő-testületet, hogy a Városfejlesztő Kft. által koordinált Budaörs Óvárosért Egyesülettel korábban leegyeztetettekhez képest a 2., 3., 5. pontokban megfogalmazott igények új elemként jelentkeztek a Főépítési Iroda további egyeztetései során.

Fentiek alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek az alábbi határozat meghozatalára teszek javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

- 1.a Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy az Ébner György köz északi oldalának beépítési magassága legfeljebb pince + földszint + tetőtér legyen.

vagy

- 1.b Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy az Ébner György köz északi oldalának beépítési magassága legfeljebb pince + földszint+ emelet + tetőtér legyen.

- 2.a Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy Vt-Tt/1 és Vt-Tt/2 építési övezetekben az OTÉK szerint számított személygépjármű várakozóhelyeket kizárólag telken belül lehessen elhelyezni.

vagy

- 2.b Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy Vt-Tt/1 és Vt-Tt/2 építési övezetekben az OTÉK és a BHÉSZ 4. sz. melléklete szerint lehessen a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket elhelyezni.

- 3.a Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy rendelet-tervezetből kerüljön ki a 40/A.§ (2) és (4) bekezdések terület közhasználatra céljára történő átadása esetén járó kedvezmények lehetősége.

vagy

- 3.b Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa a rendelet-tervezet 40/A.§ (2) és (4) bekezdések terület közhasználatra céljára történő átadása esetén járó kedvezmények alkalmazásának lehetőségét.

- 4.a Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy ne támogassa a helyrehozatali kötelezettség rendelet-tervezetben történő alkalmazását.

vagy

- 4.b Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa a helyrehozatali kötelezettség rendelet-tervezetben történő alkalmazását.

- 5.a Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy a 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészén a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 7,5 m (azaz 151,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

vagy

- 5.b Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy a 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészén a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 4,5 m (azaz 148,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

vagy

- 5.c Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy támogassa, hogy a 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészén a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 9,5 m (azaz 153,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

6. Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja Képviselő-testületnek, hogy a Budaörs, Templom tér és környékére készülő helyi építési szabályzatának tartalmával a megelőző pontok figyelembevétel értsen egyet és tartsa alkalmasnak az államigazgatási véleményezési szakasz megindításához.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés b) pontja és 60. §-a alapján *minősített többséggel*, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján *nyílt szavazással* történik.

a Képviselő-testület részére:

- 1.a Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy az Ébner György köz északi oldalának beépítési magassága legfeljebb pince + földszint + tetőtér legyen.

vagy

- 1.b Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy az Ébner György köz északi oldalának beépítési magassága legfeljebb pince + földszint+ emelet + tetőtér legyen.

- 2.a Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy Vt-Tt/1 és Vt-Tt/2 építési övezetekben az OTÉK szerint számított személygépjármű várakozóhelyeket kizárólag telken belül lehessen elhelyezni.

vagy

- 2.b Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy Vt-Tt/1 és Vt-Tt/2 építési övezetekben az OTÉK és a BHÉSZ 4. sz. melléklete szerint lehessen a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket elhelyezni.

- 3.a Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy rendelet-tervezetből kerüljön ki a 40/A.§ (2) és (4) bekezdések terület közhasználatra céljára történő átadása esetén járó kedvezmények lehetősége.

vagy

- 3.b Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja a rendelet-tervezet 40/A.§ (2) és (4) bekezdések terület közhasználatra céljára történő átadása esetén járó kedvezmények alkalmazásának lehetőségét.

- 4.a Budaörs Város Képviselő-testület nem támogatja a helyrehozatali kötelezettség rendelet-tervezetben történő alkalmazását.

vagy

- 4.b Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja a helyrehozatali kötelezettség rendelet-tervezetben történő alkalmazását.

- 5.a Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy a 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészén a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 7,5 m (azaz 151,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

vagy

- 5.b Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy a 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészén a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 4,5 m (azaz 148,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

vagy

- 5.c Budaörs Város Képviselő-testülete támogatja, hogy a 131 hrsz-ú ingatlan hátsó telekrészén a 132. hrsz-ú műemlék telek terepszintjétől mért 9,5 m (azaz 153,25 mBf érték) fölé épületrész nem nyúlhat.

6. Budaörs Város Képviselő-testülete Budaörs, Templom tér és környékére készülõ helyi építési szabályzatának tartalmával a megelőző pontok figyelembevétel egyetért és alkalmasnak tartja az államigazgatási véleményezési szakasz megindításához.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdés b) pontja alapján minősített többséggel nyílt szavazással történik.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Budaörs, 2015. február 3.


Wittinghoff Tamás
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítési Iroda

Junghausz Tímea, településrendezési ügyintéző

Mártonffy István, főépítész

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Domahidi Emma, városépítési irodavezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:

Mellékletek:

- Budaörs Templom tér és környéke szabályozási terv:
 - alátámasztó munkarészek
 - véleményezési tervdokumentáció
 - jóváhagyandó tervdokumentáció
- 131 hrsz-ú telek beépítési terve: meglévő állapot és a, b, c tervezett variáció