

## TERVEZŐI VÁLASZ

**A 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása  
Budaörs Város Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan**

**314/2012. (XI.8.) Korm.rend. (továbbiakban: TRE KODEX) 41.§ egyszerűsített eljárási szakaszban résztvevő  
államigazgatási szervek és Partnerek beérkezett véleményére, észrevételeire az alábbi tervezői válaszok fogalmazhatók meg**

### ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, ÉSZREVÉTELT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész (Üi.sz.: PE/AF/00179-2/2018)</b>	
A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban észrevételünk nem merült fel.	-
Kérjük, hogy szíveskedjenek kiegészíteni a rendelet-tervezet bevezető részét a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 53.§ (2) bekezdése alapján, amely kimondja, hogy <i>eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett helyi önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat eredeti jogalkotói hatáskörét megállapító rendelkezésként az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdését kell megjelölni.</i>	<p>Az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerint:  <i>„32. cikk (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.</i>  A helyi építési szabályzat megalkotása – és így hatályos rendelet módosítása is – nem az önkormányzat eredeti (sui generis) jogalkotói hatáskörben történik, hanem törvény felhatalmazásán alapuló (származékos) jogalkotás útján. A felhatalmazó rendelkezést az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontja tartalmazza az alábbiak szerint:  <i>„62. § (6) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg</i>  <i>6. a helyi építési szabályzatát,</i>”  Ennek megfelelően az önkormányzati rendelet bevezető részében a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 54. § (1) bekezdése irányadó, nem a hivatkozott 53. § (2) bekezdés.  <i>„54. § (1) A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.”</i>  Véleményünk szerint a rendelet-tervezetben szereplő bevezető rendelkezés fentiekre tekintettel jogi-kodifikációs szempontból helyes.</p>

**ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT NEM MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (TERVEZŐI VÁLASZ NEM SZÜKSÉGES):**

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Üi.sz.:PE-06/KTF/9739-2/2018)</b>	
Az ismertetett módosítás egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti terület és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érint.	
A módosítással érintett terület az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.	
A véleményezési dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatása nem várható. <b>A fentiek alapján a Járási Hivatal környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.</b>  A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budaörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban, a Járási Hivatal <b>nem emel kifogást.</b>	
<b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>A tervezési terület országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 terület), országos ökológiai hálózat övezetét, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területet nem érint.</li> <li>Figyelembe véve a rendezés alá vont terület rész jelenlegi táji és természeti adottságait, továbbá a hatályos terv jelen módosításának célját és az azzal összefüggésben megalkotott szabályozási javaslatokat Igazgatóságunk a BHÉSZ benyújtott tervek szerinti módosításával kapcsolatban <b>táj- és természetvédelmi szempontból észrevételt nem tesz, jóváhagyása ellen kifogást nem emel.</b></li> </ul>	
<b>Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály</b>	
Vélemény nem érkezett.	
<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b>	
Vélemény nem érkezett.	
<b>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság (Üi.sz.: 01547-0011/2018)</b>	
A megküldött egyeztetési dokumentációt áttekintettük, az abban foglaltakat tudomásul vettük, <b>ellenük kifogást nem emelünk.</b> -	
A 00237-0024/2017 iktatószámú levelünkben írt véleményünket továbbra is fenntartjuk.	Tervező megjegyzése: Az Igazgatóság 00237-0024/2017 iktató számú

	levele nem jelen helyi építési szabályzat módosítására vonatkozik, hanem a Budaörs BHÉSZ eseti módosításra.
<b>Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> (Üi.sz.: 36300/1109-1/2018)	
Budaörs Város településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának módosításáról, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 24. § (1) bekezdése, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a szerint az alábbi véleményt adom:	
<b>tűz- és polgári védelmi, valamint iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek.</b>	
Tájékoztatom továbbá, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában is részt kívánunk venni.	
<b>Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály</b> (Üi.sz.: BP/PNEF-TKI/01246-4/2018, BP/PNEF-TKI/01247-4/2018)	
Budaörs város helyi építési szabályzatának (a továbbiakban BHÉSZ) módosító tervezetét tartalmazó dokumentáció áttanulmányozását követően a Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) a BHÉSZ módosítását a <i>Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan</i> közegészségügyi szempontból elfogadja.	
Az érintett területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály</b> (Üi.sz.: BP/0801/317-1/2018.)	
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 12. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.	
Fentiekre tekintettel a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	
<b>Nemzeti Fejlesztési Minisztérium</b>	
Vélemény nem érkezett.	
<b>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály</b> (Üi.sz.: 3847-3/2018/h)	
A fenti hivatkozási számú megkeresésére Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának tárgy szerinti módosítása tárgyában a katonai légügyi hatóságként eljáró HM Állami Légügyi Főosztály észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat nem fogalmaz meg.	
<b>Érdi Járási Hivatal Közlekedési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály</b>	
Vélemény nem érkezett.	

<b>Miniszterelnökség</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Érdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály (Üi. sz. 10.117/2018)</b>
<p>Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Helyi Építési Szabályzat módosítás által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló területeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya földvédelmi szempontból <b>kifogást nem emel</b>.</p> <p>Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a területileg illetékes Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.</p>
<b>Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály (Üi.sz.: 3817-2/2018/h)</b>
A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.
<b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság (Üi.sz.: 13000/5748/2018.Ált.)</b>
<p>A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §. (2). bek. b) pontjának és a 9. számú melléklete 18. sz. pontjának megfelelően tájékoztatom, hogy a tervezett intézkedések abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban <b>akkor kívánunk részt venni</b>, ha az <b>határrendészeti szakterületet</b> érint.</p> <p>Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.</p>
<b>Pest Megyei Rendőr-Főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály (Üi.sz.: 13010/2434-1/2018.ált.)</b>
<p><i>A módosítással kapcsolatban véleményem nincs, ahhoz</i></p> <p><i>Szakhatósági hozzájárulásomat megadom.</i></p>
<b>Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály (Üi.sz.: PE/V/807-2/2018)</b>
A tárgyi módosítás ellen <b>nem emel kifogást</b> . A tervezett beruházás területe sem bányászati tevékenységgel, sem földtani veszélyforrással nem érintett a Bányafelügyelet nyilvántartása szerint.

<b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Országos Atomenergia Hivatal (Üi.sz.: OAH-2018-00057-0161/2018 (AL))</b>
<p>A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.</p> <p>Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit nem érinti.</p> <p>Felhívom a figyelmét, hogy a <i>Korm. rendelet</i> 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmény 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a <i>Korm. rendelet</i> szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.</p> <p>Az elfogadott településrendezési eszközökről az <i>EljR.</i> 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!</p>
<b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Pest Megyei Főépítész (Üi.sz.: 463-2/2018)</b>
<p>A véleményezésre küldött dokumentáció a tárgyi tervek módosítási szándéka nem ellentétes az <i>Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvénnyel</i>, valamint és a <i>Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény</i> előírásaival.</p> <p>A településrendezési eszközök módosításait nem ellenzem.</p>
<b>Budapest Főváros / Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztály / Városfejlesztési Főpolgármester-helyettes (Üi.sz.: FPH059/649-6/2018)</b>
<p>A módosítással érintett terület a közigazgatási határtól távol fekszik.</p> <p>Budapest közlekedési és közmű infrastruktúrájára nincs hatással, azt nem érinti.</p> <p>A tárgyi módosítás jóváhagyását a Fővárosi Önkormányzat nem kifogásolja.</p>
<b>Biatorbágy Polgármesteri Hivatal Polgármesteri Kabinet</b>
Vélemény nem érkezett.



<b>Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Törökbálinti Polgármesteri Hivatal Főépítésze</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda</b>
A tervezet áttekintése után megállapítható, hogy a tervezett módosítások Budapest XI. kerület Újbuda érdekeit nem sértik, településrendezési eszközeinkkel nem ellentétes, a tervvel kapcsolatban észrevételt nem teszek.
<b>Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat</b>
Az áttekintett tervezett módosítás a Hegyvidék területétől távolabb esik, a kerületre hatást nem gyakorol, azzal kapcsolatban kifogást nem emelünk.
<b>Budafok-Tétény, Budapest XXII. kerület Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Főépítési és Városrendezési Iroda</b>
Köszönettel vettük megkeresésüket tárgyi témával kapcsolatosan. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan megküldött anyaga Budafok-Tétény területét és elképzeléseit közvetlenül nem érinti, így a tervekben foglaltakkal kapcsolatban észrevételt nem kívánunk tenni.

#### KÖZMŰSZOLGÁLTATÓK VÉLEMÉNYEZÉS SORÁN BEÉRKEZETT JAVASLATAI:

<b>TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft.</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató kft.</b>
Vélemény nem érkezett.
<b>ELMŰ Hálózat Kft.</b>
Az Önök által megküldött anyagot elfogathatónak találjuk. A véleményezési eljárásában részt kívánunk venni.
<b>Fővárosi Vízművek Kft.</b>

Budaörs, Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt hrsz: 4153/83 magáningatlanon 37 db lakás és min. 1200 m<sup>2</sup> irodaépület kialakítását tervezi a beruházó.

A véleményezésre megküldött dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban az alábbi véleményt adjuk:

Tárgyi ingatlan az Edison u-i NA150 mm-es, Puskás Tivadar u-i NA200 mm-es és a Liget u-i NA100 mm-es ivóvíz törzshálózattal határos, amely vezetékek az ivó – és oltóvíz igény biztosításához figyelembe vehetők.

Az ivóvíz- és oltóvíz igény biztosításának pontos műszaki feltételeit vizsgálni szükséges, ezért azok meghatározásához elvi nyilatkozat igénybejelentő benyújtása szükséges Társaságunkhoz az érintett ingatlan ivó-, és oltóvíz igényének megadásával, mellékelve az ingatlant és környezetét ábrázoló, 60 napnál nem régebbi földhivatali térképmásolatot is (TAKARNET rendszerből származó másolat megfelel). Az elvi nyilatkozat igénybejelentő tartalmi és formai követelményeivel kapcsolatban a Fővárosi Vízművek Zrt. honlapján olvasható részletes információ:

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A **Partnerségi egyeztetés** során a dokumentáció megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) honlapon, valamint a tervezet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2018.04.10.-ére. Összességében a partnerségi egyeztetésen a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv, és a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be.

Levegő Munkacsoport	
Nem tartjuk szerencsés gondolatnak intézményi övezetbe sorolt területek közé 37 lakásos lakóház létesítését. A területi adottságok miatt már eleve nem alakítható ki megfelelő fás zöldfelülettel barátságos lakókörnyezet. Mivel a megállapodás szerint irodafunkciót is el kell helyezni ezen a mindössze 4000 nm nagyságú területen, a jogszabály szerint számított mennyiségű parkolóhelyek létesítése nehezen oldható meg a legkevesebb 1200 nm bérbe adható irodaterület létesítésének kötelezettsége miatt.	A telken a beépítési terv alapján jogszabályi előírásoknak eleget téve elhelyezhető a tervezett funkció, valamint az előírt telken belüli parkolószám is elhelyezhető. Összehasonlításképpen megjegyezzük, hogy a szomszédos Liget utcai társasház kb. 2200 m <sup>2</sup> területen helyezkedik el 40 db lakással.
A 12. oldalon lévő „BHÉSZ 2.1 melléklet: Építési övezetek paraméterei” című táblázattal kapcsolatos megjegyzésünk: Feltűnő, hogy a „megengedett legnagyobb beépítés mértéke” 40 %, míg a „megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke” csak 20 %. Ez arra enged következtetni, hogy a felszíni beépítés alatt létesített terepszint alatti építményrészt a terv nem számítja be a terepszint alatti beépítés mértékébe...	A megküldött véleményezési tervdokumentáció 12. oldalán a területre vonatkozó jelenleg hatályos helyi építési szabályzat (Továbbiakban: BHÉSZ) kivonata található, amely alapján a jelenleg hatályos Vi-1/Z építési övezetben maximálisan elhelyezhető terepszint alatti beépítés 20%. A BHÉSZ szerinti kapcsolódó értelmező rendelkezés a következő: <i>„12. Terepszint alatti beépítés mértéke: A telek beépített területébe beszámítandó épület / épületek kontúrján kívül eső alatti épületrészek és terepszint alatti építmények vízszintes síkban mért vetületi területek összegének, a telek</i>

	<i>területéhez viszonyított aránya.”</i>
<p>Megjegyzéseink a Budaörs Város Településképi Védelmi Rendeletéből idézett, a 13-14. oldalon lévő kivonathoz (Általános előírások településképi szempontból meghatározó területekre):</p> <p>A telek zöldfelületével kapcsolatos 6. § (4) bekezdésének d) pontjából javasoljuk törölni azt az engedményt, mely közműfejlesztésnél a faegyedek gyökérzetének 25 %-os sérülését megengedi.</p>	<p>Az előírás pontosan a közterületi fák védelmében született, ezért nem javasolt annak törlése. A budaörsi tapasztalat, az, hogy a 25%-os mértékű gyökérmetszés még az a mérték, aminek bekövetkezése után egy egészséges fa továbbra is életképes marad. Az előírás a gyökérmetszés mértékének lehetőségét maximalizálja bizonyos nyomvonalas létesítmények elhelyezése esetén. Az előírás így szól pontosan:</p> <p><i>„a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.”</i></p> <p>Az előírás törlése esetén a fák gyökérzete ennél nagyobb mértékben is sérülhetne, ezért az előírás megtartása javasolt.</p>
<p>A zöldfelület fejlesztésére vonatkozó alátámasztó javaslatok a 16. oldalon tulajdonképpen átgondoltak és jók lennének, ha lenne hely arra, hogy érvényesüljenek a gyakorlatban. (A 6. § (3) bekezdését kiegészítenénk azzal, hogy a fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlen legyen.</p>	<p>Budaörs Város Településképi Védelmi Rendelete (továbbiakban: Településképi rendelet) előírása a következő:</p> <p><i>6. § (3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.</i></p> <p>A javaslatot elfogadhatónak tartjuk, a soron következő Településképi rendelet módosításánál figyelembe vesszük és kiegészítjük az előírást.</p> <p>Megjegyezzük, hogy a tervezett felszíni várakozóhelyek árnyékolását biztosító lombos fa telepítéséhez szükséges szabad zöldfelület aláépítetlenül biztosított a tervek alapján. A Településképi rendelet 4 várakozóhelyenként ír elő fásítást, a tervezett telken belüli parkoló fásítása 3 férőhelyenként biztosított.</p> <p>A beépítési terv szerint jellemzően terepszint alatt történik a parkolás, felhívjuk a figyelmet, hogy ez is a zöldfelület mennyiségi és minőségi megvalósítása miatt előnyösebb, mintha terepszinten történne a parkolás.</p>
<p>Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletében az R. 2.1. melléklet 58. sorát kiegészítené egy 58/A sorral, azaz a Vi-4/Z jelű építési övezettel, melyben a beépítés mértéke 40 %, és ezen kívül a terepszint alatti beépítés mértéke 35 % lenne. (Mivel az épület kontúrján belüli pinceszinti autóparkolót nem számítja terepszint alatti beépítésnek).</p> <p>E számítás szerint a 30 % legkisebb kötelező zöldfelület így nem lehet teljes értékű, aláépítetlen</p>	<p>Az előírt 30% -os zöldfelületi minimum a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 5. számú melléklet 1. táblázata lapján biztosított. A számítás részletezését a véleményezési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m<sup>2</sup> a teljes értékű termett talaj.</p>



<p>zöldfelület, ahol fák telepíthetők.</p> <p>A lakóterülethez szükséges fásítás elszegényedését megerősítik a tervet alátámasztó szövegben lévő következő meghatározások is: „<i>A tervezett terepszint alatti garázs az épület alatt kinyúlik az Edison utca határvonaláig, valamint a keleti szomszédos telek felé. A garázsszint kialakítása földtakarással a terepszinten nem látható módon tervezett.</i>” Azonban ez a földtakarás természetesen nem számítható be a kötelező legkisebb zöldterületi arányba, mivel fásítása nem megoldható. Magasra növő fákat tartalmazó környezet pedig feltétlenül szükséges egy földszint + 4 szintes lakóépülethez!</p> <p>Véleményünk szerint a tervezett 37 lakás számára nem valósítható meg ezen a területen egészséges, kellemes lakókörnyezet.</p>	<p>Az előírt 30% -os zöldfelületi minimum a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 5. számú melléklet 1. táblázata lapján biztosított. A számítás részletezését a véleményezési anyag „8. Beépítési terv” munkarésze tartalmazza. A számítás alapján mintegy 910 m<sup>2</sup> a teljes értékű termett talaj.</p> <p>A Településképi rendelet alábbi előírásának is eleget tesz a tervezett beépítés:</p> <p>„6. § (1)A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítését.</p>
<p><u>Liget u. 2-6. szám alatti társasházban lakók javaslatai, véleményei</u></p>	
<p>Előrebocsátjuk, hogy véleményünk szerint a tervezés nem elsősorban műszaki, hanem morális tevékenység, ami az érdek-különbségek mögötti érték-különbségek feltárására, kiegyenlítésére kellene, hogy törekedjen. Ebben az esetben egy egyoldalú kommunikáció történt, egyértelműen ignorálva ezzel a Liget utcában élő lakóközösség érdekeit. Sétélmezzük, hogy a telepítési tanulmányterv elfogadása után kezdeményetek csak párbeszédet a lakóközösséggel.</p>	<p>A Hivatal Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §- a szerint készítette elő a településrendezési szerződést. A Telepítési Tanulmánytervet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE KÓDEX) alapján készült. Ezek keretében nincs partnerekkel, helyi lakossággal történő egyeztetési kötelezettség.</p> <p>A partnerekkel, helyi lakossággal történő egyeztetési kötelezettség a helyi építési szabályzat módosítása során kötelező. A TRE KÓDEX rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A tervezett módosítások egyeztetése a TRE KÓDEX 41. § szerinti egyszerűsített eljárással történik, melyet Budaörs Város Polgármesteri Hivatalának Főépítész Irodája közreműködésével folytat le az Önkormányzat. A tervezett módosítások partnerekkel történő egyeztetése a TRE KÓDEX és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 43/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet alapján történik.</p>

<p>A közérdek megkívánta volna, hogy társadalmi vitán keresztül alakuljon ki egy minden érintett számára elfogadható terv és az önkormányzattól elvárható lett volna, hogy a lakók érdekeit szem előtt tartsa és olyan szabályokat állapítson meg a telekre, mely beépítése során megtartja az emberi léptéket. Minden lakót érzékenyen érint a környezet minőségében bekövetkező változás, hiszen az értékállóság csorbulni fog a tervezett beépítéssel.</p>	<p>Az egyeztetési kötelezettséggel kapcsolatban lásd előző pontot.</p> <p>A tervezési területre a 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat vonatkozik (továbbiakban: BHÉSZ), amely alapján a 4153/83 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása Vi-1/Z intenzív, zárt sorú intézmény-domináns intézmény, amely építési övezetben igazgatás, iroda, kereskedelem-szolgáltatás, szállás jellegű, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetések helyezhetők el. Új lakórendeltetés nem, kizárólag a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 2 egységből álló, összesen 200 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel helyezhető el. <b>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</b></p> <p>A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkert méret értéke.</p>
<p>A tervezett beépítés hatására egy óriási térfal jön létre az Edison utca felől, ez településképi védelmi szempontból is megkérdőjelezhető.</p>	<p><b>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</b></p> <p>A tervezési területre vonatkozó beépítési mód a hatályos BHÉSZ szerint zárt sorú beépítési mód, melyen jelen tervzet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. Az tervzet épület telepítése illeszkedik a környező telkek beépítéshez, településképi szempontból megfelelő.</p>

<p>Felvetődik az illeszkedés kérdése, mert a vizsgált tömbben nincs több p+fszt+4 emelet magas beépítés, kizárólag ennél alacsonyabb, ráadásul a terepszint emelkedése miatt ez fokozottabban jelentkezik. Miért nem illeszkedik az épület magassága a tömb többi épületéhez főként, ha zárt sorúnak minősül a beépítés? Kérjük, vizsgálják felül a szabályozást és csökkentsék az épületmagasságot 12,5 méterre, vagy az épületmagasságot lépcsőzetesen alakítsák ki, és azon a részen ahol ennyire közel kerülnének az épületek egymáshoz, tervezzék alacsonyabbra az új épületet.</p>	<p><b>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</b></p> <p>A tervezési területre vonatkozó legnagyobb beépítési magasság a hatályos BHÉSZ szerint 14,5 m, melyen jelen tervezet nem változtat, tehát ez nem új eleme a szabályozásnak. A zárt sorú beépítési lehetőség az építési hely meghatározására vonatkozik, azaz az épület a beépítési százalék figyelembevételével mellett, akár telekhatártól telekhatárig is húzódhatna, a tervezett épület illeszkedve a környező tömbök beépítéséhez kvázi szabadonállóan helyezkedik el, amelyre megvan a lehetőség, így kissé „szellősebb” beépítést valósítva meg a ténylegesen zárt sorú beépítéshez képest.</p>
<p>Továbbá óriási problémánk, hogy a Liget u. 2. szám alatti társasházhoz túl közel épülne egy aránytalanul magas épület, ami a házunk benapozását és komfortérzetünket (valamint kilátásunkat) rendkívül kedvezőtlenül érintené ezért kérjük, hogy <b>17,88 m-nél nagyobb, legalább 20 méter telepítési távolságot határozzanak meg (pl. építési vonal feltüntetésével) a szabályozási tervben illetve a rendeletben (BHÉSZ).</b> Ellenkező esetben az ingatlanaink értéke jelentősen csökken.</p>	<p>Az tervezett épület telepítése a lehető legjobban veszi figyelembe a Liget utcai társasház épületét, hogy attól minél távolabb helyezkedjen el. A telek adottsága miatt ez a legkedvezőbb telepítés, a beépítési százalékot így sem használja ki teljes mértékben az épület.</p> <p>A minimális telepítési távolságról az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 36. § (2) bekezdése így rendelkezik: <i>“A legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke.”</i></p> <p>Az övezetben előírt maximális épületmagasság 14,5 m, tehát elegendő lenne a 12,25 m-es telepítési távolságot tartani, ehelyett 17,8 8 m távolságot tartalmaz a beépítési terv.</p>
<p>A tervezett építkezéssel az ingatlanainkban bekövetkező forgalmi értékcsökkenés miatti kártérítési jogviták elkerülése céljából kérjük a Főépítési Irodát és a Képviselő-testületet, hogy a meglévő állapotok figyelembevételével, a szomszédok szükségtelen zavarásával megvalósuló károkozás megelőzésének szándékával hozzon döntést (mert a tájidegen épület, kilátásvesztés, intimitásvesztés, benapozás csökkenése forgalmi értékcsökkentő tényezők és a szomszédjogi szabályok megsértésére hivatkozással <b>kártérítési igényt alapozhatnak meg</b>).</p>	<p>A terület a BHÉSZ alapján bármikor beépíthető, akár most is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel. A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkerti méret értéke.</p>

<p>Amitől még tartunk, hogy a közelben megvalósuló, jelentős földkitermeléssel járó építkezés statikailag is okozhat esetleg problémákat társasházainkban. Az pedig csak egy zárójeles megjegyzés, hogy itt a sok kihasználatlan irodahelyiség, vajon milyen érdek, társadalmi hasznosság fűződik ahhoz, hogy ide és most újabb irodahelyiségek épüljenek?</p>	<p>Minden építkezés esetén biztosítást kell kötni, ez a beruházóval tisztázandó kérdés.</p> <p>Budaörs Város Önkormányzata üdvözlí a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparüzési adóbevétel megnövelése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérirodát.</p>
<p>A jellemző szélirány és a környéken eddig jellemzően alacsony beépítési magasságnak köszönhetően jelenleg egy jól átszellőző területről beszélhetünk, ám a túlzó beépítés hatására, mint egy hatalmas vitorla fogja majd ki a szelet a lakóépületeink előtt a tervezett épület és számolja fel ezzel a szélcsatornát. Ennek megelőzése érdekében kérjük, hogy bontsák meg az épülettömeget és legalább egy helyen biztosítsák ezzel a szél további szabad áramlását. Így elkerülhető lenne, hogy egy forró nyári napon megálljon a házak között a levegő.</p>	<p><b>A terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos BHÉSZ alapján bármikor beépíthető lett volna, akár jelenleg is, hész módosítás nélkül is az érvényes beépítési paraméterekkel, amelyek gyakorlatilag megegyeznek a tervezett beépítési paraméterekkel.</b></p> <p>A BHÉSZ módosítására a 37 db lakó rendeltetés elhelyezhetősége miatt szükséges, a beépítési paraméterek kizárólag a terepszint alatti beépítési lehetőségre vonatkozik, mely szerint a terepszint alatti beépítés mértéke 20%-ról 35%-ra nő, valamint nem vonatkozik rá a 4,0 m-es előkerti méret értéke.</p>
<p>A telek geotechnikai adottságai miatt féltő, hogy a talajvíz utat talál a pincéinkbe az építkezés hatására. Kérjük, hogy a tervezés során ezt külön vizsgálják meg és a szakvélemény megállapításairól tájékoztassanak bennünket.</p>	<p>Külön szabványok határozzák meg annak szükségességét, beruházóval tisztázandó kérdés.</p>
<p>A Liget utca felől feltárandó mélygarázsba való oda-vissza közlekedés illetve a leendő bemutatóterem látogatása miatt az utcánkban és környékén az eddig is súlyos parkolási gondok és a forgalom is fokozódni fog. A mélygarázs lejáró kiépítése miatt több parkolóhely is megszűnne. Vagyis nem elég, hogy az egyik oldalról el kell szenvednünk az építkezés és a beépítés negatív hatásait, a másik oldalon még több gépjármű és a megemelkedő zaj- és légszennyezés fenyeget.</p>	<p>A Liget utcai lehajtó miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, úgy is megoldható a lejárát, hogy csak 2 db közterületi parkoló szűnjön meg. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégparkolóként az Edison utcában, az épület mentén 44 db új közterületi parkolóhelyet alakít ki a beruházó. Az irodai dolgozók a mélygarázsban fognak parkolni, mivel onnan lift vezet fel az irodai szintekre. Véleményünk szerint közterületi parkolókat nem fognak igénybe venni. Az sajnálatos, hogy a Liget utcai házak építésekor nem vették figyelembe az OTÉK előírását, miszerint lakásonként 1 parkolóhelyet kell biztosítani telken belül.</p>



<p><u>Liget u. 4. szám alatt lakók előzőeken túli, további véleménye:</u></p> <p>A Liget u. 8. mellé tervezték a gépkocsi lejárót a mélygarázshoz 100 db autó részére. A Liget utca forgalma - egész nap - autópálya szintű lesz! A mélygarázshoz a be- és kikanyarodás is ezáltal nehéz, ezért javasoljuk, hogy a szűk Liget utcát mentesítsék ettől az autóforgalomtól, megoldható pl.: az Edison utca felől. A környező irodaházak dolgozói is itt parkolnak reggeltől-estig, az autók időnként már másodiknak elállják az utcát, ami balesetveszélyes! Az itt lakók (Liget u. 2.-4.-6.-8.) autóinak nem marad hely. Nincs életterünk, a további beépítés az idősök, a gyerekes családok és az itt lakók életét is lehetetlenné teszi és lényegesen hátrányosabb helyzetbe kerülünk! A zöldövezetből egy agyonzsúfolt beépítést erőszakolnak ki a lakók hátrányára. Lakásaink értéke sok millió Ft-tal csökken! A közelünkben levő lakótelepi panelházak között kellően nagy a távolság, levegős, szellős, és zöldövezeti parkok, játszóterek között vannak. A Polgármesteri Hivatal vizsgálja felül ezt a telepítési tanulmánytervet, figyeljenek oda erre a lehetetlen helyzetre. Ha nem akarnak eltérni ettől a rossz, tömeges beépítési gyakorlattól, az építető vásárolja fel lakásainkat napi forgalmi értéken. Keresni fogjuk a polgármestert és a területi politikai képviselőinket, hogy az itt lakó családok érdekeit is nyomatékkal képviseljék a beépítési és üzleti érdekekkel szemben! Köszönettel: /Mozsolics Józsefné/</p>	<p>A Liget utcai lehajtó miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, úgy is megoldható a lejárát, hogy csak 2 db közterületi parkoló szűnjön meg. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégparkolóként az Edison utcában, az épület mentén 44 db új közterületi parkolóhelyet alakít ki a beruházó. Az irodai dolgozók a mélygarázsban fognak parkolni, mivel onnan lift vezet fel az irodai szintekre, így ez számukra a legkényelmesebb.</p>
<p><u>Liget u. 8. szám alatti társasházban lakók előzőeken túli további javaslatai, véleményei:</u></p> <p>Az építkezésre szánt terület lápos\mocsaras föld, melyet ha megbontanak a Liget utcai házaink süllyedését is eredményezheti, melynek megvizsgálását és erről szakértői véleményt beszerezni szíveskedjenek és eredményéről tájékoztassanak bennünket.</p> <p>A Puskás Tivadar utca aszfalt állapota jelenleg is több helyen töredezett, megsüllyedt, melyre, ha munkagépek érkeznek ezt tovább rontják és gépjárműveinkben is károk keletkezhetnek, melynek folyamánként kártérítést követelünk.</p> <p>Jelenleg is több üres irodaház van az építésre szánt terület közvetlen közelében. Az üres irodák száma az utóbbi években/hónapokban tovább nőtt, ezért kérjük annyak felülvizsgálatát, hogy valóban szükség van-e újabb irodaház építésére.</p> <p>A munkavégzés idejét másfél évben állapították meg, ha ez mégsem fejeződik be ennyi idő alatt, akkor a lakók kártérítési igénnyel lépnek fel.</p>	<p>Külön szabványok határozzák meg annak szükségességét, beruházóval tisztázandó kérdés.</p> <p>Tájékoztatjuk Önöket, hogy a hivatal most pályázik a Puskás Tivadar utca kiépítésére.</p> <p>Budaörs Város Önkormányzata üdvözlí a településen a minőségi irodakínálat bővítésére vonatkozó törekvéseket, ezért támogatja azon beruházásokat, amelyek során az irodaterület és a kínálat egyaránt növekszik, mivel az Önkormányzat célja minél több vállalkozás megtelepedésének elősegítése a településen, és ezáltal az iparüzési adóbevétel megnövelése. Jelen esetben szerződésben vállalja a Zalakerámia Zrt., hogy az épületbe telepíti székhelyét, és minimum 5 évig itt tartja székhelyét, azaz saját irodát épít, nem bérirodát.</p> <p>Esetleges kártérítésre vonatkozóan a beruházóval szükséges tárgyalni. <b>Azonban a kártérítéssel kapcsolatban általánosságban mérlegelendő, a terület 1999. óta a Budaörs, Nádasdűlő-Terrapark és környezetére vonatkozó 1/1999. (I.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat alapján, illetve a 2014. évtől területre is hatályos</b></p>