

## TERVEZŐI VÁLASZ

### Budaörs Város Településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárással

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

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

A döntés értelmében a 24/2014.(IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Egyes Területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: **BHÉSZ**) és annak 1.sz. mellékletét képező Szabályozási terv (továbbiakban: **BSZT**) **eseti módosítása** vált szükségessé.

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

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

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

# ÉRDEMI VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

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

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

#### EGYÉB ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK:

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

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



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

## 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 településrendezési eszközök és a településképi rendelet módosítás bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2022. november 14.-ére. A partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények nem érkeztek és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján egy településrendezési eszközt érintő javaslat nem fogalmazódott meg.

Budaörs, 2023. április.

Csík Edina  
főépítész

Bodó Beáta  
okl. településmérnök sk.  
településtervező

Melléklet:

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



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST

IGAZGATÓ

Dátum:  
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
02856-0010/2022.

Előadó:  
Gergely Boróka-  
Erzsébet

Hivatkozási szám:  
XI/166-19/2022

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

**Melléklet:** -

**Wittinghoff Tamás úr** részére  
polgármester

**Budaörs Város Polgármestere**  
KRID: 756086743

### Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

A település területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, a víztestek jó állapotba hozásával, illetve jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország 2021. évi vízgazdálkodási tervéről” szóló **1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozatban és mellékleteiben**.

A vízgazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-a szerint:

(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.

Fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a terület felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen – a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, **a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása**. Gondoskodni kell továbbá **a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezéséről**.

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

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

- „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény**;
- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. törvény**;
- „a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet**
- „a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról” szóló **41/2017. (XII. 29.) BM rendelet**
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” **147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet**;
- „a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló **6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet**.

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

Üdvözlettel:  
Szilágyi Attila  
igazgató

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

mint honvédelmi szakhatóság

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

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

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

---

Nyt. szám: 17238-2/2022/h  
Hiv. szám: XI/166-19/2022

. számú példány  
„Elektronikusan továbbítandó!”

**Wittinghoff Tamás**  
**Budaörs Város Polgármesteri Hivatala**  
polgármester

**2040 Budaörs**  
Szabadság út 134.

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

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

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

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

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

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

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**  
honvédelemért felelős miniszter  
névében és megbízásából

**Bucsánszky Zoltán alezredes**  
településrendezési hatósági osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

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

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY**

---

**E-ALÁÍRÓÍV**



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/EPO/3175-2/2022

Ügyintéző: M. Aradi Csilla

Telefon: +36 30 2491692

e-mail: [aradi.csilla@pest.gov.hu](mailto:aradi.csilla@pest.gov.hu)

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

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ügyfél: Budaörs Város Önkormányzata

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

**Wittinghoff Tamás részére**

polgármester

**Budaörs Város Önkormányzat Polgármestere**

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Budapest, 2022. november 10.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**Okrutay Miklós**  
osztályvezető







Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

**Wittinghoff Tamás polgármester úr**  
részére

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040

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

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

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

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

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

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

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

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

**Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály**

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

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

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

*„A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges*

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

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

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

A Kkt. 12. § (3) bekezdés szerint:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.

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

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Bognár Géza  
osztályvezető

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

Budaörs Város Polgármestere  
**Budaörs**  
Szabadság út 134.  
2040

## Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

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

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

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

Gödöllő, 2022. november 16.

501020118/001325-001/2022



213605795

  
**Molnár Zoltán**  
Hálózatfejlesztés vezető  
OPUS TIGÁZ Zrt.



Nyilvántartási szám:  
ISO 9001: 503/0089(8)-219(8)  
ISO 14001: KIR/181(3)-160(3)  
ISO 45001: MEBIR/43(3)-40(3)



## PEST MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG

**Tárgy:** Budaörs Város településrendezési  
tervének felülvizsgálata - véleményezési  
szakasz

**Ügyintéző:** Kátai-Urbán Maxim tű. szds.

**Telefon:** 06-20-8200-923

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**Budaörs Város Önkormányzata**

**Budaörs**

Szabadság út 134.  
2040

***Tisztelt Polgármester Úr!***

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

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

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

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

Kelt: Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

**Branyiczky Márk tű. dandártábornok**  
tűzoltósági főtanácsos  
igazgató  
nevében és megbízásából:

**Bali Péter c. tű. őrnagy**  
mb. hatósági osztályvezető

Egy példány: 1 old.  
Kapja: 1. sz. pld.: Irattár

ZÁRADÉK

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





**HONVÉDELMI MINISZTERIUM  
ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**

**mint katonai légügyi hatóság**

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



Nyt. szám: 17230-2/2022/h

sz. példány

Hiv. szám: XI/166-19/2022

**Wittinghoff Tamás**

Budaörs Város Polgármestere

részére

**Budaörs**

**Tárgy:** Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítása

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

Tájékoztatam Polgármester urat, hogy véleményemet *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 38. § (4) bekezdés a) pontjára és 9. melléklete táblázata 14. sorának b) pontjára figyelemmel, *a katonai légügyi hatóság kijelöléséről* szóló 392/2016. (XII. 5.) Korm. rendelet 1. §-ban kijelölt illetékességi területemen eljárva adtam meg.

Tájékoztatam tisztelt Polgármester urat, hogy véleményem nem minősül a Kormányrendelet 9. melléklete táblázatának 20. sorában meghatározott honvédelemért felelős miniszter, mint államigazgatási szerv véleményének.

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

Budapest, időbélyeg szerint.

Tisztelettel:

**Szalay-Bobrovniczky Kristóf**

honvédelmi miniszter

nevében és megbízásából:

**Lázár Béla ezredes**

Repülésfelügyeleti Osztály  
osztályvezető (főv. h.)

Készült: 2 példányban

Egy példány: 1 lap

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

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

2. sz. pld.: Irattár

**HONVÉDELMI MINISZTERIUM**  
**ÁLLAMI LÉGÜGYI FŐOSZTÁLY**  
mint katonai légügyi hatóság

---

**E-ALÁÍRÓÍV**



**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: [dinpi@dinpi.hu](mailto:dinpi@dinpi.hu) [www.dunaipoly.hu](http://www.dunaipoly.hu)

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

Üi.sz.: DINPI/4142-3/2022.

Ü.int.: Pétsch Nóra

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

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

**Wittinghoff Tamás**  
**polgármester**

**Budaörs Város Önkormányzata**

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

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

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

Budapest, 2022. november 21.

Üdvözlettel:

Füri András  
igazgató megbízásából

Halász Antal  
általános igazgatóhelyettes



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

*2022.11.21.*



## PEST MEGYEI RENDŐR-FŐKAPITÁNYSÁG

Tárgy: Budaörs településrendezése  
Ügyintéző: dr. Kiss Ádám r. főhadnagy  
Hivatkozás: XI/166-19/2022.  
Tel.: 06 1 443 5119

**Wittinghoff Tamás**  
**Budaörs Város**  
**polgármestere**

### Budaörs

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hatóságomhoz a fenti ügyiratszámom érkezett, Budaörs Város Településrendezési eszközei módosításával kapcsolatos átiratára válaszul, az alábbiakról tájékoztatom:

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, valamint annak 9. számú melléklete 21. sz. pontjának értelmében, a tervezett intézkedések **kizárólag** abban az esetben relevánsak számunkra és a további eljárásban **akkor kívánunk részt** venni, ha az **határrendészeti szakterületet** érint.

Egyéb észrevételünk, javaslatunk nincs.

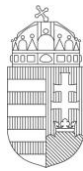
**Budapest, időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Dr. Nagy László r. dandártábornok**  
**rendőrségi főtanácsos**  
**megyei rendőrfőkapitány**

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített  
13000/15446-1/2022.ált.



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00279-4/2022

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: **Budaörs** településrendezési eszközök  
módosítása Garibaldi utcai ingatlanok –  
**véleményezési szakasz – egyszerűsített  
eljárás**

Hivatkozási szám: XI/166-19/2022.

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Wittinghoff Tamás polgármester részére**

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs

Szabadság út 134.

2040

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 41. § (3) bekezdésében foglaltak alapján az alábbi véleményt adjuk a részünkre a megküldött, Budaörs településrendezési eszközök módosításáról szóló dokumentációra vonatkozóan.

**Helyi építési szabályzat és szabályozási terv jóváhagyandó munkarész:**

Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 2. melléklet 9. pontja szerint a kereskedelmi, szolgáló rendeltetésű gazdasági övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 60 % és a kialakítandó legkisebb zöldfelület 20 %.

Építési övezetben, önálló parkolóterület elhelyezése esetén is biztosítani szükséges az előírt kialakítandó legkisebb zöldfelületet, ez esetben figyelembe kell venni, hogy az OTÉK 42. § (7) bekezdés alapján, minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával lehet elérni és az 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

Az OTÉK 9/A. és 9/B. § szerint is biztosíthatóak a zöldfelületi elemek.

A tervezetben új Gksz övezetbe kerül besorolásra egy olyan önálló parkolóterület, mely a módosítást követően sem illeszthető teljes mértékben, a tervezett övezeti paraméterekbe.

Az OTÉK 26. § alapján gépjármű várakozóhely (parkoló) építményeinek elhelyezésére a közlekedési területfelhasználás szolgál.

Településrendezési szempontból támogatható a telekméret 2000 m<sup>2</sup>-re csökkentése, és a beépítési százalék 40%-ra növelése. A zöldfelület OTÉK szerinti legkisebb mértékének csökkentése nem támogatható. Az érintett ingatlanok jelenlegi zöldfelületi méreteire, további engedmények megtétele környezetvédelmi és vízmegtartási szempontból kifogásolható, a zöldfelületi jellemzők a fentebb kifejtett módon javíthatóak.

Az alátámasztó részen bemutatott, MOL üzemanyagtöltő tervezett helyszíni vázlatterve szerint, az ingatlan a szabályozási vonal végrehajtása és a tervezett beépítés után is illeszkedik a zöldfelületi mutatók közé, amennyiben azt az OTÉK szerinti legkisebb mértékben, 20 %-ban határozzák meg.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet készítésekor alkalmazni kell a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltakat. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.

- A jogszabály bevezető részének tartalmát a Jszer. 52. § (2)-(3) bekezdései tartalmazzák. (Bevezető rész: Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (2) bekezdésében felsoroltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:)
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a teljes szabályozási terv tervlap, csak teljes felülvizsgálati eljárás esetén cserélhető le. Módosítás során a módosítással érintett területek lehatárolása szükséges. A melléklet módosítására Jszer. 1. melléklet 18.7.2. szerinti rendelkezést a kell alkalmazni. (rendelkezések között pl.: X. § A Hész. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.) A Jszer. 128. § (2) alapján a mellékletnek cím adható, amelyben a jogszabály tervezetének a mellékletre hivatkozó szakaszában meghatározott szabályozási tartalmát röviden kell megjelölni. (melléklet címe pl.: 1. melléklet: a .... rendelethez: A Hész. 1. melléklet módosítása a tervezési terület határa jelkulccsal jelölt területek vonatkozásában.)  
A rendelkezések között megfogalmazott mellékletmódosítás eredményeként, ahol az 1. melléklet az 1. melléklet helyébe lép, a teljes település szabályozási tervlapja hatályon kívül helyeződik és csak a tervezet mellékletét képező melléklet lesz az alaprendelet melléklete.
- Javasolt a táblázat módosításnál a sorral való kiegészítés módszerét alkalmazni. (rendelkezések között pl.: X. § A Hész. 2.1. melléklete az 2. melléklet szerint módosul., a melléklet címe pl. 2. melléklet: a .... rendelethez: A Hész. 2.1 melléklete a következő 64/A sorral egészül ki.  
A tervezet 2. melléklete jelenleg a Gksz-A/2 övezet előírásait cseréli le, a 64. sor tartalmának felülírásával.

Javasoljuk a helyi építési szabályzatuk további felülvizsgálatát és módosítását a magasabb szintű építésügyi és jogalkotási, jogszabály-szerkesztési jogszabályokban foglaltaknak való teljes körű megfelelés érdekében. A hatályos helyi építési szabályzatukban sok formai és tartalmi hiba található, és ezek egy része problémát jelenthet az építésügyi és az önkormányzati hatósági jogalkalmazás során.

Javasoljuk, hogy a helyi építési szabályzatuk táblázata, és a szabályozási tervlapon feltüntetett övezet jelek között teremtsék meg az összhangot. (ami a szabályozási terven például Gksz-A/2, övezeti paraméter táblázatban Gksz A2 jelölésű.)

#### **Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

- A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelzem, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása az R. 39.§ (1) bekezdése alapján történhet. (Amennyiben a tervezet jelentős mértékű megváltoztatása történik és a fenti egyeztetési lehetőséggel nem élnek, akkor a módosított tervezetet az eljárásban résztvevő összes érintettel egyeztetni kell, vagyis a véleményezési eljárás újbóli megindítása szükséges.)



- 
- Az R. 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.
  - Előzetesen jelzem, hogy az R. 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban az R. 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges hivatalunk részére **papír alapon optikai lemez (CD, DVD) melléklettel**. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy az R. szerinti partnerségi egyeztetést a helyi rendeletben megállapított eljárásrend szerint lefolytatták és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre került.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az **önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes**.
  - Felhívjuk a szíves figyelmét, az R. 28.§ (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve, ha a módosításra a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes helyi önkormányzati előírás hatályon kívül helyezése miatt van szükség.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:

**Várad Tibor**

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2022.11.09.

Ügyiratszám: 10.302/2022.

Ügyintéző: Fülöp Éva

Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Budaörs Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése

Hiv. szám: XI/166-19/2022.

Melléklet: -

**Wittinghoff Tamás polgármester úrnak**  
**Budaörs Város Önkormányzata**

Budaörs

Komáromi utca 16.  
2040

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali, Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül – a megvalósulás tényét a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.  
Budapest, 2022. november 9.

**Tisztelettel:**

<b>POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG</b> <b>BUDAÖRS 18.</b>		
Erkezett:		
Szám: <i>Pa 894</i>		
Előzár:	Melléklet:	Ügyintéző:

**Tájékoztatásul kapja:**

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Buda)

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

*[Signature]*  
**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető



Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: [www.pest.foldhivatal.hu](http://www.pest.foldhivatal.hu), <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

Az ügyfélfogadás időpontja:  
szerda: 8.00-16.30



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
BUDAPEST

IGAZGATÓ

Dátum:  
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:  
02856-0010/2022.

Előadó:  
Gergely Boróka-  
Erzsébet

Hivatkozási szám:  
XI/166-19/2022

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

**Melléklet:** -

**Wittinghoff Tamás úr** részére  
polgármester

**Budaörs Város Polgármestere**  
KRID: 756086743

### Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

A település területét érintő felszín alatti víztestek lehatárolása, a víztestek állapotának besorolása, a víztestek jó állapotba hozásával, illetve jó állapotban tartásával kapcsolatos intézkedések megtalálhatók a „Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló **1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozatban és mellékleteiben**.

A vízgyűjtő-gazdálkodási tervben a víztestekre meghatározott környezeti célkitűzés a jó állapot elérése és fenntartása.

A hivatkozott **219/2004. (VII. 21.) számú Korm. rendelet** 4. §-a szerint:

(1) Alapvető célkitűzésként legkésőbb a Kvt.-ben meghatározott időpontig el kell érni, hogy a felszín alatti víztestek állapota feleljen meg a jó állapot, azaz a jó mennyiségi és minőségi állapot követelményeinek.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltak teljesülése érdekében úgy kell eljárni, hogy a felszín alatti vizek, illetve víztestek esetében:

a) azok állapota ne romoljon;

b) a tevékenység következtében kialakult jelentős és tartósan kedvezőtlen irányú állapotváltozás megforduljon;

d) a gyenge állapotú és a külön jogszabály szerinti kritériumok alapján veszélyeztetett helyzetűnek jellemzett víztestek állapota fokozatosan javuljon.

Fenti jogszabályi előírások teljesülésének feltétele – továbbá a terület felszín alatti víz állapota szempontjából való érzékenysége miatt elengedhetetlen – a szennyezőanyagok talajba és felszín alatti vizekbe való bejutásának megakadályozása, **a keletkező szennyvizek és tisztított szennyvizek ártalommentes, nem szikkasztással történő elhelyezésének megoldása**. Gondoskodni kell továbbá **a keletkező csapadékvizek ártalommentes elhelyezéséről**.

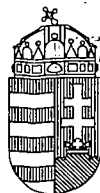
Felhívjuk a figyelmet, hogy az esetleges jövőbeni terepszint alatti beépítések esetén a talajvíz akadálytalan áramlását minden esetben biztosítani kell.

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

- „a vízgazdálkodásról” szóló **1995. évi LVII. törvény**;
- „a környezet védelmének általános szabályairól” szóló **1995. évi LIII. törvény**;
- „a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról” szóló **72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet**
- „a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról” szóló **41/2017. (XII. 29.) BM rendelet**
- „a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” **147/2010. (IV.29.) Korm. rendelet**;
- „a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről” szóló **6/2009 (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet**;
- „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló **28/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet**.

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

Üdvözlettel:  
Szilágyi Attila  
igazgató



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

2022. NOV. 21.

2022. NOV. 21.

XI/166-19/22

Ügyiratszám: 10.302/2022.

Ügyintéző: Fülöpp Éva

Telefon: (06 1) 236-41-41

Tárgy: Budaörs Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezése

Hiv. szám: XI/166-19/2022.

Melléklet: -

**Wittinghoff Tamás polgármester úrnak**  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
Budaörs  
Komáromi utca 16.  
2040

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet**, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom:

Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott egyeztetési anyag által érintett ingatlanok külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali, Főosztály Földügyi Osztálya földvédelmi szempontból **kifogást nem emel**.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül - a megvalósulás tényét a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.  
Budapest, 2022. november 9.

**Tisztelettel:**

<b>POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG</b>		
<b>BUDAÖRS 18</b>		
Erkezett:		
Szám: <i>Pm 894</i>		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Dr. Alvári Andrea**  
osztályvezető



**Tájékoztatásul kapja:**

PMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (Buda)

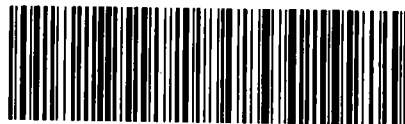
Földhivatali Főosztály  
Földügyi Osztály

1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Telefon: (06 1) 269 4550 Fax: (06 1) 269 4564 KRID: 516558998

E-mail: [foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu](mailto:foldhivatali.foosztaly@pest.gov.hu) Web: [www.pest.foldhivatal.hu](http://www.pest.foldhivatal.hu), <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>

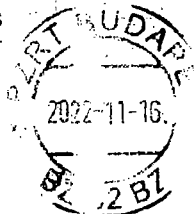
Az ügyfélfogadás időpontja:  
szerda: 8.00-16.30



20221118-0942-069581-0-00

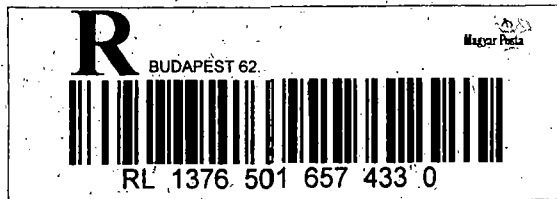
PMKH Földhivatali Főosztály Földügyi és  
Földhivatali Felügyeleti Osztály  
BUDAPEST

Lehel utca 43-47.  
1135



DÍJ HITELEZVE  
BUDAPEST 62.  
1376

Irátszám: 10302/2022



TÉRTIVEVÉNY

Ért.: A/1

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás polgármester  
BUDAÖRS  
Komáromi u. 16.  
2040

POSTAZÓBÁ ÉRKEZETT

2022 NOV 18.

221116





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	PE-06/KTF/26601-4/2022.	Tárgy:	Budaörs településrendezési eszközeinek Garibaldi utca 718/2, 10347/1-3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítása
Ügyintéző:	Németh Orsolya	Hív. szám:	XII/166-19/2022
Telefon:	(06-1) 478-4400	Melléklet:	-

**Wittinghoff Tamás úr részére**  
polgármester

**Budaörs Város Polgármestere**

Budaörs  
Szabadság utca 134.  
2040

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Budaörs településrendezési eszközeinek Garibaldi utca 718/2, 10347/1-3 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó módosítása tárgyában**

a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kormányhivatal) a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §, valamint a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 35. § (1) bekezdése c) pontja alapján

**az alábbi véleményt adja.**

A Kormányhivatal a benyújtott dokumentációt áttekintette, a Fehér VÁRtervező Kft. által elkészített véleményezési dokumentációban ismertetett módosításokkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adja.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A véleményezési anyagban ismertetett módosítások egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

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 földrészekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem része.



Tárgyi terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érinti.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja alapján „a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére”.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a alapján, Budaörs Város településrendezési eszközeinek tárgyi területre vonatkozó módosítása tárgyában benyújtott dokumentációval kapcsolatban a **Kormányhivatal nem emel kifogást.**

**Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Kormányhivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.**

Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Kormányhivatal (1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.) részére.

Budapest, 2022. november 22.

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:



  
**Galamb István**  
osztályvezető

Kapják:

1. Budaörsi Polgármesteri Hivatal
2. Irattár

KRID - 406132725

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Megyei kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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



**BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE**

Wittinghoff Tamás

Hivatal rövid neve: BOONK

KRID: 756086743

Fővárosi Vízművek Zrt.  
Mérnökszolgálati Osztály  
Ügyintéző: Csákányné Decsi Lejla  
Telefon: 465-2156  
E-mail: lejla.decsi@vizmuvek.hu  
Iktatószám: FV/5910/2022/1782-2

**Tárgy:** Budaörs Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosítása a Garibaldi utca 718/12, 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintően:  
Budaörs TRE eseti módosítása egyszerűsített eljárásban – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ  
2022. október

**Tisztelt Wittinghoff Tamás Polgármester Úr!**

Hivatkozással a XI/166-19/2022 ügyirat számú levelükben, valamint annak mellékleteként rendelkezésre bocsátott tárgyi véleményezési dokumentációban foglaltakra az alábbi tájékoztatást adjuk.

Az eljárás további szakaszaiban részt kívánunk venni.

A tervezési területen a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, használatában álló ingatlan jelenleg nem található.

A tervezési területet érintően a Fővárosi Vízművek Zrt. a fővárosi víziközmű rendszerhez tartozó ivóvíz hálózatot üzemeltet.

A szabályozási terv keretein belül mind a meglévő és megmaradó, mind a tervezett új közcsovezetékek számára, a védőtávolságokat is beleértve, az MSZ 7487:2021 szabvány szerinti közmű-, köztük az ivóvíz közcso elhelyezéséhez, ill. üzemeltetéséhez szükséges feltételek biztosítását kérjük.

Az egyes építmények építési engedélyezési dokumentációjához az elvi nyilatkozatokat Társaságunk Műszaki Ügyfélszolgálati Teamjétől szükséges megkérni.

Kérjük, a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában, illetve üzemeltetésében lévő létesítményekkel kapcsolatos szabályozási elképzelések előzetes egyeztetését Társaságunkkal a további tervezési fázisokban is.

Társaságunk, adatszolgáltatási-, illetve egyeztetési igény esetén készséggel áll a T. Önkormányzat és a Tervezők rendelkezésére.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2022. november 18.

Tisztelettel:

Tóth Zsolt h.  
mérnökszolgálati osztályvezető

Kiss György  
mérnökszolgálati osztályvezető-helyettes



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Wittinghoff Tamás polgármester**  
részére

Budaörs Város Polgármestere

Iktatószám:	BP/PNEF-TKI/2189-3/2022. BP/PNEF-TKI/2189-4/2022.
Ügyintéző:	Tamási Krisztina
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Budaörs településrendezési eszközeinek eseti módosítása egyszerűsített eljárás keretében – véleményezési szakasz
Hiv. szám:	XI/166-19/2022

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a Hivatali Kapun érkezett dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi megállapítást teszi.

- 1. Közegészségügyi szempontból: a tervezeteket elfogadja.**
- 2. Természetes gyógytényező érintettsége vonatkozásában: a település közigazgatási területén természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért e szempontból a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

A BFKH jelen véleményét a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletében, továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járasi (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853  
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958  
E-mail: [kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu](mailto:kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond  
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Budaörs Város Önkormányzata – Hivatali Kapu
2. Irattár



## Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-2200250757

Iktatószám: I-22292267/HFCS2022

Ügyszám: 068969/2022

Ügyfélkód: 787892225

Ügyintézőnk: Kiss Barbara

Telefon: 455-4374

E-mail: kissb@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Hálózatüzemeltetési Igazgatóság

1426 Budapest 72 Pf. 114

Levelük kelte:

Iktató szám:

Ügyintézőjük: Vári Attila

Telefon: +36-23-447-839

E-mail: polgarmester@budaors.hu

### Budaörsi Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u. 134.

**Tárgy:** Budaörs, TRE eseti módosítása egyszerűsített eljárásban

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

Tájékoztatás

**Tisztelt Címzett!**

A Társaságunk részére megküldött véleményezési dokumentációt átvizsgáltuk, mellyel kapcsolatban az alábbiakat nyilatkozunk:

Az érintett terület elválasztott rendszer szerint csatornázott, illetve csatornázandó. Szennyvízelvezetés szempontjából a budaörsi repülőtéri szennyvíz átemelőn keresztül a Bp. XXII. kerület, Ártér utcai Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket a Csepel területén lévő Központi Szennyvíztisztító Telepre juttatja.

#### **Szennyvízelvezetés:**

A tárgyi területtel határos Garibaldi utcában halad a Társaságunk üzemeltetése alá tartozó Ø50 cm-es elválasztott rendszerű szennyvíz gyűjtőcsatorna, melynek üzemeltetéséhez az alábbi műszaki feltételek biztosítása szükséges:

**A tervezett közcsatorna nyomvonalán az utat úgy kell kialakítani, hogy biztosított legyen a közcsatorna üzemeltetéséhez szükséges nehéz gépjárművel történő megközelíthetőség!**

**A tervezett szennyvízcsatorna célgépekkel való mindenkori megközelíthetősége, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőség az üzemeltetés feltétele.** Célgépeink számára legkevesebb 3,5 m szélességű és 6 m magasságú úrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani a megfelelő fordulási sugarú ívekkel.

A közcsatorna nyomvonalát úgy kell kialakítani, hogy sem most, sem egy későbbi útépités során az útszegély alá ne essen. A tisztítóaknák fedlapjainak teljesen egy fajta burkolatba kell kerülniük.

Az alátámasztó munkarész 11. oldalán ábrázolt szabályozási terv kivágat szerint a 743 helyrajzi számú ingatlan szabályozási vonala a jelenlegi közterület irányába módosul. Ez alapján a 743 helyrajzi számú ingatlan kerítésvonala mentén húzódó közcsatorna az ingatlanon belülré kerül, kérjük ennek pontos geodéziai ellenőrzését.

**Amennyiben a Társaságunk üzemeltetésében lévő Ø50cm-es szennyvíz közcsatorna a tárgyi területtel szemközti oldalon magáningatlan területét érintően is halad, az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet:**

Az ingatlanok beépítésénél az MSZ 7487 szabványban foglaltakat be kell tartani, mely szerint a közcsatorna, palástjától számított 3,0-3,0 m üzemeltetési sávba építmény (alapozott kerítés) ill. fa nem kerülhet. A szennyvízcsatorna feletti területet továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot biztosítani kell. A meglévő hálózat nyomvonala adottságként kezelendő!

**A közcsatornával érintett ingatlanokon a közcsatorna nyomvonala fölött ingatlan-nyilvántartásba bejegyezett vezetékjog megléte szükséges a tulajdonos Budaörs Város Önkormányzata részére.**

A tervezések során a szennyvízcsatorna-hálózattal el nem látott területeken a csatornák helyét szabadon kell hagyni.

Meglévő közcsatornáinkat az építési szabályzat készítésekor adottságként kell kezelni, azok esetleges kiváltása csak Társaságunkkal egyeztetett módon a Beruházó költségére történhet.

Új közcsatorna létesítése esetén előzetesen egyeztetni szükséges Társaságunk Hálózatfejlesztési Csoportjával. A meglévő közcsatorna hálózat állapotára vonatkozóan a Hálózatüzemeltetési Osztályunk véleményét kell kikérni.



Társaságunk Budaörs város területén elválasztott rendszerű csapadékvíz-elvezető hálózatot nem üzemeltet.

**Az építési szabályzat módosításakor igényt tartunk minden olyan munkaközi tervezői egyeztetésre, mely valamilyen formában csatornáinkat érinti. Ide tartozik az esetleges többlet terhelések kérdése is.**

**Általánosságban:**

Amennyiben közcsonatna építése szükséges, a közcsonatna teljes hosszban közterületen kell, hogy haladjon. Legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljáráson csatolni kell a vonatkozó hivatalos helyszínrajzokat, melyek igazolják a közcsonatna nyomvonalának közterületen való haladását.

A tervezés megkezdése előtt a befogadó adatait Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztályán lehet beszerezni.

Jelen előzetes tájékoztatásunk nem helyettesíti a szennyvíz közcsonatna építéshez szükséges üzemeltetői hozzájárulásunkat, valamint az érintett ingatlanok tulajdonosainak hozzájárulását.

A szennyvíz közcsonatna komplett kiviteli tervét kérjük benyújtani (3 példányban, 1 db kísérőlevéllel, beruházói megbízólevéllel) Társaságunk Mérnöki Csoportjához véleményezésre.

A közcsonatna fölé épület ill. fa nem kerülhet, továbbá a csatorna fenntartásához, esetleges javításához szükséges nyomvonalat és a vonatkozó rendeletekben előírt védőtávolságot biztosítani kell.

A kivitelezés kizárólag Társaságunk üzemeltetői hozzájárulása és a szükséges hatósági engedélyek (vízjogi létesítési engedély, burkolatbontási engedély stb.) birtokában kezdhető meg.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű (e törvény alapján közműves szennyvízelvezetést, ill. egyesített rendszer esetén a csapadékvíz elvezetést is szolgáló közcélú vízilétesítmények) kizárólag az állam és települési önkormányzat, mint ellátásért felelős tulajdonába tartozhat. A Vksztv. 8. § (1) bekezdése alapján az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthatja meg, majd ezt követően a beruházónak a megépült víziközmű tulajdonjogát a víziközmű

üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelős Budaörs Város Önkormányzatára kell átruháznia.

Az érintett egyes ingatlanok szennyvíz rákötési engedélyeit, amelyek beszerzését Ügyfélszolgálati Osztályunkon külön eljárás keretében kell lefolytatni, Társaságunknak kizárólag a megépült víziközműnek minősülő közcsatorna tulajdonjogának Budaörs Város Önkormányzatára történt átruházása és üzembe helyezése után áll módjában kiadni.

Amennyiben az érintett ingatlanok rendelkeznek bekötéssel, a tervezett építések során lehetőség szerint a meglévő bekötéseket kell felhasználni, ezek állapotát jelenleg azonban nem vizsgáltuk. A házi bekötőcsatornák vízzelvezető képességének leellenőrzése tervezői feladat.

Új bekötés létesítése esetén, ill. a meglévő bekötések felhasználásánál, különös tekintettel a gyűjtőkre történő csatlakozásokat, a tervezést megelőzően Hálózatüzemeltetési Osztályunk véleményét kell kikérni.

A belső csatornahálózat kialakításával, valamint engedélyezésével kapcsolatban Társaságunk Ügyfélszolgálati Osztálya az illetékes.

A telekhatáron belül tervezett csatornázási létesítmények és a házi bekötőcsatornák tervét - ingatlanonként- külön eljárás keretében Ügyfélszolgálati Osztályunkhoz kell jóváhagyásra, illetve véleményezés céljából benyújtani.

A befogadó közcsatorna lefedésénél mélyebb szintű építmények, építmény részek vízelvezetését elöntésmentesre kell tervezni és kialakítani. A választott megoldás tervezői feladat és felelősség. A házi csatornahálózaton kialakítandó védelmet biztosító szerkezetek - visszaáramlásgátlók, elzárók stb. - üzemeltetése nem képezi Társaságunk feladatát. Ezek elhagyása az ingatlantulajdonos (fogyasztó) saját kockázata.

Társaságunk üzemeltetési területén történő építkezések (mélyépítmények: közműépítés, metróépítés, aluljáró építés stb., és magas építmények: kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, irodaház létesítése) és egyéb tevékenységek során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, való bevezetésének igénye esetén a Beruházónak Társaságunktól külön engedélyt kell kérnie. Talajvíz, rétegvíz közcsatorna hálózatba vezetése esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, továbbá az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni.

A talajvíz, rétegvíz bevezetés feltételeit Társaságunkkal külön Megállapodásban kell rögzíteni.

A közcsatornába kizárólag a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásoknak megfelelő minőségű víz vezethető be.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.) 69. §-ában foglaltak alapján a nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást köteles fizetni: a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,

b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás felhasználó által kezdeményezett bővítéséért, továbbá

c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) felhasználó által igényelt emelése esetében,

d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újpépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy jelen nyilatkozatunk nem helyettesíti az egyes ingatlanokra vonatkozó elvi tájékoztatásunkat, azt minden esetben külön meg kell kérni Társaságunktól.

Tájékoztatásunk építési engedély kiadásához nem használható fel.

**Jelen levelünk érvényességi határideje: 2023. december 15.**

Budapest, 2022. december 15.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.  
4/1

**Mórocz Gábor**  
hálózatüzemeltetési igazgató

**Rusznák Csaba**  
osztályvezető

**Melléklet:-**

**Kapják:** Címzett  
Iráttár



Iktatószám: EE/25818-2/2022.  
Tárgy: **Budaörs településrendezési eszközeinek módosítása egyszerűsített eljárásban - véleményezés**  
Ügyintéző: Dr. Lakatos István Antal  
Tel.: 1 429 8634  
E-mail: [lakatos.istvan.antal@nmhh.hu](mailto:lakatos.istvan.antal@nmhh.hu)  
Hiv. szám: XI/166-19/2022

**Budaörs Város Polgármestere**  
Wittinghoff Tamás polgármester részére

**Budaörs**  
Szabadság út 134.  
2040

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) **Budaörs településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódó** egyeztetési tervdokumentációkat megvizsgálta.

A módosítási anyag tartalma – *Garibaldi utca több helyrajzi számát érintő módosítások* – hírközlési érdeket nem sért, az elfogadás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. §-a szerinti egyszerűsített eljárás véleményezési szakaszához adta ki a Hatóság.

*Elektronikusan aláírt dokumentum.*

*Kiadmányozta: dr. Rajnai Judit osztályvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Budapesten, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.*



**OAH-2022-00070-1130/2022**

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester  
BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
2040 Budaörs, Szabadság út 134

Ügyintézőnk: Gábor Anita  
Ügyintézőjük: Vári Attila  
Számuk: XI/166-19/2022

Tárgy: Budaörs Város egyszerűsített eljárás keretében módosított Helyi Építési Szabályzatának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2022. november 8-án érkezett, fenti számú levelével eljuttatta részünkre Budaörs Város egyszerűsített eljárás keretében módosított Helyi Építési Szabályzatának véleményezési dokumentációját, és a tervezettel kapcsolatban kérte jogszabályon alapuló állásfoglalásunk megadását.

Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (Atv.) 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 1/2022 (IV.29) OAH rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Korm. rendelet*) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg.

A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogkörrel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: *EljR.*), illetve annak 9. melléklete rendelkezik.

A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítás tervdokumentációját, annak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az *EljR.* felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom:

A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, és a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora üzemel.

Tájékoztatam ugyanakkor, hogy Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköreit közvetlenül nem érinti.

Felhívom a figyelmét, hogy a *Korm. rendelet* 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmények 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 *Korm. rendelet* szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.

Az elfogadott településrendezési eszközökről az *EljR.* 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérünk tájékoztatást!

Budapest, 2022. november 21.

Üdvözlettel:

Farkas Péter  
főosztályvezető

Kapják:

1. BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2. Irattár



Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/12955-2/2022**Ügyiratuk száma: **XI/166-19/2022**Tárgy: **Budaörs TRE eseti módosítása  
egyszerűsített eljárásban –  
véleményezési szakasz**Ügyintéző: **Kovácsné Szatmári Tünde**  
Telefon: **+36 1 373 1812**  
E-mail: **tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu****SZAKVÉLEMÉNY**

Budaörs Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) részére vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **szakvéleményt**:

Budaörs város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a Garibaldi utca 718/12, 10347/1, 10347/2 és 10347/3 hrsz.-ú ingatlanokat érintő módosításával szemben **kifogást nem emel**.

A Bányafelügyelet szakvéleményét a településfejlesztési *konceptióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapest, *időbélyegző szerint*

Dr. Biró Marcell  
elnök  
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Pályi György  
osztályvezető  
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Budaörs Város Polgármestere, hivatali kapun
2. Irrattár

**EMLÉKEZTETŐ**  
**LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL**

Tárgy: Budaörs Város Településrendezési eszközeinek módosítása a MOL É-i töltőállomás (Garibaldi utca 718/12-, 10347/1-, 10347/2- és 10347/3 hrsz.) és környéke területekre vonatkozóan

Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

Időpont: 2022. november 14. 15 óra

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:  
Csík Edina főépítész  
Vári Attila irodavezető-helyettes  
Vágó Csaba kabinetvezető  
Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető

Tervező részéről:

Bodó Beáta, településtervező

A meghirdetett eseményen a helyi sajtó képviselőjében és a lakosság részéről nem jelent meg senki, így a fórumon észrevétel nem merült fel.




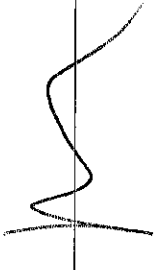

Budaörs, 2022. nov. 15.



## JELLENLÉTI ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM – Budaörs Város Településrendezési Eszközeinek eseti módosítása

2022. november 14. 15:00, Budaörs Városháza Nagyterem

Név	Lakcím (cég)	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Csik Erika	BPMH Főp. Iroda		cnk.eliz@budaon.hu	
BODÓ BEÁTA	TEHER VÁRTÉKELŐ Kft.		bodo.terez@futura.hu	
VÁRI ATILA	BPMH Főp. Iroda		vam.attila@budaon.hu	
VÁRFŐ Csab	Önzor			
Lőrincz Miklós	BPMH Műsz. Cso.		lorincz.miklos@budaon.hu	

### **3.Melléklet: Általános és részletes indoklás**

**Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014 (IX.29.) önkormányzati rendelete  
módosításáról**

#### *Általános indokolás*

*A módosítás indoka, hogy Budaörs Város Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendeletében (BHÉSZ) – a települési és ingatlan-tulajdonosi érdekeknek megfelelően – egy új övezetet jöjjön létre a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken. Ezen kívül pár – a számítógépes jogalkotás-támogató program számára szükséges – jogtechnikai módosítás is megtörténik.*

#### *Részletes indokolás*

##### **Az 1. §-hoz**

*A Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 2021. április 1. napjától hatályos 4/A. §-a szerint a jogszabályok közzétételéhez előírta a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer (IJR) igénybevételét a jegyzők számára is. A BHÉSZ mellékleteket és függelékeket tartalmaz; az IJR használatának bevezetése óta most kerül először módosításra. Az IJR rendszerébe függelékkel alkotni és közzétenni nem lehet (arra a hatályos vonatkozó jogszabályok sem adnak lehetőséget), ezért szükséges a BHÉSZ függelékeinek tartalmi és formai áttekintése. Jelen módosítással a 4 db hatályos függelékből egy 7. mellékletként épül be a jogszabályba, a többi három függelék tartalma pedig az önkormányzat honlapján kerül közzétételre.*

##### **A 2. §-hoz**

*Új övezetettel egészíti ki a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket.*

##### **A 3. §-hoz**

*A módosítás a BHÉSZ 1. mellékletében szereplő Szabályozási Terven kizárólag É-ről a Garibaldi utca, D-ről az M1-M7 autópálya, K-ről a Petőfi utca, Ny-ról pedig a Csata utca által határolt területen eszközöl módosítást. Az IJR számítógépes jogalkotás-támogató program működése miatt ehhez a teljes Szabályozási Tervet tartalmazó pdf. dokumentum lecserélése szükséges – más kodifikációs megoldás jelenleg nem létezik.*

*A módosítás a BHÉSZ 2.1. mellékletében szereplő táblázatot kizárólag annyiban érinti, hogy egy új 64/A. sorral kiegészítve azt megadja a Gksz-A3 építési övezet paramétereit.*

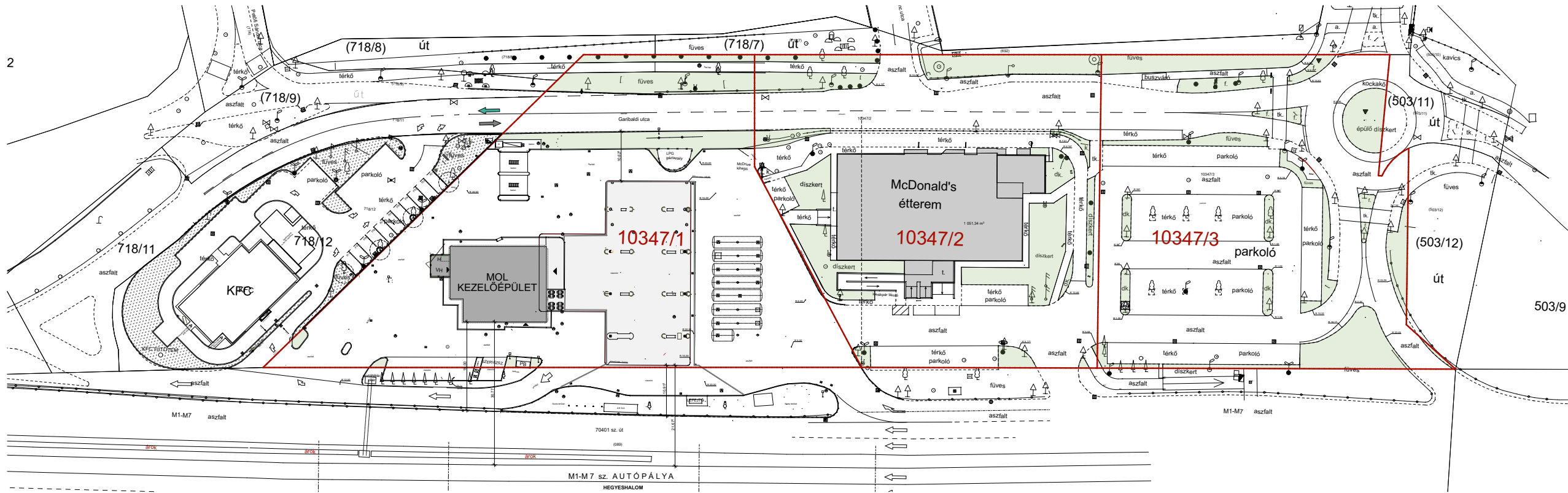
*A módosítás a BHÉSZ 7. mellékleteként tartalmazza a korábbi 4. függelékét.*

##### **A 4. és az 5. §-hoz**

*A módosítás a BHÉSZ-ben szereplő „függelék” kifejezéseket helyezi hatályon kívül, illetve módosítja megfelelően.*

##### **A 6. §-hoz**

*Hatályba léptető rendelkezés.*



Hrsz.:	10347/1
Telek terület:	5307 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	1287,61 m <sup>2</sup>
Beépítési mérték:	24,26%
Zöldterület:	459,73 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mérték:	8,66%

Hrsz.:	10347/2
Telek terület:	4509 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	1051,34 m <sup>2</sup>
Beépítési mérték:	23,31%
Zöldterület:	940,08 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mérték:	20,84%

Hrsz.:	10347/3
Telek terület:	4426 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	0 m <sup>2</sup>
Beépítési mérték:	0%
Zöldterület:	883,53 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mérték:	19,96%

JELMAGYARÁZAT

MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 MEGLÉVŐ SHOP PADLÓVONAL = +123,40 mBf  
HELYSZÍNI MÉRTELLENŐRZÉS KÖTELEZŐ!

Modifikáció	2023. 04. 06.	Gácsi Levente	Buzási Lajos
0	Jóváhagyás		

Megbízó: MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.  
H-1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28.  
MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.  
H-1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28.

Tervező cég: MŰÉP Építőmérnöki Kft.  
H-1095 Budapest, Tinódi u.6 fsz.1  
Tel.: +36.1.218.12.27  
Fax: +36.1.218.12.18  
www.muep.hu

Beruházás: MOL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS  
BUDAÖRS, GARIBALDI U.  
Hrsz: 10347/7

Felelős tervező, ügyvezető: Zepkó Ferenc MÉK É-01-2807  
MMK T-T-01-1878

Projektvezető tervező: Buzási Lajos MÉK É3-01-3415  
MMK T-T-01-1877

Építész: Buzási Lajos MÉK É3-01-3415  
MMK T-T-01-1877  
Kaczurné M. Ágota MÉK É-01-4184  
Gácsi Levente

Statikus: Kovács Péter MMK T-06-01327  
Almási Attila

Gépész: Szöllősi Csaba MMK G-19-0852

Elektromos: Nyeste István MMK V-Vn-04-0223/2001

Út: Zombor Gabriella MMK KÉ-K 16-0858  
Tasy Mihály

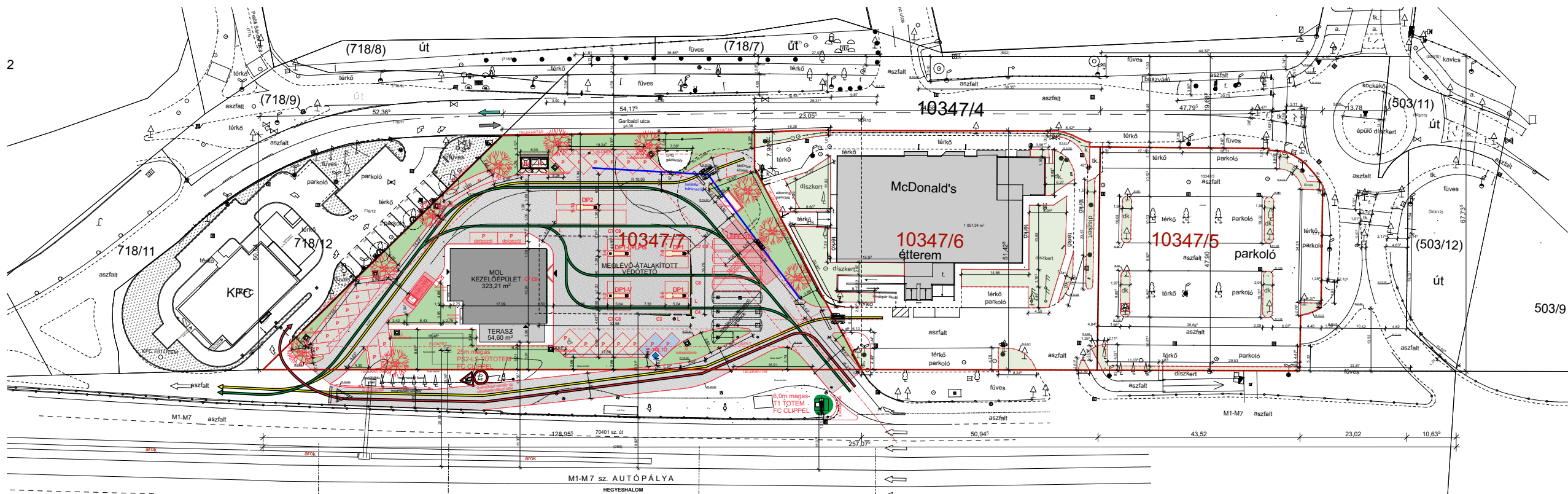
Közmű: Tasy Mihály MMK VZ-TEL 16-0848

Üzemanyag technológia: Nyeste Mária MMK GP-T, GO-T 13-10408

VÁZLATTERV Mutató számítás Jelenlegi állapot, jelenlegi telekhatár	
Rajz száma V-01	Méretarány 1:1000
Dátum 2023. 04. 06.	Revízió REV_0
Lapméret DIN A3 /420x297/	







Hrsz.:	10347/7
Telek terület:	4557 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	942,23 m <sup>2</sup>
Beépítési mérték:	20,67%
Zöldterület:	1109,28 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mérték:	24,34%

Hrsz.:	10347/6
Telek terület:	3298 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	1051,34 m <sup>2</sup>
Beépítési mérték:	31,88%
Zöldterület:	619,23 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mérték:	18,77%

Hrsz.:	10347/5
Telek terület:	2216 m <sup>2</sup>
Beépített terület:	0 m <sup>2</sup>
Beépítési mérték:	0%
Zöldterület:	150,57 m <sup>2</sup>
Zöldterületi mérték:	6,79%

JELMAGYARÁZAT

MEGJEGYZÉSEK:

±0,00 MEGLÉVŐ SHOP PADLÓVONAL = +123,40 mBf  
HELYSZÍNI MÉRTELLENŐRZÉS KÖTELEZŐ!

MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.  
H-1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28.  
MOL Kiskereskedelmi Ingatlan Kft.  
H-1117 BUDAPEST, Dombóvári út 28.

MŰÉP Építőmérnöki Kft.  
H-1095 Budapest, Tinódi u.6 fsz.1  
Tel.: +36.1.218.12.27  
Fax: +36.1.218.12.18  
www.muep.hu

MOL ÜZEMANYAGTÖLTŐ ÁLLOMÁS  
BUDAÖRS, GARIBALDI U.  
Hrsz: 10347/7

Feladós tervező, ügyvezető: Zepkó Ferenc MÉK É-01-2807  
MMK T-T-01-1878

Projektvezető tervező: Buzási Lajos MÉK É3-01-3415  
MMK T-T-01-1877

Építész: Buzási Lajos MÉK É3-01-3415  
MMK T-T-01-1877  
Kaczurné M. Ágota MÉK É-01-4184  
Gácsi Levente

Statikus: Kovács Péter MMK T-06-01327  
Almási Attila

Gépész: Szöllősi Csaba MMK G-19-0852

Elektromos: Nyeste István MMK V-Vn-04-0223/2001

Út: Zombor Gabriella MMK KÉ-K 16-0858  
Tasy Mihály

Közmű: Tasy Mihály MMK VZ-TEL 16-0848

Üzemanyag technológia: Nyeste Mária MMK GP-T, GO-T 13-10408

VÁZLATTERV Mutató számítás Tervezett állapot, tervezett telekhatár	
Figyelem	Megjegyzés
V-03	1:1000
Dátum: 2023. 04. 06.	Revízió: REV_0
Lapméret: DIN A3 /420x297/	