

J E G Y Z Ő K Ö N Y V
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Fenntarthatósági,
Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága
2025. január 27-i nyilvános rendkívüli üléséről

Az ülés helye: Budaörsi Polgármesteri Hivatal II. emelet nagyterem (Budaörs, Szabadság út 134.)

Jelen vannak: Stiff Nándor elnök, Kisfalviné Lauber Andrea képviselő, Farkas Benedek képviselő, dr. Czuczor Gergely képviselő, dr. Vándor András, Lakits György, Makovecz Ádám és Folyákné Arbanász Edina külsős bizottsági tag

Igazoltan hiányzik: Gergely István alelnök, dr. Molnár Gábor képviselő, Bartuszek Lilla külsős bizottsági tag

Később érkezett: Farkas Benedek képviselő

Jelen volt továbbá: Vágó Csaba kabinetvezető, Erdős Károlyné irodavezető, Biró Gyula alpolgármester, Monostori-Kalovits Márk alpolgármester, Csík Edina főépítész, Vári Attila (Főépítészeti Iroda)

Skypeon vett részt az ülésen: Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztályvezető

Jegyzőkönyvvezető: Erdős Károlyné

Stiff Nándor elnök: Tisztelettel köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Bizottság határozatképes, 11 bizottsági tag közül 7 tag jelen van és az ülést 15¹⁵ órakor megnyitja.

Kéri a Bizottság tagjait, hogy válasszanak jegyzőkönyv-hitelesítőt és egyben javasolja, hogy Kisfalviné Lauber Andrea képviselő bizottsági tagot válasszák meg, aki jelzi, hogy vállalja a jegyzőkönyv hitelesítését.

A Bizottság **7 egyhangú igen** szavazattal úgy döntött, hogy Kisfalviné Lauber Andrea képviselő bizottsági tagot választja meg, a jegyzőkönyv bizottsági tag aláírójának.

Az elnök ismerteti a meghívó szerinti napirendet. Hozzászólás nincs, felteszi szavazásra a napirendet, melyet a Bizottság **7 egyhangú igen** szavazattal elfogadott. A Bizottság a fentiek alapján az alábbi határozatot hozta:

1/2025.(I.27.) FKTB sz. határozat

Jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása, napirend elfogadása

Jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy Kisfalviné Lauber Andrea képviselő bizottsági tagot választja meg a jegyzőkönyv-hitelesítőnek.

Napirend:

- 1.) Budaörs, Raktár utca 1. (4059/1 hrsz.) ingatlanon üzemelő sütőde telephely fejlesztésével kapcsolatosan a településrendezési eszközök módosítása - véleményezési szakasz lezárása

2.) BHÉSZ módosítása általános eljárással - koncepció elfogadása

Napirend előtti hozzászólás nem volt.

Napirendek tárgyalása:

1.) Budaörs, Raktár utca 1. (4059/1 hrsz.) ingatlanon üzemelő sütőde telephely fejlesztésével kapcsolatosan a településrendezési eszközök módosítása - véleményezési szakasz lezárása

Megérkezett Farkas Benedek képviselő, a Bizottság létszáma 8 fő.

Csík Edina főépítész ismerteti a napirendet.

dr. Czuczor Gergely: az előterjesztést a telephellyel foglalkozik, de szó esik a hűtőházról is.

Csík Edina főépítész: ő a bérlő, és előjában ígéretet tett arra, hogy a hűtőház hasznosítását is ő fogja valamilyen módon megoldani, erről folynak tárgyalások, készített rá tervet. A HÉSZ módosítás ezt nem érinti.

dr. Czuczor Gergely: akkor ennek a folytatása majd be fog jönni a bizottság elé.

Csík Edina főépítész: konkrét tervezés van, de még a tervezőkkel nem jutottak el odáig, hogy egy véleményezési anyagot letegyenek az asztalra, ott a MÁV késlekedik.

További kérdés, észrevétel nem érkezett, **Stift Nándor elnök:** felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslatot, melyet a Bizottság **8 igen egyhangú** szavazattal elfogadott.

2/2025.(I.27.) FKTB sz. határozat

Budaörs, Raktár utca 1. (4059/1 hrsz.) ingatlanon üzemelő sütőde telephely fejlesztésével kapcsolatosan a településrendezési eszközök módosítása - véleményezési szakasz lezárása

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága az előterjesztésben foglaltak alapján - mivel érdemi vélemény nem érkezett be - lezárja Budaörs, Kinizsi utca, 4054 hrsz. (árok), 4055 hrsz. (MÁV terület), 4071/12 hrsz. (Lenz József tér) ingatlanok által határolt tömb településrendezési eszközeinek, egyszerűsített eljárásban történő eseti módosításának véleményezési szakaszát.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság felkéri a Polgármestert Budaörs Város településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő eseti módosítás tervezetét küldje meg Állami Főépítésznek záró szakasz lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Főépítész Iroda

2.) BHÉSZ módosítása általános eljárással - koncepció elfogadása

Csík Edina főépítész és Vári Attila részletesen ismerteti a napirendet.

dr. Czuczor Gergely: a Kaktusz utcai telekkel kapcsolatban ő nem tartja jónak, hogyha megosztanák azt a telket, abból kiindulva, hogy ha egy nagyobb fejlesztésre van szüksége a településnek, akkor ez egy kincs lenne. A javaslat szerint megosztanák ezt a telket és átsorolás alá kerülne, ezzel az értékét csökkentenék szerinte. Itt van már konkrét elképzelés, beruházó?

A másik a Csiki Csárda kérdése, hogy sajnálatos módon lemondanak a vendéglátói hasznosításról, a tulajdonos ezt lakóingatlaná akarja átalakítani, az alsó részben, a földszinten gazdasági célú... boltok lennének? (nem) Hogy lesz megoldva a parkolás? A 15. oldalon van egy félbemaradt mondat, kérdése, hogy ez mi lenne?

Csík Edina főépítész: a Kaktusz utcai teleknél jelentkeztek olyan cégek, akik ingatlant kerestek, ez nem megosztás, hanem egy természetes határ, egy természetes vízmosás, amit nem akarnak megszüntetni, pont erről szól az egyik módosítás. A visszamaradó különleges övezet, terület is több mint 4 hektár, ami elegendő lehet akár iskola, akár kórház stb. céljára.

Csiki Csárda: ott lakást kell építenie, ezt mi ajánlottuk, egyéb funkció nagy terhelést jelentene a környezetre (parkolás)

Vári Attila: A mondat vége: *...”a valós használat szerint a telekhatárrendezések lebonyolíthatók legyenek.”*

Makovecz Ádám: mivel Gergely István képviselő nem tud jelen lenni a bizottsági ülésen, felolvassa a témában írt véleményét.

A levél a jegyzőkönyv melléklete.

Csík Edina főépítész: nagyon köszönik, hogy ilyen részletesen áttekintették a rendeletervezet, és, hogy ennyire konstruktívan állnak hozzá és számolgatnak, de valószínűleg valamit félreértett a képviselő úr. A jelenlegi előírás szerint minden megkezdett 200 m² után lehet egy rendeltetési egység. Ez azt jelenti, hogy 201 m² után lehet kettő, és 401 m² után lehet három. Az új szabály szerint 250 m²-ig kettő és további 250 m²-ként lehet egy, tehát 500 m²-nél lehet az a három, ami most 401 m²-nél lehet, tehát ez szigorításról, csökkentésről van szó.

A parkolászám: 2014-ben biztosan, de már előtte is a lakások kapcsán többletparkolót javasolt, és a HÉSZ-ben benne is van, másfélszeres parkolót javasolt a kertvárosias övezet esetében. Sajnos nem lehet használni, mert az országos jogszabályok ezt megtiltották, hogy helyi szinten lehessen szigorítani. Az OTÉK-ban még most is az szerepel, hogy egy lakás után egy parkolóhelyet kell biztosítani telken belül, ez most valószínűleg az új szabályozással törlődik és újra lehet majd helyi szinten szabályozni, de miután a mi helyi építési szabályzatunk OTÉK alapú, amíg nem készül a település teljes egészére egy teljesen új rendelet, addig ezeket a definíciókat lehet használni, lehet, hogy még változik, mert elvileg október 1. volt a mérőöldkő az új jogszabályok bevezetésére, de ez láthatóan toródik, és kusza, bonyolult átmeneti rendelkezések jelennek meg, úgyhogy nem tudni mi lesz ezzel a témával. Ők is nagyon szeretnének

szigorítani, mert működött, mert egy két lakásos területnél minimum három gépkocsi helyet ki kellett alakítani telken belül, muszáj volt figyelembe venni a zöldfelület kialakítását a burkolt terület helyett, most pedig csak kettőt kell biztosítani és a befektetők ezt ki is használják. Budaörsön az átlag egy lakásra jutó gépkocsi arányszám 2,8. A TÉKA bevezetésével ez valószínűleg változni fog, de nem minden településen, ahol OTÉK alapú Helyi Építési Szabályzat van, ott ezt kell alkalmazni. 2027. június 30-ig kell új tervet készíteni. De nem lehet tudni, mert folyamatosan jelennek meg átmeneti rendelkezések, új szabályok. Ők feltétlen a szigorítás mellett vannak, folyamatban van az egész városra kiterjedő parkolási koncepció kialakítása is.

A terepszint alatti beépíthetőség kérdése: itt valószínűleg a definíciót nem nézték meg, mert az az épületen kívüli terepszint alatti mérték ami a táblázataikban szerepel.

dr. Vándor András: nagyon komoly munkát végeztek az állandó jogszabály változások közepette, ezt ő is megköszöni. Néhány apróság: a Csiki Csárda egy történelmileg kialakult hely, próbáljanak meg valamit felkutatni ebből. A beregszászi úti volt iskola körül sajnos az eredeti parkterület megszűnt, érdekes épület, talán építészeti jelentősége is lenne, nem hiszi, hogy valaha lehet valamit csinálni belőle, de legalább a millióját megőrizhették volna. A parkolással kapcsolatban az a véleménye, hogyha elérnék azt, hogy akinek garázsa van legalább bevigye az autóját, vagy az udvarára bevinné már ez is sokat jelentene. A szűk utcákban elképesztő állapotok vannak.

Csík Edina főépítész röviden válaszolt a felvetésekre.

Dr. Czuczor Gergely képviselő elment, a Bizottság létszáma 7 fő.

Stift Nándor elnök: felteszi szavazásra az előterjesztés szerinti határozati javaslatot, melyet a Bizottság **5 igen, 2 tartózkodó** szavazattal elfogadott.

3/2025.(I.27.) FKTB sz. határozat

BHÉSZ módosítása általános eljárással - koncepció elfogadása

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága egyetért az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési eszközökre vonatkozó módosítás koncepciójával.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Fenntarthatósági, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottsága felkéri a Polgármestert, hogy készíttesse el a vonatkozó jogszabály által meghatározottak alapján a véleményezéshez szükséges tervdokumentációt, és küldje ki a közbenső véleményezésre.

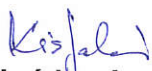
Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítési Iroda

Stift Nándor elnök: további napirend nem lévén, megköszönte a részvételt és az ülést bezárta.

k.m.f.



Kisfalviné Lauber Andrea
jegyzőkönyv-hitelesítő



Stift Nándor
elnök