

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

dr. Cserkúti Szabolcs

Ügyiratszám: PE/KTHF/00917-3/2025

Ügyintézők: Farkas Ildikó és dr. Kiss Enikő

Tárgy: Sáránszki Péter által tervezett Budaörs 8601 és 8604 hrsz.-ú ingatlanok megosztására és útkialakításra vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében - PE/KTHF/00917-3/2025 számú végzés alapján, tényállástisztázás és egyeztetés

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Tárgyi ügyben kiírt, PE/KTHF/00917-3/2025 ügyiratszámú hiánypótlásra az alábbi válaszokat nyújtom be.

Kérem a Tisztelt Hatóságtól jelen hiánypótlási dokumentáció elfogadását.

Budapest, 2025. 02.28.

Köszönettel és tisztelettel

Sáránszki Péter

Katkó Lajos



Tápió-Öko-Terv Környezetgazdálkodási Kft.

Tápió-Öko-Terv Környezetgazdálkodási Kft.  
2253 Tápióság, Dózsa György utca 74.  
Cégjegyzékszám: 13-09-213658  
Adószám: 29304781-2-13

**1. Az előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) 11. oldalán, a 3.1. fejezetben nem felel meg a valóságnak az az állítás, hogy a 11442 hrsz.-ú ingatlan megközelítése jogilag azért rendezetlen, mert a Budaörs határterületein kezdeményezni kívánt Natura 2000 terület határának módosítása elmaradt. Az ingatlan korábban külterületi (zártkerti) ingatlan volt, amit rendezetlen állapotában vontak belterületbe, a 2000-es években. A Budaörs 8601 hrsz.-ú ingatlan természetvédelmi oltalma már 1978 óta fennáll, a Natura 2000 területek kijelölése csak az Európai Unióhoz csatlakozásunkkal történt. Fentiek alapján a jelenlegi rendezetlen állapot oka a fokozottan védett természeti terület határán lévő zártkerti ingatlanok rendezetlenül történő belterületbe csatolása és a rendezés elmaradása. Kérem, a fentieket szíveskedjen megvizsgálni.**

A Budaörs 11442 hrsz.-ú ingatlan a Budaörs 11465/6 hrsz.-ú ingatlan révén NEM rendelkezik a budaörsi Hész-el összhangban levő, jogilag megfelelő (építési teleknek megfelelő) közútcsatlakozási kapcsolattal, mert nem felel meg a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek.

A közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül követelmény nem tud megvalósulni nagyobb méretű járművek, legfőképpen Mentő és Tűzoltó járművek esetében.

A közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkező rész esetében, a PVMKH korábbi határozata (másodfokon is jogerős) szerint „merőleges vetület” szerint kell a 3,00 méter.

Ennek a jelenlegi fennálló 1,80 méter széles kapcsolat a 11465/6 hrsz.-ú ingatlannal nem felel meg.

*2023. évi C. törvény a magyar építészettről*

*3. Értelmező rendelkezések*

*16. § [Fogalom meghatározások]*

*27. építési telek: az a telek amely,*

*a) beépítésre szánt területen, építési övezetben fekszik,*

*b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,*

*c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető, zöldfelület és termőföld sérelme nélkül, és*

*d) a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik;*

Magánút kialakítás esetén a Budaörsi HÉSZ szerint 8 méter széles utat kellene kialakítani. Ez részben megoldhatná a közművek szabályos elhelyezkedésének a rendezését, azonban a Budaörsi HÉSZ szerint természetvédelmi terület határán magánút nem alakítható ki.

**2. Az EVD 16. oldalán, a 3. 11. és 3.12. fejezetben nem felel meg a valóságnak az az állítás, hogy a vizsgált terület jelenleg Budaörs belterületén a 8601 és 8604 hrsz.-on helyezkedik el. Mind a Budaörs 8601, mind a Budaörs 8604 hrsz.-ú ingatlanok külterületi („zártkerti”) ingatlanok. Kérem, a fentieket szíveskedjen megvizsgálni.**

Az EVD 16. oldalán, a 3. 11. és 3.12. fejezetben vizsgált területek Budaörs külterületén, a 8601 és 8604 hrsz.-on helyezkednek el.

**3. Mind az EVD, mind a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció állítja, hogy a tervezett megosztás által kialakításra kerülő terület megegyezik az évtizedek óta - jogszerűtlenül - használt területtel. Ez a valóságnak részben felel meg. A Budaörs 8604 hrsz.-ú területhez csatolandó terület közel felén nem történt az elmúlt évtizedekben közlekedés. Ezt a tényt alátámasztja az EVD 32. oldalán szereplő fénykép (4. 6. ábra) is - amely bemutatja azt, a helyenként zúzott kővel stabilizált, jogszerűtlenül használt földútrészt is, amely Budaörs 11442 hrsz.-ú ingatlan határától 5-7 méterre halad/haladt valamint a jelenleg is ott található növényzet. Kérem, a fentieket szíveskedjen megvizsgálni.**

Az alábbi műholdfelvételekkel véleményünk szerint egyértelműen igazoljuk, hogy a tervezett területet igen régóta használják közlekedési célból. Attól, hogy a területnek leginkább csak a DK-i része stabilizált kőszórással, még egyértelműen kivehető közlekedés nyoma és a terület időben változó mértékű bolygatása. A nem stabilizált részeken természetes a zavarás- és taposástűrő növényzet megjelenése (mikor a bolygatás mértéke lehetővé teszi), de ettől még a közlekedési célú használat vitathatatlan.

A földutak ismert „sajátossága”, hogy amennyiben nincsen valamilyen terepakadály, mely azt meggátolná, a nyomvonala nem fix, hanem „vándorol”, hiszen a sofőrök folyamatosan kerülgetik a különböző buckákat, mélyedéseket, pocsolyákat, a következő sofőr részben követi az éppen jobb minőségű nyomvonalat, a nyomvonal pedig ezzel lassan vándorol.

A tervezés során a lehető legkisebb területű út kialakítása volt a cél, ezért szélességében nem terjed ki a megközelítendő ingatlan határától a vízelvezető árokig.



1. ábra: 2024. márciusi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)



2. ábra: 2022. júniusi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)



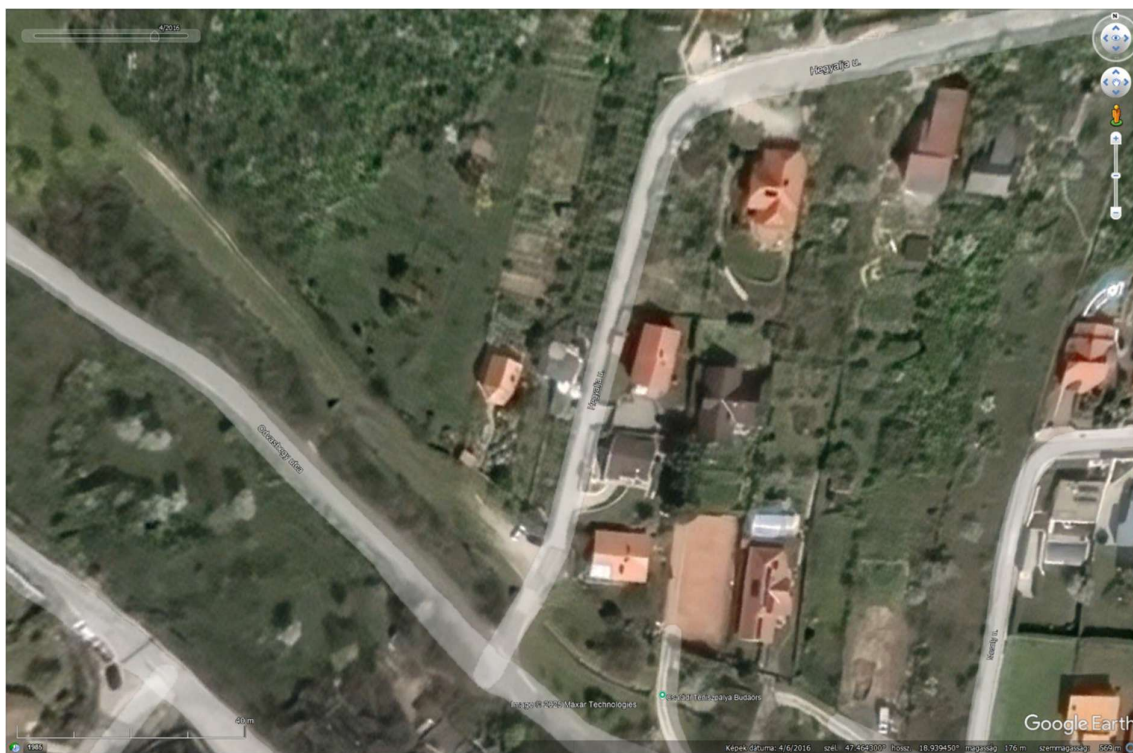


3. ábra: 2021. márciusi műholdfelvétel a területről (forrás: Google Earth)

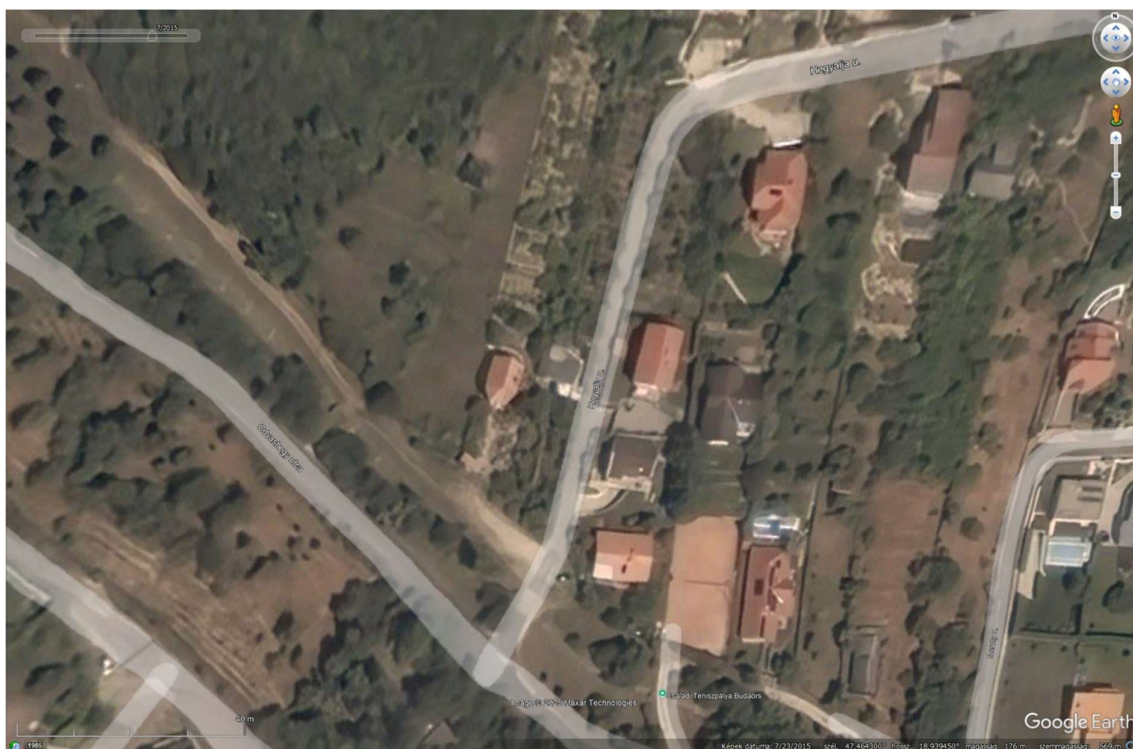


4. ábra: 2019. márciusi műholdfelvétel a területről (forrás: Google Earth)



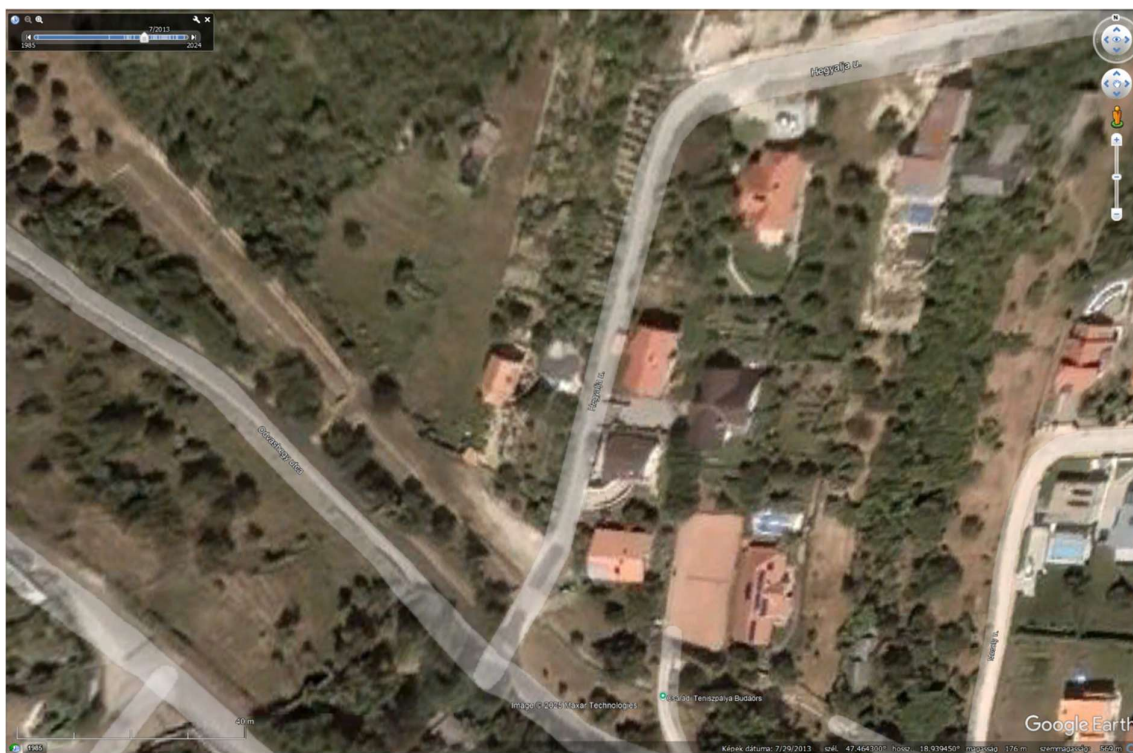


5. ábra: 2016. áprilisi műholdfelvétel a területről (forrás: Google Earth)

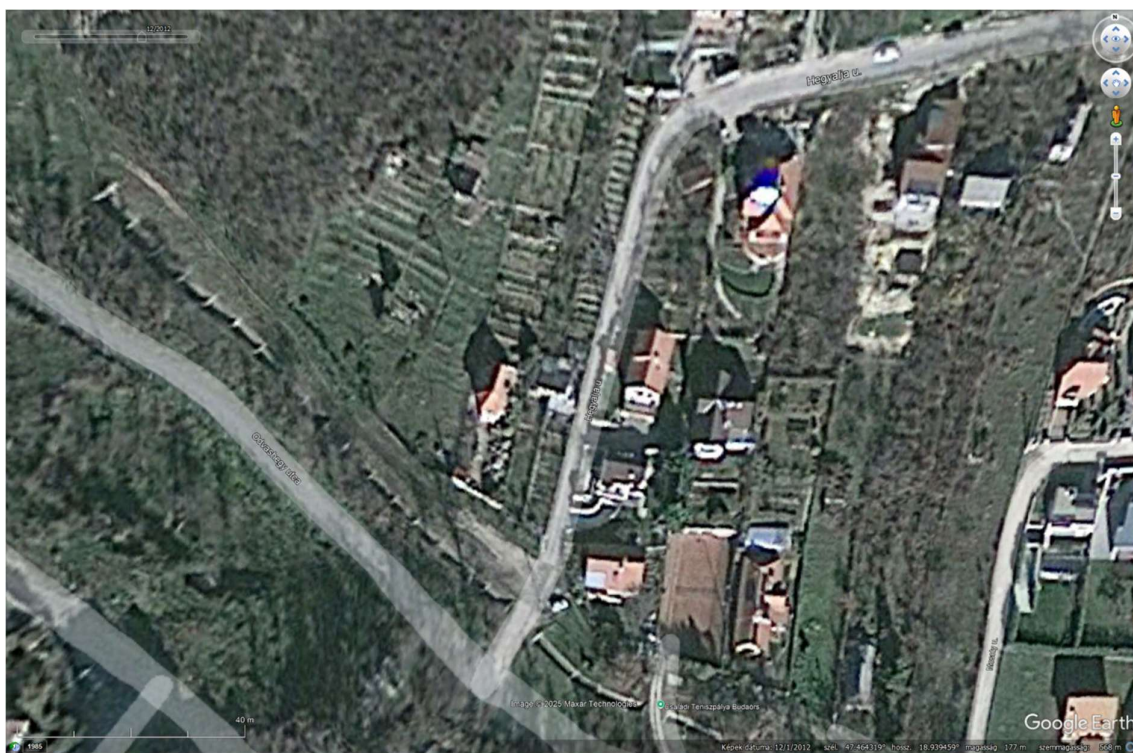


6. ábra: 2015. júliusi műholdfelvétel a területről (forrás: Google Earth)



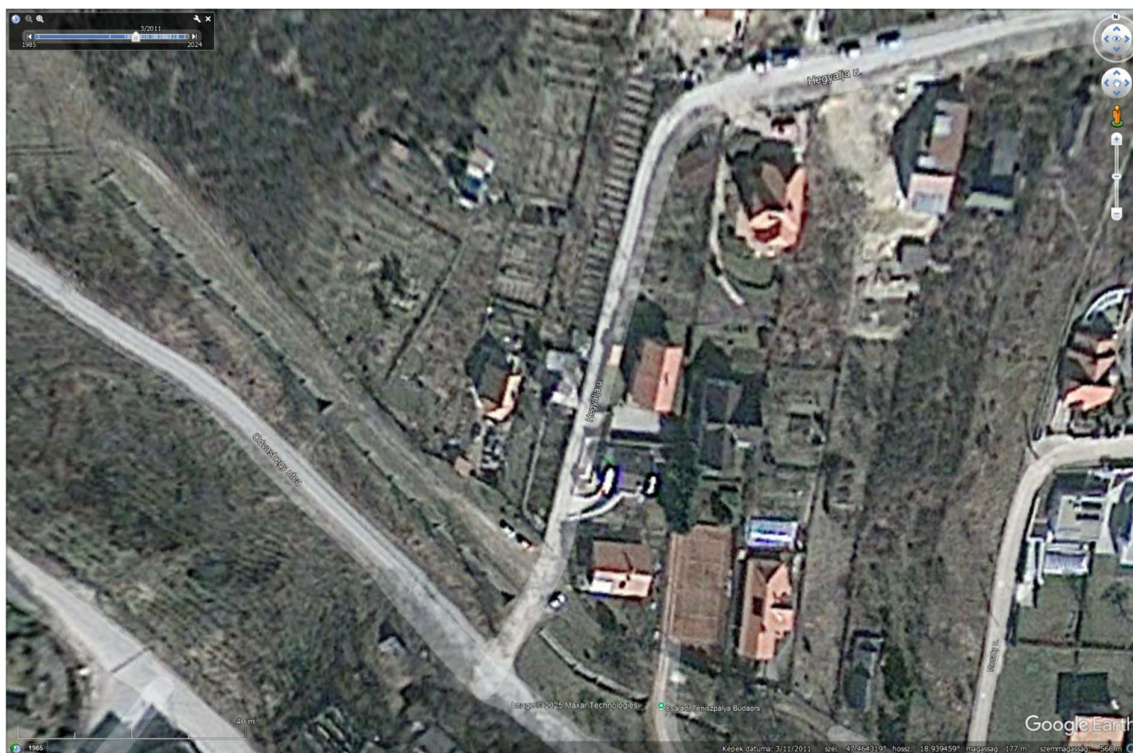


7. ábra: 2013. júliusi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)

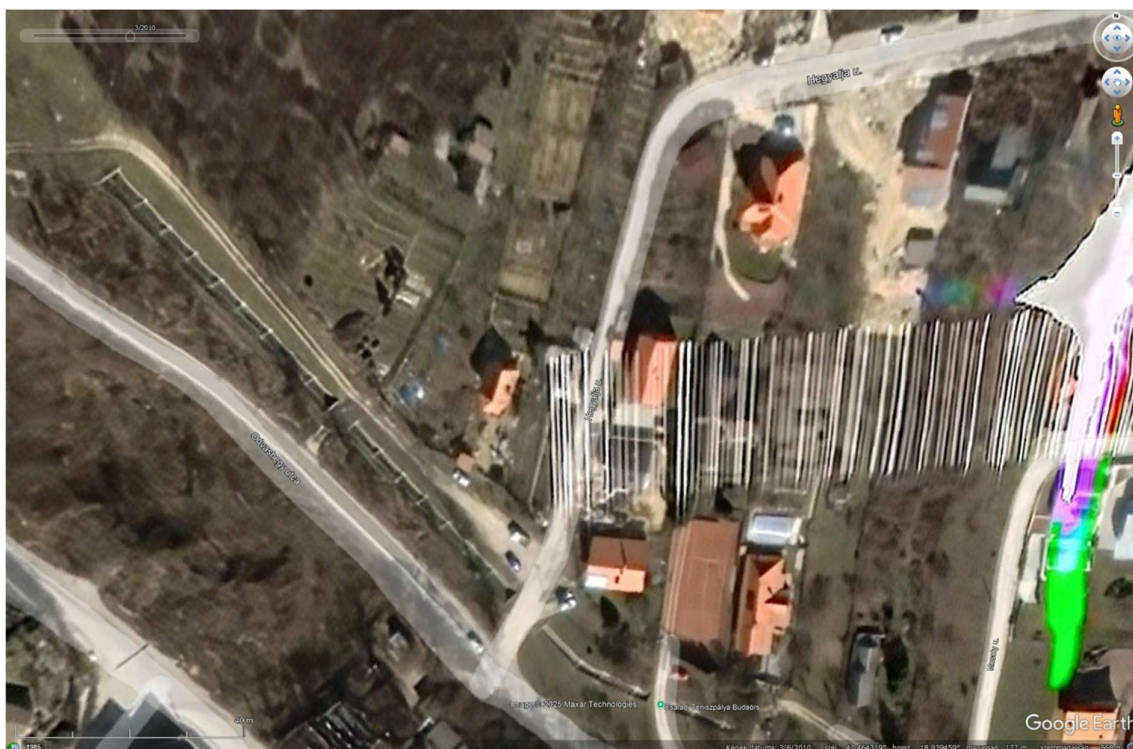


8. ábra: 2012. decemberi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)





9. ábra: 2011. márciusi műholdfelvétel a területről (forrás: Google Earth)



10. ábra: 2010. márciusi műholdfelvétel a területről (forrás: Google Earth)



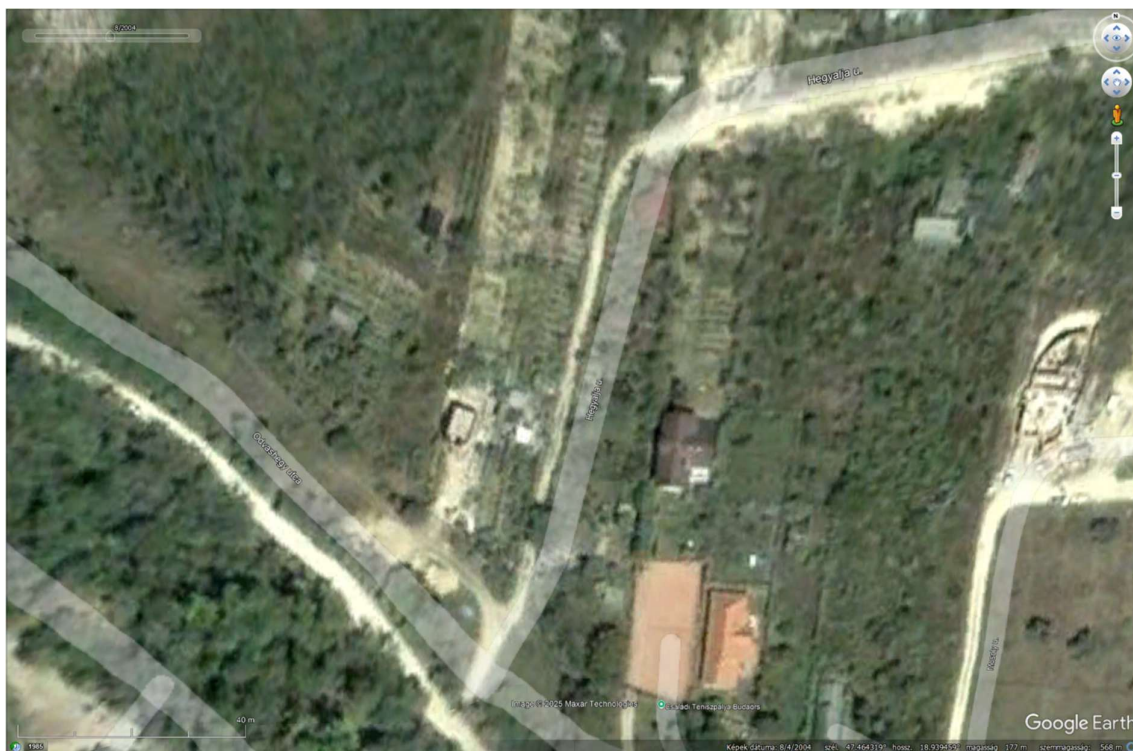


11. ábra: 2009. szeptemberi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)



12. ábra: 2009. júliusi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)





13. ábra: 2004. augusztusi műholdfelvétel a területről(forrás: Google Earth)



14. ábra: 1989-es légifelvétel a területről(forrás: fentrol.hu)



**4. Kérelmező vizsgálja meg a Budaörs 11442 hrsz.-ú ingatlan a Budaörs 11465/6 hrsz.-ú ingatlan révén jogilag létező közterületi kapcsolatát. Indokolja a bővítés szükségességét. Ha a bővítés szükséges, indokolja, hogy ezzel szemben miért nem vizsgálta a Budaörs 8601 hrsz.-ú ingatlanból leválasztandó és a Budaörs 8604 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó terület csatlakozásánál, jogilag létező „szűkületet”, amely továbbra is lehetővé teszi a Budaörs 8603 hrsz.-ú, erdő művelési ágú, országos jelentőségű, fokozottan védett természeti terület és Natura 2000 terület részét képező ingatlan jogszerűtlen igénybevételét.**

Jelenleg a természeti állapot nem felel meg a jogi állapotnak, ennek rendezése a jelen eljárás célja. A Budaörs 11465/6 hrsz. ingatlan a korábban bemutatottak szerint egyrészt a természetben nem közút és a lehetséges csatlakozási pontnál épület található rajta, másrészt a korábban jelzett szerint 11465/6 hrsz. ezen részének útként használata nem felel meg a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek:

- A közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkező rész esetében, a PVMKH korábbi határozata (másodfokon is jogerős) szerint „merőleges vetület” szerint kell a 3,00 méter.
- Ennek a jelenlegi fennálló 1,80 méter széles kapcsolat a 11465/6 hrsz.-ú ingatlannal nem felel meg.

A DINPI és a kérelmező között megegyezés született, hogy a 8603 hrsz.-on fennálló, a vízelvezető árkon átívelő hídon történő megközelítés lehetősége megszüntetésre kerül növényültetéssel a kérelmező által.

Továbbá a jelen útkialakítás esetében el kívánjuk kerülni, hogy a 8603 hrsz. számú ingatlan kapcsán erdő-igénybevételre kerüljön sor.

Megoldásként és összeköttetésként a 11465/6 hrsz. számú Hegyalja utca illetve a 1202/4 hrsz. számú közterület felőli megközelítés lesz alkalmazva.

**5. Vizsgálja felül a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 5.2. fejezetében (28. oldal) szereplő megállapítást („A Budaörs 11442 hrsz.-ú belterületi ingatlan megközelítése jelenleg jogilag rendezetlen, közútsatlakozási kapcsolattal nem rendelkezik, mivel közé és a Budaörs 8604 hrsz.-ú, kivett közterület művelési ágú ingatlan (Odvashegy utca) közé ékelődik a Budaörs 8601 hrsz.-ú, kivett mocsár művelési ágú ingatlan.”) a fentebb részletezettek alapján.**

Jelenleg a természeti állapot nem felel meg a jogi állapotnak, ennek rendezése a jelen eljárás célja. Másrészt a Budaörs 11465/6 hrsz.-ú ingatlan a fentiekben bemutatottak szerint egyrészt a természetben nem közút és a lehetséges csatlakozási pontnál épület található rajta, másrészt a korábban jelzett szerint 11465/6 hrsz. ezen részének útként használata nem felelne meg a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek:

- A közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkező rész esetében, a PVMKH korábbi határozata (másodfokon is jogerős) szerint „merőleges vetület” szerint kell a 3,00 méter.
- Ennek a jelenlegi fennálló 1,80 méter széles kapcsolat a 11465/6 hrsz.-ú ingatlannal nem felel meg.

Ezek után a Budaörs 8601 hrsz. ingatlanon keresztül történő megközelítés marad az egyetlen alternatíva, mely egyrészt igazodik a több évtizedes területhasználathoz, másrészt a lehető legkisebb terület rendezésre szorítkozik.

**6. Indokolja, hogy a fentebbi pontban már említett probléma ellenére miért szükséges 5-6 méter széles csatlakozás, amely közvetlenül rávezeti a forgalmat a Budaörs 8603 hrsz.-ú ingatlanra.**

A Budaörsi Hész-nek megfelelően kerül kialakításra a 6 méter széles közút.

Az út paramétereinek a kialakítására, az önkormányzat javaslatára csak és kizárólag a már megépített és meglévő közműveknek hivatalosan és szabályosan történő, közút alatti elhelyezkedésének a rendezése miatt kerül sor.

**7. Fentiek figyelembevételével vizsgálja meg, hogy milyen módon biztosítható a Budaörs 8603 hrsz.-ú ingatlan védelme az igénybevételtől.**

A DINPI és a kérelmező között megegyezés született, hogy a 8603 hrsz.-on fennálló, a vízelvezető árkon átívelő hídon történő megközelítés lehetősége megszüntetésre kerül növényültetéssel a kérelmező által.

Továbbá a jelen útkialakítás esetében el kívánjuk kerülni, hogy a 8603 hrsz. számú ingatlan kapcsán erdő-igénybevételre kerüljön sor.

Megoldásként és összeköttetésként a 11465/6 hrsz. számú Hegyalja utca illetve a 1202/4 hrsz. számú közterület felőli megközelítés lesz alkalmazva.

**8. Indokolja, hogy miért van szükség a Budaörs 11442 hrsz.-ú ingatlan déli sarkának elérése után további kb. 25 méter hosszú út kialakítására, valamint arra sem hogy miért van szükség 4-5 méter szélességű terület kialakítására a Budaörs 11442 hrsz.-ú és a Budaörs 11465/6 hrsz.-ú ingatlanok mentén.**

A „25 méter hosszú és 4-5 méter szélességű” út kialakítására az önkormányzat javaslatára illetve csak és kizárólag a már megépített és meglévő közműveknek hivatalosan és szabályosan történő, közút alatti elhelyezkedésének a rendezése miatt kerül sor.

A változási vázrajz szerinti közterület kapcsolódás kialakításának a módja a lehető legminimálisabb igénybevétel és a legfeljebb szükséges területhasználat elve alapján történt.





15. ábra: A tervezet útszakasz (fehér vonallal határolva) és a közművek elhelyezkedése



16. ábra: Fénykép a tervezet útszakasz végén lévő tűzcsapról és közműaknáról (a kép jobb oldalán)

A fenti fényképen is látható egy tűzcsap és kicsit visszább egy közműakna. Eddig tart a tervezett út területe.

**9. Tisztázza az EVD 3.2. fejezet 11. oldalán szereplő állítás („A természetben az adott területen legfeljebb a már évtizedek óta létező út felületjavítása tervezett murvaszórással, ezen felül semmilyen egyéb beavatkozás nem tervezett.”) és a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 3.2. fejezet 8-9. oldalán szereplő állítás („... az adott területen legfeljebb a már évtizedek óta létező út felületjavítása tervezett murvaszórással, továbbá a szomszédos kerítéseken átnőtt fásszárú hajtások, valamint pár orgona bokor és szilvafa eltávolítása szükséges, semmilyen egyéb beavatkozás nem tervezett”) közötti részbeni ellentmondást.**

A kerítésen az egyes ingatlanok felől a közterület felé átnőtt gallyak, hajtások eltávolítása bármikor bekövetkezhet a tulajdonos tevékenységének eredményeként, ehhez semmilyen engedély, bejelentés nem szükséges. Természetvédelmi szempontból ez nem tekinthető releváns változásnak, ha költségi időszakon kívül, vagy az alatt történik, de meggyőződnek róla, hogy fészekaljak nem sérülnek eközben, főleg hogy jellemzően idegenhonos, sőt kifejezetten invazív fajokról beszélünk. A közterületen álló fa- és cserjevágás önkormányzati hatáskörben vizsgálándó, ugyanakkor itt is könnyen belátható, hogy a jelzett kultúrnövények eltávolítása - ha költségi időszakon kívül, vagy az alatt történik, de meggyőződnek róla, hogy fészekaljak nem sérülnek eközben – nem befolyásolja kedvezőtlenül védett fajok vagy élőhelyek természetvédelmi helyzetét.

**10. Javítsa az EVD 3.4. fejezet 13-14. oldalain szereplő légi felvételekre beillesztett megosztási terület helyazonosságának pontosságát, ezt követően vizsgálja felül az ábrából levonható következtetéseket.**

A légi felvételekre beillesztett megosztási terület helyazonosságának pontosítása érdekében mellékleve csatolom az e-közmű térkép és a tervezett közút tervének egyesített ábráját.

A vizsgált terület korábbi természeti állapotát fentebb műholdfelvételek és légifotó segítségével bemutattuk. A kőszórással stabilizált útszakasz korábbi hossza ilyen módon esetenként nehezen megállapítható, de az látszik, hogy folyamatosan közlekedési célt szolgált a terület.

**11. Támassza alá az EVD 3.4. fejezet 15. oldalán szereplő megállapítást („A beadott dokumentáció tartalma szerinti közútkapcsolat rendezés módja és koncepciója a jelenlegi Főépítésszel, a Műszaki Ügyosztály vezetőjével illetve az Út- és mélyépítési osztály vezetőjével, több alkalommal történt egyeztetések és az általuk meghatározott szempontok és megfogalmazott kéréseknek megfelelően került kialakításra.”) az egyeztetéseket igazoló dokumentumokkal.**

A kérelmező az elmúlt évek során 4 alkalommal egyeztetett a budaörsi főépítésszel az irodájában, 2 alkalommal a műszaki osztály vezetőjével tárgyalt és 3 alkalommal közös egyeztetés zajlott az előbbi személyekkel és az önkormányzat szakembereivel közösen. Ezekről az egyeztetésekről feljegyzés nem készült viszont az adott események rögzítésre kerültek a budaörsi ügyintézők ügyfélfogadási naptárában, a kötelező előzetes bejelentkezések alapján.



A kérelmező a DINPI-vel és a PVMKH-TVO-val történt korábbi helyszíni bejárás után, az ott szóban javasoltaknak megfelelő szellemben és a természetvédelmi szempontok védelmének figyelembevételével igyekezett egyeztetni az önkormányzattal.

A kérelmező az engedélyezés és a megvalósítás során a DINPI-nek és a PVMKH-TVO-nak is megfelelő megoldásra törekszik.

Az önkormányzati egyeztetések során a legszükségesebb, kötelező műszaki tartalom és a Hész-nek való megfelelés követelményei és részletei kerültek tisztázásra

**12. Javítsa az EVD 4.6.3. fejezet 30-31. oldalain és a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 3.6.3. fejezet 14-15. oldalain is az élőhely vizsgálatára vonatkozó részeket (ábra és szöveg). (U11 (ÁNÉR 2011) élőhely kategóriaként szerepelteti a teljes, a Budaörs 8601 hrsz.-ú ingatlanból a Budaörs 8604 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolandó területrészt, amelyen a 4.5. számú ábrán is jól kivehető módon más élőhely kategóriába tartozó részek is találhatóak.)**

A jelzett térképeken a kőszórással „takart” felszínek kerültek (ÁNÉR 2011: U11) kategóriába. A kőszórással kevésbé érintett, növényesedettebb élőhelyek az (ÁNÉR 2011: U11-OG) átmeneti, másképpen elnevezve kevert kategóriába kerültek besorolásra.

**13. Támassza alá a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 4.2.1. fejezet 21. oldalán a skarlátbogár élőhelyére tett megállapítást bizonyítékkal.**

A kifejlett skarlátbogár és a lárvája is rejtőzködő életmódú, a még álló, elhalt fák kérge alatt él, olyan fatörzsekben, amelyeknek a kérge még egyben van (vagy alig sérült), de lehántható. Fafajokban nem válogat, lombos és tűlevelű fajokat egyaránt elfogad, de leginkább nyárfákban található. A közvetlen hatásterületen nincs a faj számára alkalmas élőhely. Azért nincs, mert a közvetlen hatásterületen nincsen álló, elhalt fa, aminek kérge alatt élhetne, olyan fatörzs, amelynek a kérge még egyben van (vagy alig sérült), de lehántható. A terület szomszédságában nem zárható ki előfordulásuk (mivel a rengeteg fásszárú között adódhat akár álló, elhalt fa, aminek kérge alatt élhetne, olyan fatörzs, amelynek a kérge még egyben van (vagy alig sérült), de lehántható, bár a terepbejárás során kifejezetten nem szembesültünk vele), azonban ott a tervezett rendezés eredményeképpen semmilyen új hatás nem érvényesül, mely a faj élettevékenységét befolyásolná. A kifejlett imágó télre az elhalt fák kérge alá húzódnak, majd tavasszal éjszakánként a fák kérgén mozogva keresnek párt maguknak. Nyár végén és ősszel bábozódik, majd az imágó telrel át. A rövid életű kifejlett skarlátbogár ragadozó, ebben az életfázisban akár a közvetlen hatásterületen is megjelenhet áthaladás vagy ritkábban táplálkozás közben, de élettevékenységét ez nem befolyásolja, táplálkozását, szaporodását nem gátolja, élőhelyét nem szünteti meg. Ennél fogva egyértelműen kijelenthető, hogy a tervezett rendezés nem befolyásolja kedvezőtlenül a skarlátbogár (*Cucujuscinnaberinus*) természetvédelmi helyzetét.

**14. Vizsgálja a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 5.1. fejezetében (27. oldal) az alternatív megoldási lehetőségeket. Az EVD 1. fejezet 7. oldalán az utolsóelőtti bekezdésben szerepelt egy állítás („A pár éve megépített és jelen pillanatban is fennálló,**

**a közvetlen szomszéd (11444 hrsz. szám) által a telekhatáron (véltetően szabálytalanul) elhelyezett és megépített épület is kizárja más megoldás alkalmazását.”), amely az EVD-ben sem került kifejtésre, a Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció nem is vizsgálja, így a megállapítás („A bemutatott térképi ábrázolásokról jól kivehető, hogy a tervezett kiszabályozásnak nincsen alternatív megoldása, ...”) megalapozottsága nincs alátámasztva.**

Jelen munka célja a Budaörs 11442 hrsz. belterületi ingatlan megközelíthetőségének jogi rendezése. Az ingatlant a Budaörs 021, 11444, 11465/6 és 8601 hrsz. ingatlanok határolják, tehát ezeken keresztül lehetséges fizikailag a megközelítés.

A Budaörs 021 hrsz. felől történő megközelítés (túl azon, hogy fizikailag sem lehetséges, mert nincsen út és a domborzati adottságok sem megfelelőek) természetvédelmi szempontból nem optimális, tekintve, hogy az ingatlan gyakorlatilag az Odvas-hegy, melynek a védelme lenne a területileg vonatkozó természetvédelmi szabályozások konkrét szakmai célja.

Kérelmező számos alkalommal tett kísérletet az elmúlt 10 évben a szomszédal - Budaörs 11444 hrsz. ingatlan - való megegyezésre, még a korábbi Főépítész közvetítését is igénybe véve, de a szomszéd mereven és kategorikusan kijelentette, hogy nem kíván lemondani semmilyen áron a kért/szükséges területéről, illetve az önkormányzat sem tud kisajátítást alkalmazni az ügyben.

A Budaörs 11465/6 hrsz. ingatlan a fentiekben bemutatottak szerint egyrészt a természetben nem közút és a lehetséges csatlakozási pontnál épület található rajta, másrészt a korábban jelzett szerint a 11465/6 hrsz. e részének útként használata nem felel meg a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek:

- A közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkező rész esetében, a PVMKH korábbi határozata (másodfokon is jogerős) szerint „merőleges vetület” szerint kell a 3,00 méter.
- Ennek a jelenlegi fennálló 1,80 méter széles kapcsolat a 11465/6 hrsz.-ú ingatlannal nem felel meg.

A 8603 hrsz. ingatlanon keresztüli megközelítés esetén erdő-igénybevételre kerülne sor, illetve egy esetleges megosztás során nem felelne meg a fennmaradó erdőterület a szükséges műszaki és szabályozási követelményeknek.

Ezek után a Budaörs 8601 hrsz. ingatlanon keresztül történő megközelítés marad az egyetlen alternatíva, mely egyrészt igazodik a több évtizedes területhasználathoz, másrészt a lehető legkisebb terület rendezésére és igénybevételre szorítkozik.

Külön fontosnak tartjuk jelezni, hogy a közút kialakításának a már megépített és meglévő közműveknek hivatalosan és szabályosan történő, közút alatti elhelyezkedésének a rendezése miatt nincsen alternatív megoldása.

**15. A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció 5.2. fejezetében (27. oldal) szereplő megállapítás nincs indoklással alátámasztva.**

Jelen munka célja a Budaörs 11442 Hrsz. belterületi ingatlan megközelíthetőségének jogi rendezése. Az ingatlant a Budaörs 021, 11444, 11465/6 és 8601 hrsz. ingatlanok határolják, tehát ezeken keresztül lehetséges fizikailag a megközelítés.

A Budaörs 021 hrsz. felől történő megközelítés (túl azon, hogy fizikailag sem lehetséges, mert nincsen út és a domborzati adottságok sem megfelelőek) természetvédelmi szempontból nem optimális, tekintve, hogy az ingatlan gyakorlatilag az Odvas-hegy, melynek a védelme lenne a területileg vonatkozó természetvédelmi szabályozások konkrét szakmai célja.

Kérelmező számos alkalommal tett kísérletet az elmúlt 10 évben a szomszédal - Budaörs 11444 hrsz. ingatlan - való megegyezésre, még a korábbi Főépítész közvetítését is igénybe véve, de a szomszéd mereven és kategorikusan kijelentette, hogy nem kíván lemondani semmilyen áron a kért/szükséges területről, illetve az önkormányzat sem tud kisajátítást alkalmazni az ügyben.

A Budaörs 11465/6 hrsz. ingatlan a fentiekben bemutatottak szerint egyrészt a természetben nem közút és a lehetséges csatlakozási pontnál épület található rajta, másrészt a korábban jelzett szerint 11465/6 hrsz. ezen részének útként használata nem felel meg a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletnek:

- A közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkező rész esetében, a PVMKH korábbi határozata (másodfokon is jogerős) szerint „merőleges vetület” szerint kell a 3,00 méter.
- Ennek a jelenlegi fennálló 1,80 méter széles kapcsolat a 11465/6 hrsz.-ú ingatlannal nem felel meg.

A 8603 hrsz. ingatlanon keresztüli megközelítés esetén erdő-igénybevételére kerülne sor, illetve a megosztás során nem felel meg a fennmaradó erdőterület a szükséges műszaki és szabályozási követelményeknek.

Ezek után a Budaörs 8601 hrsz. ingatlanon keresztül történő megközelítés marad az egyetlen alternatíva, mely egyrészt igazodik a több évtizedes területhasználathoz, másrészt a lehető legkisebb terület rendezésére szorítkozik.

A közút kialakításának a már megépített és meglévő közműveknek hivatalosan és szabályosan történő, közút alatti elhelyezkedésének a rendezése miatt nincsen alternatív megoldása.

Jelenleg a természetbeni állapot nem felel meg a jogi állapotnak, ennek rendezése a jelen eljárás célja.



## **A Környezetvédelmi Hatóság javaslatára, kérelmező egyeztetést kezdeményezett a DINPI-vel.**

Amely megtörtént az alábbiak - Helye: DINPI – 1121 Budapest Költő utca 21. Ideje: 2025.01.27. 9.00. óra - szerint:

Jelenlévők: Csáky Péter – DINPI, Mocsári Dezső Vazul – DINPI, Katkó Lajos - Tápió-Öko-Terv Környezetgazdálkodási Kft., Sáránszki Péter

Az egyeztetés során:

- tisztázásra került a DINPI által kifogásolt ismertetések, fejezetek és megállapítások pontosítása és kért javítása. – A DINPI által kért pontosítások megtörténtek.
- tisztázásra került a kialakítandó közterület hosszának és szélességének az okai és a követelményei. – A DINPI elfogadta az indoklást.
- tisztázásra került, hogy a 8603 hrsz.-on fennálló, a vízelvezető árkon átívelő hídon történő megközelítés lehetősége megszüntetésre kerül növényültetéssel a kérelmező által. – A DINPI elfogadta az ötletet.
- tisztázásra került a kialakítandó közterület jövőbeni fenntartásának kérelmező általi vállalása. - A DINPI elfogadta a felajánlást.
- tisztázásra került a kérelmező által korábban is felajánlott, Budaörs 11442 hrsz.-t érintő terület-használat mértéke és az átengedés módja. - A DINPI elfogadta az alábbi megoldást:

Jelen eljárás mellett, külön megállapodás keretében: a Budaörs 11442 hrsz. jelenlegi rögzített telekhatárai helyben maradnak, de kerítéssel leválasztásra kerül a telek észak-keleti, DINPI-vel előzetesen egyeztetett területű keskeny része — amelyen természeti értékek találhatók -, hogy az a szomszédos Budaörs 021 hrsz.-ú ingatlannal zavarásmentes, egy természeti egységet alkothasson.

Az állapot fenntartását megerősítő szándék érdekében – szintén jelen eljárástól függetlenül -, a DINPI igényétől függően jegyzőkönyv kerül felvételre vagy nyilatkozat kerül kiadásra a kérelmező által, illetve kétoldali megállapodás kerül aláírásra.

- tisztázásra került felajánlás képpen egy lehetséges élőhely-pufferterület fejlesztés tartalma is, ami a kialakítandó közterület melletti fennmaradó részt érinti a 8601 hrsz.-en. - A DINPI elfogadta az alábbi megvalósítást:

A kialakításra kerülő közút és a meglévő, nyitott vízelvezető csatorna közötti területen őshonos fás-cserjés elegyű szegély kialakítása történne, melynek összetétele: tölgy kőkény, bodza, vadrózsa, közönséges fagyal, lenne. A szegély a madárbarát programhoz is csatlakozó élőhely fejlesztés lenne, mely kiegészülne méhecskehotel, darázs-garázs létesítésével is. A területrészt 45-50 cm magas akácfakerítéssel lenne elkerítve, ami 10-12 évre biztosítaná a szegély zavartalan fejlődését, továbbá elősegítené az illegális parkolás és területhasználat megszüntetését.

## **Összefoglalás**

### **A közútkapcsolat rendezés során figyelembe vett fő szempontok:**

A Natura 2000 területek nagysága nem változik, a közút kialakítás nem érinti a Natura 2000-es területeket.

A fokozottan védett területek nagysága nem változik.

A 8603 hrsz.-on elhelyezkedő erdő igénybevételére nem kerül sor.

A kapcsolódó szolgalmi és más, meglévő jogok nem változnak.

A változási vázrajz szerinti közterület kapcsolódás kialakításának a módja a lehető legminimálisabb igénybevétel és a legfeljebb szükséges területhasználat elve alapján történik.

A kapcsolódó ingatlanoknak, a TEKA és a vonatkozó helyi szabályok szerint is megfelelő közútkapcsolatának a szabályos kialakítása.

A közútkapcsolat rendezés során külterület kapcsolódik külterülethez, ezért nem szükséges belterületbe vonás.

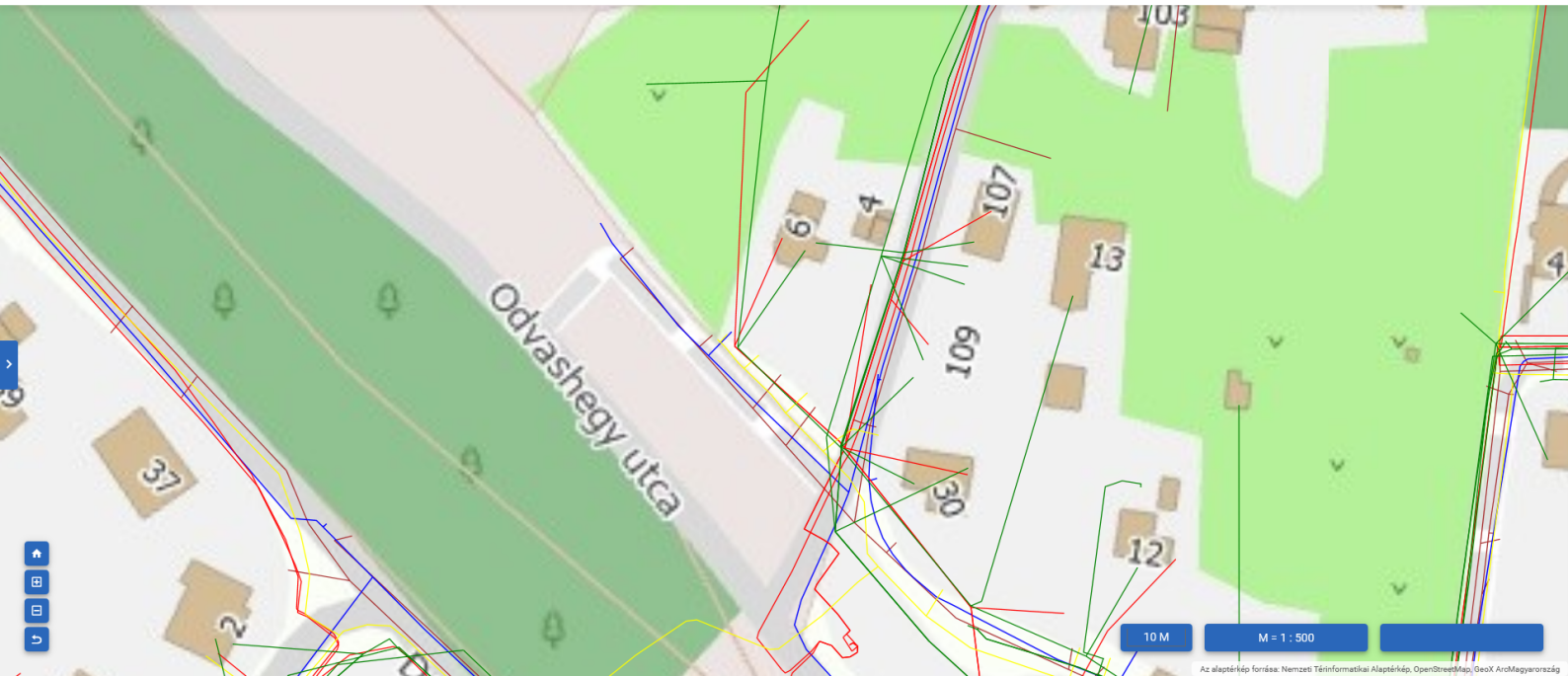
Az újonnan kialakított közterület közvetlenül és szabályosan kapcsolódik a belterületi, Hegyalja utca (11465/6 hrsz.) alsó és a Szálláshegy utca (1202/4 hrsz.) felső szakaszához is.

**A DINPI a tárgyi ügyben született döntését felülvizsgálta és szóbeli hozzájárulását megadta a változtatáshoz.**

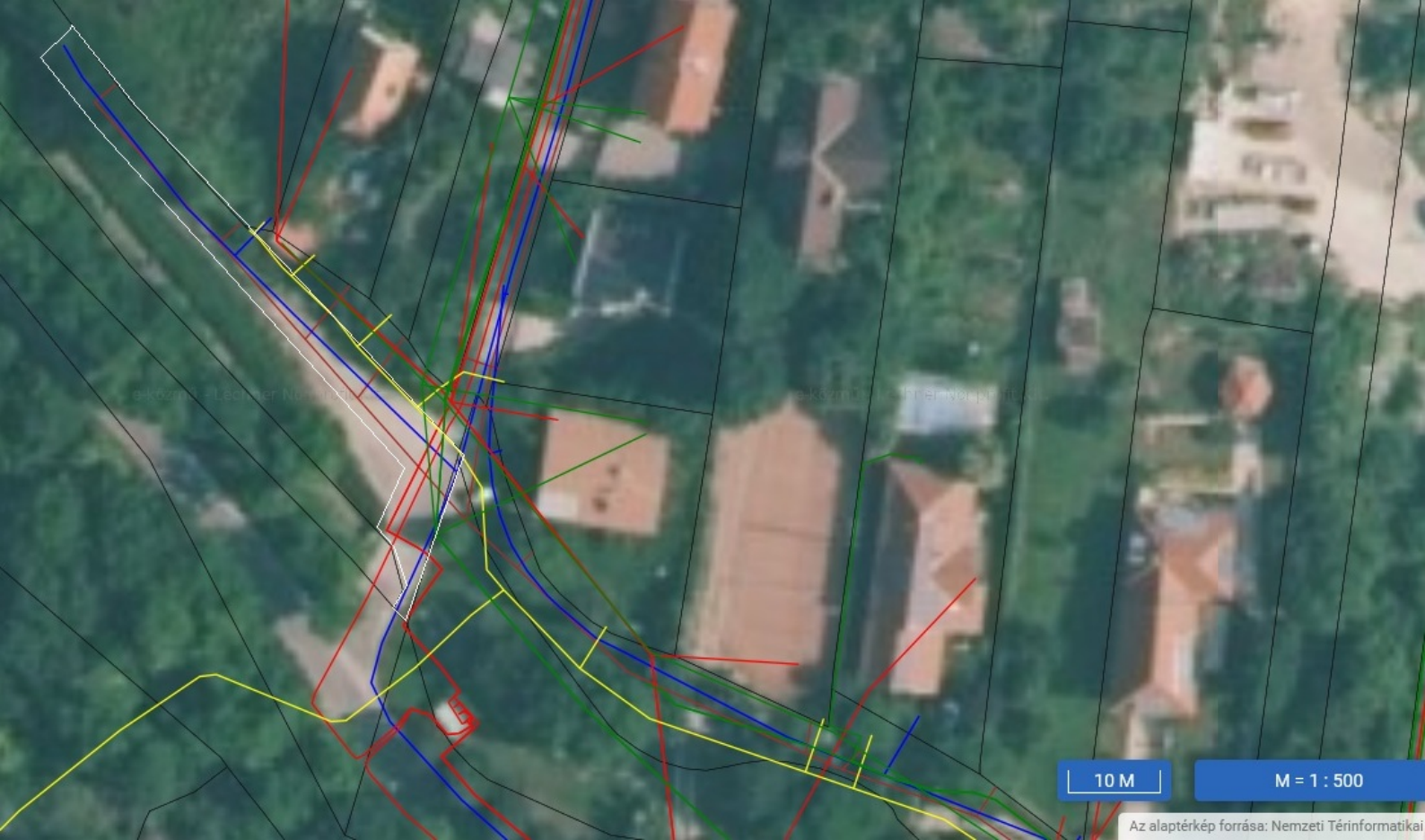
### **A közút kialakítás során történő változás:**

Az új telekhatárvonal a 8604 hrsz.-ú közterület esetében követi a már meglévő és megépített közművek vonalát, a lehető legminimálisabb mértékű területfoglalást alkalmazva. (E-közmű térkép csatolva)

A közútkapcsolat rendezés során megszűnik a 8601 hrsz. számú ingatlanon fennálló nem szabályos terület és természet használat, illetve a Hegyalja utca (11465/6 hrsz. szám) alsó szakaszának a környező lakosok által engedély nélkül ültetett, nem őshonos növényekkel és tereptárgyakkal, kövekkel történő leszűkítésének a gyakorlata.







10 M

M = 1 : 500

Az alaptérkép forrása: Nemzeti Térinformatikai

