

## TERVEZŐI VÁLASZ

### Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet véleményezési szakasz lezárásához

#### VÉLEMÉNYT, JAVASLATOT MEGFOGALMAZÓ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK, TERÜLETI- ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK:

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<p><b>Pest Megyei Építész Kamara (139-1/2017. iktatószámom. 2017.aug.29-én kelt véleménye)</b></p> <p>A Budaörs városára készült Településképi Arculati Kézikönyv a tartalmi követelményeket teljesíti, de az egyes fejezetek sok esetben vegyesen tartalmazzák ezeket. A kézikönyv nyelvezete többnyire közérthető. Vannak szakmai mélységi fejezetek szakaszakkal, ezek nem mindenki számára érthetőek, javasolt használatukat kiküszöbölni.</p> <p>A település bemutatása a Kézikönyv műfajához képest hosszú, és az arculati bemutatás helyett a város történetére szorítkozik. A megértést segítő, ábrákkal, képekkel illusztrált „mese” helyett sok adatot, évszámot tartalmaz, melyek között elvész a fejlődéstörténet.</p> <p>Az „Örökségünk” fejezetben kellett volna fényképekkel bemutatni az épített és táji örökséget alkotó épületeket, épületrészleteket, műtárgyakat, táji értékeket. Szöveges leírásban szerepel néhány meghatározó érték, de a képi bemutatás elmaradt. Szerepel viszont (itt is, majd egy külön fejezetben is) az értékvédelmi támogatás ismertetése, ami nem tartozik a Kézikönyvbe.</p>	<p>Észrevéltel köszönjük, a TAK-ban szereplő minimálisan szereplő szakmai szavak használatának szerepeltetését szükségesnek tartjuk.</p> <p>Észrevéltel köszönjük, a település bemutatása rész tartalmát csökkentettük.</p> <p>Észrevéltel köszönjük, az örökségünk fejezetet fotókkal kiegészítettük, részletesen az 5. Helyi védelem fejezet foglalkozik. Budaörs Város büszke a több éve sikeresen működő értékvédelmi támogatási rendszerre, és véleményünk szerint helye van a TAK-ban (akár több helyen is megemlítve), hiszen az elmúlt évek során megújult épületeknek jelentős településképi vonatkozása van. Fontosnak tartjuk, hogy aki a kezébe veszi a TAK-ot (legyen az Városlakó, vagy ideköltözni vágyó) tájékoztatást kapjon az értékvédelmi támogatási rendszeréről.</p> <p>Észrevéltel köszönjük, a logikai sorrenden nem kívánunk változtatni. A rövid urbanisztikai útmutatónak álláspontunk szerint helyet kell biztosítani a TAK—ban, hiszen erre az útmutatásra mindenképp szükség van a jelenlegi jogszabályok útvesztőjében. Budaörs vonatkozásában új településképi előírást a kézikönyv nem tartalmaz, azok a jelenleg hatályos BHÉSZ-ből lesznek átfogalmazás után átemelve, így nem tartjuk aggályosnak azok TAK-ban való megjelenítését.</p> <p>Észrevéltel köszönjük, az említett térképek egyike a korábbi fejlesztési dokumentumok metodikája alapján a Városrészeket mutatja be, a másik térkép a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területeket, a két térképnek a TAK-ban leírtak szerint sincs sok köze egymáshoz, így az utóbbi vonatkozásában nem tartjuk szükségesnek a</p>
<p>A területlehatárolásról szóló 4. fejezettel kezdődik el a különböző fejezetekbe való tartalom keveredése. Több idevaló szövegrész került más, későbbi fejezetekbe, itt viszont előfordulnak jó példák, ajánlások, urbanisztikai útmutatók és a rendeletről beidézett szövegrészek is. Ez az út is választható, ekkor azonban jobban kellene tagolni az összetartozó részeket, könnyen áttekinthetővé tenni, egy meghatározott, átlátható logikai sorrendet követni – és a hiányzó oldalszámazástól sem lehet eltekinteni. Az urbanisztikai útmutató és a rendelet előírásai viszont nem valók a kézikönyvbe, amit úgy kell megfogalmazni, hogy a hozzá nem értő építetők is el tudjanak igazodni. A kézikönyv ajánlás, útmutató, melybe előírás, szabály nem kerülhet, különösen olyan rendeleté, melyet a kézikönyv jóváhagyása után fog megalkotni a képviselő-testület.</p> <p>Zavaró a kétféle térképi lehatárolás, melyeknél az a térkép nem tartalmaz számozást, melynek alapján számozottan következnek az egyes területek ismertetései, míg a másik térkép tartalmaz számozást, annak viszont nincs köze a számozott területleírásokhoz.</p>	

<p>A fejezet hosszasan taglalja a lehatárolás metodikáját, annak dilemmaival együtt (ez nem tartozik az olvasóhoz), de a dilemmát nem sikerül megoldani: nem tesz különbséget az egyedileg Budáorsra jellemző „meghatározó” területresek (pl. történeti városközpont, Köhegy és környéke) és a nem érdekelt, de nem is sajátosan a városra jellemző lakó-, vagy ipartelep között.</p>	<p>számozást, illetve miután egyes eltérő karakterű területek - mint például intézmények -, több kisebb részből állnak, nehezség is lenne.</p> <p>Észrevételt köszönjük, a jogszabályok alapján a kijelölt területek vonatkozásában lehet településképi előírásokat meghatározni, ezért lett szinte az egész Város lefedve a térképen településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területekkel.</p>
<p>A helyi védelemről szóló (5.) fejezetnek egy kis része való a Kézikönyvbe, amelyik a védett épületek helyreállításának, karbantartásának mikéntjéről szól. Ezt jobban tördelve, átláthatóan, ha lehet, ábrákkal illusztrálva, amennyire lehetséges, a szakszavak kiküszöbölésével javasoljuk megjeleníteni. Ezzel összefüggésben itt egy figyelemfelhívás erejéig megemlíthető az értékvédelmi pályázat.</p>	<p>Észrevételt köszönjük, véleményünk szerint a helyi védelemről szóló fejezet tartalma megfelelő, a TAK-ba további képeket raktunk be a helyi védett épületekről.</p>
<p>A Kézikönyvből javasoljuk elhagyni az aktuális szakmapolitika kritikáját, az Önkormányzat és a Hivatal tevékenységének marketingjét, fejlesztési vágyait, különös tekintettel a jelenleg nem beláthatóakra.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A vitatott részt töröltük. Az önkormányzat fejlesztési elképzelései véleményünk szerint megférnek a TAK-ban.</p>
<p>A Főépítész és munkatársai által erőfeszítést, energiát nem kímélve, érezhetően lelkesen végzett munkát felhasználva készült egy „bővített kiadás”, vagy egy alátámasztó kötet, mely részletesen tartalmazza a felkutatott ismereteket, adatokat, tényeket. Ezt a munkát is javasolt áttekinthetőbbé, tagoltabbá tenni.</p>	<p>Észrevételt köszönjük, a hibát kijavítottuk. Az értékleltár nem lesz a melléklete a TAK-nak.</p>
<p>A jóváhagyásra kerülő Kézikönyvet kevesebb és olvasmányosabb szöveggel, jobban tagolva, átlátható logikai sorrendben javasolt elkészíteni, hogy valóban kézikönyvként lehessen használni. A fejezetcímekek, számok legyenek jobban észrevehetőek, ne folyjanak egybe a fejezetek, alfejezetek. A fényképek, ábrák legyenek a középpontban, lehetőleg ezeket magyarázzák, értelmezzék a szövegek, ne a szöveget illusztrálja egy-két fénykép. A szöveget javasoljuk átolvasni, néhány helyen hibásan maradtak mondatok (pl. 16. old. közepén, 33. old. első és harmadik mondat).</p> <p>A Kézikönyvnek ne legyen melléklete. Az értéklapok a településképi rendelethez tartoznak, itt nem kell szerepeltetniük. A lakossági képek gyűjtése jó ötlet, javasolt vagy a kézikönyvbe szerkeszteni azokat, és évente bővíteni, vagy a „bővített kiadásba” áthelyezni, vagy a honlapon találni számukra helyet, hogy ne bővítsék fel túlzottan a Kézikönyvet.</p> <p>A fényképek, ábrák, kézi rajzok szépek, jó minőségűek. A kiadvány esztétikai megjelenése példaértékű. A fényképek néhol megjelenő kifutó elhelyezése a sokszorosítás szempontjából megfontolandó.</p>	<p>Észrevételt köszönjük, a hibát kijavítottuk. Az értékleltár nem lesz a melléklete a TAK-nak.</p>
<p><b>Pest Megyei Állami Főépítész (22-10/2017. iktatószámom 2017.aug.22-én kelt levele)</b></p> <p>A véleményezésre megküldött TAK nagyon szép kivitelben és mindenre kiterjedően ismerteti a város értékeit, sajátosságait és szemléletesen bemutatja az egyes területekre tett különböző javaslatokat. Az elkészült dokumentumhoz gratulálók.</p> <p>Egyetlen felvetésem lenne: a TAK „8. Jó példák bemutatása” című fejezet címlapján szereplő kép véleményem szerint éppen nem jó példa a rajta látható zűrzavar miatt. Célszerű lenne e képet kicserélni.</p>	<p>Véleményét köszönjük.</p> <p>Észrevételt köszönjük. A képet kicseréltük.</p>

<p>A rendelet tervezete megfelelően követi le a TAK-ben megfogalmazott ajánlásokat, de véleményem szerint számos olyan előírást tartalmaz, amely nem e rendeletbe való, hanem változatlanul a HÉSZ hatáskörébe tartozna.</p>	<p>Véleményét köszönjük, sajnos a TRE Kódex nem ad egyértelmű instrukciókat arra vonatkozóan, hogy mi a határ építési és településképi követelmények között. Aggályosnak tartanánk, ha ezen értelmezési probléma miatt a HÉSZ-ben maradó előírásokat az egyszerű bejelentés során sem kellene alkalmazni, ezért emeltünk át sokmindent!</p>
<p><b>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság (EE/25608-3/2017. iktatószámom, 2017.aug.23-án kelt véleménye)</b></p>	
<p>A Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet elfogadása ellen kifogást nem emel</p>	

**VÉLEMÉNYT AZ ALÁBBI ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK, TERÜLETI- ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK NEM FOGALMAZTAK MEG:**

<p><b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Kulturális örökség védelméért felelős miniszter - Miniszterelnökség</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Budapest Főváros Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Budakeszi Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Törökbálinti Polgármesteri Hivatal</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatal</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Polgármesteri Hivatala</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>
<p><b>Budaörs-Tétény, Budapest XXII. ker. Önkormányzata</b></p>	<p>nem adott véleményt</p>

## PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK, JAVASLATOK:

A **Partnerségi egyeztetés** során a dokumentumok megtekinthető volt a Hivatalban, a Főépítész Irodán és a [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) honlapon, valamint a TAK és TKR tervezetek bemutatására Lakossági Fórum lett összehívva 2017.08.16.-ára. Összességében a partnerségi egyeztetésen a kifüggesztés során az alábbi vélemények érkeztek be és a lakossági fórumon felvett jegyzőkönyv (lásd mellékelve) alapján az alábbi vélemények és válaszok fogalmazódtak meg.

beérkezett vélemény	tervezői válasz
<b>Levegő Munkacsoport (48/2017. iktatószám, 2017. aug. 28-án kelt véleménye)</b>	
Ugyanilyen fontosnak tartjuk még a Kézikönyv 103. oldalán szereplő „Helyi védelem (egyedi épületek és növények)” című ábrát, és javasoljuk ennek beépítését is a Rendeletbe mellékletként.	Véleményét köszönjük, a Településképi Rendelet helyrajzi számos felsorolás szinten tartalmazza az egyedi épületek és növények listáját, így a térkép beemelését nem tartjuk szükségesnek, úgysem lehet pontosan beazonosítani rajta az ingatlanokat.
Amint Budaörs Településfejlesztési Konceptiójáról és Integrált Településfejlesztési Stratégiájáról írott véleményezésünkben utaltunk rá, nem tartjuk helyesnek a Tétényi fennsík és Kamaraerdő beépítését sem. Ez azt jelentené, hogy több tájegyiséget jelölnénk rendeletileg védettnek. Nagyon helyes törekvésnek tartjuk, hogy - amint a Kézikönyv a „Táji és természeti értékek” című fejezetben írja - „a hatalmas fejlesztői nyomás ellenére az önkormányzat fenn tudta-, és továbbra is fenn kívánja tartani a természeti környezetet és az épített környezet harmóniáját...”	Véleményét köszönjük, a Tétényi-fennsík egy részének beépíthetőségéről jóval korábban döntött a képviselő-testület.
A Kézikönyv a „4.5. Üdülőtérületek” címszó alatt ábrázolja és leírja Frankhegy jelenleg is zajló drámáját. Ezzel kapcsolatban a Levegő Munkacsoport több alkalommal is kifejtette azt a véleményét, miszerint ellenezte az üdülőtérületbe való átsorolást. A készülő helyi építési szabályzat ezen már sajnos nem segíthet, mivel az „önkéntes használati funkcióváltás” - ami miatt az Önkormányzat kénytelen biztosítani az infrastrukturális feltételeket - folyamata, amelynek a természetvédelem és a korábbi sajtóságos mezőgazdasági tájhasználat harmóniája esik áldozatul. bizonyos fokig előre haladott, és csak remélni tudjuk, hogy „a jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni fognak az értékes növényállomány megtartására...”	Véleményét köszönjük, szerintünk is elhibázott döntés volt 1978-ban a 130 hektár átminősítése belterületi üdülőtérületté.
A „Kertek, zöldfelületek” című fejezetben nagyon szépen fejezi ki a településképi egyik lényegi vonatkozását: „Az épített környezethez szorosan hozzátartozik, azzal szerves egységet képeznek a kertek, zöldfelületek. A természetes és mesterséges elemek szoros összefonódása alkotja tulajdonképpen a településképi egészét.....” Hangsúlyozza a meglévő fás növényzet megtartásának fontosságát új építés esetén is.	Véleményét köszönjük.

<p>A Budaörs Város Településképéről szóló rendelet tervezete tulajdonképpen nagyon helyesen tükrözi ezt a törekvést. 2. mellékletében a Helyi és egyedi védelem elemei között szerepel a védett növényzet felsorolása is.</p>	<p>Véleményét köszönjük.</p>
<p>A Részletes rendelkezések között:</p> <p>4. Általános előírások (Kőhegy és környéke) 6. § előírásai a zöldfelületek és növényzet védelméről szólnak. Ezen belül a (4) bekezdés d) pontja példamutató szigorral írja elő, hogy közműfejlesztések, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25 %-ot meghaladó sérülésével. Szükséges tilalom fejeződik ki a 9. § d) pontjában is a lombhullató és örökzöld fák védelmében...</p> <p>Az Átalakuló területeken és a Gazdasági területeken is fontos szerepet tulajdonít a növényzetnek (37. § és 41. §).</p> <p>A 7. Helyi örökség védelme című fejezet 52. § (18) pontjában előírja a Károly király utca 2. . sz. kert fáinak megtartását és védelmét.</p> <p>A 7.3. fejezet 53. § a védett növényzettel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.</p> <p>A településképi véleményezés szempontjairól szóló 65. § (5) bekezdés b) pontja a közterületekkel kapcsolatban kitér a meglévő és telepítendő fákra.</p> <p>A Rendelet 2., melléklete, a helyi egyedi védelem elemeinek felsorolása is tartalmazza a védett növényzetet.</p> <p>Fentieket figyelembe véve az a véleményünk, hogy környezetvédelmi és növényvédelmi szempontból Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve megfelelő alappal szolgál Budaörs Város Településképi Rendeletének megalkotásához, mely biztosítani hivatott a Város településképi értékeinek megőrzését.</p>	<p>Véleményét köszönjük.</p>
<p><b>Budaörs Óvárosért Egyesület (2017. aug. 31-én kelt levele)</b></p> <p>Belváros szabályozási kérdéseiben nemcsak a jelenlegi épületek védelmében, hanem a jövőbeni beépítések lehetősége miatt is javasoljuk az oldalhatárra eső párkánymagasságnak a szigorúbb korlátozását – benapozás akadályozása, stb. Javasoljuk a tükrös beépítések preferálását, és nem az „U” alaprajzú beépítéseket, a szűkebb telkeken a megfelelő valódi zöldfelületek, kertek létrehozhatósága érdekében. Ezzel összefüggésben az alkalmazott tetőidomok esetében a tűzfalas félnyergek kialakítását kerülni kellene.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A TAK-ot és a TKR-t kiegészítettük.</p>
<p>Nem tarjuk jónak, hogy a belváros számos részén 0 az oldalkert és hátsókert előírása, így lényegében nincs belső zöldfelület. Kialakult épületek esetére lehetne</p>	<p>Észrevételt köszönjük, a legközelebbi BHÉSZ módosításánál megvizsgáljuk ennek lehetőségét.</p>

<p>könyvtételeket adni, de új építés esetén célszerű lenne hátsókertet létesíteni.</p> <p>A főúti beépítéseknek javaslom a nagyobb méretű visszahúzási lehetőségek biztosítását a meglévő tűzfalak takarásával.</p> <p>131 hrsz. szabályozásának fontossága több helyen is bekerült a kézikönyvbe. A szabályozási előírásnál kérjük feltüntetni a jelenleg hatályos 40/A§ 3.d pontját is ( a, b, c szerepel), mely a rendelettervezetben is szerepel, csak a kézikönyvből kimaradt.</p> <p>Védett építmények esetében a bemutatott megfogalmazás általánosan kötelező érvényű, ehelyett kérem annak pontosítását, hogy a felsoroltakat milyen esetben kell érvényre juttatni.</p>	<p>Észrevételt köszönjük, jelenleg is szerepel visszahúzási lehetőség a BHÉSZ-ben, illetve okt. 01-től a TKR-ben.</p> <p>Észrevételt köszönjük. A TAK-ba beemeltük a d. pontot.</p> <p>Észrevételt köszönjük. A TKR módosítását elvégeztük.</p>
<p><b>Bálint Róbert számos aláírással az Ébner György vonatkozásában benyújtott beadványa</b></p> <p>Budaörs településfejlesztésével kapcsolatban készült dokumentumok tanulmányozása során az a benyomás alakult ki bennünk, hogy a dokumentumok készítői a történelmi városközpont területén a zártan épített földszint + 1 vagy több emelet + tetőtér magasságú épületeket preferálják mintegy a városiasodási folyamat keretében létrejött építkezési mód folytatásaként. Ezt a benyomást erősíti a Budaörs Város Településképi Rendelet tervszövegében a 21.§ d) pontja is. A bevezetés külön rendelkezik az Ébner köz északi telekhatárán létesíthető épületek nagyságáról. E szerint legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.</p> <p>A köz szélessége azonban messze elmarad a környékbeli utcák szélességétől (pl.: Szabadság út, Clementis utca stb.) ahol az ilyen nagyságú épületek előtt széles járda, zöldfelület, parkolásra alkalmas szervízút vagy parkolók vannak. Az Ébner köz vonatkozásában nincs olyan dokumentum vagy rendelet ami bármilyen formában a felsorolt infrastrukturális részek (járda, parkolók, zöldsáv stb.) létesítéséről szólna.</p> <p>Nem világos, hogy az Ébner közben lakók közössége mivel érdemelte ki ezt a számára hátrányos megkülönböztetést.</p> <p>Az Ébner köz északi telekhatárán létesítendő épületek jelentős mértékben megváltoztatnák a köz mikroklímáját annak a hőmérsékletre, a légszennyezésre és ezáltal egészségre gyakorolt rendkívül negatív hatásával. Nem fedkezhetünk meg a köz déli oldalán a társasház teremgarázsának földén lévő autóparkolóra gyakorolt hatásáról sem. Ennek feljuttatási és javítási költségeit bizonyára nem a „köz” fogja megfizetni.</p> <p>Fentiek alapján kérjük Önöket, hogy a szabályozást a korábbi levelünkben foglaltak és az itt megfogalmazott kéréseink figyelembe vételével - az Ébner közben is a gyalogosközlekedésre alkalmas járda, kellően széles, parkolásra alkalmas útfelület és zöldsáv kialakításával – módosítsák.</p>	<p>Észrevételt köszönjük. A kérdéses Ébner György köz É-i felén lévő ingatlanok Ébner György köz felőli területeinek beépítési lehetőségét, egy egységes térfal kialakítását már a 41/2001. (XI.16.) Ökt. sz. rendelettel elfogadott Templom tér és környékére vonatkozó HÉSZ is biztosította, amit a területre jelenleg is hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet jóváhagyott Budaörs Város egyes területeire vonatkozó HÉSZ előírásai is tartalmaznak. Budaörs vonatkozásában új településképi előírást a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet nem tartalmaz, azok a jelenleg hatályos BHÉSZ-ből lesznek átemelve, azok változtatását nem tartjuk szükségesnek, így a beadványban foglaltakat nem támogatjuk.</p>



## Balogh Balázs Ébner György vonatkozásában benyújtott beadványa

Örömmel vettem, hogy a Város előrelátóan településfejlesztési koncepciót készít. Az Ébner György közben lakók és a 21.§ d) bekezdéséből az derül ki számomra, hogy az Ébner köz északi telekhatárán milyen épületek lennének létesíthetőek. Nagyon jó lenne ha a környék fejlődne. A jelenlegi probléma az Ébner György közben, hogy nagyon sokan parkolnak ott, főleg nem ott lakók (ez abból látszik, hogy munkaidőn kívül és hétvégén csak pár autó parkol ott), ezzel nehezítik a közlekedést és rontva az életkörülményeket. A terv szerint boltokat, irodákat lehetne még kialakítani. Ezzel szerintem még jobban megőrne a környék forgalma.

Kérem amennyiben lehetséges gondolják át a tervet és az ott lakók érdekeit vegyék figyelembe, hogy a jövőben kevesebb autó, nagyobb sétáló és zöldfelületek legyenek az Ébner György közben.

Észrevételt köszönjük. A kérdéses Ébner György köz É-i felén lévő ingatlanok Ébner György köz felőli területeinek beépítési lehetőségét, egy egységes térfal kialakítását már a 41/2001. (XI.16.) Ökt. sz. rendelettel elfogadott Templom tér és környékére vonatkozó HÉSZ is biztosította, amit a területre jelenleg is hatályos 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város egyes területeire vonatkozó HÉSZ előírásai is tartalmaznak. Budaörs vonatkozásában új településképi előírást a Településképi Arculati Kézikönyv és a Településképi Rendelet nem tartalmaz, azok a jelenleg hatályos BHÉSZ-ből lesznek átemelve.

A lehetőség adott az ingatlanok Ébner György köz felőli beépítésére, viszont azok időbeli megvalósulása nem ismert. A beépítések során lehetőség van a szükséges parkolószám terep szint alatti biztosítására. Budaörs Város korábbi évek folyamán bevezette a Belváros egyes közterületein a parkoló zóna szabályozását, melyet az Ébner György közre is kiterjesztett.

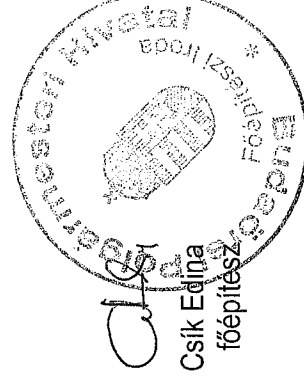
## VÉLEMÉNYT AZ ALÁBBI PARTNEREK NEM FOGALMAZTAK MEG

Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület  
HÚSZNEGYVEN Egyesület  
Kamaraerdőért Érdekvédelmi Egyesület  
Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület

A fentiekben foglalt beérkezett véleményekre adott válaszok alapján véglegesített Településképi Arculati Kézikönyvet és a Településképi Rendeletet javasoljuk Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének jóváhagyására.

Budaörs, 2017. szeptember 05.

Vári Attila  
tervező



Mellékletek:

- véleményezési szakasz során beérkezett észrevételek, vélemények
- 2017.08.16. Lakossági Fórum emlékeztető

## EMLÉKEZTETŐ LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL

Tárgy: 1. Budaörs Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia  
2. Budaörs Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete  
3. Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatás

Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

Időpont: 2017. augusztus 16. 16:00

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:

Csik Edina főépítész

Vári Attila tervező/településrendezési ügyintéző

Junghausz Timea tervező/településrendezési ügyintéző

Szabó Sándor pályázati koordinátor

ProRégió Kft. részéről: Bezerédi-Herald Balázs

A lakosság és az önkormányzati képviselők részéről megjelent résztvevők: ld. a mellékelt jelenléti ív szerint

\* \* \* \* \*

**Csik Edina főépítész** megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Felvázolta a három témát, jelezte, hogy az adott témák után lehet az adott témára vonatkozó javaslatokat és észrevételeket megtenni.

### **1. Budaörs Településfejlesztési Konceptió és Integrált Településfejlesztési Stratégia**

**Bezerédi-Herald Balázs** ismertette a tervek általános célját és főbb elhatározásait.

Az érintett helyi lakosok és érdeklődők hozzászólásai, kérdései és észrevételei a következők voltak:

**Név nélkül kérdező úr:** A hosszú távú stratégia célok között miért nem szerepel a kereskedelmi tevékenység bővítése, fejlesztése Budaörsön?

**Bezerédi-Herald Balázs:** Budaörsön az extenzív gazdaságfejlesztésből át kell állni az intenzív gazdaságfejlesztésre a fenntarthatóság szellemében. Ezt a célt szolgálja a tudásintenzív iparágak fejlesztésének stratégiája. A nagykereskedelmi tevékenység extenzív fejlődésének lehetőségei végesek a városban, így annak jelentős bővülésével nem számolhatunk. Hosszú távon viszont cél a már kiépített nagykereskedelmi kapacitás fenntartása, megőrzése. A kereskedelem terén elsődleges célként a kiskereskedelmi tevékenység bővítése jelenik meg hosszú távon.



## **2. Budaörs Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete**

**Csík Edina:** Engedjenek meg pár mondatot erről a munkarészről, mi is ez tulajdonképpen. Miért kell ezt most megalkotnia 3200 településnek Magyarországon. Néhány mondat a jelenlegi építésügyi jogszabályi helyzetről. Tavaly év elején vezette be a Kormány azt az egyszerű bejelentés típusú, nem eljárást közigazgatási szempontból, de mégis egy eljárás típusnak mondható folyamatot, amiben a családházakat illetve egyéb méret függő és saját lakhatáshoz kapcsolódó akár 300 m<sup>2</sup> feletti is lehet, épületek építését kell megelőzze ez az eljárás. Ebben az eljárásban a tervező felelősége, hogy a helyi építési szabályzat néhány paraméterét betartva tervezzon épületeket. De már akkor tavaly felmerült a kérdés, hogy azért a helyi építési szabályzatokban nagyon sok egyéb előírás is van, ami alapvetően a településképi megjelenést próbálja szabályozni olyan részletszabályokkal mint épület alapterület, szintszám, tetőhajlásszög, speciálisabb esetben mint a védett Kőhegy területén még részletesebb és pontosabb szabályok, akár anyaghasználatig lemenő részletszabályok. Hogy ezt akkor hogyan is lehet használni. Erre volt az a válasz a szakma felé, hogy majd településképi védelme érdekében törvény fog születni, és ennek mentén erre lehetőség lesz, hogy ezeket is természetesen be kelljen majd tartania, figyelnie kelljen erre a vonalra az építtetőnek, tervezőnek is. Ezért hagyta jóvá a parlament a településképi védelméről szóló törvényt. Ebben az foglaltatik, hogy minden településnek településképi arculati kézikönyvet kell készíteni, amely egy kijáánló közérthető dokumentum, annak érdekében, hogy az ide érkező építtetők, telektulajdonosok, már itt élők tudják, érezzék, hogy itt milyen elvárások lehetnek az elhelyezendő épületükkel szemben, átalakítás előtt, új épület építéskor, bármilyen építési tevékenység kapcsán. Ennek az arculati kézikönyvnek kell megalapoznia azt a településképi rendeletet, melyben számos más egyéb kisebb rendelet tartalmát kell összegezni, úgymint: az értékvédelem szabályait, a településképi bejelentési és véleményezési eljárás részletszabályait, és azokat a helyi építési szabályzatban lévő településképi követelményeket, amelyeket október elseje után a helyi építési szabályzatban már nem lehet alkalmazni. Tehát ez egy összefüggő csomag, amelyben a kézikönyv elkészítése megelőzi a településképi rendeletnek a megalkotását. Mi logikailag úgy láttuk, és a határidőket tekintve is, hogy ezt a két dokumentumot egyszerre kell megalkotni, és metodikájában meg talán fordítva is működhet a dolog. Amit a helyi építési szabályzatban nagyon fontosnak ítélt településképi követelmény, az mindenképp kerülhessen be ebbe az új rendeletbe. És miután a jogszabályi háttér azt határozza meg, hogy az arculati kézikönyvnek foglalkoznia is kell ezzel, ezért tulajdonképpen ez a kézikönyv a teljes településsel foglalkozik. Ezt a két munkarészt a hivatalunk Főépítési Irodája készítette.

**Vári Attila** ismertette a Településképi Arculati Kézikönyv tartalmát, főbb elhatározásait.

Az érintett helyi lakosok és érdeklődők hozzászólásai, kérdései és észrevételei a következők voltak:

**Hajnal József (Kismartoni utca):** A Településképi Arculati Kézikönyv 26. oldalán az oldalhatáron álló beépítési mód, és szabadonálló beépítési mód fel lett cserélve.

**Csík Edina:** köszönjük az észrevételt, javítjuk.

**Hajnal József (Kismartoni utca):** épületmagasságokról itt azt mondják a kézikönyvben, hogy új építés illetve meglevő épületek bővítéséről szól ez a dolog. És mi van a már meglevő és nem bővített épületekkel? Két éve küzdök gyakorlatilag avval, hogy nem óhajtok egyetlen centimétert sem emelni a tetőmön, csak szeretnék hőszigetelést rakni a tetőre, nem akarok rá gyakorlatilag semmiféle új részt, de ennek ellenére kétszer utasították el eddig az építésztervet, a beadványomat avval, hogy az Önök által létrehozott magasságoknak nem felel meg, ergo úgy lehetne gyakorlatilag átépíteni illetve hőszigetelést rakni a tetőre, ha visszabontanék gyakorlatilag majdnem egy szintet. Nagyon érdekes megoldás, és elképesztő. Tehát gyakorlatilag 35 éve kiadtak egy építési engedélyt, aminek megfelelően megépült egy

ház, aztán 35 év után miután esetleg korszerűsíténém, vagy netán 1 db gerendát ki akarok cserélni, ha már statikai vonzata van az egésznek, akkor bontsak vissza egy teljes szintet, vagy csináljak lapos tetőt. Nagyon csodálatos egyébként amit előterjesztettek, én elmentem négy építész fórumra, nem vagyok ugyan építész, az egyiken megszavaztattam az Önök által kiadott dolgokat, hogy mi a véleményük. Na most nem akarom mondani, hogy mi volt a 80%-a az építészek véleménye. Nem tudom hogy sikerült ezt így összehozni. (Főépítési Iroda megjegyzése: későbbi személyes találkozón kiderült, hogy Hajnal József nem a most véleményezendő anyagot vitte el, hanem a saját házának egy korábbi tervét.) Lakóterületeknek és üdülőterületeknek körülbelül 20 -30 % -ának a telkek általában nem vízszintesek, hanem lejtősek. Aztán szintén építészekről megkérdeztem, hogy mégis akkor most hogy van ez az egész, mennyi lehet a beépítés, mennyi az OTÉK beépítési stb. Eljutottunk odáig, hogy azt is meg kelljen gondolni, hogy most rosszindulat, vagy irigység szülte ezeket a számokat, mert igazából nem az életnek megfelelő. Ma Magyarországon mindenki szeret olyan házban lakni, ami az utcáról úgy néz ki, hogy van egy földszintje meg egy emelete. Maguknál amit bemutattak, ott természetesen az emeleti rész a tulajdonképpen már tetőtér, tehát ott már egész szintet nem lehet nézni. Nem tudom mért. Aztán nagyon érdekes az is, hogy a tető merre néz. Nem hiszem, hogy az Oték-ban külön meghatározták volna, hogy merre kell nézni. Az utcával párhuzamosan, vagy rá merőlegesen a tetőnek, de úgy látszik itt Budaörsön ez a lényeg, hogy nézzen most erre vagy arra, de ne arra, ahogy éppen 35 éve áll. Nem akarok végigmenni ebbe az egészbe, megfogom küldeni a Főépítész asszonynak. Érdekes pl. a Tétényi fennsík alatti terület is, hiszen ott már az elmúlt 15 évben nem lehet építkezni, véletlenül annak idején azt mondták hogy lehet, aztán megvettem egy telket 15 évvel ezelőtt, és azóta sem lehet, mert gyakorlatilag az önkormányzat megtiltotta a vízvezeték kiépítését, amit önerősen megpróbált a lakosság csinálni 2003-2004-ben. Ennek mivolt az oka, milyen városrendezési terv, hát az megint érdekes. Külön kérdés, például, hogy a lakosoknak nincs hozzáférése egy csomó olyan dologhoz, amire az önkormányzat azt mondja, hogy hoztam határozatot, ehhez semmi köze a lakoságnak. A Beregszászi úton a 10021,-22, -23, -37, -38 , -39-es számú telkek egy hosszú terület, ott például megvásárlás volt, aztán nem tudjuk azóta sem, hogy mi történt. A részönkormányzat is támogatta a megvásárlást, semmi gond, aztán minden titkosítva lett, senki nem tudja, hogy jelen pillanatban mi a helyzet. A lényeg benne az, hogy amint ez megtörtént akkor a 10020-as telken egy pillanat alatt eltűnt az út. Megvan itt a határozat szám ami alapján kiadtak egy helyi tervezetet, amin nem volt meg a 10020-as átmenő út, majd utána, miután titkosítva lett az egész, utána mégiscsak visszatért az út. Ezek a koncepciók nagyon furcsák, és rossz szájját adnak, az egész építési dolgoknak. Nem beszélve arról, hogy itt azt mondják, hogy x beépítési terület lehet, hát azért találkozunk jó néhányal ami nem annyi. Ilyen meg olyan meg amolyan magasság lehet, aztán nem annyi, az a ház ami jelenleg Kamaraerdőben 3+1 tetőtér szintes, az ha egy gerendát megmozdít a tetőben akkor visszafog bontani két szintet, maguk ezt komolyan gondolják? Mert a rendeleteik szerint ez így van. Főépítész asszonytól kaptam egy válaszelevelet még tavasszal, mert két éve küzdök, hogy a háznak a tetejét rendbe tudjuk tenni, mert lassan törnek a gerendák. A válasz nem egészen az volt, amit most a tervezet mutat. Jegyző úrhoz fordultam hivatalosan is 150 napja semmiféle választ nem kaptam.

**Csik Edina:** Köszönöm a hozzászólást. A konkrét ügyet én most fejből nem tudom, de természetesen utána fogok nézni, de azért én szeretném rögzíteni, azt, hogy azért ebben volt egy két dolog olyan ami nem állja meg a helyét. Nincs olyan kép sem, meg előírás sem, hogy nem lehet emeletet építeni. Nem mutatott be a kollégám ilyen képet. Amit Ön felsorolt annak a nagy része nem szerepel ebben az anyagban. Az, hogy Önnek van egy konkrét építési ügye, amiben valami gond van, azt szerintem nem lehet rávetíteni most egy teljes rendelet csomagra. Egyébként, ha a konkrét építési ügyében tényleg csak ennyi van, hogy tetőt kell felújítani meg gerendákat kell cserélni, akkor örömmel veheti biztosan azt a jogszabályi változást, hogy január elseje óta az átalakítás, teljesen mindegy, hogy az szerkezetet érint vagy nem, nem is engedélyköteles. Ilyet biztosan nem írt elő senki, hogy vissza kell bontani egy szintet. Ilyet biztos, hogy nem írt le sem hatóság, sem a mi Főépítész irodánk, de utána fogunk ennek nézni.

Semmilyen határozat nem titkos, ha nem zárt ülésen tárgyalja a képviselő-testület vagy bizottság, még annak sem a végeredménye titkos, hanem csak a részlet dokumentumai. Úgyhogy én nem tudom ez a Beregszászi utcai telekvásárlás, útteltűnés, ezek számomra ilyen nagyon furcsa témák voltak most. Biztos a beadványában ezt részletesen leírja majd, írásban tudunk válaszolni.

**Hajnal József (Kismartoni utca):** Természetesen amit elmondtam, azt bizonyítani tudom. Betudom mutatni azokat az iratokat, ami alapján nem kaptam meg az építési engedélyt. Egyrészt a Budakeszi Építéshatóságtól, másrészt idén tavasszal Önöktől. Nem szeretem, ha azt mondják, hogy nem a valóságot mondom.

**Csik Edina:** Azt mondtam, hogy meg fogom nézni a konkrét ügyet, de ilyet biztosan nem írt le senki, hogy vissza kell bontani egy szintet, azért, hogy egy gerendát kicseréljen. Az, hogy valami más probléma is volt az építési engedélyezési tervvel azt el tudom képzelni, tőlem biztos, hogy nem kaphatott nemet egy építési engedély kérelemre, mert a hatóság 2013 óta Budakeszin van. Még az előző hozzászólásában említette, hogy nem lehet tudni azokról a házakról semmit, amik Kamaraerdőn vannak. Az egyszerű bejelentés, amiről egy pár szót már említettem, az egyszerű bejelentéses eljárásban beadott tervek, semmilyen szinten nem kerülnek ide, senki nem ellenőrzi, nem tudunk arról, hogy mi épül. Ha nem járnánk a várost rendszeresen, akkor nem tudnánk róla, hogy mi épül. Tavaly január óta van egyszerű bejelentés.

**Hajnal József (Kismartoni utca):** Oldalmagasságnál, ha egy teleknek van 15 v. 20%-os lejtése, valamit kellene csinálni, mert nem tudom megtartani az épületemnél a hátsó magasságot.

**Kövecses Péterné (Budaörs Óvárosért Egyesület):** Az egyesület észrevételeit össze is foglalnánk, írásban szeptember 4-ig benyújtjuk. Ez egy rendkívül alapos munka volt, tehát rengeteget dolgoztak egy ilyen jövőképi városképen, és valóban van az, hogy rengeteg különféle épület van a városban, és nem tudnak vele mit kezdeni, ezt most az ő védelmükbe mondanám, hogy ez egy adottság. Én úgy értelmeztem, a jövőt próbálják úgy formálni, hogy a hagyományokra visszavezetve próbálnak egy másfajta építészetet csinálni. És én ezt egyébként egy szimpatikus vonásnak tartom, az ördög a részletekben van, majd meglátjuk mi sül ki ebből. Elmondanám, hogy mi elég sokat küzdöttünk egymással pontosan hasonló ügyekben, és itt azt is láttam megfogalmazva pontosan ebben a könyvecskében hogy az ingatlan tulajdonosok összefogásával és közös céljaival akarnak fejlesztéseket és változásokat elérni, és remélem hogy ezt tényleg így fogjuk csinálni, mert akkor nyilván sokkal könnyebb dolgunk lesz a jövőben ha a szomszédok közösen megegyezhetnek valamiben és nem mindenféle küzdelmek árán kell a szempontjaikat érvényesíteni. Mert azt viszont meg kell érteni, hogy nemcsak úgy kell gondolkodni, hogy én most építék valamit és ezt szeretném, hanem, ha én például a szomszédja vagyok valakinek, aki szintén épít valamit és ezek a magasságok mondjuk mindenféleképpen lehetővé tesznek neki, akkor mi van. Tehát én azt gondolom, hogy ez az együttműködés hogy fog zajlani ez egy nagy kérdés. És akkor ezekkel a szomszéd viszonyokkal kapcsolatban rögtön felmerül nekünk egy kérdés, hogy vannak viszonylag jól sikerült modern épületek a városban, amik az oldalhatár irányába például rettenetes tűzfalakat eredményeztek, a volt Rossmann, most DM épület például. És utána a beépítését a következő teleknek nehezíti, mert ha jó tájolási oldalról meredezik egy eszetlen tűzfal, akkor a befektető ha válogathat a telkek között, akkor nyilván nem ezt fogja megvenni. Na most erre kellene szerintem még valami ajánlást kidolgozni, és én itt visszatérnék egy régi vesszőparipánkhoz, az oldalkertek kérdése, mert az, hogy zárt sorú a főút az egy dolog. Tehát én mondjuk a magam részéről megengedőbb lennék egy ki-beugráló és nem teljesen nyílegyenes utcavonallal, mondjuk meghatározva esetleg, hogy hol mit lehetne csinálni, de ehhez hozzákapcsolódik az is, hogy amit oda építenek, az a szomszédjára vonatkoztatva, már nem az utcavonalon, mit eredményez. Mert ha eredményez egy istentelen méretű tűzfalat, és mondjuk a magassági

szabályozások ezt neki lehetővé teszik, hogy ezt építse és nem kell tetőként visszacsapnia, mert megtudja csinálni, akkor ebből beépíthetetlen telkek eredményeződnek. Erre régen voltak korlátozások, és most ezek a korlátozások már nincsenek. A másik része pedig az lenne ezeknek az észrevételeknek, hogy lehet, hogy valami tükrözéses megoldásokban is lehetne gondolkodni. Azt viszont előre kéne közölni, mert ha pl. Sopronban vannak ilyen beépítésű területek, nem egy ilyen U alakban építenek be minden telket, a telkek viszonylag nem olyan szélesek, hogy ezt a keretes beépítést lehetővé tegyék, mert különben egymás szájába bámulnak. Ehelyett majd bámulják a szomszéd tűzfalát. Tehát lehetne esetleg olyasmiket kitalálni, hogy bizonyos helyeken pl. ott ahol már ilyen meglevő nagy tűzfalak vannak, ott pl. tükröbe építsenek. Most ez nehezíti a helyzetet az, hogy a főút tájolása mondjuk milyen és esetleg rossz tájolású oldalakat eredményez. Ez ugye a feladat része. A másik amiben még vitatkoznánk, a különböző szín tervek számunkra nagyon szubjektív dolgok, mi magunk részéről a lakótelep színezését nem érezzük nagyon sikeresnek. A másik pedig hogy a tetők hajlásszögének az hogy 45 fok fölé nem engedik az rendben van, a lapos tető is nyilván korlátozva van hogy meddig, de kifogja azt megmondani, hogy mondjuk esetleg ez az épület esztétikus vagy nem. Továbbiakban hogy fog alakulni ezeknek a sorsa. Mert ha megint szubjektív megítélés kérdése lesz, hogy ha tud alkalmazni lapos tetőt, meg a meghatározott tetőformát, akkor minden köztes állapottal probléma lesz. Ami a kézikönyvet illeti mi is találtunk egy hibát benne, magába a rendeletbe már benne van. Mi a Templom téri lakosok egyik nehéz pontja, ugye ez a 131-es hrsz-ú terület beépítése, és azt is olvastuk, hogy ennek az újragondolása folyamatban van. Erről szeretnénk egy pár szót hallani, hogy mi ez az újragondolás. És itt megjegyeznénk, hogy a kézikönyvben a rendeletben meglevő d) pont az kimaradt a kézikönyv felsorolásába, tehát ahol a 131 hrsz-ú telket szabályozza, ott a d) pont kimaradt. A védett építményekhez lenne még annyi hozzászólásunk, hogy nem egészen érthető az számunkra, hogy a védett épületeknek a felsorolásában itt tárgyszerűen megvan jelölve, hogy milyen jellegű problémákat kellene átalakítani. Dehogy ez az átalakítás, hogy történik, ez egy kötelezés megelőzése, vagy előzménye, szóval hogy kell érteni hogy ezeket a dolgokat meg kell csinálják ezeken az épületeken, illetve az a kérdésem, hogy csak akkor lép életbe amikor valamilyen építési ügye támad egy ilyen ház tulajdonosának? A megfogalmazásból nem következik, hogy milyen esetben váltódik ez valóra. A védett épületek felsorolásánál megvan határozva, hogy melyik épületen mit kell csinálni, az hogy ezt mikor kell csinálni az nincs benne. De akkor legyen az hogy ajánlás, de körülbelül úgy néz ki, hogy így adott esetben eladhatatlanná válik egy védett épület, amin nagyobb az átalakítás.

**Csik Edina:** Köszönöm, szokásos alapossggal készült az Óvárosért Egyesület, ezért tényleg nagy köszönet, és látszik hogy itt nagyon jó kis szakmai beszélgetés indulhat el. Javasolnánk majd egy beszélgetést, hogyha lehetséges. Nagyon sok építő dolgot sorolt fel. Egy olyasmi azért történt az OTÉK módosításával, hogy ezeket a tűzfalakat bele kell számolni a homlokzatmagasságba, ezeket a nagyon nagy takaratlan tűzfalakat. Azért tudták ezeket korábban megcsinálni, mert nem számított bele. De a homlokzatmagasság számítás óta kell már bele kell számolni, és azóta nem is épült már ilyen. Tehát az a példa, a Rossmann ház az nagyjából az egyedüli, ami ilyen tűzfalat eredményezett. Egyébként ez egy jó ötlet, ezekkel a tűzfal takarásokkal lehetne még egy olyan szabályozót beépíteni, ami ezeknek a megszüntetésére ösztönözné az építtetőket. Az egyedi építészeti előírásokra vonatkozóan a védett épületek tekintetében, hát azért nem feltétlenül csak ajánlás, nyilván akkor kell ezeket elvégezni, ha hozzányúlnak a házhoz, ha fejlesztési szándékuk van, vagy például szeretnének az értékvédelmi pályázaton indulni. Akkor azért ezek nem olyan hatalmas beavatkozások, akkor érdemes ezeket a beavatkozásokat elvégezni, ha az önkormányzat már támogatást is ad hozzá, hogy még közelebb kerüljenek az eredeti állapothoz. Ha valaki valóban a védett értékét fejleszteni szeretné, és partner abban, hogy helyrehozza, az eredeti homlokzatot, akkor ezek tulajdonképpen evidens dolgok. A Kódex, amely a településképi rendelet tartalmát, felépítését, szerkezetét határozza meg, nagyon elnagyolta ezt a részt, ezt egyébként én is figyeltem és észrevettem, hogy azért itt nincsenek olyan szabályozási lehetőségek, nincsenek olyan keretszabályok megfogalmazva, amik akár időbeli határidővel nekünk felhatalmazást adnának arra, hogy időben ezt határozzuk meg. Felsőbbrendű jogszabály nem ad

lehetőséget erre, hogy konkrétan azt mondjuk , hogy márpedig ezt január elsejéig el kell végezni, vagy ha mondanánk is akkor nyilván ez anyagi vonzattal járna.

**3. Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet (BHÉSZ) eseti módosítása – előzetes tájékoztatás**

Csik Edina elmondta, hogy ez a napirendi pont még csak egy előzetes tájékoztatás. Több olyan kisebb ügy és orvosolandó szabályozási vonal, övezeti besorolása szerepel az indítási határozatban, amivel elindul ez a tervezési munka, melyet a közzétett tájékoztató is részletesen tartalmaz. Majd ezután részletesen ismertette a tervindítás céljának tartalmi elemit. Elmondta, hogy ehhez a témához is várja akár telek szintű javaslatokat, amely megkönnyítené a tulajdonosok életüket, és nem jár terheléssel a település tekintetében. Elmondta, hogy ennek a napirendi pontnak a majd az elkészült anyagát természetesen ugyanígy lakossági fórum keretében és a véleményezési szakaszban fogják az érintettekkel megismertetni.

Csik Edina megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket, és tisztelettel várja írásban is véleményüket bármelyik témában.

Budaörs, 2017. augusztus 21.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs.

  
Csik Edina  
főépítész



VA'RI + TITL A  
X1/64/2017



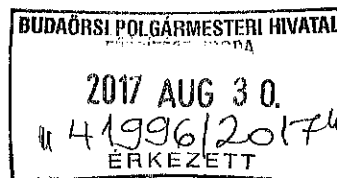
## PEST MEGYEI ÉPÍTÉSZ KAMARA

Budapest, V. kerület Városház u. 7.  
e-mail: pmek@t-online.hu

☒ 1364 Bp. Pf. 90.

☎ 235-0693, 235-0694 ☎ /Fax: 266-25-86

www.pmek.hu



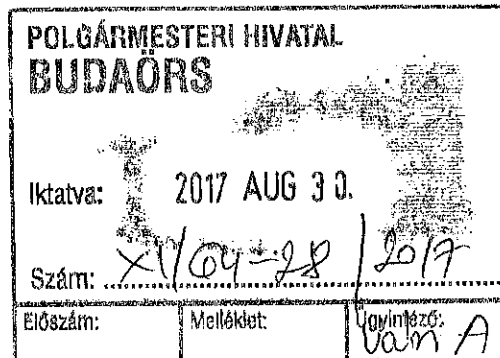
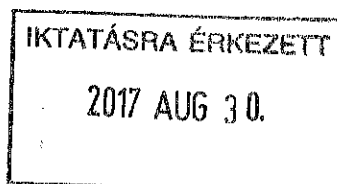
Iktatószám: 139-1/2017.

Tárgy: Budaörs Város Települési Arculati  
Kézikönyvének véleményezése

Budaörs Város Önkormányzata

Wittinghoff Tamás  
polgármester

Budaörs  
Szabadság út 134.  
2040



Tisztelt Polgármester Úr!

A Magyar Építész Kamara 17/2017. (06. 02.) sz. elnökségi határozat értelmében a Pest megyei települések Településképi Arculati Kézikönyvét a Pest Megyei Építész Kamara véleményezi.

A településképi törvény, és a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a Településképi Arculati Kézikönyv célja a településképi rendelet megalapozása mellett a szemléletformálás, a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatása.

Az „Útmutató a Települési Arculati Kézikönyvek készítéséhez” című kiadványban írottak szerint a Települési Arculati Kézikönyv:

*„...a jogszabályok útvesztője helyett röviden, lényegre törően, és mindenki számára érthető módon mutatja be egy közösség környezetalakításával kapcsolatos elvárásait. ... A lényegre koncentrálna, tömören fogalmazza meg az adott témakörök szövegeit.”*

A Pest Megyei Építész Kamara a fenti célkitűzést szem előtt tartva fogalmazza meg véleményét, mely nem terjed ki a javaslatok, a jó példák bírálatára.

✱

A Budaörs városára készült Településképi Arculati Kézikönyv a tartalmi követelményeket teljesíti, de az egyes fejezetek sok esetben vegyesen tartalmazzák ezeket. A kézikönyv nyelvezete többnyire közérthető. Vannak szakmai mélységű fejezetrészek szakszavakkal, ezek nem mindenki számára érthetőek, javasolt használatukat kiküszöbölni.

A település bemutatása a Kézikönyv műfajához képest hosszú, és az arculati bemutatás helyett a város történetére szorítkozik. A megértést segítő, ábrákkal, képekkel illusztrált „mese” helyett sok adatot, évszámot tartalmaz, melyek között elvész a fejlődéstörténet.

Az „Örökségünk” fejezetben kellett volna fényképekkel bemutatni az épített és táji örökséget alkotó épületeket, épületrészeket, műtárgyakat, táji értékeket. Szöveges leírásban szerepel néhány meghatározó érték, de a képi bemutatás elmaradt. Szerepel viszont (itt is, majd egy külön fejezetben is) az értékvédelmi támogatás ismertetése, ami nem tartozik a Kézikönyvbe.

A területlehatárolásról szóló 4. fejezettel kezdődik el a különböző fejezetekbe való tartalom keveredése. Több idevaló szövegrész került más, későbbi fejezetekbe, itt viszont előfordulnak jó



20170830-1123-041996-1-00



példák, ajánlások, urbanisztikai útmutatók és a rendeletről beidézett szövegrészek is. Ez az út is választható, ekkor azonban jobban kellene tagolni az összetartozó részeket, könnyen áttekinthetővé tenni, egy meghatározott, átlátható logikai sorrendet követni – és a hiányzó oldalszámozástól sem lehet eltekinteni. Az urbanisztikai útmutató és a rendelet előírásai viszont nem valók a kézikönyvbe, amit úgy kell megfogalmazni, hogy a hozzá nem értő építetők is el tudjanak igazodni. A kézikönyv ajánlás, útmutató, melybe előírás, szabály nem kerülhet, különösen olyan rendeleté, melyet a kézikönyv jóváhagyása után fog megalkotni a képviselő-testület.

Zavaró a kétféle térképi lehatárolás, melyeknél az a térkép nem tartalmaz számozást, melynek alapján számozottan következnek az egyes területek ismertetései, míg a másik térkép tartalmaz számozást, annak viszont nincs köze a számozott területleírásokhoz.

A fejezet hosszasan taglalja a lehatárolás metodikáját, annak dilemmáival együtt (ez nem tartozik az olvasóra), de a dilemmát nem sikerül megoldani: nem tesz különbséget az egyedileg Budaörsre jellemző „meghatározó” területrészek (pl. történeti városközpont, Köhegy és környéke) és a nem érdektelen, de nem is sajátosan a városra jellemző lakó-, vagy ipartelep között.

A helyi védelemről szóló (5.) fejezetnek egy kis része való a Kézikönyvbe, amelyik a védett épületek helyreállításának, karbantartásának mikéntjéről szól. Ezt jobban tördelve, átláthatóan, ha lehet, ábrákkal illusztrálva; amennyire lehetséges, a szakszavak kiküszöbölésével javasoljuk megjeleníteni. Ezzel összefüggésben itt egy figyelemfelhívás erejéig megemlíthető az értékvédelmi pályázat.

A Kézikönyvből javasoljuk elhagyni az aktuális szakmapolitika kritikáját, az Önkormányzat és a Hivatal tevékenységének marketingjét, fejlesztési vágyait, különös tekintettel a jelenleg nem beláthatóakra.

A véglegesítést javasoljuk az alábbiak szerint:

A Főépítész és munkatársai által erőfeszítést, energiát nem kímélve, érezhetően lelkesen végzett munkát felhasználva készülhet egy „bővített kiadás”, vagy egy alátámasztó kötet, mely részletesen tartalmazza a felkutatott ismereteket, adatokat, tényeket. Ezt a munkát is javasolt áttekinthetőbbé, tagoltabbá tenni.

A jóváhagyásra kerülő Kézikönyvet kevesebb és olvasmányosabb szöveggel, jobban tagolva, átlátható logikai sorrendben javasolt elkészíteni, hogy valóban kézikönyvként lehessen használni. A fejezetcímek, számok legyenek jobban észrevehetőek, ne folyjanak egybe a fejezetek, alfejezetek. A fényképek, ábrák legyenek a középpontban, lehetőleg ezeket magyarázzák, értelmezzék a szövegek, ne a szöveget illusztrálja egy-két fénykép. A szöveget javasoljuk átolvasni, néhány helyen hibásan maradtak mondatok (pl. 16. old. közepén, 33. old. első és harmadik mondat).

A Kézikönyvnek ne legyen melléklete. Az értéklapok a településképi rendelethez tartoznak, itt nem kell szerepelniük. A lakossági képek gyűjtése jó ötlet, javasolt vagy a kézikönyvbe szerkeszteni azokat, és évente bővíteni, vagy a „bővített kiadásba” áthelyezni, vagy a honlapon találni számukra helyet, hogy ne bővítsék fel túlzottan a Kézikönyvet.

A fényképek, ábrák, kézi rajzok szépek, jó minőségűek. A kiadvány esztétikai megjelenése példaértékű. A fényképek néhol megjelenő kifutó elhelyezése a sokszorosítás szempontjából megfontolandó.

Budapest, 2017. augusztus 29.

Tisztelettel:

  
Philipp Frigyes  
elnök  


Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár – Helyben

<b>POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG</b> <b>BUDAÖRS</b>		
Érkezett: 2017 AUG 28		
Szám: Du. 1229		
Előszem:	Melléklet:	Ügyintéző:



**PEST MEGYEI FŐÉPÍTÉSZ**

1052 BUDAPEST, VÁROSHÁZ U. 7. – TEL: 06 1 233-6861 – FAX: 06 1 233-6884 – MOBIL: 06-20-9369-607  
PANYIZ@PESTMEGYE.HU

**Dr. Wittinghoff Tamás**  
polgármester úr részére

**Budaörs Város Önkormányzata**

**2040 Budaörs**  
Szabadság út 134.

<b>POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG</b> <b>BUDAÖRS</b>	
2017 AUG 23	
Szám: XI/64-25/2017	
Előszem:	Ügyintéző: Vam A.

Ikt. szám: 22-10/2017  
Hiv. szám: XI/64-23/2017

Ügyintéző: Szabóné Pányi Zsuzsanna főépítész  
Tel: 06-1-233-68-61, Fax: 06-1-233-68-90  
Mobil: 06-20-9369-607  
Email: panyiz@pestmege.hu

**Tárgy:** Budaörs város területére vonatkozó  
Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és  
Településképi rendelet (TKR) készítésével  
kapcsolatos állásfoglalás

IKTATÁSRA ÉRKEZETT  
2017 AUG 29.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyvének (TAK) és Településképi rendeletének (TKR) elkészítéséről** szóló, 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 Településrendezési kódex) 28. § (1) bekezdés szerinti levelét köszönettel megkaptam, amelyre a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (4) bekezdésének megfelelően **az alábbi véleményt adom.**

A véleményezésre megküldött TAK nagyon szép kivitelben és mindenre kiterjedően ismerteti a város értékeit, sajátosságait és szemléletesen bemutatja az egyes területekre tett különböző javaslatokat. Az elkészült dokumentumhoz gratulálok.

Egyetlen felvetésem lenne: a TAK „8. Jó példák bemutatása” című fejezet címlapján szereplő kép véleményem szerint éppen nem jó példa a rajta látható zűrzavar miatt. Célszerű lenne e képet kicserélni.

A rendelet tervezete megfelelően követi le a TAK-ben megfogalmazott ajánlásokat, de véleményem szerint számos olyan előírást tartalmaz, amely nem e rendeletbe való, hanem változatlanul a HÉSZ hatáskörébe tartozna.

**A TAK és a TKR képviselő-testületi jóváhagyását támogatom.**

Budapest, 2017. augusztus 22.

Üdvözlettel:



Szabóné Pányi Zsuzsanna



Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

**Építményengedélyezési Osztály**

**Iktatószám: EE/25608-3/2017**

**Tárgy:** Budaörs Településképi Arculati  
Kézikönyv és Településképi  
rendelet véleményezés

**Ügyintéző:** dr. Papp Zoltán

**Tel.:** 468 0604

**E-mail:** [papp.zoltan@nmhh.hu](mailto:papp.zoltan@nmhh.hu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budaörs Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet-tervezet részünkre megküldött véleményezési anyagát megvizsgálta.

*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: **Korm. Rendelet.**) 23/F. §

(2) bekezdés c) pontja szerint, az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.

(3) Az anyaghasználatra vonatkozó követelmény kiterjedhet az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.

A 23/G. § pontja kimondja, hogy a településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni

- a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket
- azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak, és
- a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.

A Hatóság kéri, hogy az elektronikus hírközlés építményeire azok esetleges anyaghasználatára vonatkozó, fentiekre szorítókozó előírásait az Önkormányzat rendeletében egy fejezetbe gyűjtve fogalmazza meg.



**A Hatóság álláspontja szerint, településképi rendelet (továbbiakban: Rendelet.) hírközlési érdekeket nem sért, az alapvető hírközlési infrastruktúra fejlesztését nem akadályozza.**

**A Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet elfogadása ellen 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 43/A.§ (6) bekezdés b) és c) pontja és (7) bekezdése alapján adta a Hatóság.

Jelen vélemény a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztetési felületre feltöltésre került.

Budapest, 2017. augusztus 23.

Tisztelettel:

dr. Rajnai Judit  
osztályvezető



# Levegő Munkacsoport

Wittinghoff Tamás

Polgármester úr részére

Budaörs Város Önkormányzata

POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2017 AUG 31.	
iktatva:	XI/64-29/2017
szám:	Melléklet: Válasz A.

Budapest, 2017. augusztus 28.  
48/2017

Tárgy: Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi Rendelet megalkotása - Véleményezési szakasz  
Ikt.sz.: XI/64.22/2017  
Ügyintéző: Vári Attila

IKTATÁSRA ÉRKEZETI
2017 AUG 31.

POLGÁRMESTERI TITKÁRSÁG BUDAÖRS		
2017 AUG 30.		
Érkezett:	Pu 1284	
Szám:		
Előszám:	Melléklet:	Ügyintéző:

Tisztelt Polgármester Úr!

Tárgyi anyag áttanulmányozása után az alábbi véleményezést adjuk. Véleményezésünk a teljesség igénye nélkül készült, abban a környezetvédelmi szempontokra összpontosítottunk. Az észrevételeinkben nem érintett tételekkel illetve témákkal kapcsolatban nem kívánunk véleményt nyilvánítani. Ez azonban sem elfogadást, sem ellenzést nem jelent.

Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete egymással célszerű összhangban készült. Az összhangot nyilvánvalóvá teszi, hogy az Arculati Kézikönyv a védendő elemek tárgyalásánál utal is arra a tényre, hogy azok szerepelnek a rendeletben.

A Kézikönyv már az elején tisztázza annak szükségességét, hogy nem egyszerűen a hivatalos városrészi lehatárolás alapján csoportosította az egyes területeket, hanem a területek sajátos karaktere szerint. Az előbbieket szerint Budaörs városrészeit napjainkban a 13. oldal ábrája és felsorolása mutatja be, majd a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását és felsorolását a 28. oldal ábrája, melyen megjelölték a területi védelemben részesülő Kőhegy területét.

Ez utóbbi ábra a Településképi Rendelet 1. sz. mellékletét is képezi.

Ugyanilyen fontosnak tartjuk még a Kézikönyv 103. oldalán szereplő „Helyi védelem (egyedi épületek és növények)” című ábrát, és javasoljuk ennek beépítését is a Rendeletbe mellékletként.

Amint Budaörs Településfejlesztési Konceptiójáról és Integrált Településfejlesztési Stratégiájáról írott véleményezésünkben utaltunk rá, nem tartjuk helyesnek a Tétényi fennsík és Kamaraerdő beépítését sem. Ez azt jelentené, hogy több tájegységet jelölnénk rendeletileg védettnek.

Nagyon helyes törekvésnek tartjuk, hogy - amint a Kézikönyv a „Táji és természeti értékek” című fejezetben írja - „a hatalmas fejlesztői nyomás ellenére az önkormányzat fenn tudta-, és továbbra is fenn kívánja tartani a természeti környezet és az épített környezet harmóniáját...”

A Kézikönyv a „4.5. Üdülőtérületek” címszó alatt ábrázolja és leírja Frankhegy jelenleg is zajló drámáját. Ezzel kapcsolatban a Levegő Munkacsoport több alkalommal is kifejtette azt a véleményét, miszerint ellenezte az üdülőtérületbe való átsorolást. A készülő helyi építési szabályzat ezen már sajnos nem segíthet, mivel az „önkéntes használati funkcióváltás” - ami miatt az Önkormányzat kénytelen biztosítani az infrastrukturális feltételeket - folyamata, amelynek a természetvédelem és a korábbi sajátságos mezőgazdasági tájhasználat harmóniája



esik áldozatul. bizonyos fokig előre haladott, és csak remélni tudjuk, hogy „a jelenlegi természetközeli állapot megőrzésének érdekében törekedni fognak az értékes növényállomány megtartására ....”

A „Kertek, zöldfelületek” című fejezetben nagyon szépen fejezi ki a településkép egyik lényegi vonatkozását: „Az épített környezethez szorosan hozzátartozik, azzal szerves egységet képeznek a kertek, zöldfelületek. A természetes és mesterséges elemek szoros összefonódása alkotja tulajdonképpen a településkép egészét.....” Hangsúlyozza a meglévő fás növényzet megtartásának fontosságát új építés esetén is.

A Budaörs Város Településképéről szóló rendelet tervezete tulajdonképpen nagyon helyesen tükrözi ezt a törekvést. 2. mellékletében a Helyi és egyedi védelem elemei között szerepel a védett növényzet felsorolása is.

A Részletes rendelkezések között:

4. Általános előírások (Kőhegy és környéke) 6. § előírásai a zöldfelületek és növényzet védelméről szólnak. Ezen belül a (4) bekezdés d) pontja példamutató szigorral írja elő, hogy közműfejlesztések, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25 %-ot meghaladó sérülésével. Szükséges tilalom fejeződik ki a 9. § d) pontjában is a lombhullató és örökzöld fák védelmében...

Az Átalakuló területeken és a Gazdasági területeken is fontos szerepet tulajdonít a növényzetnek (37. § és 41. §).

A 7. Helyi örökség védelme című fejezet 52. § (18) pontjában előírja a Károly király utca 2. sz. kert fáinak megtartását és védelmét.

A 7.3. fejezet 53. § a védett növényzettel kapcsolatos előírásokat tartalmazza.

A településképi véleményezés szempontjairól szóló 65. § (5) bekezdés b) pontja a közterületekkel kapcsolatban kitér a meglévő és telepítendő fákra.

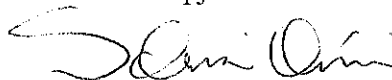
A Rendelet 2., melléklete, a helyi egyedi védelem elemeinek felsorolása is tartalmazza a védett növényzetet.

Fentieket figyelembe véve az a véleményünk, hogy környezetvédelmi és növényvédelmi szempontból Budaörs Város Településképi Arculati Kézikönyve megfelelő alapjául szolgál Budaörs Város Településképi Rendeletének megalkotásához, mely biztosítani hivatott a Város településképi értékeinek megőrzését.

Kérjük véleményünk szíves figyelembe vételét.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján:



Schnier Mária

tematikus projektvezető

Levegő Munkacsoport

1085 Budapest, Üllői út 18. I. 9/A.  
Adószám: 18226254-2-42  
16200223-10030620



## Junghausz Timea

---

**Feladó:** Precise-Cad Kft <precise.cad@t-online.hu>  
**Küldve:** 2017. augusztus 31. 23:48  
**Címzett:** főépítész  
**Másolatot kap:** Junghausz Timea  
**Tárgy:** Arculati kézikönyv+ BHÉSZ

Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönöm a lehetőséget, hogy beszélhettünk a Településképi kézikönyvvel , illetve a BHÉSZ-szel kapcsolatos észrevételeinkről.

Röviden összefoglalnám a Budaörs Óvárosért Egyesület észrevételeit a fenti témákkal kapcsolatban:

1. Belváros szabályozási kérdéseiben nemcsak a jelenlegi épületek védelmében, hanem a jövőbeni beépítések lehetősége miatt is javasoljuk az oldalhatárra eső párkánymagasságnak a szigorúbb korlátozását – benapozás akadályozása, stb. Javasoljuk a tükrös beépítések preferálását, és nem az „U” alaprajzú beépítéseket , a szűkebb telkeken a megfelelő valódi zöldfelületek , kertek létrehozhatósága érdekében . Ezzel összefüggésben az alkalmazott tetőidomok esetében a tűzfalas félnyergek kialakítását kerülni kellene – mintaként javaslatokat lehetne adni.
2. Nem tarjuk jónak, hogy a belváros számos részén 0 az oldalkert és hátsókert előírása, így lényegében nincs belső zöldfelület. Kialakult épületek esetére lehetne könnyítéseket adni, de új építés esetén célszerű lenne hátsókertet létesíteni.
3. A főúti beépítéseknél javasolnánk a nagyobb méretű visszahúzási lehetőségek biztosítását a meglevő tűzfalak takarásával.
4. 131 hrsz. szabályozásának fontossága több helyen is bekerült a kézikönyvbe. A szabályozási előírásnál kérjük feltüntetni a jelenleg hatályos 40/A § 3.d pontját is ( a, b, c szerepel), mely a rendelettervezetben is szerepel , csak a kézikönyvből kimaradt.-Ígéretet kaptunk a javításra
5. védett építmények esetében a bemutatott megfogalmazás általánosan kötelező érvényű, ehelyett kérnénk annak pontosítását, hogy a felsoroltakat milyen esetben kell érvényre juttatni. – Már készül a pont konkretizálása .

Köszönöm továbbá azt az ígéretet, hogy a 131 hrsz. tervezett beépítésével kapcsolatban a szomszédok előzetes tájékoztatási-egyeztetési lehetőséget kapnak.

Üdvözlettel a Budaörs Óvárosért Egyesület nevében : Morvai Ágnes

XI-64-27 / 2017

**Junghausz Timea**

---

**Feladó:** Bálint Róbert <debrecen1983@t-online.hu>  
**Küldve:** 2017. augusztus 29. 22:04  
**Címzett:** főépítész  
**Másolatot kap:** iszalai.tibor@gmail.com; ganterbalazs@gmail.com; ariel@slidesc.hu; "'Munar, Monika" '; csendek@t-online.hu; "'Kapusi Róbert" '; 'Szarvas Gyula'; 'Potornai Ágnes'; "'Klímatéka Kft" '; "'Balogh Balázs" '; krisztina.QTI@gmail.com; janos.tapolcai@gmail.com; 'erikahamvai@hotmail.com'  
**Tárgy:** Budaörs - Településfejlesztés - Vélemény  
**Mellékletek:** Levél Főépítész asszonynak melléklettel.pdf  
**Nyomon követés jelölője:**  
**Jelölő állapota:** Elintézendő  
Megjelölt  
**Kategóriák:** Timi; Attila  
**eDok:** Bejövő

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az Ébner köz lakóközösségének számos tagja a mellékelt közös levélben fejti ki véleményét Budaörs településfejlesztésével kapcsolatban.

A levelet valamennyien aláírták így vált szükségessé a pdf formátumban történő továbbítás.

Üdvözlettel  
Bálint Róbert

**Budaörs Város Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatal**

2040 Budaörs,  
Szabadság út 134

Csik Edina Főépítész Asszony részére

Tárgy: Településképi rendelet véleményezés

Tisztelt Főépítész Asszony!

Budaörs település fejlesztésének koncepciójának véleményezési szakaszában a városközpont ezen belül is elsősorban az Ébner közt érintő elképzelésekkel kapcsolatban szeretnénk kifejezni véleményünket és egyben aggodalmunknak is hangot adni.

A jelenleg érvényes szabályozási terv elfogadása előtt már egyszer írásban polgármester úrhoz fordultunk. Az elutasító válasz után jött létre az Ön részvételét sem nélkülöző személyes találkozó amelyen ismét hangot adtunk kifogásainknak. Polgármester úrhoz írott levelünk másolatát mellékeljük így az abban leírtakat nem ismétljük meg ugyanakkor kiegészítjük az alábbiakkal:

Budaörs településfejlesztésével kapcsolatban készült dokumentumok tanulmányozása során az a benyomás alakult ki bennünk, hogy a dokumentumok készítői a történelmi városközpont területén a zárt sorosan épített földszint + 1 vagy több emelet + tetőtér magasságú épületeket preferálják mintegy a városiasodási folyamat keretében létrejött építkezési mód folytatásaként. Ezt a benyomást erősíti a Budaörs Város Településképéről készült rendelet tervezetében a 21.§ d) pontja is. A bekezdés külön rendelkezik az Ébner köz északi telekhatárán létesíthető épületek nagyságáról. E szerint legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.

A köz szélessége azonban messze elmarad a környékbeli utcák szélességétől (pl.: Szabadság út, Clementis utca stb.) ahol az ilyen nagyságú épületek előtt széles járda, zöldfelület, parkolásra alkalmas szervízút vagy parkolók vannak. Az Ébner köz vonatkozásában nincs olyan dokumentum vagy rendelet ami bármilyen formában a felsorolt infrastrukturális részek (járda, parkolók, zöldsáv stb.) létesítéséről szólna.

Nem világos, hogy az Ébner közben lakók közössége mivel érdemelte ki ezt a számára hátrányos megkülönböztetést.

Az Ébner köz északi telekhatárán létesítendő épületek jelentős mértékben megváltoztatnák a köz mikroklimáját annak a hőmérsékletre, a légszennyezésre és ezáltal egészségre gyakorolt rendkívül negatív hatásával. Nem feledkezhettünk meg a köz dél oldalán a társasház teremgarázsának födémjén lévő autóparkolóra gyakorolt hatásáról sem. Ennek felújítási és javítási költségeit bizonyára nem a „köz” fogja megfizetni.

Arra nyilván nem lehet számítani, hogy az idelátogatók majd ötszáz méteres körzeten belül vagy a pince szinten megvalósítandó teremgarázsban parkolnak. A szabályozásból így anyagi hátránya is származna a társasháznak.

Az Integrált Településfejlesztési Stratégia több helyen említi, hogy a lakosság számára egészséges, élhető, zöld lakókörnyezetet és megfelelő életminőséget innovatív, „smart city” megoldásokkal kívánnak biztosítani. Bízunk benne, hogy a megjelölt célok nem csak általános értelemben hanem konkrétan is megvalósításra kerülnek.

Az Ébner közre vonatkozóan a jelenlegi szabályozás és a tervezet sem szolgálja ezen célokat.

Fentiek alapján kérjük Önöket, hogy a szabályozást a korábbi levelünkben foglaltak és az itt megfogalmazott kéréseink figyelembe vételével - az Ébner közben is a gyalogosközlekedésre alkalmas járda, kellően széles, parkolásra alkalmas útfelület és zöldsáv kialakításával - módosítsák.

Üdvözlettel

Név	Aláírás	Cím
1. DR. GANTNER TITÓ		Zoltán utca GANTNER TITÓ 1/1
2. GANTNER ADALÉK		Zoltán utca GANTNER ADALÉK 1/2
3. PÓTÓRNAY ÁGNES		II. Rákóczi 11/5
4. KUTI KRISTINA		II. Rákóczi 3. em. 1.
5. NEMES TIBOR		1/1 3. lh.
6. DEDEKOVÉ BRIGITTA		III. Rákóczi 1 em. 8.
7. TAPOLCAI KASZKÓ		I. Rákóczi 2 em. 1.
8. GANTNER IMRE		ÉBNER köz 1/1
9. GANTNER ISTVÁN		- 1/1 -

- |    |                     |  |                           |
|----|---------------------|--|---------------------------|
| 10 |                     |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |
| 11 |                     |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |
| 12 | HARAUGI ARIEL       |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |
| 13 | HAMUHI ERIK         |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |
| 14 | Hajdu Árpád         |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |
| 15 | KAPUSINE' VIGÉVA    |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |
| 16 | KAPUSINE' VIGÉVA B. |  | 2040 Budörs, Ebnar kö 2/2 |

1147 Budapest  
Lőcsei utca 98  
www.hrtl.hu



Tel.:06-1/786-69-89  
Fax:06-1/788-10-60  
e-mail:info@hrtl.hu

Budaörs Város Önkormányzata  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
Telefon: +36 23 447 800  
Fax: +36 23 447 819  
e-mail: polgarmester@budaors.hu

Iktatószám: 293/2015

Levél fajtája: fax e-mail ☒ személyes normál ajánlott ☒ tértivevényes ☒ elsőbbségi

Tárgy: szabályozási terv módosításának kérelme

**Tisztelt Wittinghoff Tamás polgármester Úr!**

Mint a 2040. Budaörs, Ébner György köz 2. Társasház (2040. Budaörs, Ébner György köz 2.) közös képviselője, ezúton tolnácsoljuk a Társasház közgyűlésének és valamennyi tulajdonosának egyhangú kérését az alábbiak tekintetében:

Jelenleg az önkormányzati szabályozási terv tervezete lehetőséget teremt arra, hogy az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület legyen létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan. A tervezet szerint az itt kialakítandó épületek zárt sorúan helyezkednének el. Az építési övezetben a személygépkocsi várakozó helyek száma megállapodás alapján, telken kívül is biztosítható lenne legfeljebb 500 m-en belül közlekedési célú közterületen.

A tervezethez csatolt 2. számú melléklet szerint a területre előírt zöldfelület nagysága 15% (de lehet 10% is), az épületek magassága 8,5 m, a homlokzatmagasság 9 m, a legnagyobb beépítés mértéke 85%.

A szabályozási terv tervezetéből megállapítható, hogy az önkormányzati tervezet olyan mértékű és intenzitású beépíthetőséget tenné lehetővé az Ébner György köz északi határán lévő telkeken, amely következtében előálló forgalom növekedésre és parkolási igényre, az Ébner György köz szélessége és jelenlegi helyzete teljesen alkalmatlan. A köz már jelenleg is túlszűfolt a hétköznapi parkolás a közben szinte lehetetlen.

Mióta megszüntették az Ébner György közben a lakó és pihenő övezet táblát, valamint bevezetésre került a parkolóórás kártyák a parkoláshoz, azóta a társasházon kívül ebben az utcában lakók sem tudnak az utcán parkolni szabályosan. Ezt a jelenlegi parkolási helyzetet teljesen ellehetetlenítené a közzétett szabályozási tervetben meghatározottak.

Tekintettel arra, hogy a tervezet szerinti földszinten lakóépület nem helyezhető el, ezért oda nyilvánvalóan csak üzlet illetve iroda funkció létesítése lenne elképzelhető, amely mindkét esetben a jelenlegi tarthatatlan forgalmat még jelentősebben tovább növelné.

Az Ébner György köz déli oldalán a közre nyitott parkoló a társasház tulajdonában lévő telekhatáron belül van. Ez a parkoló egyben a társasházhoz tartozó teremgarázs földem szerkezete is.



Teljesen nyilvánvaló, hogy az Ébner György köz északi oldalán létesíteni kívánt közcélú funkciókra alkalmas ingatlanok forgalmat és parkolási igényeket generálnak. Ez a szűkös parkolási helyek miatt, a társasház parkolójának igénybe vételét jelentené, folyamatos konfliktust előidézve az illetéktelenül parkolók, és a társasház tulajdonosai között, vagy lehetetlen közlekedési helyzetet teremtené a közben.

A garázsfordém mások által történő használata jelentősen sértené a társasház érdekeit.

A jelenlegi tapasztalatok alapján úgy véljük, hogy az Ébner György köz nagyobb forgalmat nem tud befogadni. (Lásd hétköznapi parkolási helyzete.)

Közcélú használat más okból is megkérdőjelezhető. A Templom tér és környéke bolti forgalma és a vendéglátó helyek (kereskedelmi egységek) vendégekkel való ellátottsága szerény. Több bolt korábban bezárt és az újonnan nyitott üzletek sem bonyolítanak jelentős forgalmat. Budaörs területén és környékén található bevásárló központok forgalmát és súlyát a Templom térre telepítendő közcélú funkciók nem ellensúlyozzák. Amikor a főúton egymás után zártak be üzletek és boltok többször bebizonyosodott, hogy itt a második vonalban semmi sem életképes.

Az Ébner György köz északi oldalára létesítendő épületek miatt az esővíz ideértve a felszín alatti rétegvizet is, a társasház területén található mélyebb belső udvarra folyna. A közben lévő csatornák jelenleg sem alkalmasak jelentősebb esőzéseknél a víz elvezetésére. A köz északi oldalán lévő telkek egy része kert, amely természetes módon vezeti el a vizet. Amennyiben ezeken a területeken épületek emelkednek, bármilyen jó csatorna esetén is feltételezhető, hogy a köz déli oldalán a vízterhelés nőni fog, amit az elégtelen, szűkös, eltömődött vízvezető rendszer nem lenne képes megoldani.

Nem világos számunkra az sem, hogy a rendelet tervezet miatt teszi lehetővé szinte egyedülálló módon a 85%-os beépíthetőséget a zöldterület indokolatlan csökkentésével. Mennyivel teszi egységesebbé a városképet, ha egymásra zsúfolt épületeket találunk az Ébner György közben, az eddig megszokott távolságok megszüntetésével.

Fentiek miatt arra kérjük polgármester Urat, hogy a tervezetet felülvizsgálni szíveskedjenek.

Kérjük továbbá, hogy

- közcélú funkciókat ne engedélyezzenek az Ébner György köz északi határán lévő telkek déli oldalára, és ezzel ne növeljék tovább az Ébner György köz forgalmát,
- a parkolást az Ébner György köz északi oldalán is telekhatáron belül kelljen megoldani,
- a telekhatár és az épületek között a vízvezetésre alkalmas zóna legyen,
- a zöldfelület mértéke legalább érje el a 20-25%-os mértéket,
- eredeti szintre szabályozni (csökkenteni 70 cm-rel) az Ébner György köz szintjét
- szennyvíz és csapadékvíz elvezető csatornákat építeni
- gázellátást kiépíteni
- a köz északi oldalának beépítése helyett legyen zöldfelület létesítve (jelenleg nincs ilyen)
- szabályozni a köz forgalmát süllyedő oszlopos műszaki megoldással

Budapest, 2015-11-04

Tisztelettel:

  
Dr. Hary Attila  
Közös képviselő

XI-64-26/2017

## Junghausz Timea

---

**Feladó:** Balogh Balázs <balazsbalogh88@gmail.com>  
**Küldve:** 2017. augusztus 21. 11:06  
**Címzett:** főépítész  
**Tárgy:** Budaörs Településfejlesztési Konceptió  
**Kategóriák:** Attila

Tisztelt Címzett!

Örömmel vettem, hogy a Város előrelátóan településfejlesztési koncepciót készít.

Az Ébner György közben lakok és a 21.§ d) bekezdéséből az derül ki számomra, hogy az Ébner köz északi telekhatárán milyen épületek lennének létesíthetőek. Nagyon jó lenne ha a környék fejlődne. A jelenlegi probléma az Ébner György közben, hogy nagyon sokan parkolnak ott, főleg nem ott lakók (ez abból látszik, hogy munkaidőn kívül és hétvégén csak pár autó parkol ott), ezzel nehezítik a közlekedést és rontva az életkörülményeket. A terv szerint boltokat, irodákat lehetne még kialakítani. Ezzel szerintem még jobban megnövekedne a környék forgalma.

Kérem amennyiben lehetséges gondolják át a tervet és az ott lakók érdekeit vegyék figyelembe, hogy a jövőben kevesebb autó, nagyobb sétáló és zöldfelületek legyenek az Ébner György közben.

Köszönettel:  
Balogh Balázs

## EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: Budaörs Települési Arculati Kézikönyve és Településképi Rendelete

Helyszín: Budaörs Városháza (Szabadság út 134.)  
Főépítész iroda

Időpont: 2017. augusztus 29.

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala Főépítész iroda részéről:  
Csík Edina főépítész  
Vári Attila településrendezési ügyintéző  
Junghausz Timea településrendezési ügyintéző

Budaörs Óvárosért Egyesület részéről:  
Kövecses Péterné  
Ganter Imre

\* \* \* \* \*

Jelen egyeztetés azért jött létre, hogy a 2017. augusztus 16-i lakossági fórumon Egyesület részéről elhangzott észrevételeket személyes szakmai beszélgetés keretében tárgyalják meg felek, tekintettel a szeptember 04-i véleményezési határidőre.

A jelenleg véleményezés alatt álló Települési Arculati Kézikönyv (továbbiakban: TAK) és Településképi Rendelettel (továbbiakban: TKR) kapcsolatban Budaörs Óvárosért Egyesület részéről elhangzott észrevételek az alábbiak voltak:

- Szeretnék, ha megoldás születne, hogy a belvárosi területeken ne jöhessenek létre a jövőben nagy felületű takaratlan tűzfalak, mert úgy gondolják, hogy a szomszédos telek benapozottsága csökken, ezáltal elértéktelenedik a kedvezőtlen tájolású építési lehetőség miatt.
- A 131. hrsz-ú telekre vonatkozó szabályozás változásáról, és a telek tulajdonosának beépítési elképzeléseiről.
- A különböző szinterveket nagyon szubjektívnak tartják, a lakótelep színezését nem tartják nagyon sikeresnek, mert túl erőteljesek a színek.

Főépítész iroda részéről elhangzott:

- A helyi építési szabályzatban meg van határozva a maximális párkánymagasság, ami kezeli ezt a problémát, hogy ne alakuljanak ki ilyen jellegű tűzfalak. Tudomásunk szerint a Fő úton lévő Rossmann házán kívül nincs is másik ilyen nagy tűzfalfelület. De figyelembe véve az észrevételt, további ajánlást illetve rendelkezést fogunk megfogalmazni a TAK-ban illetve a TKR-ben a kedvezőtlen tűzfal megjelenések ellen.
- A 131 hrsz-ú telekre vonatkozóan a tulajdonos jelezte, hogy minimális magassági korrekcióra lenne szüksége a szabályozásban, hogy építkezessen, azonban konkrét tervek még nem láttunk. Ez a téma a BHÉSZ eseti módosításának témakörébe tartozik, a konkrét építészeti tervek ismeretében eldönthető, hogy kell-e módosítani az érvényben lévő előírásokon. Ezek az előírások a TKR-ben most nem módosulnak. A BHÉSZ módosítása kapcsán az ügyről tájékoztatást fog kapni az Egyesület.

- A lakótelep színezése tekintetében azért választottak erős színeket, mert az a tapasztalat, hogy az évek során a színek jelenősen fakulnak. Egyébként a TKR-ben nem kívánnak a színezéssel kapcsolatban korlátozásokkal élni.

Budaörs, 2017. augusztus 29.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendező munkatárs.

