

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

JEGYZŐJE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447-815

FAX: 06/23 447-816

E-mail: jegyzo@jegyzotit.budaors.hu



Ü.szám: XI-2-75/2010.

LAKÓK RÉSZÉRE

Tárgy: Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs utca – Kossuth Lajos utca – Kisfaludy utca (Belváros 2.) határolt területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosítása

Tisztelt Lakók!

Ezúton MEGHÍVJUK Önöket a szabályozási terv módosítása tárgyában tartandó
LAKOSSÁGI FÓRUMRA.

Időpont: 2010. július 27. 17 óra 30 perc
Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem
Szabadság út. 134. II. emelet

Előzmények: A 22/2010. (VI.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, tárgyi területre vonatkozó szabályozási tervének módosítását a Budaörs Óvárosért Egyesület (Budaörs, Pozsonyi utca 4. Elnök: Molnár Józsefné) kezdeményezte, hivatkozással a lakossági igényekre.

A helyi építési szabályzat jóváhagyását követően a Képviselő-testület a 23/2010. (VI.01.) önkormányzati rendelettel a területre változtatási tilalmat rendelt el. A változtatási tilalommal érintett területen nem lehet semmilyen építési engedélyköteles, bejelentés köteles építési munkát végezni, valamint semmilyen értéknövelő változtatást végezni, úgymint nyílászárócseré, homlokzatzelújítás, homlokzatszínezés, tetőjavítás, fűtőkorszerűsítés.

A lakossági fórum célja, hogy a település képviselői ilyen módon is közvetlen képet kapjanak a lakosok igényeiről, elképzeléseiről. A lakossági fórumot követően összegezzük az elhangzott javaslatokat és azt a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság megtárgyalja és a bizottsági döntést követően indul el a tervezési anyag hatósági egyeztetési folyamata.

A szabályozási tervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Építési törvény) szerint meghatározott eljárási rend alapján lehet módosítani. Ezzel kapcsolatban megkértük a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal állami főépítészének állásfoglalását, amelyet jelen levelünkhöz mellékelünk. Az állami főépítész állásfoglalásában nem zárkózik el az Építési törvény 9/A. §-ban meghatározott egyszerűsített eljárás lefolytatásától, így eszerint indítjuk meg az egyeztetési eljárást.

Az eddig lefolytatott tárgyalásokon a helyben élők fő problémáforrásként, a területen növekvő forgalmat jelölték meg, ezért az új tervnek kiegészülnek az alátámasztó munkarészei. Megrendeltük a jelenlegi forgalomszámlálási adatokat, amely megadja az utcák jelenlegi kihasználtságát, kapacitását járműkategóriánként (személygépjármű, tehergépjármű), az egyes utcák ki- és behajtását, forgalomáramlását, valamint tartalmaz majd általánosan számított becsült forgalomnövekedést. Alapvetően tehát a forgalomszámlálási adatoktól függ a szabályozási terv módosításának kimenetele, hiszen ennek eredményei kihatással lehetnek a település infrastruktúra hálózatára is.

Kálóczi Imre képviselő úr lakossági igényeket összefoglaló rendelet-módosítási indítványt terjesztett elő. A Képviselő 2010. májusi módosító indítványában szereplő módosító javaslatokra vonatkozó válaszaink pontonként:

„(2) g) de önálló parkoló és benzinkút, ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.”

- nem cél a területen önálló parkoló és benzinkút elhelyezése, ezért az előírások között már most sem szerepel, és nem is fog szerepelni.

„(3) b) a hátsó kert mérete: a szabályozási terv szerint legalább 2 m.”

- a hátsókert 2,0 m-ben történő szabályozása e területen sok telket érintene, a továbbépített svábházak jellegzetessége, hogy épületrész van a hátsókertben a hátsó telekhatárig építve, ha ebben a sávban nem adunk építési lehetőséget, akkor sok ház fejlesztési lehetősége lehetetlenedik el, több tulajdonos kisebb építési szándékát hiúsítanánk meg, úgymint tartószerkezetet érintő átalakítás, tetőtérbeépítés, kisebb bővítés, szarufacsere stb. Éppen ezért javasolt továbbra is a 0,0 m-es hátsókert meghatározása.

„(6) az egyeztetésen a hivatal azt a tájékoztatást adta, hogy a táblázat hibás, ennek kijavítását kérem az egyeztetés szerint.”

- a paramétereket meghatározó táblázat terepszint alatti beépítésre vonatkozó részét javítottuk, és külön bekezdésben a pinceszint és terepszint alatti építmény egyidejűségét kizártuk.

„A táblázatban a zöldfelület mértéke a Vt-R8 övezetben 30%.”

- A Vt-R8 jelű építési övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértéket 25%-ról 30%-ra növeltük.

„(9) Az üzletek működési rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címszava alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.”

- A kereskedelmi létesítményre vonatkozó bruttó 500 m² korlátozást bruttó 200 m² -re javítottuk.

„(13) az építési övezetekben kialakítható maximális telekméret

- a) a Vt-R7 övezetben 3100 m²*
- b) a Vt-R6 és Vt-R8 övezetben 2000 m².”*

- A színház önkormányzati tulajdonban lévő fejlesztési területe összesen 4774 m², ezért a 3100 m² maximalizálás nem fogadható el, így a Vt-R7 övezetben javasolt a jelenlegi rendeletben

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

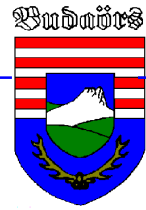
JEGYZŐJE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447-815

FAX: 06/23 447-816

E-mail: jegyzo@jegyzotit.budaors.hu



jóváhagyott 5000 m²-ben történő maximálás. A Vt-R6 és Vt-R8 övezetekben a 2000 m²-ben való maximalizálás pedig az óvodafejlesztés miatt nem elfogadható, annak fejlesztési területe 3619 m², így javasolt a 3650 m²-ben történő maximalizálás.

„(18)...a pincszint beépíthetősége a telek maximális beépíthetősége + 20%.”

- Az értéket 40%-ról 20%-ra javítottuk.

„(27) Parkolásra és a parkoló megközelítésére kijelölt, kialakított felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.”

- Kéri, hogy a parkolófelületek ne legyenek a zöldfelületbe beszámíthatók. Erre vonatkozóan a BHÉSZ 17. § -a rendelkezik (a nem aktív zöldfelületbe, mely a min. zöldfelület területének 25%-a, számítható csak be kis részben a gyeprácsos és gyephézagos parkoló) mely általános előírásokhoz érdemes most is illeszkedni.

„(28) A használatbavételi engedély feltétele a zöldfelület megvalósítása.”

- Nem írhatunk elő használatbavételi engedélyhez a zöldfelület megvalósításának feltételét. Építési törvény 44. § (2) rendelkezik a használatbavételi engedély kiadásának feltételéről, további feltételt önkormányzati rendelet nem állapíthat meg.

„(29) A Szabadság útról és a Kossuth Lajos utcáról is megközelíthető telkek kiszolgáló gépjármű forgalmát a Szabadság út felől kell biztosítani (kivéve a Nefelejcs köz).”

- A 265/2010. (VI.23.) ÖKT sz. határozat 2. pontja értelmében a Kossuth Lajos utcában meglévő 5 tonnás súlykorlátozást 3,5 tonnára kell szigorítani, a CBA forgalom kivételével, amely döntés végrehajtását a képviselő-testület azonnal elrendelte. A 293/2010. (VII.15.) ÖKT sz. határozat további szigorítást tesz, mely szerint a 10 tonna feletti tehergépjárművek számára – a CBA forgalom kivételével – a behajtáshoz közútkelői hozzájárulás sem adható. Előbbire is figyelemmel az építési szabályzatba történő beemelése nem indokolt.

„(30) Nem alakítható ki gépjárműforgalom, és ilyen célra út vagy átjárás a szomszédos telken lévő, nem lakossági célú gépjárműforgalom részére.”

- A telkeken való átjárás nem határozható meg konkrétan, így a tiltás sem egyértelmű, nem ellenőrizhető, az ahhoz szükséges építési munkák nem engedélykötelesek (burkolat, kerítés, kapu...). Nem javasoljuk az előírás rendeletbe emelését.

„(31) Az építési övezetekben az utcai telekhatártól számított 20 m-nél mélyebben elhelyezkedő épületek, épületrészek az oldalhatáros szomszéd felé néző homlokzatának magassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t. Ezen homlokzat magasságának számításánál az oromfalak felületét is be kell számítani. A tűzfalak kedvezőbb látványa érdekében tűzgátló megoldásként dobozott vagy rejtett ereszt létesíthető.”

- A homlokzatmagasság maximalizálására vonatkozó előírás-javaslatuk a déli területen sem működőképes (épületrész homlokzatmagassága nem definiálható), valamint a tervezett önkormányzati (óvoda, színház) és Posta beruházásokat is ellehetleníti.

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

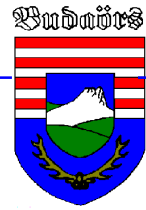
JEGYZŐJE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447-815

FAX: 06/23 447-816

E-mail: jegyzo@jegyzotit.budaors.hu



A területre tervező építészek véleménye is az, hogy ez a korlátozás olyan kényszermegoldásokat eredményez, melyek sem esztétikailag, sem műszakilag nem támogathatók. Olyan gnóm épületek jönnek így létre, amelyeknek semmi közük Budaörs hagyományaihoz. A 20 méteren túli homlokzatmagasság korlátozással az építetők rá vannak szorítva, hogy a telekre elhelyezhető épülettömeget minél inkább az utcafronti 20 méteres sávba tolják. Ennek az a következménye, hogy nagyon nagy épülettömegek keletkeznek, melyek lefedése óriástetőket eredményez, óriás tűzfalakkal, és rossz megvilágítású, vagy teljesen sötét belső terekkel. A tömbbelsőit pedig kényszerből kialakított autóparkolóvá degradálja.

Nem javasoljuk az előírás rendeletbe emelését.

Melléklet:

- Állami Főépítész állásfoglalása
- Kálóczi Imre 2010. májusi módosító indítványa
- Helyi építési szabályzat módosítási tervezete, szabályozási terv

Budaörs, 2010. július 15.

Üdvözlettel:

Dr. Bocsi István
jegyző