

# TERVEZŐI VÉLEMÉNY

## Budaörs Templom tér és környéke SzT

175/2011.(05.18.) sz. ÖKT határozat szerint átdolgozott tervanyaghoz

A hatályos SzT tervezésekor tervezői javaslatként került a tervbe a Templom tér és az egykori uradalmi birtok majorsági épületének közvetlenebb, gyalogos összekötési javaslata, melyre az egyetlen lehetséges, településszerkezetileg legkedvezőbb sávként a 130-131 hrsz ingatlanokon kínálkozott lehetőség. Az Ébner György köz meglévő beépítése gyalogút nyitását (műemlék, új városi házak) csak itt tette lehetővé. A tervezői javaslat (10 éve a közforgalom előtti megnyitás, a magánút kialakítás nem volt egy általánosan elfogadott településrendezési eszköz) az új gyalogút közterületi megnyitása volt, 6 m szabályozási szélességgel. A javaslat révén az ingatlanok közel fele közterület részére kerülhetett volna kisajátításra, a közterület nyitással párhuzamosan a felépítmények szinte egészének bontása vált volna szükségessé, tehát feltételeztük, hogy a gyalogútnyitással párhuzamosan a teljes ingatlan kisajátításra kerül. A város akkori pénzügyi helyzete az ingatlanok kisajátításának költségére – tervezői rálátás szerint – megfelelő pénzügyi fedezettel bírt.

A város (egykori falu) központjának fejlesztési iránya a Templom tér környezetének településközponti vegyes terület-felhasználású, vegyes funkciójú, kisvárosi léptékű fejlesztése volt, melynek folytatása lehetne egy hangulatos, kisvárosi léptékű sétány a belváros legszlömösebb, legrendezetlenebb ingatlanait érintő fejlesztéssel, a belváros egyik szégyenfoltjának rehabilitációjával.

A kisajátított ingatlanoknak csak egy részét foglalta el a tervezett gyalogos közterület, a fennmaradó részen az elbontott épületek helyén új építéseket javasoltunk, részben a tűzfalak takarására, részben a kisajátítási költségek részleges megtérülésére. A visszamaradó ingatlanok szabályozási paraméterei a településrendezés általános törvényi előírásának megfelelően normatívan biztosítottak voltak, azaz az azonos településszerkezetben lévő, azonos tulajdonságú ingatlanok azonos övezetbe kerültek, azonos beépítési paraméterrel.

Az építési helyek kialakításánál a 130-131 hrsz ingatlanok közös telekhatárától mérten jelentős visszahúzásokat írtunk elő, mert az akkori településrendezési cél kisebb részben egy teresedés kialakítása volt, de ezzel lehetőséget kívántunk biztosítani a 132 és 133 hrsz ingatlanoknak is az új gyalogos tengelyre történő csatlakozásra. Ezt szolgálták az építési helyek a 132 és 133 hrsz ingatlanokon a hatályos szabályozási terven.

Továbbá a javaslat a gyalogút nyugati térfal kialakítására a Stefánia utcai fésűs, falusias beépítés védelme mellett a közterülethez csatlakozó 3 m-es közforgalom előtti megnyitás mögötti zárt sorú, F+1+T szintszámú beépítéssel javasolta kialakítani.

A terv jóváhagyása óta eltelt tíz évben a terv elhatározásaiból jó néhányat megtudott valósítani az önkormányzat, de a gyalogút kisajátítása és kiépítése több akadályba is ütközött. Mindenki előtt ismert a 131 hrsz kisajátítási eljárása, melyet a közigazgatási hivatal elutasított, és egy új résztulajdonosa lett az ingatlannak. A 130 hrsz ingatlan kisajátítása sem realizálódott, a jelenlegi anyagi helyzetében elképzelhetetlen.

A terv elhatározásait megerősítette az elkészített IVS, a Templom tér Akcióterületi tervei, melyek a „Funkcióbővítő rehabilitáció” tárgyú, KMOP-2009-5.2.1/B pályázatán sikeres elbírálásban részesültek. A megvalósulással kapcsolatban a város egyeztetéseket folytatott a hatályos tervben a gyalogos korzóval érintett ingatlanok tulajdonosaival, akik hajlandóságot mutattak a projektben való részvételre úgy, hogy az ingatlanokból a hatályos tervek szerinti kötelező közterület szabályozás helyett az ingatlanrészek közforgalom előtti megnyitásában egyezett meg a tulajdonosokkal a város.

Ez a fejlesztési irány a hatályos tervekben foglalt fejlesztési iránynak megfelelő, de mivel a kötelező elemek közül a tervezett szabályozás végrehajtása nem volt egyik érintett fél számára sem elfogadható szükségessé vált a hatályos SZT módosítása.

A hatályos SZT módosításának egyik indító rugója a gyalogos korzót érintő szabályozás helyett más, akár közforgalom előtti megnyitással megvalósítható korzó kialakítás lehetőségének biztosítása. A tervezési irány továbbra is a kisvárosias léptékű térfalak kialakítása volt.

A normatív szabályozás keretében egy olyan övezetrendszer került kialakításra, mely szerint a Templom tér és környéke intenzív, a Stefánia és Clementis u menti ingatlanok közepesen intenzív beépítésűek, míg a korzó mentén a közforgalom előtt megnyitott területet átadó ingatlanokon megengedett a Templom tér intenzív beépítése.

A fenti szabályozási javaslatot a szakmai vélemények elfogadták, az a hatályos jogszabályi környezetnek megfelelt.

A terv szakmai véleményezése során a város egyik egyesülete, a Budaörs Óvárosért Egyesület az egyik, építész szakképesítésű ingatlan tulajdonos bevonásával a terv elhatározásai ellen több kifogással is élt. Ekkor egy egyeztetési folyamat kezdődött az egyesülettel és a lakossággal.

Az egyeztetések során a hivatal szakigazgatási irodájának szakmai elképzelései és a lakossági elképzelések közelítése sohasem tudott eredményre vezetni, mert bármilyen engedménnyel élt a város, a lakók újabb beadványukban az előzőhöz képest szigorúbb, sok esetben más, újabb előírások beépítését kérték, illetve egymásnak ellentmondó információkat (épít/nem épít) kaptunk tőlük.

Sok esetben ez a jóváhagyandó munkarészek átfogalmazásával járt együtt, ami azért jelentett nagy gondot, mert a rendelet előkészítés, alkotás folyamatában az előírásokat nem elég helyileg, lokálisan, egy-egy ingatlan vonatkozásában alkotni, hisz az része egy kis egésznek, a Templom tér SZT-nek, mely a város településrendezési tervének a BHÉSZ-nek és a BSZT-nek, a nagy egésznek is részét kell, hogy képezze.

Sajnos a lakosság nevében megfogalmazott javaslatok általános városi szabályozást érintő előírásaival való ellentmondás, a normatív szabályozás mellőzése, tulajdonjogi és építettő személyére vonatkozó szabályozási javaslatai, intézkedés jellegű előírás javaslatok és a településrendezés általános előírásainak ellentmondó javaslatai miatt azok beépítése a rendelet-tervezetbe az esetek többségében nem volt megoldható. Továbbá nagyon nagy gondot jelentett, hogy minden új tárgyalásra az előzőekben megfogalmazottaknál szigorúbb, és/vagy más paraméter sorral jelentek meg tulajdonosok.

A rendelet-tervezeten a lakossági észrevételek szakmai elfogadhatóságát és megrendelői kéréseket iránymutatásokat figyelembe véve több módosítást hajtottunk végre, de a legutóbbi, bizottsági döntéssel is támogatott véleményben foglaltak alapján az alábbiakban részletezett övezet átstrukturálási javaslatot tesszük:

1. A Zichy-korzó övezet megszűnik.
2. A Templomtér Vt-R/Tt és a Clementis u menti Vt-R9 övezetek változatlan paraméterekkel megmaradnak, de az övezeti lehatárolás módosul, az intenzív, városias beépítettséget lehetővé tevő övezet a Vt-R/Tt csak a Templom tér közterületével határos ingatlanokra vonatkozik, az Ébner György köztől délre az ingatlanok a Vt-R9 övezetbe sorolódnak.
3. A Stefánia u menti ingatlansor is Vt-R9 övezetbe kerül, a beépítés speciális előírásának (oldalhatáron álló és a hézagosan-zárt sorú) átemelésével. A közforgalom előtti megnyitás kedvezményes értékeinek alkalmazása nem szükséges, tulajdonosok nem kívánnak építeni.
4. A 130 és a 131 hrsz ingatlanok egy új, önálló Vt-R10 övezetet kaptak, melyekben a beépítési paramétereket a lakossági igényekhez, és az az alapján alkotott Képviselő-testületi határozathoz próbáltuk igazítani, az általában nem normatív javaslatok, és a sokszor önmagának is ellentmondó előírások feloldását is kezelni próbáltuk, például ezért a táblázatos értékmeghatározás helyett szövegesen szabályoztunk.

Az övezet átstrukturálási javaslatunknak megfelelően elkészült a javított rendelet-tervezet és szabályozási terv.

- A. A lakosság nevében megfogalmazott javaslatok egy munkaközi, nem nyilvános tervezetre készültek, ezért az alábbiakban kiemelném azokat a változásokat, melyek már előzőekben, a Képviselő-testületi ülésére terjesztés előtt korrigálásra kerültek:

terepkialakítás:

1. Az eredetileg tervezett pontokat továbbra is szerepeltetjük, de a (2) bekezdésben a numerikus értékeket – mivel az a település egészére vonatkozó paramétersor – a mindennapi tapasztalatok alapján építéshatósággal egyeztetetten kívánjuk a rendelet-tervezetbe építeni, valamint a (3) bekezdést az építéshatóság véleményére töröltük.
2. Az s) pont, párkánymagasság fogalommagyarázatát az építéshatóság véleményre töröltük.

- B. Fentiek szerint a mellékelt javított jóváhagyandó munka részekben foglaltak szerint a Képviselő-testületi határozatában foglaltaknak megpróbáltunk teljes mértékben eleget tenni. A határozat 2. pontja, a 131 hrsz ingatlan beépítésének speciális, egyedi előírására tekintettel a beépítési paramétereket (az illeszkedés előírásával), szövegesen javasoljuk szabályozni. A határozat 3. pontja szerinti, a 130 hrsz ingatlanra vonatkozó, szövegesen meghatározott beépítési paraméterek, valamint a második mondatban hivatkozott térképi jelölés által kiszabályozásra javasolt építési helyen, a szintén meghatározott épületszélesség figyelembe vételével építhető épület alapterület között lényegi eltérés 5% (viszonyítottan 15 %) eltérés

van, így ebben az esetben sem lehetett normatívvá tenni az előírást. Fenti ellentmondások árnyalását is szolgálja az új építési övezet.

- C. A lakosság nevében megfogalmazott véleményben (amit még szerzője sem írt alá) foglalt javaslatok szabályozásba építésével kapcsolatos szakmai véleményünket az alábbiakban részletezzük:

terepkialakítás:

1. Az (5) bekezdés végén javasolt kerítésépítés építtetőjére, vonatkozó javaslatot nem állt módunkban a rendelet-tervezetbe építeni, hisz építtetői- valamint tulajdonjoggal kapcsolatos rendelkezések, intézkedés jellegű rendelkezések az építési jog helyi szabályozásába nem illeszthetők.

Vt-RZk (Zichy-korzó) övezet:

az övezet törlésre került

1. A kerítés kialakítására, a közforgalom előtti megnyitásra és a hátsókertre tett javaslatok nem építési szabályzatba való előírások, részben intézkedés jellegű, kedvezményes értékhez csatolt előírás javaslat, miközben a kedvezményes érték paramétersor megszűnt. Továbbá a korzó kialakítás is kérdésessé vált, tehát nincs mihez csatlakozni.
2. Az épülethezesség javaslata a rendelet-tervezetbe beépült, lásd 40C § (4) f2 pont.
3. Stefánia u egyedi épületkialakítási paraméterei beépültek, lásd 40C § (4) e és f pont kivéve az utolsó bekezdés párkánymagasság előírását (lásd: terepkialakítás 2 pont).
4. A 130 hrsz épületmagasságának előírását a Képviselő-testületi határozatnak is megfelelően vezettük át, lásd 40G § (6) a) pont.
5. A 131 hrsz épületmagasságának előírását a Képviselő-testületi határozatnak is megfelelően vezettük át, lásd 40G § (6) b) pont.
6. A tetőfelépítmények vonatkozásában az általános településrendezési követelményeket is figyelembe véve adtunk javaslatot, lásd 40G § (6) c) pont.
7. A gépjárműtároló elhelyezésre vonatkozó kiegészítési javaslatot nem lehet átvezetni, mert ez által a mondat első felében adott kedvezményeket a mondat javasolt kiegészítésével azonnal törölnénk is.
8. A telek nem beépíthető részének építési engedélyezési eljárást tiltó előírása önmagában általános előírás, így csak hatályos jogszabály előírás ismétlés lenne, azért került beépítésre, hogy kivételként meghatározhatóak legyenek azok az esetek amikor a meglévő épület, közterülethez, közforgalom előtt megnyitott területhez csatlakozva, annak térfalát képezi. Lásd Vt-R9 Vt-R10 és Vt-R/Tt övezetek utolsó bekezdéseiben.
9. A tereprendezésre tett javaslat szakmailag és rendeletszövegezésileg is több helyen aggályos. Az abban foglaltak csak nem normatív, intézkedés jellegű előírásokat is tartalmazó megfogalmazással építhetők be. Lásd 40G § (19) bekezdése.  
Megjegyezzük, hogy amennyiben a korzó elmarad, és a 131 hrsz ingatlanon fejlesztés nem lesz a terepszint változása sem realizálható, tehát annak szabályozása sem szükséges, továbbá a tereprendezésre a helyi rendelet (BHÉSZ új 17/A §-a) és az országos rendelkezések általánosságban tartalmazzak előírást.

Az SzT-n a Képviselő-testületi határozatnak és a kérelemnek megfelelően jelöltük a lehetséges építés helyét, a szabályozás által új tűzfalak kialakítása a Stefánia utcai ingatlanok felé nem lehetséges.

Egyetlen terv sem, sem a hatályos, sem bármelyik módosítási javaslat nem tartalmazott kötelezettséget bármely szabályozási terv hatálya alatti vonatkozásban közterületi megnyitásra vonatkozóan.

A Stefánia u ingatlanok hátsókertjének 3 m-én épület nem helyezhető el, ez a kérésnek megfelel, annak használata tulajdonostól függ, a közforgalom számára való megnyitásra kötelezést a terv soha nem tartalmazott, csak lehetőséget, melyhez kedvezményeket rendelt a terv.

A terepszint és a 130 hrsz ingatlanon építhető épület magassága vonatkozásában lásd fent leírtakat.

Budapest, 2011. május 23.

Schömer Műterem  
Településrendezési és Építészeti Kft.