

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. június 11-i ülésére

XI-12-58/2013

Tárgy: Budaörs Farkasréti út menti (Lke-2/SZ jelű övezet) lakóterület beépítés intenzitás növelésével kapcsolatos lakossági kérelem

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Bizottság!

81 aláíró által jegyzett beadványban lakosok azzal a kérelemmel fordultak a hivatalhoz, melyben Farkasréti úttól északra elhelyezkedő BHÉSZ Lke-2/SZ jelű, szabadonálló beépítésű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó ingatlanok övezetmódosításával kapcsolatban, hogy ott biztosítsák számukra az Lke-1/SZ jelű övezet intenzitás mértékét. (lásd mellékelt kérelem)

A kérelem alapján a beépítési paraméterek változása:

- elhelyezhető rendeltetési egység szám	változatlan
- a telek megengedett legkisebb kialakítható területe	változatlan
- a telek megengedett legkisebb kialakítható szélessége	16 → 18
- a telek megengedett legnagyobb beépítési mértéke	20% → 25%
- a telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója	0,7 → 0,8
- a telek megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítési mértéke	változatlan
- a telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke	változatlan
- az épület megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagassága	4,0/6,0 → 4,0/6,5.

Indokolásként előadták, hogy a területtől délre, a meglévő lakóterületeknek is ez az övezete.

A Budaörsi Városfejlesztő KFT szakmai véleményét kikértük, csatolt véleményében az alábbi szakmai álláspontot képviseli:

1. A hatályos terveink lakóterületi építési övezeti rendszerének kialakításakor azt az általánosan elfogadott szakmai álláspontot képviseltük, hogy a belső, sűrűbben lakott területtől a ritkábban lakott perem területek, az egyre nagyobb meredekségű, a város látványában egyre hangsúlyosabb területek felé haladva a beépítés intenzitása csökken.

A város szerkezetében az egyes különböző intenzitású területeket elválasztó elemek általában más, vonalas elemek, jelen esetben ilyen a Farkasréti út, mint gyűjtő út, melytől északra és délre a meglévő, kialakult beépítések ma is eltérőek, az övezetrendszer ennek megfelelően kialakított.

2. Fenti általános városrendezési célra erősítették rá a BHÉSZ jóváhagyása óta eltelt időszakban a lakosság általános, beépítés intenzitáscsökkentését szolgálkozó megnyilvánulásai, melynek eleget téve készül a hatályos terv felülvizsgálata. A felülvizsgálatban ezen lakossági kéréseknek megfelelően és a Képviselő-testület BHÉSZ korrekció kapcsán hozott 405/2011.(X.26.) számú határozatában foglaltaknak, a döntésének megfelelően készítettük elő a módosítást a beépítési paraméterek értékeinek változatlanul hagyásával, de a lakásszám szigorításával, és az épület kubatúra meghatározásával.

3. A kérelem indoklásaként felhozottak önmagukban ellentmondóak, hisz miért kérnek intenzitás növelést, ha az véleményük szerint „nincs veszélye annak, hogy a kertvárosias jelleget az 5 (öt) százalékot jelentő többlet beépítettség esetleg megváltoztathatná, vagy hátrányosan befolyásolhatná”, mert akkor ezek szerint nem is kívánják a többlet beépítést kihasználni. De ez esetben akkor miért van rá szükség? Mi a tényleges indok?

Az építési szabályozást a meglévő, kialakult állapot figyelembevételével, az ingatlanok építési lehetőségeit és korlátait a helyi viszonyokhoz igazodva határozza meg a településrendezési terv, ezért a „hátrányos” és a „diszkriminatív” fogalmak az építési jogban nem értelmezhetők.

4. A kéressel, hogy a területen Lke-2/SZ építési övezetből Lke-1/SZ építési övezet legyen nem csak a beépíthetőség mértéke, hanem a szintterületi mutató és az épület megengedett legnagyobb építménymagasság értéke is növekedne, ami városképileg kedvezőtlen, továbbá nem biztosított az átmenet a felsőbb, még alacsonyabb intenzitású lakóterület felé.

Az ingatlanok előírt zöldfelületi borítottságában az övezetmódosítási javaslat változást nem eredményez, az ma is egységes, ezért az erre vonatkozó indoklás sem állja meg a helyét.

A kérelemből úgy látszik a Farkasréti úttól északra elhelyezkedő teljes Lke-2/SZ övezet megváltoztatását kéri, amit azért is tartunk aggályosnak, mert az nem csak az Lke-3/SZ jelű, hegyvidéki, alacsony intenzitású – 15 % beépíthetőség – területtel határos, hanem Frankhegy üdülőterületével is ahol 10 % a legnagyobb megengedett beépítés, így a hegyen felfelé haladva az egyes építési övezetek közötti különbségek egyre nagyobbak lesznek, és ezek újabb konfliktusokat generálnak.

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy az aláírások száma jelentősnek tűnik, de a módosítással érintett területen összesen közel 500 db ingatlan található, az aláírók közül többen egy-egy ingatlan képviselőjében írtak alá, néhányan nem a módosítással érintett területen laknak (Vas u., Vörösbegy u., Alma u. páros oldala).

Fentiek alapján a Hivatal egyetért azzal, hogy a kérelemben foglalt övezetmódosítás szakmailag nem támogatható.

A lakossági kérelemben foglaltakkal kapcsolatban a Hivatal a Bizottság szakmai véleményét szeretné kikérni. Amennyiben Bizottság nem ért egyet a Hivatal szakmai véleményével, és a hatályos döntések módosítását kezdeményezi, úgy azt a soron következő, rendes Képviselő-testületi ülésre elő kell terjeszteni.

Tisztelt Bizottság!

Kérem a Bizottságot a mellékelt határozat meghozatalára.

Mellékletek:

- 1) Lakossági kérelem másolata
- 2) Budaörsi Városfejlesztő Kft véleménye

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága nem támogatja az Lke-2/SZ jelű övezetű lakóterületi ingatlanok hatályos BHÉSZ szerinti Lke-1/SZ jelű övezet intenzitása szerinti övezetbe sorolását.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § alapján egyszerű többséggel, és nyílt szavazással történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda

Budaörs, 2013. május 29.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítési Iroda

Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző

Csík Edina, főépítész

Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

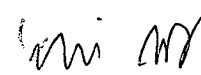
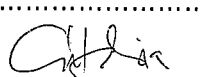
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

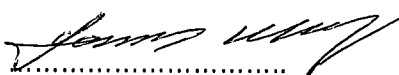
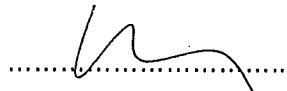
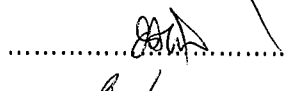
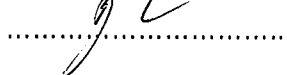
Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:


Wittinghoff Tamás
polgármester

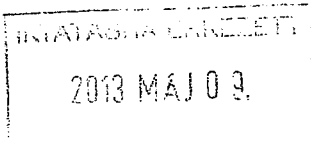
2013 JUN 07


.....

.....

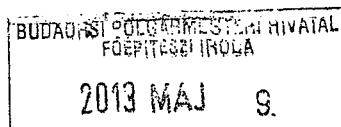

.....

.....

.....

.....

2013 MÁJ 09.

E: XI-12/2013 Znet

Főépítész /
05.08

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala
Főépítész iroda
 2040 Budaörs,
 Szabadság út 134.



Csik Edina főépítész asszony részére

Tisztelt Asszonyom!

ÉRTÉKEZETI HIVATAL		
BUDAÖRS		
Iktatva: 2013 MÁJ 09.		
Szám: XI/12-50/2013		
Előszám:	Ellátás:	Jegyző:
		Kovács

Alulírottak, azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy Budaörs Város hatályban lévő Építési Szabályzatának (továbbiakban: Szabályzat) napirenden lévő felülvizsgálata során jelen beadványunkat méltányolni és figyelembe venni szíveskedjenek.

Ismereteink szerint a Szabályzat lakókörzetünkre érvényes építési övezeti besorolásain nem kívánnak változtatni, tehát terveik szerint fennmaradna a Farkasréti út, mint kelet-nyugati választóvonal mentén meglévő megkülönböztetés. E szerint a Farkasréti úttól délre eső városrész besorolása Lke-1/SZ, míg az attól északra eső terület besorolása Lke-2/SZ maradna.

Kérjük, hogy amennyiben értesülésünk helytálló, álláspontjukat beadványunk alapján felülvizsgálni és a városrész - mint szabadon-álló beépítésű kertvárosi lakóterület- besorolását egységesen Lke.1/SZ övezetre módosítani szíveskedjenek.

Kérésünk indoklásaként a következőket kívánjuk előadni.

Az érintett övezet egy egységet alkotó lakóterület, melynek jelenlegi megosztása az Lke-2/SZ építési övezetbe sorolt ingatlanok mára már okafogyottá vált, hátrányos megkülönböztetését eredményezi. Az évtizedekkel korábban keletkezett besorolási megkülönböztetés a város - nevezetesen a városrész - akkori fejlettségi szakaszában még indokolható lehetett, de az idő túlhaladottá tette azt. Alátámasztja a fentieket, hogy az övezet gyakorlatilag teljesen beépült és nincs veszélye annak, hogy a kertvárosias jelleget az 5 (öt) százalékot jelentő többlet beépítettség esetleg megváltoztathatná, vagy hátrányosan befolyásolhatná.



20130508-1427-025705-1-00

Ugyanakkor a beépíthetőség mértékének diszkriminatív meghatározása - a hátrányosan befolyásolt forgalomképesség mellett - a jelenleg Lke-2/SZ övezetbe sorolt ingatlantulajdonosokat megakadályozza abban, hogy egy-egy kisebb hozzáépítés, melléképület, garázs, vagy egyéb építmény létrehozásával lakó-ingatlanjaikat komfortosabbá tehessek.

Mindezek mellett szembeötlő, hogy mind a két övezetben (Lke-1 és 2/SZ) számos olyan telek található, melyeken a beépíthetőség mértékét, vagy a megengedett építménymagasságot szemmel látható módon meghaladták, illetve a megkívánt legkisebb zöldterület nagyságát nem érik el. Ezek okát jelenleg nem érdemes firtatni, de ezen anomáliák közösséget irritáló hatásának tompításában az építési övezeti besorolások egységesítése jelentősen közrejátszhatna.


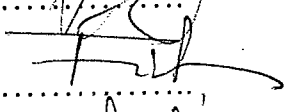
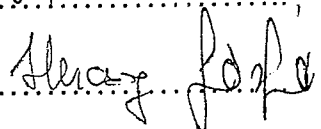
Ismételten kérjük tehát, hogy a jelenleg Lke-2/SZ övezetbe tartozó lakóingatlanokat szíveskedjenek a városrész egységére és a megváltozott körülményekre tekintettel a Farkasréti úttól délre fekvő lakóterületekhez hasonlóan, az Lke-1/SZ övezetbe sorolni.

Budaörs. 2013. április


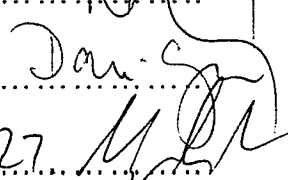
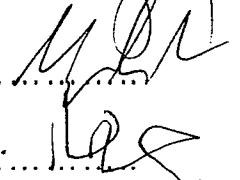

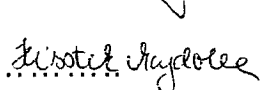
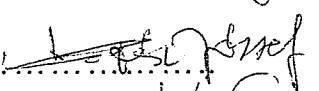
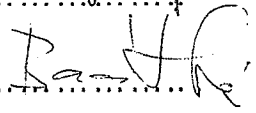
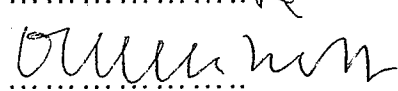
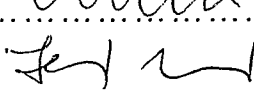
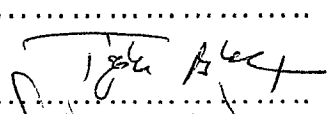
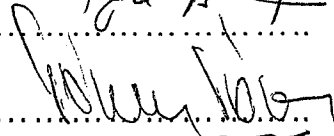
Másolatot kap:

Dr. Bocsi István jegyző
Czuczor Gergely önkormányzati képviselő

Aláírók:

S.Sz	Név	Lakcím	Aláírás
1.	F. Kovács Sándor	Budaörs Farkasréti út 87	
2.	FIRTOS KATALIN	Budaörs Farkasréti út 87	
3.	HERCZOG József	Farkasréti út 81	

4. József Farkas u. 81 ~~they~~
5. Sándor János Farkasné u. 85
6. Sándor János Farkasné u. 85 halott
7. László Farkasné u. 85 ~~they~~
8. DRMOS FERENC Farkasné u. 81 ~~they~~
9. József János Farkasné u. 81 ~~they~~
10. Tóth László Farkasné u. 63 Tóth László
11. Papp László Farkasné u. 63 Papp László
12. Tóth József Farkasné u. 63 Tóth József
13. Pál István Farkasné u. 63 Pál István
14. Pál István Farkasné u. 63 Pál István
15. Pál Renáta Farkasné u. 63 Pál Renáta
16. Árpád János Rózsa u. 81 ~~they~~
17. József János Rózsa u. 81 ~~they~~
18. Galbács János Bányász u. 9. 91
19. Galbács János Bányász u. 6/13 ~~they~~
20. Galbács János Bányász u. 6/13 ~~they~~
21. József János Cserebogar u. 11 ~~they~~
22. László János Cserebogar u. 11
23. H. F. Kovács Sándor Farkasné u. 87

24. Dr. DARÓCZI Lajos 2040 Budai Szechenyi u. 29. 
25. DARÓZI LAJOS 2040 Budai Szechenyi u. 29. 
26. Nagy Sándor András 2040 Budai Szechenyi u. 27. 
27. Nagy Ábel László 2040 Budai Szechenyi u. 27. 
28. Kissék Magdolna 2040 Budai Szechenyi u. 25. 
29. Kertész József 2040 Budai, Vörösbegy u. 14. 
30. BARÁNYI BÉLA 2040 Budai, Vas u. 17. 
31. Dr. HORVÁTH ZSOLT Farkashegyi út 89. 
32. Dr. HORVÁTH ZSÓFIA — — 
33. TAPLER RÓBERT Farkashegyi út 93. 
34. TAPLER TIBOR Farkashegyi út 93. 

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

35. Gede László Farkasréti u. 84/1. G-
36. DOMONKOS TIBOR CSEREBIÁR u. 18/1. D-
37. PENARÁCZ TIBOR CSEREBIÁR u. 5. Tengeri Tibor
38. Limpér Andor CSEREBIÁR u. 5. László
39. HORVÁTH FERENCZ VERSENY u. 3
40. Klem
41. Landi Gábor Farkasréti út 91 J-
42. Garamvári Antal Farkasréti út 85/2
43. Garamvári Antalné, Farkasréti 85/2.
44. Németh Mónika, Farkasréti 85/2.
45. Prummeré Huber Mária Farkasréti u. 85.
46. Prummer Imre Farkasréti u. 85.
47. Csuták Jánosné Bón Farkasréti u. 85.
48. TAJLER JÓZSEF Farkasréti út 93. Tajler József
48. Tajler Csaba - u -
50. TÓTH LÁSZLÓNÉ Kovács u. 1. Tóth László

51. Tóth László Kovács u. 1. Tóth László
52. Beke Attila Verseny u. 5. Beke Attila
53. Beke Károlyné Verseny u. 5. Beke Károlyné
54. GÖNGYÖSI LÁSZLÓNÉ Verseny u. 5. Gőngyösi Lászlóné
55. BUGYIK ISTVÁN Láng u. 1. Bugyik István
56. HUDÁK MIKLÓSÉ Csoba. 2. Hudák Miklósné
57. HUDÁK MIKLÓS Csoba. 2. Hudák Miklós
58. BUGYIK ISTVÁNNÉ Láng u. 1. Bugyik Istvánné
59. Kovács Tibor Farkasréti út 99. Kovács Tibor
60. CSÁKÁNTI MIKLÓS Kovács u. 2. Csákánti Miklós
61. Kovács Tiborné Farkasréti út 99. Kovács Tiborné
62. Horváth Lászlóné Verseny u. 12. Horváth Lászlóné
63. Haus Vanda Kovács M. Haus Vanda
64. Feldhoffer Sebestyén Verseny u. 10. Feldhoffer Sebestyén
65. Feldhoffer József Verseny u. 10. Feldhoffer József
66. id. Feldhoffer József Verseny u. 10. Feldhoffer József
67. dr. Bereményi Tünde Verseny u. 10. Bereményi Tünde

68. Horvath László Verseny utca 12. HL
69. Horvath Berta Verseny u. 12. Horvath Berta
70. KARDOS FERENC Alma u. 19. Kados Ferenc
71. SOMOGYVÁRI GRIKA Alma u. 19. Somogyvári Grika
72. Keczer Pál Alma u. 21. Keczer Pál
73. Keczer Tíme! Alma u. 21. Keczer Tíme!
74. Keczer Pál Alma u. 21. Keczer Pál
75. Keczer Máté Alma u. 21. Keczer Máté
76. CSERNITZKY ADÁM Alma utca 10. Csernitzky Adám
77. MAG MÓDÉ! Alma utca 10. Mag Móde!
78. FLOTH SÁNDOR! Alma u. 8. Floth Sándor!
79. BAKOS MARIÁ Alma u. 8. Bakos Mariá
80. Kócsa Júlia Alma u. 14. Kócsa Júlia
81. D. Buzsáky GRIKA Alma u. 14. D. Buzsáky Grika
- 82.
- 83.
- 84.



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. Fsz. 6..
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
adószám: 13799676-2-13

Szőke Balázs ügyvezető

info@budaorsivarosfejleszto.hu

23/950200

Budaörs Város Önkormányzata

Tárgy: szakmai vélemény - Budaörs
Farkasréti út menti (Lke-2/SZ jelű övezet)
lakóterület beépítés intenzitás növelésével
kapcsolatos lakossági kérelemre

Wittinghoff Tamás
polgármester részére

Budaörs
Szabadság út 134.
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budaörs Farkasréti út menti (Lke-2/SZ jelű övezet) lakóterület beépítés intenzitás növelésével kapcsolatos lakossági kérelemre az alábbi szakmai véleményt adjuk:

A város hatályos tervei lakóterületi építési övezeti rendszerének kialakításakor azt az általánosan elfogadott szakmai álláspontot képviselte, hogy a belső, sűrűbben lakott területtől a ritkábban lakott perem területek, az egyre nagyobb meredekségű, a város látványában egyre hangsúlyosabb területek felé haladva a beépítés intenzitása csökkenjen.

A város szerkezetében az egyes különböző intenzitású területeket elválasztó elemek általában más, vonalas elemek, jelen esetben ilyen a Farkasréti út, mint gyűjtő út, melytől északra és délre a meglévő, kialakult beépítések ma is eltérőek, az övezetrendszer ennek megfelelően kialakított.

Fenti általános városrendezési célra erősítettek rá a BHÉSZ jóváhagyása óta eltelt időszakban a lakosság általános, beépítés intenzitáscsökkentését szolgálkozó megnyilvánulásai, melynek eleget téve készül a hatályos terv felülvizsgálata.

A kérelem indokolásaként felhozottak önmagukban ellentmondóak, hisz miért kérnek intenzitás növelést, ha az véleményük szerint „nincs veszélye annak, hogy a kertvárosias jelleget az 5 (öt) százalékot jelentő többlet beépítettség esetleg megváltoztathatná, vagy hátrányosan befolyásolhatná”, mert akkor ezek szerint nem is kívánják a többlet beépítést kihasználni. De ez esetben akkor miért van rá szükség? Mi a tényleges indok?

Az építési szabályozást a meglévő, kialakult állapot figyelembevételével, az ingatlanok építési lehetőségeit és korlátait a helyi viszonyokhoz igazodva határozza meg a településrendezési terv, ezért a „hátrányos” és a „diszkriminatív” fogalmak az építési jogban nem értelmezhetők.

A kéréssel, hogy a területen Lke-2/SZ építési övezetből Lke-1/SZ építési övezet legyen nem csak a beépíthetőség mértéke, hanem a szintterületi mutató és az épület megengedett



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. Fsz. 6..
cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
adószám: 13799676-2-13

Szőke Balázs ügyvezető

info@budaorsivarosfejleszto.hu

23/950200

legnagyobb építménymagasság értéke is növekedne, ami városképileg kedvezőtlen, továbbá nem biztosított az átmenet a felsőbb, még alacsonyabb intenzitású lakóterület felé. Az ingatlanok előírt zöldfelületi borítottságában az övezetmódosítási javaslat változást nem eredményez, az ma is egységes, ezért az erre vonatkozó indokolás sem állja meg a helyét.

A kérelemből úgy látszik a Farkasréti úttól északra elhelyezkedő teljes Lke-2/SZ övezet megváltoztatását kérik, amit azért is tartunk aggályosnak, mert az nem csak az Lke-3/SZ jelű, hegyvidéki, alacsony intenzitású – 15 % beépíthetőség – területtel határos, hanem Frankhegy üdülőterületével is ahol 10 % a legnagyobb megengedett beépítés, így a hegyen felfelé haladva az egyes építési övezetek közötti különbségek egyre nagyobbak lesznek, és ezek újabb konfliktusokat generálnak.

Fentiek alapján a kérelemben foglalt övezetmódosítás szakmailag nem támogatható.

Kérem véleményünk ismertetését a bizottsággal.

Budaörs, 2013. június 6.

Tisztelettel:


Budaörsi Városfejlesztő Kft.
2040 Budaörs
Szabadság út 133.
Szőke Balázs
ügyvezető
Adószám: 13799676-2-13