

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint
az Ügyrendi Bizottság és
a Képviselő-testület 2013. áprilisi rendkívüli ülésére**

XI-7-60/2013

Tárgy: Kőhegyre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat tervezet

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 58. §-a és a 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!**

A Képviselő-testület 2012. december 12-i ülésére előterjesztést készítettünk „Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának módosítás tervezete – Kőhegy és környékére” címmel.

Az előterjesztésben adott határozati javaslat elfogadásával a Képviselő-testület 544/2012.(XII.12.) sz. ÖKT határozatával a BHÉSZ Kőhegy és környéke Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó módosítását – az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezet szerint – elfogadta, egyszerűsített eljárásban történő egyeztetési eljárásának megindítását kezdeményezte, valamint úgy döntött, hogy az Önkormányzat a rendelet-tervezet tartalmáról 2013. első két hetében lakossági fórum keretében tájékoztatja a Kőhegy telektulajdonosait.

A Képviselő-testületi döntésnek megfelelően a Főépítési Iroda a terv egyszerűsített eljárás szerinti egyeztetését december 15-én megkezdte. Tekintettel az év végi ünnepek alatti munkarendre, és az átvételek idejére az államigazgatási szerveknek január 23-ig állt módjukban véleményüket megadni. Az államigazgatási eljárásban érdekelt szervek beérkezett észrevételei között a rendelet-tervezet megváltoztatását eredményező vélemény nem volt, a vélemények összegzését tájékoztatásul mellékeljük.

A véleményezés során érdemi észrevételt, a rendelet-tervezet módosítására javaslatot a Budaörsi Óvárosért Egyesület véleménye tartalmazott (tájékoztatásul mellékeljük), melyben foglaltakra a hivatal szakmai véleményét az Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyaláson (a tárgyalás jegyzőkönyvét mellékeljük) egyeztetjük, a hivatal és az egyesület között a legtöbb pontban egyesség jött létre, de a felszínvíz elvezetéssel kapcsolatos egyesületi véleményről önálló döntés szükséges, mert az a HÉSZ-ben nem kezelhető:

Az egyeztetésen a Budaörs Óvárosért Egyesület azt javasolta, hogy addig ne lehessen építeni a területen, ameddig a csapadékvíz telken belüli tározása és a közterületre való késleltetett elvezetésének műszaki infrastruktúrája egy előre meghatározott időpontra minden telken maradéktalanul ki nem épülnek.

Ez nem a helyi építési előírásokba való előírás, ezért javasoljuk erről külön döntés megalkotását.

A hivatal véleménye szerint a Kőhegy területére készülő közterület és felszínvíz elvezetési tervekben a közterületi csapadékvíz elvezetés feltételeinek alapjai megteremthetők, azokhoz kapcsolódva a telkeken belüli víztározás/késleltetés létesítményeinek egy ütemben, a terület egészen történő kiépítésének feltételei megvizsgálhatók.

A Képviselő-testület döntésének megfelelően 2013. január 16-án lakossági fórumot tartottunk, ahol a módosításról tájékoztattuk megjelenteket. A fórum jegyzőkönyvét tájékoztatásul az előterjesztéshez mellékeljük. A fórumon elhangzottak alapján a rendelet-tervezetben az alábbi módosításokat eszközöltük:

Az 1 telken 1 lakás építését két leendő építető sérelmezte, szakmailag továbbra is indokoltnak tartjuk az előírás megtartását, de a fórumon elhangzottaknak megfelelően természetesen generációs lakás elhelyezhető, melyet azonban önállóan nem jeleznénk a rendeletben, hiszen anélkül is működne.

Többen nehezményezték a súlykorlátozás bevezetését, de ennek megszüntetése nagyon komoly problémákat okozna, ezért a hagyományos építészeti elemek

használatára való törekvést szorgalmazva javasoljuk a rendelet-tervezetet kiegészíteni a falazatok, földemek kiséleemes építőanyagból történő építésének és a tetőszerkezet kialakítása szerkezeteinek meghatározásával.

A 400 m²-es telekméretre tartozó szigorított előírásokat néhány hozzászóló túlzónak tartotta, mert így csak egy rendeltetési egység elhelyezése lesz megengedett, de a legkisebb telekméretre tartozó épület-tömegalakítás nagy épület-tömeg kialakulásához vezet

megvizsgáltuk az övezet kialakult (egyedi, karakteres, ezért megtartásra érdemes) telekstruktúráját; a vizsgálat alapján megállapítottuk, hogy az eddigi szabályozás alapján kialakítható legkisebb telekméret (400 m²) alatt a telkek közel 3/4-e van. A területre a vizsgálat alapján inkább a 250 m²-es telekméret jellemző (250 m² alatti a telkek 43 %-a), mely által az épületek kubatúrája is csökkenthető, ezzel az eredeti épület-tömegalakításnak jobban megfelelő tömegek kialakítása válik lehetővé.

Javaslataink:

a legkisebb kialakítható telekterület csökkentése 400 m²-ről 250 m²-re;

az egy épület által elfoglalt bruttó szintterület csökkentése 450 m²-ről 250 m²-re;

az egy épület által elfoglalt földszinti bruttó alapterület csökkentése 175 m²-ről 100 m²-re.

Fenti javaslataink a 300-500 m² közötti méretű telkek esetében nem tenné lehetővé a szigorított beépítési paraméterek kihasználását sem, ezért javasoljuk, hogy a rendelet egészüljön ki egy olyan előírással, mely lehetővé teszi, hogy a 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység elhelyezhető legyen.

A lakossági fórumot követően több írásos észrevétel érkezett a fórumon elhangzottak kiegészítéseként, az észrevételeket és az azokra adott válaszokat mellékeljük.

Az épület-tömegalakításokra vonatkozó módosítási javaslatok alátámasztására, az elhelyezhető épületek homlokzatarányai kialakításának szemléltetésére több lehetséges változatot rajzoltunk meg, melyeket tájékoztatásul mellékelünk.

A BHÉSZ módosítás egyeztetés szerint véglegesített anyagát az Étv. 9. § (6) bekezdés szerint a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblán történő kifüggesztéssel március 25-től a hivatal megkezdte, valamint megküldte azt végső szakmai véleményeztetésre a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítéséhez.

Az Állami Főépítész végső szakmai, jóváhagyáshoz hozzájáruló nyilatkozatát az előterjesztéshez mellékeljük.

A kifüggesztés ideje alatt a tervvel kapcsolatban a lakosok részéről további észrevételek érkeztek, az észrevételeket és az azokra adott válaszokat mellékeljük.

A Budaörsi Városfejlesztő Kft szervezésében 2013. március 21-én az előző fórumon elhangzottak és a szakmai egyeztetés alapján véglegesített terveket egy második fórum keretében a Kft szakértője, dr. Nagy Béla ismertette a lakossággal.

Az egyeztetésről készített emlékeztetőt mellékeljük.

Felhívjuk döntéshozók szíves figyelmét arra a tényre, hogy az Étv. 9. §-ában szabályozott eljárásrend szerint a mellékelt, előterjesztett rendelet-tervezet csak változatlan formában hagyható jóvá, abban érdemi változtatás az egyeztetési eljárás megismétlését vonja maga után, a változtatás mértékétől függően a teljes, vagy legalább az egyeztető tárgyalás újbóli összehívását, és az azt követő végső szakmai véleményeztetést és közzétételt vonja maga után.

Továbbá tájékoztatjuk Önöket arról, hogy a város területére készül, folyamatban lévő TSZT/BHÉSZ felülvizsgálatban a tapasztalatok alapján lehetőség lesz korrigálásra ha a mindennapi tapasztalatok ezt indokolják, alátámasztják.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

Fentiek alapján a Bizottságoknak a mellékelt határozat meghozatalára és a Képviselő-testületnek a mellékelt rendelet megalkotására teszek javaslatot.

Mellékletek:

- | | |
|---|---|
| 1) Államigazgatási szervek véleményeinek összegzése | 6) Homlokzatok arányai |
| 2) Budaörs Óvárosért Egyesület véleménye | 7) PMKH ÉH Állami Főépítész végső szakmai véleménye |
| 3) Lakossági fórum jegyzőkönyve I. | 8) Rendelet-tervezet |
| 4) Lakossági fórum emlékeztető II. | 9) Hatásvizsgálat |
| 5) Beérkezett lakossági észrevételek és válaszok | |

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:

1. Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a mellékelt tervezet szerint alkossa meg a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletét.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

2. Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel Polgármestert, hogy Budaörs Óváros Egyesület javaslatára – miszerint meghatározott időre minden telken épüljön késleltető – az utólagos rákötések és a telken belüli késleltetők kialakítása témában dolgoztasson ki egy javaslatot.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet a melléklet szerint.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy Budaörs Óváros Egyesület javaslatára – miszerint meghatározott időre minden telken épüljön késleltető – az utólagos rákötések és a telken belüli késleltetők kialakítása témában dolgoztasson ki egy javaslatot.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	flyamatos
Végrehajtást végzi:	Műszaki Ügyosztály

Budaörs, 2013. április 18.

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítési Iroda

Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész

Láta:

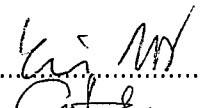
Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

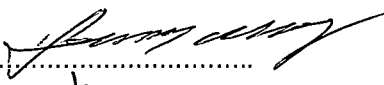
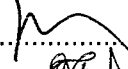
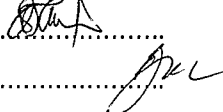
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:


Wittinghoff Tamás
polgármester


.....
Csik Edina


.....

.....

.....

BHÉSZ módosítás
Kőhegy és környéke Lk-1/VED jelű övezet területére
ÖSSZEFOGLALÓ
Étv. 9. § (4) egyeztetés

Étv. 9/A. § szerinti véleményeztetés						
	véleményező	átvette	határidő (15 mn)	véleményt adott	továbbiakban részt vesz	véleménye
1.	Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítész			2012.12.21	igen	van
2.	Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.14	nem	nincs
3.	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Igazgatóság	2012.12.19	2013.01.16			nem válaszolt
4.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2013.01.03	2013.01.23	2013.01.09	igen	van
5.	Pest Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége	2012.12.17	2013.01.14	2012.12.18	nem	nincs
6.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal	2012.12.17	2013.01.14	2012.12.19	nem	nincs
7.	Pest Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda					
8.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.10	igen	nincs
9.	Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala Földügyi Osztály	2012.12.18	2013.01.15	2012.12.20	nem	nincs
10.	Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság Klemencsics András igazgató	2012.12.18	2013.01.15			nem válaszolt
11.	Pest Megyei Kormányhivatal Növény Talajvédelmi Igazgatóság	2012.12.17	2013.01.14	2013.01.11	nem	nincs
12.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	2012.12.19	2013.01.16	2013.01.03	nem	nincs
13.	Pest megyei Rendőr-főkapitányság Budaörsi Rendőrkapitányság Közlekedésrendészeti Osztály	2012.12.17	2013.01.14			nem válaszolt
14.	Budapesti Bányakapitányság	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.07	igen	van
15.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,	2012.12.19	2013.01.16	2013.01.02	nem	nincs
16.	Pest megyei Kormányhivatal Munkaügyi Központ	2012.12.21	2013.01.18			nem válaszolt
17.	Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.11	nem	nincs
18.	Állami Autópálya Kezelő Zrt.	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.10	nem	nincs
19.	Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság	2012.12.18	2013.01.15			nem válaszolt
20.	MÁV Zrt. Pályavasúti Üzletág, Fejlesztési Osztály	2012.12.19	2013.01.16			nem válaszolt
21.	Fővárosi Vízművek	2012.12.20	2013.01.17	2013.01.03	igen	van
22.	TIGÁZ-DSO Kft.	2012.12.18	2013.01.15			nem válaszolt
23.	Törsvíz Csatornamű Üzemeltető és Szolgáltató Kft.	2012.12.17	2013.01.14	2012.12.20	igen	nincs
24.	ELMŰ-ÉMÁSZ Hálózati Szolgáltató Kft. Dél Budai Régióközpont	2013.01.02	2013.01.22			nem válaszolt
25.	Budapest Főváros Önkormányzata Városerőltérési Főosztály	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.15	igen	van
26.	Budakeszi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda	2012.12.17	2013.01.14			nem válaszolt
27.	Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Főépítész	2012.12.17	2013.01.14	2012.12.17	igen	van

BHÉSZ módosítás
Kőhegy és környéke Lk-1/VED jelű övezet területére
ÖSSZEFOGLALÓ
Étv. 9. § (4) egyeztetés

Étv. 9/A. § szerinti véleményeztetés						
	véleményező	átvette	határidő (15 mn)	véleményt adott	továbbiakban részt vesz	véleménye
28.	Törökbálint Város Polgármesteri Hivatal Főépítész	2012.12.17	2013.01.14			nem válaszolt
29.	Budapest, Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata P. H. Főépítész	2012.12.18	2013.01.15			nem válaszolt
30.	Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzata Főépítész	2012.12.18	2013.01.15			nem válaszolt
31.	Budafoke-Tétény XXII. Kerületi Önkormányzat Főépítész	2012.12.17	2013.01.14			nem válaszolt
32.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület	2012.12.18	2013.01.15			nem válaszolt
33.	Budaörs Óvárosért Egyesület	2012.12.17	2013.01.14	2013.01.04	igen	van
34.	Budaörs Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda	2012.12.15	2013.01.11			nem válaszolt
35.	Budaörs Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda	2012.12.15	2013.01.11			nem válaszolt

BHÉSZ módosítás
Kőhegy és környéke Lk-1/VED jelű övezet területére
ÖSSZEFOGLALÓ
Étv. 9. § (4) egyeztetés

Étv. 9/A § szerinti érdemi vélemények összegzése:

1. Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész

1. A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban megállapítja, hogy azok nem készültek, tekintettel a módosításra ilyenek készítése nem vált szükségessé, ezért nem tartalmazta azt a véleményeztetésre megküldött anyag, és ezért nem készült jelen tervhez sem ilyen.

2. A rendelet-tervezet 2.§ (3) bekezdését (a BHÉSZ 33.§(9) bekezdéséből) az „engedélyezés”-re utalást töröltük.

3. A rendelet-tervezet 2.§(5) bekezdésében az épület homlokzatának magasságára vonatkozó előírás már a BHÉSZ (33.§(9) bekezdésében) is tartalmazta, hisz a terület jelentős tereplejtéséből adódóan a völgy felőli homlokzatok magassága csak építménymagasság meghatározása esetén jelentős, szintszám változást is eredményező torzulást okozhat. A Kőhegy a város látványában kiemelt jelentőséggel bír, ezért pont ezen a városképet meghatározó homlokzatok kialakítására vonatkozóan kell további szigorítást is beépíteni a rendeletbe. Jelen szabályozás során az épület egy homlokzatának magasságát szabályozó elem megtartását, és értékének szigorítását tartjuk szükségesnek, a módosítás könnyebb értelmezhetőségéhez az alaprendelet-módosítását is mellékeljük.

4. A rendelet-tervezet 3.§ előírása szerinti módosítás célja éppen a tulajdonosi és közút-kezelői nyilatkozatok kiadásánál figyelembe veendő előírások meghatározása. Az engedélyeztetések rendjét kormányrendeletek határozzák meg, a helyi építési szabályzatban az eljárás rendjére vonatkozó további előírást nem áll módunkban beépíteni.

5.-12. Az egyeztetési eljárásra vonatkozó (a törvényi előíráson alapuló) észrevételeit köszönjük, az eljárás során azok betartásával járt el, és fog eljárni Önkormányzatunk.

4. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Véleményében az általános tűzoltási felvonulási útvonal biztosítására és a tűzcsapok megfelelő telepítésére hívja fel a figyelmet, melyek az általános felsőbb tűzoltásra vonatkozó rendelkezések tartalmazznak, azok megismétlése a helyi rendeletben nem szükséges, azok megvalósulása a további engedélyezésekbe az Igazgatóság szakhatóságként történő bevonásával biztosított.

8. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Felhívja a figyelmet arra, hogy a tervezési terület határos a Budai Tájvédelmi Körzet fokozottan védett területeivel, ezt a tervezés során figyelembe vettük, ezért a rendelet-tervezet módosítása, kiegészítése nem vált szükségessé. A módosítási javaslatot véleményező elfogadta.

14. Budapesti Bányakapitányság

A terv jóváhagyása ellen kifogást nem emel, de felhívja a figyelmet a terület alapincézettiségre. Természetesen a probléma a város előtt is ismert, a módosítás egyik elsődleges célja éppen az alapincézettiségből adódó egyedi beépítési és felszínvíz-elvezetési problémák kezelése.

21. Fővárosi Vízművek

BHÉSZ módosítás
Kőhegy és környéke Lk-1/VED jelű övezet területére
ÖSSZEFOGLALÓ
Étv. 9. § (4) egyeztetés

Szakági alátámasztó munkarészek bemutatását hiányolja. A terv a beépítés intenzitás növekedését nem eredményező módosítására tesz javaslatot, tehát nem vált szükségessé egyéb, az intenzitás növekedésből adódó szakági fejlesztések bemutatása, alátámasztó munkarészek kidolgozása.

25. Budapest Főváros Önkormányzata Vároépítési Főosztály

A rendelet-tervezet 2.§(3) bekezdés (BHÉSZ 33.§(6) bek.) adott észrevétel

A javasolt módosítással – a tagmondatok sorrendjének megváltoztatásával – nem értünk egyet, mert az úgy változtatja meg a mondat jelentését, mely nem felel meg a szabályozott, szabályozni kívánt tartalomnak.

A rendelet-tervezet 3.§ (BHÉSZ 77.§(7) bek.) adott észrevétel

A javasolt módosítást – „összegyülekező” helyett „összegyűlő” – köszönjük, figyelembe vesszük.

27. Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Főépítész

1. A rendelet-tervezet módosításának könnyebb értelmezhetőségéhez az alaprendelet-módosítását is mellékeljük.

2. A rendelet-tervezet 2.§ (3) bekezdését (a BHÉSZ 33.§(9) bekezdéséből) az „engedélyezés”-re utalást töröltük.

33. Budaörs Óvárosért Egyesület

Az R.77.§(7) módosításával kapcsolatban:

az első mondatrész a település egészére vonatkozó előírás, az egyesület javaslata ennek módosítását kezdeményezi, tekintettel a módosítással érintett területre ezt ebben a módosításban nem tehetjük meg;

a "kell kiépíteni" fordulat az önkormányzatra vonatkozóan kötelező intézkedésre vonatkozó előírás lenne, melyet nem lehet helyi építési szabályzatban alkalmazni, hiszen annak végrehajtása a mindenkori költségvetés függvénye.

Az R.33.§(6) b) pontjának módosításával kapcsolatban:

az "épületrész" kifejezéssel az épület fogalmát nem kell kiegészíteni, hisz azt az magában foglalja;

az "1" pince kifejezést nem értelmezhető, mert egy, annak területe a szintterületbe beszámít, így senkinek sem állhat érdekében pinceszintre pazarolni azt, kettő, általában egy pince szint ismert, a talajadottságok miatt utólag újabb pinceszint kialakítása jelentős nehézségekbe ütközik.

Az R.33.§(9) módosításával kapcsolatban:

az első mondat javaslata nem előírható, mert az érték számítását az OTÉK már meghatározta;

a második mondat semmiben sem mond többet, vagy mást mint az általunk megfogalmazott javaslat, hisz az átlagos értéket csak úgy lehet elérni, ha az építménymagasságnál nagyobb homlokzat magasság értéket (ami értelelem szerűen a lejtő felőli oldalon lehetséges) ellensúlyozni kell egy alacsonyabb magasságú homlokzattal;

az épületek homlokzati arányainak meghatározásával a rendelet-tervezet kiegészíthető, javaslatunk:

BHÉSZ módosítás
Kőhegy és környéke Lk-1/VED jelű övezet területére
ÖSSZEFOGLALÓ
Étv. 9. § (4) egyeztetés

a tetőhajlás-szög legfeljebb 40-45° között kialakítható (ma 35-45° között szabályozott),
a közterület felőli oromzatos homlokzat magasságának és szélességének arányát 1:1 és 1:3 között javasoljuk kialakítani, valamint
az egykori prэшázak jellegzetes homlokzatképzésére és az utcára merőleges nyeregvető kialakításával a tömegképzésre teszünk módosító javaslatot.

Lakossági fórum, 2013. január 16-án

A fórumon elhangzottak alapján a rendelet-tervezetben az alábbi módosításokat eszközöltük:

Szakmailag továbbra is indokoltnak tartjuk az 1 telken 1 lakás építés előírás megtartását, de a fórumon elhangzottaknak megfelelően természetesen generációs lakás elhelyezhető, melyet azonban önállóan nem jeleznénk a rendeletben, hiszen anélkül is működhet.

A területen ma súlykorlátozás van érvényben. Ezt, és a hagyományos építészeti elemek használatára való törekvést figyelembe véve a rendelet-tervezetet kiegészítettük a falazatok, földemek kisélemes építőanyagból történő építésének és a tetőszerkezet kialakítása szerkezeteinek meghatározásával.

A 400 m²-es telekmérethez tartozó szigorított előírásokat néhány hozzászóló túlzónak tartotta, mert így csak egy rendeltetési egység elhelyezése lesz megengedett, de a legkisebb telekmérethez tartozó épület-tömegalakítás nagy épület-tömeg kialakulásához vezet. Megvizsgáltuk az övezet kialakult (egyedi, karakteres, ezért megtartásra érdemes) telekstruktúráját; a vizsgálat alapján megállapítottuk, hogy az eddigi szabályozás alapján kialakítható legkisebb telekméret (400 m²) alatt a telkek közel 3/4-e van. A területre a vizsgálat alapján inkább a 250 m²-es telekméret jellemző (250 m² alatti a telkek 43 %-a), mely által az épületek kubatúrája is csökkenthető, ezzel az eredeti épület-tömegalakításnak jobban megfelelő tömegek kialakítása válik lehetővé.

Javaslataink:

- a legkisebb kialakítható telekterület csökkentése 400 m²-ről 250 m²-re;
- az egy épület által elfoglalt bruttó szintterület csökkentése 450 m²-ről 250 m²-re;
- az egy épület által elfoglalt földszinti bruttó alapterület csökkentése 175 m²-ről 100 m²-re;
- a telekterület csökkentés miatt a hozzá tartozó elhelyezhető rendeltetési egység számot is szabályozni szükséges (a meglévő telekstruktúrára is tekintettel), ezért javasoljuk a 300 m² feletti területű telkeken legfeljebb két rendeltetési egység elhelyezhetőségét lehetővé tenni.

Az épületek tömegalakításának szabályozásánál a legmagasabb pont meghatározása szakmailag is támogatható, ezért az Óvárosért Egyesület homlokzatarányok megállapítására tett javaslatára több homlokzatarány kialakítást készítettünk (a rajzokat tájékoztatásul mellékeljük), ezek alapján az épületek gerincmagasságát 9,0 m-ben javasoljuk maximalizálni.

Az épület egy homlokzatának magasságára vonatkozó előírás további szigorítása szükséges 5,5 m-ről 5,0 m-re.



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. fszt. 6.
Cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
Adószám: 13799676-2-13

Jegyzőkönyv – lakossági fórumról

Téma:

Kőhegy és környéke Lk-1VED jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok érintett tulajdonosainak tájékoztatása a Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó Rendelet-tervezet tartalmáról

Időpont: **2013. január 16., 17.00**

Helyszín: **Budaörs, Jókai Mór Művelődési Központ**

Kálóczi Imre a terület képviselője köszönti a résztvevőket. Elmondja, hogy ősszel a Képviselő-testület építési tilalmat fogadott el a Kőhegyre, mivel az újonnan épülő társasházak miatt évről-évre egyre nagyobb gondot okoz az ott lakóknak a közlekedés, a parkolás, illetve a Kőhegy lassan elveszíti az eredeti arculatát. Az építési tilalom 2013. május 31-ig van érvényben, addig a Képviselő-testületnek el kell fogadnia egy új szabályozást, illetve a meglévőt úgy kell módosítani, hogy az a lakóknak is megfelelő legyen. Mivel télen ez kevésbé okoz problémát, azért időzítették úgy, hogy ősztől tavaszig ne lehessen építeni. Változtatási tilalmat azért nem akartak elrendelni, mert akkor egy ablakot sem lehetne kicserélni, ezeket viszont az építési tilalom alatt meg lehet tenni. A cél a túlépítés megakadályozása és a Kőhegy élhető városrésznek megtartása.

Képviselő úr hangsúlyozza, hogy a bemutatásra kerülő szabályozási terv még csak előzetes munkaanyag, amely megvitatásra kerül, a Képviselő testület általi elfogadás előtt lesz még egy lakossági fórum, ahol a végleges anyag bemutatásra kerül.

Képviselő úr bemutatja Nagy Béla szakértőt, aki a fórum moderátori feladatait látja el, illetve Márkus Gábor igazságügyi építész szakértőt. Köszönti Csík Edina főépítész asszonyt, Lőrinc Mihály Műszaki ügyszócsk vezetőt, és Molnár Gábor alpolgármestert, majd átadja a szót **Csik Edinának**, Budaörs Város főépítésének.

Főépítész asszony bemutatja a Kőhegy fő jellemzőit, kiemelve a terület prérházainak különlegességét és a még fennmaradó épületek megőrzésének fontosságát. Jellegzetes a kubatúrájuk, így meg kell találni azt a módot, hogy ezek a házak lakóházzá is átalakíthatóak legyenek, de alapvetően mégse változzanak. A cél az, hogy ha új épületet építenek, annak a homlokzata is igazodjon ebbe a látványba, városképbe. Ahogy az épületek, úgy a pincék is védendők. A pincék egyrészt veszélyforrást jelentenek, másrészt hozzájárulnak a környék egyedülállóságához, jellegzetességéhez, ezért karban kellene tartani őket. Akár az önkormányzat anyagilag is támogatja, hogy ezek az épületek eredeti állapotukban újuljanak meg, mivel idén is meg szeretné nyitni az értékvédelmi pályázatot. A Kőhegynek, mint területnek étellel teli rehabilitációs célokat kell megfogalmazni.

Ami a szabályozási tervet illeti, a tavalyi évben lefolytatott közvélemény kutatásban a válaszadók 90%-a egyet értett abban, hogy a Kőhegyen is szigorítani kell a beépítés feltételeit. Az összeállított rendelet tervezet 4 fontos téma köré csoportosítható. Az egyik a beépítettség, amelynek a csökkentését javasolják 35 %-ra, az építmény magasság csökkentését 5,5 méterre, a szint szám korlátozását, amely szigorúan pince-földszint-tetőtér nagyságrendben lenne építhető, és a rendeltetési egységek száma, amit annyira szigorúan vennének, hogy egy telekre egy lakást/rendeltetési egységet lehetne építeni, attól függetlenül, hogy mekkora a telek. Ezek lennének a terv módosításnak főbb pontjai.

Az egész Kőhegy védett terület, ugyanakkor ezen belül mindössze 15 prérház védett. A szakértők további 30 épület védettségére tettek javaslatot, és további számos épületet jelöltek meg, amelyek felméréndők, és olyan rejtett értékeket tartalmazhatnak, mint akár a vasalat, kapu, gerenda, belső festés stb., amelyeket érdemes lenne feltárni.

Csík Edina főépítész asszony előadása után **Márkus Gábor** igazságügyi szakértő tartja meg előadását.

A szakértő bevezetőjében kihangsúlyozza, hogy 2010 év májusa-júniusa annyira csapadékos időszak volt, hogy a területen számos támfalomlás, pincebeszakadás történt, így az önkormányzatnak sürgős intézkedéseket kellett tennie az ügyben. 2011 őszén kaptak arra megbízást, hogy elsősorban az önkormányzati tulajdonú támfalakat, illetve pincéket mérjék fel, és készítsenek egy állapot rögzítő dokumentációt. Márkus szakértő úr előadásában az önkormányzat megbízásából készített tanulmányból mutat be részleteket, és hívja fel a figyelmet arra, hogy az egyik telken vagy akár a közterületen nem megoldott vízelvezetés, betömedékelt pincék, vagy életveszélyes állapotban kimozdult támfalszakaszok mennyire kihathatnak egy másik területre, telekre. Az elkészített tanulmányukban javaslatokat adtak arra, hogy az életveszélyes állapotokat hogyan lehetne megszüntetni, de ezeknek a területeknek a helyreállítása igen nagy problémát fog okozni a jövőben is.

KÉRDÉSEK, ÉSZREVÉTELEK

Kovács János:

Már korábban is jeleztem Kálóczi képviselő úrnak, hogy az építési tilalom nagyon el lett kapkodva, és nem lett leegyeztetve a lakókkal. Főépítész asszony pedig egy olyan közvélemény-kutatásra hivatkozik, amiből legalábbis én biztos, hogy nem kaptam. Mi nem kaptunk semmilyen tájékoztatást a tilalomról, Kálóczi képviselő urat sem lehet hónapok óta elérni se e-mailben, se telefonon. Valóban vannak túlépített területek a Kőhegyen, de ehhez hozzájárult például maga az önkormányzat is, mikor pl. kis területre engedett felépíteni 6 lakásos társasházakat.

Simon Pál:

Sérelmezem az építési tilalom bevezetését egy olyan területen, amely nagyon is igényli a továbbfejlődést, továbbfejlesztést, és a rendezettebb építészet kialakítását. Egyetértek azokkal is, akik azt mondják, hogy ezeken a területeken a túlépítettség gondot okoz. Nem értem, hogy lehet az, hogy 2-3 évvel ezelőtti rendezési tervekben olyan szabályozást hoztak, amelyet most meg bírálunk, hogy túlépítettséget okoz. Ezt akkor nem látták előre az önkormányzatnál? Egy gyakorlatilag friss építési szabályzat után most miért kell építési tilalmat bevezetni? Egy évvel ezelőtt vettem a Kőhegyen egy telket, de most ott áll üresen, mert nem építhetek rá, most próbálom eladni ezt a területet. Azt gondolom, hogy ezt az építési tilalmat meg kell szüntetni, de azzal egyetértek, hogy minél hamarabb nagyon szigorúan kell szabályozni azt, hogy mit és hogyan lehet építeni a területen. Illetve szeretném azt is javasolni, hogy a 20 kW-os vezetékeket vigyék le a föld alá.

Kálóczi Imre:

Egyet értek a hozzászólással, és szeretném megkérdezni Főépítész asszonytól, hogy a Képviselő-testület mikor fogadta el az építési szabályzatot.

Csík Edina:

2005. október 1-től lépett életbe.

Kálóczi Imre:

Minél gyorsabban szeretnék feloldani a lakóknak okozott kellemetlenségeket. Ahogy korábban is elmondtam, azért kezdődött ősszel, és végződik május végén az építési tilalom, mert akkor vélhetőleg amúgy sem épülnek épületek. Főépítész asszony is említette már, de szeretném én is nyomatékosítani, hogy ezeknek az épületeknek és a pincéknek a felújításához az önkormányzat vissza nem térítendő támogatást tud nyújtani, ami adott esetben a beruházás értékének 50%-a is lehet.

Dr. Ábrahám Orsolya:

A pincék megmentése érdekében, lehet segítséget kérni az önkormányzattól? A május 31-i határidő mennyire tartható?

Kálóczi Imre:

Egyértelműen tartani fogjuk ezt a határidőt.

Lőrincz Mihály:

Körülbelül 10 évvel ezelőtt volt a városnak egy pincementő programja. Akkor a magántulajdonban lévő pincéket is átvizsgáltuk, és akkor egy speciális technikával megerősítésre került elég sok pince. A továbbiakban is minden tőlünk

telhető segítséget meg akarunk adni a tulajdonosoknak, hogy a pincéjüket megmenthessék. Sok esetben a magántulajdonú pincék közterületek alá is benyúlnak, és sokszor senki nem tudja, hogy hol van a végük azoknak a pincéknek, amelyek a magántulajdonban kezdődnek. Ez akkor jelent igazán problémát, mikor például a televíziós kábelfektetések következtében beszakad az út. Jogszába szerint azé a pince, ahol a lejárát van, de hangsúlyozom, hogy szeretnénk a tulajdonosoknak segíteni a probléma megoldásában, akár a felmérésben, akár a tervezésben. Felmerült pár észrevétellel korábban, hogy a 20 kW-os vezetékeket le kellene vinni a föld alá. Ugyan ez a szolgáltató feladata lenne, de külön programunk van erre, és a város teljes egészére vonatkozóan, lépcsőzetesen fogjuk végrehajtani. Azt azért el kell mondanom, hogy sokszor maguk a lakosok tiltakoznak ez ellen, hiszen a korábbi légkábel helyett, itt sokszor burkolatokat kell feltörni, hogy a házba bevezessük a földkábelt.

Virág Dániel:

A Víztorony utcában lakom, és a kérdésem az, hogy mikor lesz az utcában az út megcsinálva. Bármilyen rendezvény van Kőhegyen, itt járnak fel a vendégek, és amikor csatornázás volt, és ezt a részt felújították, akkor az aszfaltozás következtében bizonyos házak belül megrepedtek, befolyt a víz. Mikor alakul ki végre egy olyan koncepció, amely biztosítaná, hogy útszegéllyel együtt megépüljön az út?

Nagy Béla:

A kérdését kétfelé választanám. Azt, hogy mi lesz, mikor épül meg az a konkrét út, erre a fórum keretein belül most nem tudunk válaszolni, de természetesen feljegyezzük ezt a kérdést. A kérdés másik része, az út vízelvezetése, és rendezése a területen alapvető fontosságú kérdés.

Kálóczi Imre:

Annnyit azért tudok válaszolni a kérdésére, hogy amennyiben tervköteles, akkor az engedélyek miatt csak 2014-re tudom ígérni az utat, amennyiben viszont nem tervköteles, akkor még ebben az évben.

Farkas János:

Nekem az a problémám, hogy nem hallottam ma még semmilyen konkrétumot a tervvel kapcsolatban. Jó lenne, ha valaki definiálná, hogy pontosan mi a koncepció, mit várunk a május végétől? Illetve az is jó lenne, ha ezeket széles körben ismertté tenné az önkormányzat, akár egy önálló honlap kialakításával. Minden projektre létre kellene hozni 1-1 honlapot, és minden azzal kapcsolatos információt ott megtalálhatnának az érdeklődők.

Nagy Béla:

Jelenleg építési tilalom van elrendelve a területre, amit több tulajdonos sérelmez, egyébként érthető okokból. A jövőben a terület a terhelés csökkentését az önkormányzat egy visszafogottabb építési lehetőséggel szeretné biztosítani. Ezt minél hamarabb szeretnék életbe léptetni, miközben természetesen készül egész Budaörsre vonatkozóan a tervek felülvizsgálata. Azt gondolom, hogy szakmailag az teljesen korrekt, hogy nem kell ezt a tilalmat fenntartani például addig, amíg az autópálya környéki területek szabályozása is elkészül.

Szilágyi Andrea:

40 éve lakom a Kőszikla utcában. Annak idején a szüleim nagyon sokat tettek azért, hogy a pince rendben legyen, hogy ne legyen vizes a ház. A mi telkünk fölött már nincs több ház, hanem természetvédelmi terület van. Innen pedig ömlik le az esővíz. Szeretném megkérdezni, hogy ennek a vízelvezetését, hogyan fogják megoldani? Ráadásul a mellénk beköltözők olyan ciszternát használnak, amely egyszer már 1994-ben megrepedt. Akkor megrepedt a miénk is, de mi felújítottuk, vízmentesítettük. A szomszédok 2010 óta ismét használják, ennek következtében újból vizesedik a házunk. A másik szomszédtól pedig ázik a pincénk fala, vagyis mi hiába vízmentesítettünk, ez most újból elkezd omlani. Mit tud az önkormányzat segíteni ezzel a rengeteg mennyiségű hegyről lefolyó vízzel?

Kálóczi Imre:

A kőhegyi felszíni vízelvezetésre több mint tízmillió forint van a költségvetésbe tervezve, de azzal, hogy a szomszédok nemtörődősége milyen károkat okozhat sokszor, azzal kapcsolatban nehéz mit mondani.

Lőrincz Mihály:

Sajnos a rengeteg víznek is a túlzott beépítettség az egyik okozója. Valahogy szabályoznunk kell az emiatt megváltozott adottságokat.

Nagy Béla:

A ciszternákkal a jövőben sajnos számolni kell, hiszen jellemző, hogy mindenki próbálja a vízfelhasználást csökkenteni, és ezért összegyűjtik a csapadékvizet például locsolás céljából, de ez valóban egy reális probléma, ezzel számolni kell.

Kirják Gabriella:

A Kőhegyen nagyon sok olyan pince van, amely több ingatlan alatt húzódik. Célszerű lenne, hogy ezeknek a karbantartása, felülvizsgálata is szabályozva legyen, illetve az, hogy egyértelmű legyen kié a pince. Főleg építkezések esetén okoz ez nagyon sok problémát.

A másik, hogy mint sok más család esetében, nálunk is generációk élnek együtt. Nagyon nehezményezem, hogy telkenként csak egy lakás építését akarják engedélyezni.

Kálóczi Imre:

A pince minden esetben azé, ahonnan a lejárát van. Ami a másik kérdést illeti. Nem azt szeretnénk, hogy ne lehessen egy telken több lakás, hanem azt szeretnénk megakadályozni, hogy jogilag meg lehessen osztani az épületeket, több helyrajzi szám legyen, és külön el lehessen adni az albetéteket.

Nagy Béla:

Az a cél, hogy egy lakás rendeltetési egység legyen egy telken. Ettől még egy rendeltetési egységben lehet több fürdőszoba, vagy több konyha, tehát a generációs együttélést biztosító lakás egyértelműen kialakítható. Ezzel a korlátozással az önkormányzatnak egyértelműen az értéknövelés a célja.

Kovács János:

Azt gondolom, hogy nem lesz népszerű és vonzó ez a környék, ha nem lesz gazdaságosan beépíthető, vagy ha például egy 400 nm-es telekre egy légtér, kétgenerációs ház lehet csak építeni majd. Ezzel csökkenni fog az ingatlanok értéke. Azt gondolom, hogy a jövőt kell építsük, nem a prэшázak régi falait leszígetelni, konzerválni. Ez borzasztóan sok pénzbe kerül, pont ezért nem várható el senkitől. Ezt logikusan át kellene gondolni. Mint ahogy azt is, hogy jelenleg a területre még engedéllyel sem lehet behajtani 3,5 tonnánál nehezebb gépjárművel. Ugyanakkor 35 tonnás gépek is felhajthatnak a hegyre az önkormányzat járművei közül. A lakóknak miért nem lehet még indokolt esetben sem? Hogyan építsünk így?

Nagy Béla:

A cél, hogy pontos, egyértelmű szabályok kerüljenek kialakításra, ezáltal pedig kalkulálható a befektetésünk, ingatlanunk értéke. Korábbi tapasztalataimból elmondhatom, hogy attól még, hogy szigorúbb egy adott területen a szabályozás, az nem csökkenti az ingatlanok értékét. Mindig lesznek olyan érdeklődők, akiknek pontosan ez az igényük.

Lőrincz Mihály:

A tavalyi évtől valóban rendeletben szabályoztuk, hogy 3,5 tonnás gépjármű nem mehet fel a hegyre. Ennek az oka, hogy védeni kell a Kőhegy útjait, illetve azokat a pincéket, amelyek benyúlnak a közterületek, utak alá. Nem vitás, hogy így a hegyen lakók nehezebb körülmények között tudnak építkezni, ugyanakkor mindig biztosítunk deponálási helyet a Kőhegyre való felhajtási lehetőségnél, ahonnan a nagy teherautókkal megérkezett anyagokat, kisautókkal felszállítsák. Ami ez alól kivétel, az a közfeladatokat ellátó gépjárművek, mint például a kukásautó, de ebből is a kisebb fajta jár erre.

Kovács János:

Az, hogy nem lehet felhajítani nagyobb járművekkel, 40-50%-al drágítja meg az építkezést.

Lőrincz Mihály:

Valóban drágább lesz így az építkezés, de ez akkor is a lakosság érdekeit szolgálja. Így védjük az Önök ingatlanjainak, pincéinek az értékét.

Kálóczi Imre:

Kompromisszumokat kell kötni. Tudomásul kell venni, hogy azért a kilátásért, azért a miliőért az építkezés is drágább lesz. De nyilván az ingatlan is többet fog érni, mint például az autópálya mentén.

Kovács János:

Amikor ezek az utak épültek, akkor az önkormányzatnak még nem volt pénze, és a lakók finanszírozták meg ezeknek az utaknak az építését. Most pedig meghatározzák nekünk, hogy mekkora autóval hajthatunk be. Ha valaki kárt okoz, azt

büntesse meg az önkormányzat, de azt, hogy egyszer-egyszer sem lehet behajtani, még külön díjért sem, azt szerintem nem lehetne megcsinálni.

Kálóczi Imre:

Azt meg kell vizsgálni a későbbiek során, hogy esetleg egyes utak kikerüljenek ez alól a szigorítás alól, és egyedileg kerüljenek elbírálásra, de most az alapvető cél az, hogy a Kőhegy terhelését csökkentsük.

Nagy Béla:

Nagyon konstruktív javaslat az is, ami az előbb egy úrtól elhangzott, vagyis hogy az esetleges pince és útkárokak a helyreállítási költségét kielemazzék és vissza lehessen vetíteni valamilyen fajlagos összegre, de ennek a jogszabályi háttérét elég részletesen ki kellene dolgozni, hogy az önkormányzat egy plusz díjat szedhessen be a helyreállítások fedezetére egy olyan veszélyeztetett területen, mint pl. a Kőhegy. De ezt nyilván alaposan át kell gondolni, és abban sem vagyok biztos, hogy az önkormányzatnak ilyenre van joga egyáltalán.

Komjád János (Tavaszi utcai lakos):

A parkolást úgy kellene megoldani, hogy az a zöldterület rovására ne menjen, akár egy parkolóház vagy mélygarázs kialakításával. Kérdezném továbbá, hogy mikor fog megvalósulni az Építési szabályzat. Egyet értek azzal - mivel én is többször találkoztam azzal a problémával - hogy egy ingatlant megosztanak, és akár 4-5 lakás is kialakításra kerül helyette, így lassan túlszűfoltta válik a város.

Kirják Gabriella:

Jó lenne, ha figyelembe vennék az önkormányzatnál azt is, hogy a tulajdonosok a saját pénzükből azt építhessenek, amit akarnak. Szigorú előírásokat akarnak rákényszeríteni a lakosokra, miközben a Kőhegyen nincs is két egyforma ház. A Kőhegy arculata már úgyis régen megváltozott, ezzel már úgysem lehet mit kezdeni, adjanak a lakosoknak szabad kezet abban, hogy mit akarnak építeni, és ne a prérházakat erőltessék.

Nagy Béla:

Azt gondolom, hogy arra is van lehetőség, hogy aki akarja a lakásépítésben élhesse ki a kreativitását, de ezt ne egy védett területen tegye.

Kálóczi Imre:

Többször ígéretet tettünk a május 31-i határidőre, de azért megkérdezném főépítész asszonytól, hogy a Hivatal látja-e bármi akadályát annak, hogy ez az időpont tartható legyen?

Csik Edina:

Én nem látom semmi akadályát, pontosan azért javasoltuk ezt az időpontot a lakossági fórumra, hogy a ma elhangzott hozzászólások tükrében át tudjuk gondolni és ha szükséges módosítani, véglegesíteni a rendelet-tervezetet. Természetesen az időpont tartásához az is kell, hogy a szakbizottságok és a Képviselő-testület is elfogadja majd azt.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KÖHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Parkay Károly L.	2040 Budakesi Bor u. 12.	06-20-6610234	Parkay.Karoly@gmail.com	Parkay Károly
János Pálosi	2040 Budakesi János u. 24	06-20-6610656	lanko67@citromail.hu	János Pálosi
Méleg Katalin	Központ u. 3.			
Szilágyi Katalin	Központ u. 6.	06-30-3820548		Szilágyi Katalin
Török János	Központ u. 6.	06-30-3820548		Török János

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Köhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KÖHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Hargai Sándor	2040 Budakesi Naphegy u. 55/A.	06-23-441011	shargai@freemail.hu	Hargai Sándor
Csepregy László	2040 Budakesi Károlyi L. u. 26.		velu@egh.hu	Csepregy László
Földi / Annemarie	2040. Budakesi Naphegy 38/A.	06-20-512-1885	foldiannemarie@gmail.com	Földi / Annemarie
ORBÁK Katalin		06-30-2321581		ORBÁK Katalin
Pucz József	Szék u. 8	3630-5706821	josef.pucz@gmail.com	Pucz József

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Köhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KŐHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Kovács Zoltán	Buda Kőhegyi út 11			
Molnár János	Buda Pócskai út 4	70/4511181	molnart-aktua.hu	
Kacsis György	Templom tér 2	70/4511181	kacsis.gyorgy@ac.hu	
Szelecsi Andás	Völgy út 26.	30/9249649	seuon@ hagypa.hu	
Cseke Imréné	Kisfaludy út 12	06-23 422 065		Cseke Imréné

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Kőhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KŐHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Kovács Zoltán	Buda Kőhegyi út 11			
NAGY ZOLTÁN	B. örs. Szép út 8	23-412-552		
Szűcs Zoltán	Buda Kőhegyi út 18	26 61-02-17		
Simon Pál	Budaörs, Kőhegyi út 29	06/30/9420803		
Cseke Tamás	Budaörsi Városvásár	23/441361		

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Kőhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KŐHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
ROMÁN LUDIT	Szép u. 3.		romanjudit@gmail.com	Doi fős
KILYAK GABRIELLA	OSTOR u. 2			Lily D
KILYAK GABRIELLA	OSTOR u. 2			Kilyák Gabriella
FERENC HIKLÓ	GEZLE KÖZC			Humor
Komjádi István	Szép u. 21.			

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Kőhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KŐHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
NAGY IBOLYA	2040 BUDAÖRS KÖLCS u. 4.			Olga Nagy
LIFKAI SÁNDOR	Kölcs u. 9.			Sándor Lifkai
Király Dániel	2040 Budaörs Viktor u. 7.			Viktor Király
KORCÓCZI AGNES	2040 Budaörs Préska u. 12/B			Agnes Korcóczi
LESZKÓ NOLVIR PANDORA	2040 Budaörs Nápoly u. 51			Nolvir Leszkó

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Kőhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KÖHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Tihanyi Benedek	2040 Budavár Prágai utca 36.	0620 82 3402	Sgt.benedek@gmail.com	Udapest
FARKAS János	2040 Budavár Ottó u. 30.	0620 45 2886	farkas@mail.datanet.hu	farkas

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Köhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.

REGISZTRÁCIÓS ÍV – KÖHEGY és KÖRNYÉKE
lakossági fórum

2013. JANUÁR 16., Jókai Mór Művelődési Központ

Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
dr. Abraham Orsolya	2441 Velence, Tulipán u. 20.		abraham.orsolya@gmail.com	Al
Csász János	2040 Budavár Köfő u. 3.	30/9511189	janos.csasz@gmail.com	csasz
Peter Szilvia	Köhegy			
Károly János	Bud 30	0623441279		Károly
Papp Lóránt	B. Örs		lora6@freemail.hu	Papp Lóránt

Adatait nem adjuk át harmadik fél számára, csak a Köhegy és környéke terület szabályozásával, fejlesztésével kapcsolatos információk közlésére használjuk fel.



Budaörsi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telephely: 2040 Budaörs, Szabadság út 133. fszt. 6.
Cégjegyzékszám: Cg. 13-09-109561;
Adószám: 13799676-2-13

Jegyzőkönyv – lakossági fórumról – II.

Téma:

Kőhegy és környéke Lk-1VÉD jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok érintett tulajdonosainak tájékoztatása a Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat önálló módosítására vonatkozó Rendelet-tervezet tartalmáról

A rendezvény időpontja: **2013. március 21., 17.00**

A rendezvény helyszíne: **Budaörs, Városi Ifjúsági Klub**

A rendezvény szervezője, a Budaörsi Városfejlesztő Kft. képviselőjében, **dr. Nagy Béla** településtervezéssel foglalkozó szakértő köszönti a résztvevőket.

Szakértő úr elmondja, hogy a fórum megszervezésének célja az, hogy azt az anyagot, amely szabályzatban már megfogalmazódott az önkormányzat részéről, illetve kiegészítésre került a januári fórumon elhangzott lakossági véleményekkel, milyen irányba lehet még alakítani, hogy az mindenki számára elfogadható legyen. Kifejti, hogy maga a rendezési terv nem tud minden kérdésre, problémára választ adni, hiszen ez „csak” egy keret. Nem építési jellegű problémákat ez a szabályzat ennek megfelelően nem tud kezelni.

Ezt követően szakértő úr tájékoztatja a résztvevőket arról, hogy a területi képviselő Kálóczi Imre betegállományban van, de üzenetet küldött, melyet a lakossági fórum résztvevőinek felolvas. (a levelet lásd mellékletben)

A levél felolvasása után Nagy Béla úr elmondja, hogy a kifüggesztett szabályzathoz kapcsolódóan több szervezettől is érkezett megjegyzés, majd felkéri az egyik véleményező civil szervezet a Budaörs Óvárosért Egyesület elnökét, Molnár Józsefnét, hogy fejtse ki álláspontjukat a szabállyal kapcsolatban.

Molnár Józsefné elmondja, hogy a beépítéssel és a vízelvezetéssel kapcsolatban nyújtottak be véleményt a Főépítési Irodához. A beépítéssel kapcsolatos problémáikat a Főépítési Irodával folytatott tárgyalásaik során feloldották, viszont továbbra sem tudnak egyet érteni a vízelvezéssel. Változatlanul úgy vélik, hogy a Kőhegy legnagyobb problémája a vízelvezetés. Amikor elkezdődtek annak idején az építkezések, akkor még kialakult vízelvezető árkok voltak, amelyeket betemettek. Ez a probléma a mai napig nincsen megoldva, és ha ez az állapot marad fenn, akkor a Kőhegy nem lesz biztonságos. Az Óvárosért Egyesület szerint a

szabályzatban is le kell fektetni azt, hogy kizárólag akkor lehet építeni, ha a vízelvezetés megoldott.

Nagy Béla is megerősíti, hogy mivel ellenőrizetlenül folynak a rétegvizek, ezek igen nagy problémákat tudnak okozni, és akármelyik házat, pincét veszélyeztethetik. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) rögzíti, hogy a csapadékvizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy sem a szomszédos telkekre, sem a szomszédos építményekre nem jelenthet veszélyt.

A szabályzat a vízelvezetési kérdést is próbálja kezelni azzal, hogy ott ahol új épületet építenek vagy jelentősen megnő a beépített alapterület, és csökken a zöldfelület, illetve a jelenlegi állapothoz képest megnő a burkolatok mennyisége, vagyis biztosan több csapadék fog ezáltal lefolyni a területről, azt megfelelően kell kezelni. Ezt az építési engedélyezési terveknel eddig is számon kérték, ezután is számon fogják kérni, így a szabályzatban való szerepeltetése nem szigorítást jelent, hanem mindössze felhívja külön a figyelmet arra, ami egyébként egy országos szabályzatban szerepel, és ennek mindössze a helyi előírásait fogalmazza meg.

KÉRDÉSEK, ÉSZREVÉTELEK

Tóth Gábor (Szép utcai lakos):

Az utcánkban nem is olyan régen megcsinálták az utat, de ez a mai napig nincs befejezve, és nem ez az utca az egyetlen ilyen. Ezekben az utcákban áll a víz, nem folyik el. Ez 10-15 éve probléma a Kőhegyen, de az útfelújítások óta még inkább. Ha megsüllyed a házam, be fogom perelni az önkormányzatot. Miért kell megvárni, hogy valami katasztrófa történjen?

Nagy Béla:

Kálóczi képviselő úr levelében foglaltak szerint van elmozdulás ebbe az irányba, hiszen a költségvetésben is elkülönítettek erre összeget. Mivel az ön problémája egy elmaradt karbantartásról, üzemeltetési kérdésekről szól, ezt az építési szabályzat nem tudja kezelni. Természetesen ez ettől függetlenül probléma, és rögzítjük ezeket a véleményeket is, eljuttatva majd az illetékeseknek, de azt szeretném kérni, hogy ma elsősorban a szabályzathoz kapcsolódó kérdésekkel foglalkozzunk.

Lévai Sándor (Kővágó utcai lakos):

Annyira beszűkült egy helyen az utcánk, hogy gyakorlatilag már nincs is járda. Nagyon jó lenne, ha lenne zebra is. Ráadásul az Idősek Otthona miatt a látogatók gépjárművei is a járdán parkolnak. Az önkormányzatnak van egy évek óta üresen álló telke az otthonnal szemben, miért nem alakítanak ki ott egy parkolót?

A vízelvezetéssel kapcsolatban szeretném elmondani, hogy gyakorlatilag nem folyik le az utcán a víz. Sok tulajdonos a csapadékvizet beköti a szennyvízbe.

Nagy Béla:

A csapadékvizet nem lehet bekötni a szennyvízcsatornába, mert akkor utána Önöknek kell megfizetni a hígított, nagyobb mennyiségű szennyvíz tisztításának költségét. A keletkező csapadékvizek hektikusága, mennyisége, hirtelensége az utóbbi évek klímaváltozásaival összefüggésben nagyon megnőtt. Ez nemcsak a folyók vízszintjének növekedésében látszik, hanem a csapadék hirtelen lezúdulásában is.

Tisza Zoltán (Felsősor utcai lakos):

Tavaly ősszel mindenkit váratlanul ért, hogy bevezették az építési tilalmat. Más országokban ezt több éves előkészítés, a tulajdonosokkal történt számos egyeztetés előzi meg. Megtudhattuk a szórólap alapján, hogy nagyon súlyos anomáliák történtek a Kőhegytel kapcsolatban, de arra már nem tért ki a tájékoztatás, hogy pontosan mik ezek, és ki ebben a felelős. Sajnálom, hogy Kálóczi képviselő úr nincs itt, hiszen ő kezdeményezte az építési tilalom bevezetését, tehát gondolom végiggondolta ennek a súlyát. Akár konkrét esetekről is beszélhetnénk. Például arról, hogy a Kőszirt utcában, 100%-os beépítéssel épül egy négyszintes ház. Érdemes lenne megvizsgálni, hogy az önkormányzat tett-e ez ellen valamit. Ne feledjük, hogy visszabontási jogosítványa is van a hivatalnak, mégsem történt semmi. Szeretném azt is kifogásolni, hogy a beépítési százalékokról nem kaptunk semmiféle tájékoztatást. 40+60% volt eddig, de ezek után mi a terv? Úgy gondolom, hogy az önkormányzat tájékoztatása mindezekről nem elegendő és nem korrekt. Kovács János úr, akit Kálóczi képviselő úr is megemlégett levelében sajnos nincs ma itt, de a kezdeményezésére alakítottunk páran egy csoportot. Hatalmas ellentmondások érzékelünk, és szeretnénk végre tisztán látni. Szeretnénk megtudni, hogy pontosan mik történtek, mik az anomáliák az ügyben, kik és mennyiben felelősek a kialakult helyzetért.

Nagy Béla:

Az önkormányzat a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint köteles szabályozni a tájékoztatási tevékenységét. Tehát jogszabály írja elő, hogy minden egyes szabályozási terv módosításnál milyen fórumokon keresztül kell tájékoztatást nyújtania az érintettek felé.

Az építési tilalommal kapcsolatban elmondanám, hogy ez a kedvezőbb megoldás, hiszen a jogszabály (Építési Törvény) azt mondja ki, hogy a szabályozási terv hatályba léptetéséig, de legfeljebb 3 évre változtatási tilalmat lehet elrendelni. Ezzel az eszközzel igen gyakran élnek az önkormányzatok, pontosan azért, hogy olyan értéknövelő beavatkozás ne történhessen egy területen, amely lehetetlenné teszi a későbbi szabályozási tervnek a megvalósítását. Az építési tilalom ilyen szempontból kifejezetten tulajdonosbarát, hiszen nem tilt meg minden építési

tevékenységet, megenged bizonyos fejlesztéseket, bővítéseket, ugyanakkor a változtatási tilalomnál semmilyen értéknövelő beavatkozást nem lehet végrehajtani.

Ha az építési tilalom okafogyottá válik, és mégis fenntartja az önkormányzat, akkor természetesen Önnek igaza van, és akkortól Önnek kára keletkezik. Azt gondolom, hogy mivel az önkormányzat ezt a szabályozási terv módosítást tavasszal jóvá akarja hagyni, így igyekszik ezt a tilalmat a lehető legrövidebb időn belül megszüntetni.

Nem 40+60% a beépítési százalék, hanem 40% +20% +20% van a mostani hatályos építési szabályzatban, ami azt jelenti, hogy a telek 40%-a építhető be, és van 20% támfalgarázs vagy terepszint alatti pince létesítésére vonatkozó engedmény. Ezt a lakásépítési célra megengedett 40%-os beépítettségi értéket csökkenti az önkormányzat mostani javaslata 35 %-ra. Azt az engedményt, ami csak intézményi vagy más funkcióra volt biztosítva (+20%), amelyet pl. műhelyre, műteremre vagy egyéb közcélú funkciókra adott engedményként az önkormányzat, most elvonja. Ennek az az oka, hogy a tulajdonosoknak egy része kihasználva ezt a +20%-os engedményt, megnövelte az ingatlana beépítését, túlépített, de egyáltalán nem közcélú funkciót ellátva, hanem egyértelműen saját célra. Etikusan ezt a második +20%-ot eddig sem szabadott volna bekalkulálni a lakásépítésbe.

Farkas János:

Az erről szóló előterjesztést hol találom meg? Illetve az ezzel összefüggésben felmerülő észrevételeket ki felé kell megtenni?

Nagy Béla:

Az előterjesztéseknek van egy rendje, amely azt tartalmazza, hogy milyen civilszervezeteknek, egyéb szervezeteknek kell megküldeni azt, de a város honlapján is megtalálható a dokumentum, itt megtalálhatók az elérhetőségek is, ahová küldeni lehet a véleményeket.

Farkas János:

Kálóczi úr levelében elhangzott, hogy létre kívánja hozni a Kőhegy.hu honlapot. Ha erről majd minden kapcsolódó anyagot, információt el lehet érni, az rendben lesz. Szeretném még azt megjegyezni, hogy megnéztem a telekkönyvi lapot, és valóban rajta van az építési tilalom, de határidő nélkül.

Nagy Béla:

A határidő az önkormányzati rendeletben van benne. A rendelet pedig mindenkire kötelező, így az önkormányzatra is. Azért van benne egyébként a határidő, mert ha túllépi, akkor egészen más eljárások indulhatnak meg. Ezért is igyekszik az önkormányzat ezt minél hamarabb rendezni, hogy még a lejáta előtt egy jogilag elfogadható állapot álljon elő.

Farkas János:

Ezt a határidőt viszont a tulajdonosok nem tudják. Nem gondolom, hogy a tulajdonosoknak kötelességük minden rendeletet ismerni.

Nagy Béla:

Valóban lehet, hogy szerencsésebb lett volna a tulajdoni lapon a határidőt is szerepeltetni, de szerencsére pár héten belül ez a probléma okafogyottá válik már, mert törlésre kerülnek ezek a bejegyzések. Azt kell megérteni, hogy ezekkel az intézkedésekkel az önkormányzat célja a terület felértékelése. A törlés feloldása után, amennyiben egy kiszámítható építési szabályzat születik a területre vonatkozóan, az a tapasztalatok alapján megnöveli az ingatlanok értékét.

Kirják Gabriella (Ostor utcai lakos):

Nem tudok ezzel egyet érteni, nekem ne mondja a mai gazdasági helyzetben, hogy ezután az ingatlanom többet fog érni. December 6-án az összes tulajdonos tulajdoni lapjára rákerült az építési tilalom, a januári lakossági fórumon azonban erről egyáltalán nem esett szó. Azt gondolom a korrekt tájékoztatáshoz ez is hozzátartozott volna. Személy szerint azt szeretném megtudni, hogy a május 31-i határidőt tartani fogja-e az önkormányzat. Majd május 31. előtt két héttel megint meghosszabbítják?

A felszíni vízelvezetéssel kapcsolatos problémákhoz szeretném még megjegyezni azt, hogy 2008-ban az önkormányzat a teljes Kőhegyre vonatkozóan készítettett egy tanulmányt nem kevés pénzért. Szeretném megtudni, hogy 2012-ig mi történt a témában? Ezek a problémák már több mint négy éve felmerültek, talán már korábban egyeztetni kellett volna a lakossággal.

Nagy Béla:

A május 31. a megcélzott határidő. Nyilván a Képviselő-testület felelőssége, hogy meddig tartják fenn a tilalmat. Az önkormányzat deklarált célja, hogy ezt minél hamarabb feloldja.

Ami az ingatlanok értékét illeti, azt gondolom, hogy mivel itt egy egyedi történeti helyről van szó, semmiképp nem csökken az értékük. Ha kiszámítható és megbízható előírások vannak egy területen, akkor az mindig jót tesz egy ingatlan értékének.

Karászi Péter (Víztorony utcai ingatlantulajdonos):

2011 év végén vásároltunk a Víztorony utcában telket, és családi házat szerettünk volna építeni rá. A szigorításokkal alapvetően egyet értek, de a januári lakossági fórumhoz képest még újabb szigorításokat találtam a tervekben, miszerint 100 négyzetméterben maximalizálnák a lakófunkció beépíthetőséget. Ez ellen tiltakozom.

Nagy Béla:

250 négyzetméter a legkisebb kialakítható új telek, erre 225 m² szintterületű épületet lehet ráépíteni a mostani tervezet szerint. 87,5 m² (35%) alapterületet lehet építeni földszinten, a

terepszint alatt (pince) és a tetőtérben. Ez összességében érheti el a 225 m^2 -t (250 m^2 telekterület $\times 0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató). A 100 négyzetméternél nagyobb alapterületű épületek építését a terület léptéke, hangulata miatt az önkormányzat nem kívánja megengedni. Azonban, ha nagy a telek (500 nm felett), akkor lehet 2 házat is építeni rá, akár meg is lehet osztani a telket, de két ingatlanjogilag önálló egység van ebben az esetben. A 250 négyzetméternél nagyobb, de 500 négyzetméternél kisebb ingatlanok esetében ugyan nem osztható meg a telek, de az önkormányzat kíván egy engedményt adni azzal, hogy mégis 2 lakás legyen építhető.

Karászi Péter:

Szívesen eladnánk annyi pénzért a telket, mint amiért megvásároltuk egy éve. Épphogy csak elkészültek a tervek az építkezéshez, és már rá is került az építési tilalom. Ez egy 520 négyzetméteres telek, amit nem is tudunk megosztani, mivel az elhelyezkedése miatt még egy bejárat nem nyitható rajta. A terv szerint jelenleg építhetnék a telkemen két 100 négyzetméteres házat, ami nem tudom, hogy miért jobb, mintha ha felépíteném azt a 120 nm-eset, amit eredetileg szerettem volna. A környezet terhelése szempontjából ez nehezen indokolható.

Nagy Béla:

Azt gondolom, hogy az Öné egyedi eset. Szívesen felajánlom, hogy a Városfejlesztő Kft. részéről javaslatot teszünk az ilyen jellegű helyzetek kezelésére is, de ehhez kérem, hogy küldje el számunkra, hogy pontosan mi is az elképzelésük.

Karászi Péter:

Köszönöm, szeretnék élni ezzel a lehetőséggel.

Nagy Béla:

Ilyen egyedi esetek mindig előfordulhatnak, főleg mivel inkább a 250 négyzetméteresnél kisebb teleknagyság a jellemző a Kőhegyen. Készítettem a teleknagyságra vonatkozóan egy statisztikát a 486 kőhegyi telekre vonatkozóan, ha valakit érdekel, ez megtekinthető itt.

Amennyiben nincs több észrevétel, akkor összegezném: a tervezett 35% +20% beépíthetőség, és a 0,9 szintterületi mutató akkor elfogadható minden itt jelenlévő számára?

... Úr (Máriavölgy utcai lakos):

Ha ezt így nem fogadjuk el, akkor majd emeli az adót az önkormányzat? Vonatkozik ez visszamenőleg a nagyobb ingatlanokra is?

Nagy Béla:

Nem, ezt nem gondolom. Amennyiben túlépített egy ingatlan, mert a korábbi szabályok szerint jött létre, és az 10 évig fennáll, vagy jogerős építési engedély alapján került oda, akkor az nem szankcionálható.

... Úr (Máriavölgy utcai lakos):

Előttünk az utca tavaly fel lett újítva. A vízelvezetés kérdése nem lett megoldva, mert azóta nálunk folyik le a víz, és lefolyik egészen a Kisfaludy utcáig. Meg kell nézni, hogy a vállalkozó, hogyan hagyta ott a csatornát. Kálóczi úr levelében említette, hogy 2014-ig meg fog történni a Máriavölgy felújítása. Mi 1983-ban építkeztünk Máriavölgybe, és minden infrastruktúrát önerőből valósítottunk meg. Akkoriban 60 család lakott ott, ez a szám ma körülbelül a háromszorosára nőtt, így ma 180 család élvezi azt, amit mi annak idején önerőből kiépítettünk.

Már többször kérvényeztem az önkormányzatnál, hogy nyilvánítsák 30-as övezetté azt a részt, mert játszótér is épült, és életveszélyes, ahogy egyes lakók közlekednek ezekben a kis utcákban. Azt javasoljuk, hogy a Kisfaludy utca máriavölgyi szakasza akár legyen sétáló övezet.

Ha jól tudom, Önök a Máriavölgyet továbbra is főútvonalnak akarják használni, ugyanakkor az út alatt több pince is található, ezt is többször jeleztem már az Önkormányzatnak. Fontos lenne ezért az is, hogy 3,5 tonnás korlátozás legyen.

Aki Kőhegyen jár az láthatja, hogy mekkora mértékben megy a spekuláció a telkekkel. Felvásárolják azokat, és társasházakat építenek rá, és ez ellen mi régi lakók tiltakozunk, mert nem ezért költöztünk ide annak idején.

Tisza Zoltán (Felsősor utcai lakos):

Nekem az a véleményem, hogy ez a rendszer nem tökéletes. Ma körülbelül 80 tulajdonos van itt, miközben közel 500-an vagyunk. Mi szeretnénk ígéretet tenni arra, hogy meg fogunk keresni minden tulajdonost, hogy nézze meg a terveket, gondolja végig, hogy ez számára mit jelent. A szándékot értjük, valószínűleg senki nem ért egyet azzal, hogy lakópark épüljön, hiszen ez nem ide való és még csökkent is az ingatlanjaink értékét. Valamilyen szabályozást be lehet vezetni, de az, hogy ezt egyeztetés nélkül tegye meg az önkormányzat, ezzel én nem tudok egyet érteni. Ha szükséges, akár kezdeményezzünk helyi népszavazást erről a rendeletről.

Nagy Béla:

A népszavazások nem ilyen ügyekről szólnak. Az önkormányzatnak joga van ilyen típusú rendeletet alkotni. A tervezés egy évvel ezelőtt indult el, így a hasonló észrevételeket már akkor lehetőség lett volna megtenni. Megemlíteném azt is, hogy januárban a Művelődési Házban is volt már egy fórum, melynek szintén ez volt a témája.

A tulajdonosok egy része amellett kardoskodik, hogy minél hamarabb szűnjön meg az építési tilalom, míg a másik felük úgy látom azt várja, hogy kezdjük el nulláról az egész tervezési folyamatot.

Tóth Gábor:

Az önkormányzat decemberben jegyezte be a tulajdoni lapokra az építési tilalmat, januárban pedig megrendezte a fórumot. Azt gondolom, hogy kicsit ellentétes ez a két folyamat egymással.

Nagy Béla:

A tilalmat akkor kell elrendelni, amikor a tervezési folyamat elkezdődik, amikor már kimennek a partnerségi véleménykérő levelek.

Premecz Enikő (Település és Vagyongazdálkodási Bizottság tagja):

A hallottakhoz annyiban szeretnék hozzászólni, hogy éreztem a felszólalásokban az előzetes kommunikáció hiányát, illetve a beépítési százalékokkal való nem teljes mértékű egyetértést. Tudni kell azt, hogy a testületi ülések előtt kb. 1 héttel vannak azok a bizottsági ülések, ahol ezeket az ügyeket átbeszéljük. A beépíthetőséggel kapcsolatban szeretném hangsúlyozni, hogy például a Törökugraton a Kökörccsin, Rezeda és a Bazsalikom utcák által határolt területen 15%-os a beépíthetőség, és ott a minimálisan beépíthető telek 600 négyzetméter, és azon a hegyen nincsenek pincék, tehát nem annyira veszélyes maga a terület. Amikor a beépíthetőségről beszélünk, kérem, hogy ezeket is gondolják át.

Kirják Gabriella (Ostor utcai lakos):

Szerintem nem jogos, hogy most olyanok szóljanak hozzá, akik már 10 évvel ezelőtt felépítették a 200 négyzetméteres házukat.

Tisza Zoltán (Felsősor utcai lakos):

Az természetes, hogy a rendeletalkotás joga a képviselőké, de azért vegyük figyelembe azt is, hogy ha a lakók érdekeivel nagyon nem egyező rendelet kerül elfogadásra, annak másfél év múlva, a helyi választásokon biztos, hogy lesz hatása. Itt mindenki abban érdekelt, hogy értékeesebb legyen az egész terület, nem hiszem hogy bárki annak örülne, hogy 60%-os legyen a beépítés, viszont akkor is szükségük van a lakosoknak arra, hogy legyen idejük ezt a tervet átnézni. Most úgy látom, hogy ez a hajó elment, majd elolvashatjuk az előterjesztést, amit valószínűleg meg fognak szavazni. Továbbra is azt mondom, hogy mi mindenkinek az érdekét szívesen képviseljük, ha kell módosítatjuk ezeket a terveket, a terület képviselője pedig vagy felvállalja ezt, vagy sem.

Farkas János:

Az emberek többsége sajnos nem tud rendeletet olvasni. Ha meg akarjuk ismertetni velük a tartalmát, akkor szükség lenne egy mindenki számára érthetően megfogalmazott koncepcióra. Szerintem ezt két nap alatt meg lehet írni.

Nagy Béla:

Nem teljesen értek ezzel egyet, azért ez sokkal több idő, és azzal azért tisztában kell lenni, hogy ha így elodázzuk ezt az ügyet, akkor annak az a következménye, hogy a tilalom tovább marad fenn. A januári lakossági fórum óta eltelt 3 hónapban érdemi észrevételt szinte egyedül az Óvárosért Egyesület tett, illetve még néhány szakmai észrevétel érkezett, de nem volt érezhető a szabályzattal szembeni nagy ellenállás. Elsősorban a vízelvezetéssel, gépkocsi-forgalommal kapcsolatos ügyeket kifogásolták, ami nem elsősorban a szabályzattal összefüggő, hanem inkább élıhetőségi kérdés.

Farkas János:

Az érintettek nem ismerik a koncepciót, és most egy olyan szabályozás fog megszületni, amiről csak homályos elképzelésük van.

Nagy Béla:

Meg kell vizsgálni, hogy a tájékoztatás mennyire volt kielégítő, és ha nem, akkor a jövőben ezen változtatni kell. Egyébként Budaörs honlapjáról letölthető maga az előterjesztés, ami egyben egy érthetően megfogalmazott koncepciót is tartalmaz.

... Hölgy (Présház utcai lakos):

Tulajdonos vagyok, de már nem Budaörsön élek. Szeretném elmondani, hogy azokról a dolgokról, amik most itt elhangzottak nem tudtam eddig semmit, és azt gondolom az sem elvárható, hogy a 70 éves édesanyám interneten tájékozódjon. Azért jöttem ma el, hogy valaki mondja el nekem, hogy ezek a változások az én életemben milyen változást fognak jelenteni. Ahhoz képest, ami eddig elhangzott, lesz még valamilyen változás? Nincs például visszabontási kötelezettség?

Nagy Béla:

Semmit. Az önkormányzat szándéka, hogy szülessen egy olyan stabil szabályozás, ami biztonságot és kiszámíthatóságot teremtsen mindenki számára. Amiről eddig nem beszéltünk az az építmény magassági szabályozása. Az épület egy homlokzatának magasságát 5 méterre kívánja csökkenteni az önkormányzat.

Amikor valaki építeni akar, akkor az új szabályok szerint lehet csak azt megtenni, a meglévő, kialakult állapotok azonban fennmaradhatnak így bármeddig.

... Hölgy (Présház utcai lakos):

Azt még szeretném elmondani, hogy úgy építették az utcát, hogy nincs járda, illetve, hogy sokkal magasabban van az út, mint a házak szintje. Nincs árok, ami levigye az útról a vizet, így a víz a házakhoz folyik, amelyeknek vizesedik a faluk.

Nagy Béla:

Ez egy olyan vízrendezési probléma, ami nem ennek a fórumnak a témája, de természetesen továbbítjuk az önkormányzat felé az észrevételét.

Ha más észrevétel nincs, akkor köszönöm mindenkinek a részvételt.

Tisztelt Kőhegyi Lakosok!

A terület önkormányzati képviselőjeként 2013. január 16-ára hívtam össze egy lakossági fórumot, amelyet arra szántam, hogy elmondhassuk, hogy miért vezettünk be a Kőhegyre, és környékére 2012 őszén az építési tilalmat, valamint meghallgassuk a lakosok véleményét a születendő szabályozási tervhez.

Akkor, Önök előtt megígértem, hogy mielőtt a Képviselőtestület bármit is elfogadna, azt újra bemutatjuk véleményezésre az ott lakóknak.

A március eleji Képviselőtestületi ülésen ezt az előterjesztést lekértem napirendről, és megkértem a Hivatalt, hogy hívjanak össze egy lakossági fórumot, hogy Önök elmondhassák a véleményüket a Hivatal által előkészített anyaghoz. Ezért vagyunk – vannak ma itt.

Szeretném leszögezni, hogy a mai napon is készül jegyzőkönyv, így –bár nem lehetek most önökkel személyesen- azt figyelembe véve fogok módosításokat javasolni az előterjesztéshez, tehát nem „időntúli” ez a lakossági fórum.

Mielőtt azonban rátérnének a mai nap legfontosabb témájára, engedjék meg, hogy a múltkori lakossági fórumon elhangzott konkrét felvetésekre reagáljak

Virág Dániel, Víztorony utcai lakos kérdezte, hogy mikor teszi rendbe az Önkormányzat az utca aszfaltrétegét. Neki, ill. a környéken lakóknak szeretném mondani, hogy a napokban készült el a Máriavölgy utca, és a Víztorony utca átépítésének kiviteli terve, azt az ott lakóknak 1-2 héten belül be fogjuk mutatni, ezután elkezdődik az engedélyezési folyamat. Bízva a gyors ügyintézésben, még az idén elkészülhet a kivitelezés. Amennyiben sokat kell módosítani a terveken, ill. az engedélyezés elhúzódik, úgy csak 2014 tavaszán tudunk nekiállni a munkáknak, de legkésőbb 2014 nyarára elkészülnek ezek az utcák. Útépítésekre, és felújításokra az idei évben összesen több, mint 350 millió Forintot fordít az önkormányzat.

Farkas János Úrtól egy nagyon hasznos ötletet kaptam, miszerint kellene egy honlap, ahol minden, a területtel kapcsolatos dolgot közzé lehetne tenni. Február hónapban lefoglaltam a www.kohegyert.hu domain nevet, amely alatt kb. 1 hónapon belül elindítom azt a honlapot, ahol közzé tesszük a területtel kapcsolatos legfontosabb információkat. Pl. a beruházások listáját, azok kezdésének, ill. befejezésének időpontját, a lomtalanítások időpontját, a szabályozási tervet, a Kőhegyen lévő programokat, stb.

Szilágyi Andrea a felszíni vízelvezetés problémáinak mielőbbi megoldását sürgette. Szeretném, ha tudná, hogy az idei évi költségvetésben az Önkormányzat a javaslatomra 50 millió forintot biztosít kizárólag a Kőhegy felszíni vízelvezetésének megoldására. A jelenlegi terveket figyelembe véve ez csak az első ütem, azonban igyekszünk a leg súlyosabb helyzetekkel, utcákkal kezdeni a munkát.

Kovács János Úrnak volt több felvetése is, az egyetlen konkrétum, miszerint a 3.5 tonnás súlykorlátozást vonja vissza az önkormányzat. A Hivatal elkezdte a terület felmérését utcáról utcára. Úgy gondolom, hogy ezen eredmények birtokában a májusi Képviselőtestületi ülésre be tudok vinni egy javaslatot, miszerint módosítsuk a rendeletet, és engedékenyebb legyen. A módosítás során azonban továbbra is a veszélyek minimalizálását fogjuk szem előtt tartani, tehát azokon a szakaszokon, ahol a szakértők, statikusok nem javasolják, ott meg fogjuk tartani a jelenlegi szabályozást!

Sajnos a jegyzőkönyvből nem derül ki a neve, azonban egy úr jelezte a 20kV-os vezetékek problémáját. Amellett, hogy nagyon csúnya, több országban rákkeltőnek titulálják. Ezen vezetékek föld alá vitelére az idei évben az Önkormányzat javaslatomra 50 millió forintot tett félre. Ez azt jelenti, hogy az idei évben sikerül eltüntetni a teljes Kőhegyről ezeket a 20kV-os vezetékeket!

A januári lakossági fórum konkrétumai után pedig szeretnék rátérni a mai nap témájára.

Az elmúlt lakossági fórum óta eltelt időben több megkeresést is kapott a Hivatal is, és én is. Nagyon sokan biztosítottak támogatásukról, mások jelezték nemtetszésüket.

Nagyon sajnálom, hogy sok esetben hozzá nem értő emberek pletykákra, kitalációkra hivatkozva próbáltak embereket megfélemlíteni, nem egyszer saját, önös érdeküket bújtatva a lakosok érdekei mögé. Éppen ezért az olyan badarságokra, és alaptalan kitalációkra, minthogy visszabontatjuk a házakat, vagy hogy csak présházakat lehet majd építeni, nem kívánok reagálni.

Több vállalkozó is megkeresett, perrel, és más, nem tisztességes eszközzel fenyegetett. Én velük sem kívánok foglalkozni, hiszen engem Önök, ott lakó tisztességes emberek választottak meg, és nekem Önöket kell képviselnem.

Éppen ezért Önökkel beszélgetve kiderült számomra, hogy sok mindenben egyetértünk. Az egyik, hogy nem szeretnénk ilyen hirdetéseket látni:

BEFEKTETŐK FIGYELEM! Budaörsön a Kőhegy oldalában eladó örökpanorámás, 190 m²-es, összközműves, 2 utcára nyíló, belterületi építési telek.

Beépíthetőség: 40 + 20 %

Az ingatlan építési engedéllyel eladó, mely szerint két, nettó 90 m² nagyságú társasházi lakás építhető rá. (jelenleg is fent van a hirdetés az ingatlan.com oldalon)

Sajnos az elmúlt években ez jellemezte a Kőhegyet. Ezen változtatnunk kell.

Ugyanakkor nem szeretnénk, ha élhetetlen, építésre alkalmatlan területté válna a terület.

Azt szeretnénk, ha kis telekre kis házat, nagy telekre nagy házat, vagy akár 2 lakóingatlant is lehessen építeni. Szeretnénk, ha a szerencse-, és pénzlovagok helyett azok vennének ingatlant a hegyen, akik itt is szeretnének élni.

Ehhez a célhoz szeretném kérni a segítségüket! Mondják el a véleményüket, tegyenek javaslatot a beépíthetőség százalékára, a szintterületi mutatóra, vagy akár a legmagasabb épületmagasságra is! Kérem, hogy mondják el őszintén véleményüket a Hivatali előterjesztésről, akkor is, ha negatív, hiszen az építő kritika sokszor jobb, mint a dicséret!

Szép, és tartalmas délutánt kívánok mindannyiuknak, megjelenésüket pedig még egyszer köszönöm!

Tisztelettel: Kálóczi Imre képviselő

2013. XI-7/2013 v=49 CnH

2013. MÁRC 07.
Városháza 40.
Városháza 40.

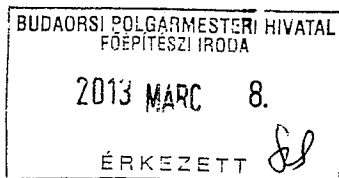
Wittinghoff Tamás

Polgármester

részére

Budaörs Polgármesteri Hivatal

2040 Budaörs, Szabadság u.134.



Levél száma: 001/2013.január 30.

Tárgy: Kérelem

2013. MÁRC 11.

Pm h16/2013

2013. MÁRC 12.

Tisztelt Polgármester Úr!

Szám: X/1-41/kk
Előszám: Melléklet: Intéző: Készítette

Budaörs Polgármesteri Hivatal lakossági fórumot tartott 2013. január 16-án a Jókai Mór Művelődési Központba, melyen tájékoztatta a Kőhegy és környéke Lk-1/VÉD (Kisvárosi Lakó helyi Védetség alá sorolt övezet) jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok tulajdonosait a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó Rendelet-tervezetéről.

A Kőhegy és térségére vonatkozó építési tilalmat elrendelő 30/2012(IX07.) ÖKT rendelet 2013. május 31-ig meghosszabbításra került.

A jelenlegi budaörsi helyi szabályozási háttér miatt a tulajdonosok építési törvény szerinti jogai folyamatosan sérülnek. A területen található ingatlanok értéke szintén folyamatosan csökken, ezért csak a jelenlegi értéküknél jóval alacsonyabb áron értékesíthetőek. Át vagy újraépítésük a HÉSZ (Helyi Építési Szabályzás) elkészítésig, várhatólag 2014 december 31-ig nem valósítható meg.

A beszámoló során az derült ki, hogy az új szabályozás célja a Kőhegy vízelvezetési, támfalazási problémáinak megoldása, valamint a beépítés csökkentése. (A korábbi indoklásban a telkeken belüli parkolás megoldása is szerepelt.) Mint elhangzott a Kőhegy csak egységesen kezelhető, mert egymáshoz kapcsolódnak a támfalak, pincék, ezért az új szabályzásban a prэшáz jellegű házak építését preferálja a hatóság.

A beszámolón elfelejtették elmondani, hogy az új tervezetben 35 %-ra szándékoznak csökkenteni a beépítési százalékot, az építési magasságot, pedig 4,5m-re. (A jelenlegi magasság 6m, a beépíthetőség 40% + 20% egyéb funkció, mint például a kötelezően előírt gépkocsi beálló, vagy garázs)



20130307-1754-015813-1-00

A terv szerinti 1 épület 1 telekre építése mellett egyrészt a kisméretű telkek (190m² teleknagyság gyakori a területen) kisméretű házakat eredményeznek.

Ezzel az építészeti kialakítással eltérnek majd a környezetüktől, melyet a tervtanács feltehetően ellenezni fog, így ezek a telkek nem lesznek építési telkek.

Egyetlen megoldás marad, ha jelenleg van rajta épület, annak a felújítása. Sok esetben egy ilyen felújítás az új tervezet szerint egy új építés két-háromszorosába kerül. Ezeknek az ingatlanoknak az értékesítése az előírásoknak köszönhetően szinte lehetetlen lesz.

A lakossági fórumon hosszan tárgyalt 1 lakás -1 albetét korlátozása, melynek célja, hogy ne lehessen társasházzá, vagy több generációssá alakítani a házakat. Ezzel szándékoznak csökkenteni a terület terhelését, ami szinte érthetetlen. Az új tervezet szerint, engedélyezik majd az egy generációs lakásban 200 m²-en 3 vizes helyiséggel, 4 szobával, 3 kocsival a generációs családi házak kivitelezését is. *Nem érthető ebben a formában, hogy mennyivel lesz így kisebb a terhelés, mintha ugyanezen adatokkal 2-3 lakásnak van minősítve az adott épület.*

Csak egy újabb építési költségnövelő tényező fog megjelenni: az időnként meglévő szociálpolitikai támogatások és kedvezményes kamatozású építési hitelek az itt építkezők számára nem lesznek elérhetőek (A hitel felvételének feltétele új kisméretű lakás létrehozása, melyet jelen szabályozás mellett nem lehet megvalósítani). Sok helyen egy ingatlanon 3-4 egységben közös osztatlan tulajdon osztoznak a generációk, akiknek esélyük sem lesz az új szabályozásnak megfelelően az ingatlanaik felújítására, eladására, vagy átépítésére. *A szabályozási tervet érdekessége, hogy ha valaki 2-3-4 telket felvásárol és mindegyikre 1-1 lakást, melyeken belül egyenként akár 3 fürdőszobát, 6 szobát épít, ezeket egy folyosó rendszerrel összekötve, kialakíthat akár 12-18-24 szobás, vélelmezhetően közös osztatlan tulajdonú „Panziót”. Ebben a megfogalmazásban felvetődik a kérdés, hogy miért is szándékozik korlátozni és el lehetetleníteni a lakókat a Városépítési Iroda.*

Egy másik fontos kérdésre szintén nem kaptunk pozitív választ az előadóktól. **Miért nem hajthat be a lakókhoz több mint 3,5T ösztömeget meghaladó gépjármű még külön térítés ellenében kiadott engedéllyel sem?**

A Kőhegyen lakók mindegyikének többszörösen hozzá kellett, hogy járuljon az utak felújításához. Számos utcában saját forrásból kerültek az utak megépítésre. (Jelenleg is pár utca magánútként van nyilvántartva Önkormányzati kezelésben). Mint elhangzott, attól tartanak, hogy a lakók tönkreteszik az utakat és nem fogják megtéríteni a károkat, ezért van a teljes behajtási korlátozás.

Azt gondolom, hogy csak az elmúlt két hónap során megtapasztalhattuk, hogy a szintén hibás koncepció alapján kivitelezett szivattyús, nyomócsöves csatornarendszer cseréje során a közel egy tucat 15-25T munkagép és 15-25T gépjármű folyamatosan használta az úthálózatot. Ebben az esetben behajthatnak az autók térítés nélkül, de a lakók semmilyen formában.

Ezzel teljes mértékben el lehetetlenítik az itt lakókat és nem csak egy felújítási, de még a fa, szén, vagy a költözési szállításokat is megakadályozzák. (A temetőnél deponálva, vagy ott kisautókra átrakva lehet a hegyre fel, vagy le szállítani!)

Ez a korlátozás ebben a formában teljes mértékig jogtalan.

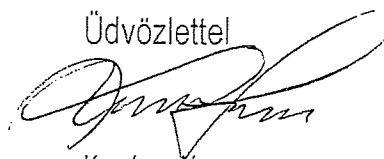
A lakók az alábbi pontokban megfogalmazott kéréseik figyelembevételét és képviselését kéri Öntől és a Képviselő Testülettől:


- A 2005-ben kialakított koncepció, mely egy 40%-os beépítést, 1,20 bruttó szintterületi mutatót és egyéb funkcióra pedig + 20% beépítési százalékot ne változtassák meg, mivel a koncepció nem volt rossz, csak a szabályozás hiányosságait többen kihasználva, azzal visszaélve építették meg házaikat. Az Önkormányzat által az elmúlt időszakban értékesített ingatlanok is ezekkel a feltételekkel lettek eladva az elmúlt 2-3 év során.
- A fent említett csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, az ingatlanokon történő parkolás az új rendeletbe beépíthető. A nagyarányú alápincézés miatt a terepszint alatti beépítés, a bruttó szintterület összehangolása, és az esetleg nagyméretű telkeken az egy épület maximális alapterületének meghatározása és a kialakítható albetétek száma is most rendezhető, de ne a teljes tiltás legyen a cél.


"A Présházás, idegenforgalmi vendéglátási negyedek tervét" egy adott területen valósítsa meg az Önkormányzat, akár a saját tulajdonát képező Mária völgyi ingatlanainak felújításával. Ha magán tulajdonban lévő ingatlanokat is be akarnak vonni ebbe a területbe, akkor az Önkormányzat vegye meg ezeket az ingatlanokat és a tulajdonosok legyenek tisztességesen kártalanítva.
- A 2005-ös Helyi Építési Szabályozási terv módosítása a fentiek figyelembevételével kerüljön 2013. május 31 előtt elfogadásra és a 30/2012.(IX.07.) ÖKT rendelet 2013.szeptember 1-én ezen időpontig legyen hatályon kívül helyezve.
- A Kőhegyre az utcákba legyen engedélyezve a 3,5T össztömeg feletti tehergépjárművekkel a behajtás. Ezt a tiltást Budaörs más területein is felül kellene vizsgálni, mert korábban számtalan esetben teljesen megalapozatlanul, egyéni érdekek alapján kerültek meghatározásra.

Jelen levél mellékleteit képezik a kérelemhez csatlakozó lakók eredeti aláírását, lakcímük és igazolvány számuk feltüntetésével.

Üdvözlettel


Kovács János
Budaörs/Kőkapu u. 15.


Hódi György
Budaörs, Kőfejtő u. 12.


Erdődi Zoltán
Présház
Budaörs, Kőhid u. 18.

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ

OLDALSZÁM: 1

WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK IRT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRDÉSEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.

Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
1	Erdődi Zoltán	Prékusz u. 18.	942 330 11A	
2	ERŐDI ZOLTÁN	Prékusz u. 18.	317 071 HA	
3	Erdődi Zoltán	Prékusz u. 18.	935 234 GA	
4	Erdődi Zoltán	Prékusz u. 18.	157 267 KA	
5	Palkay Károly	Bör. u. 12.	80 242 11A	
6	Tompai Zoltán	— u. —	FS-1480 969	
7	Tompai Zoltán	— u. —	428 271 EA	
8	Unger Ferenc	Bör. Köhid u. 23.	14 248 61A	
9	Unger Ferenc	Köhid u. 23.	AP656074	
10	Székely Ferenc	Bör. u. 10.	5010844A	
11	Kiss János	Prékusz u. 10.	690316BA	
12	Kiss Viktor	Prékusz u. 10.	778925PA	
13	Székely Ferenc	Bör. u. 12.	AH105540	
14	Székely Ferenc	Bör. u. 12.	FS-160911A	
15	Székely Ferenc	Bör. u. 12.	858546LA	
16	SIMICS VINCE	Mezőcsanak u. 7/1	745153HA	
17	SIMICS VINCE	Mezőcsanak u. 7/1	265194SL	
18	SERES FERENC	Mezőcsanak u. 7/2	4932171A	
19	SERES FERENC	Mezőcsanak u. 7/2	803763BA	
20	SIMICS GYÖNGY	Mezőcsanak u. 7/1	128279HA	
21	Kovács János	Központ u. 15	FS-193710	
22	KOMRÓCZI ÁGNES	Prékusz u. 12/B	763114NA	
23	KOMRÓCZI ISTVÁN	Prékusz u. 12/B	451763PA	
24	BARABÁS BARNABÁS	Prékusz u. 12/B	427939HA	
25	KERI JÓZSEF	Központ u. 15	072741A	
26	BARABÁS BARNABÁS	Központ u. 17	274674HA	
27	SZÉKELY FERENC	Központ u. 17	275671MA	
28	Miklósi Zoltán	Mezőcsanak u. 7/1	773336A	
29	Miklósi Zoltán	Központ u. 3	855008PA	
30	FILIP RITA	Mezőcsanak u. 7/1	084896NA	
31	FILLER DÁVID	Mezőcsanak u. 22	1392	
32	Levy-Filler Ágnes	Mezőcsanak u. 22	196135LA	
33	FILLER PÁL	Mezőcsanak u. 22	118847HA	
34	SZÉKELY FERENC	Mezőcsanak u. 2	451847HA	
35	BARABÁS BARNABÁS	Mezőcsanak u. 26	183503HA	
36	Fabian Katalin	Mezőcsanak u. 26	937796HA	
37	Miklósi Zoltán	Mezőcsanak u. 38	498626CA	
38	Miklósi Zoltán	Mezőcsanak u. 38	412134PA	
39	Miklósi Zoltán	Mezőcsanak u. 38	480780M17	
40	GRADI ANDRÉ	Mezőcsanak u. 32	594342KA	

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ

OLDALSZÁM: 2

WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK (RT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRDÉSEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.

Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
41	ENGLISH MARIAN	Óstör. út. 19-	HP 656809	Englisch Maria
42	Iván Zsuzsanna	Óstör. köz. 4	3156371A	Iván Zsuzsanna
43	Kovács Tibor	Óstör. köz. 4.	3168081A	Kovács Tibor
44	KALMÁR LÁSZLÓ	Óstör. köz. 6	1617367A	Kalmár László
45	Jászai Árpád	Prékóc u. 10	49905009	Jászai Árpád
46	JAKAB ISTVÁN	Kölköd u. 8	8661551A	Jakab István
47	UJFALUSI TAMÁS	KÖKAPU út 7	5305870A	Ujfalusi Tamás
48	UJFALUSI TAMÁS	KÖKAPU út 7	6302961A	Ujfalusi Tamás
49	Sóthy Gábor	Dejelen 22/2		Sóthy Gábor
50	Sóthy Gábor	Dejelen 22/2		Sóthy Gábor
51	Bathory János	Kökapi u. 1	75130271	Bathory János
52	Dr. Kovács Tibor	Kölköd u. 2.	477719HA	Dr. Kovács Tibor
53	Dr. Varga Zoltán	Kölköd u. 2.	CI 396847	Dr. Varga Zoltán
54	Jászai Árpád	Óstör. u. 1.	428413KA	Jászai Árpád
55	HJERSZKY ZOLTÁN	Óstör. u. 1.	820151HA	Hjerszky Zoltán
56	SANTO ANA MARIA	KÖKAPU u. 7.	169256KA	Santo Ana Maria
57	KOVÁCS KALMAN	KÖKAPU u. 4.	222584HA	Kovács Kalman
58	JASS KATALIN	Kökapi u. 4	222561HA	Jass Katalin
59	Bodri Béla	Bt. HEPAD u. 10	028986PA	Bodri Béla
60	Szechenyi Tibor	Prékóc u. 20.	68073CA	Szechenyi Tibor
61	Szechenyi Tibor	Prékóc u. 20.	700661PA	Szechenyi Tibor
62	Szechenyi Jánosné	Prékóc u. 20.	751737244	Szechenyi Jánosné
63	HASZÁTI ÁGNES	KÖKAPU u. 5	0845110A	Haszati Ágnes
64	STIKKEL DANIEL	KÖKAPU u. 9-10	597192BA	Stikkel Daniel
65	Bodri Béla	Kölköd u. 3	AV 318011	Bodri Béla
66	KALMÁR NAGYJÁNOS	ÓSTÖR KÖZ. 6	87672192	Kalmár Nagy János
67	KALMÁR N. JÁNOSNÉ	Óstör. köz. 6	513131DA	Kalmár N. Jánosné
68	KALMÁR N. OTTILIA	Óstör. köz. 6	712250PA	Kalmár N. Ottilia
69	PALINKÓ MÁTYÁS	Óstör. köz. 6	617620HA	Palinkó Mátyás
70	KOVÁCS JÁNOS	VÖKAPU u. 17	15125646	Kovács János
71	KOVÁCS JÁNOS	VÖKAPU u. 15	679307KA	Kovács János
72	J. KATIÓR C. A.	KÖKAPU u. 13/A	483018KA	J. Katió C. A.
73	JANAI BELA	Kökapi út 12A	799559KA	Janai Béla
74	Jászai Árpád	Prékóc u. 13/A	335801A	Jászai Árpád
75	Kovács János	16. sz. út u. 24	163707HA	Kovács János
76	Kovács Gábor	Kökapi u. 24	AH238603	Kovács Gábor
77	VOGL ANETT	Óstör. u. 30	152636LA	Vogl Anett
78	KOVÁR GIZELLA	Óstör. u. 30	55390KA	Kovács Gizella
79	FARKAS JÁNOS	Óstör. u. 30	10356LA	Farkas János
80				

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ				OLDALSZÁM: 6
WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK ÍRT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRESEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.				
Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
81	GASPAR KATALIN	2040 BUDAÖRS, OSTOR U. 34.	951887 HA	Gáspár Katalin
82	ELINSZKY NORBERT	2040 BUDAÖRS, KÖHID U. 32.	911530 HA	Elinszky Norbert
83	KÁJTOR PILDOSKA	2040 BUDAÖRS, KÖHID U. 32.	147318 AK	Kájtör Pildoska
84	PAFF ZOLTÁN	2040 BUDAÖRS, KÖHID U. 32.	836965 KA	Paff Zoltán
85	NAGY KATALIN	2040 BUDAÖRS, NEMES U. 27.	212120 LA	Nagy Katalin

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ				OLDALSZÁM: 6
WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK ÍRT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRESEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.				
Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
86	KIRÁK GABRIELLA	BUDAÖRS, OSTOR U. 2.	004967 1A	Kirákné Gabriella
87	PRISKIN GYULA	Budaörs Ostor u. 9	121181 DA	Priskin Gyula
88	WAGNER ALBERT	Budaörs Ostor u. 10	172611 VA	Wagner Albert
89	DOGY MIHÁLY	Börzs Ostor u. 10	425739 DA	Dogy Mihály
90	DOGY MIHÁLY	Börzs Ostor u. 10	815363 DA	Dogy Mihály
91	DOGY MIHÁLY	Börzs Ostor u. 10	177389 LA	Dogy Mihály
92	MIKLÓS GYÖRGY	Börzs Ostor u. 8	124090 NA	Miklós György
93	MIKLÓS GYÖRGY	Börzs Ostor u. 8	956111 LA	Miklós György
94	MIKLÓS GYÖRGY	Börzs Ostor u. 8		Miklós György
95	KIRÁK GABRIELLA	Börzs Ostor u. 12	14443470	Kirákné Gabriella
96	KIRÁK GABRIELLA	Börzs Ostor u. 18	001931 DA	Kirákné Gabriella
97	OLAH MIHÁLY	BUDAÖRS, OSTOR U. 2	995365 JA	Olah Mihály
98	TÓTH LÁSZLÓ	Börzs Ostor u. 8	866135 LA	Tóth László
99	BARTHA GYÖRGY	Budaörs, Köhíd u. 1		Barttha György
100	BARTHA GYÖRGY	Budaörs, Köhíd u. 1		Barttha György
101	HEDELMÉN SÁNDOR	Budaörs, Kőhid u. 28		Hedelmén Sándor
102	TÓTH LÁSZLÓ	Budaörs, Köhíd u. 1	AN853557	Tóth László
103	TÓTH LÁSZLÓ	Budaörs, Köhíd u. 1		Tóth László
104	SZABÓ ZSUZSANNA	Börzs Ostor u. 30		Szabó Zsuzsanna
105	KIRÁK GABRIELLA	Börzs Felsőszőlő 05		Kirákné Gabriella
106	BERECHKI LÁNYA	Börzs Felsőszőlő 54		Berechki Lány
107	KOVÁCS LÁSZLÓ	Börzs Felsőszőlő 05		Kovács László
108	VADÁSZ ZOLTÁN	Börzs Ostor u. 2		Vadász Zoltán
109	KIRÁK GABRIELLA	Budaörs Ostor u. 2		Kirákné Gabriella
110	HEDELMÉN SÁNDOR	Budaörs Ostor u. 1	086743 JA	Hedelmén Sándor
111	STIKKEL DÁVID	Budaörs, Köhíd u. 3	671618 HA	Stikkel Dávid
112	PETRIK ISTVÁN	Kőhid u. 4	827714 PA	Petrik István
113	MEHSENYI ANITA	Ostor u. 9	392654	Mehsenyi Anita
114	OLAH MIHÁLY	Ostor u. 9	149790 KA	Olah Mihály
115	FRANK SÁNDOR	Börzs Ostor u. 24	551740 LA	Frank Sándor
116	FRANK SÁNDOR	Börzs Ostor u. 24		Frank Sándor
117				
118				
119				
120				

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ				OLDALSZÁM: 9
WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK ÍRT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRESEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.				
Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
126	Székely Csaba	Nefelejcs u. 25.	763283 PA	
127	Temesi Dániel	Prékusz u. 32.	286055 LA	
128	CZEKLI ANITA	BOR. UTCA 16	689210 HA	
129	BOGNÁR SCHIENKŐ	BOR UTCA 16.	288233 MA	
130	ISTVAN KFT	BUDAÖRS U. :		
131	EUTHOSSA KFT.	KÖRÖS U. 6		
132	SZÉKELY ANITA	MAJNAR U.		
133	EUTHOSSA KFT	KÖRÖS U. 8		
134	PLATINA HOUSE	BUDAÖRS KÖZ 2		
135	GONDOS ANNA	KÖRÖS U.		
136	EUTHOSSA KFT	KÖRÖS U. 46		
137	GONDOS ANNA	KÖRÖS U. 6		
138	VÁRDI JABRIEL	KÖRÖS U. 19		
139	VÁRDI ANNA	KÖRÖS U. 19		
140	DS KFT	VITÓZODÓ U. 1.		
141	GONDOS ANNA	KÖRÖS U. 8		
142	SZÉKELY ANITA	BUDAÖRS KÖZ 2	5538 LA	
143	FLÓR HARTON	KISFALVA U. 10/A		

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ				OLDALSZÁM: 6
WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK ÍRT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRESEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.				
Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
144	HÓDI ZSÓFIA	2040 BUDAÖRS KÖRÖS U. 12	754053 LA	
145	RENTE SZABÓ	2040 BUDAÖRS KÖRÖS U. 14		
146	HUTAI LÁSZLO	2040 BUDAÖRS KÖRÖS U. 22	808302 DA	
147	1.47 GÉBŐ	2040 BUDAÖRS KÖRÖS U. 9.		
148	1.48 GÉBŐ	2040 BUDAÖRS KÖRÖS U. 9.		
149	BUDA ZSÓFIA	2040 BUDAÖRS KÖRÖS U. 12		

ALÁÍRÁSI ÖSSZESÍTŐ				OLDALSZÁM: 10
WITTINGHOFF TAMÁS POLGÁRMESTERNEK ÉS A KÉPVISELŐ TESTÜLETNEK ÍRT 001/2013 JANUÁR 30. SZÁMÚ LEVÉLBEN MEGFOGALMAZOTT KÉRDÉSEKKEL, KÉRESEKKEL EGYETTERTEK ÉS EZT ALÁÍRÁSOMMAL IGAZOLOM.				
Sorszám	NÉV	LAKCÍM	SZIGSZÁM	ALÁÍRÁS
150	Lehoczki Olivér	2040 Budaörs Köhút u. 7.	480675 1A	
151	Juditha Anna	2040 Budaörs Köhút u. 7.	008803 PA	
152				
153				
154				
155				
156				
157				
158				
159				
160				

MARADJON MEG BUDAÖRS ÉKKÖVÉNEK;
ÉRDEKÜTKÖZÉS NÉLKÜL NEM MEGY

A Kőhegy szabályozási terve

A Kőhegyen élők egyfelől egyetértenek azzal az önkormányzati szándékkal, hogy a terület túlzott beépítését megakadályozza, de a velük szemben életbe lépett tilalmak ellen tiltakoznak – derült ki január 15-én azon a lakossági fórumon, amit Kálóczi Imre (Fidesz) a körzet képviselője hívott össze.

Nincs budaörsi képeslap Kőhegy nélkül, hiszen ez a város egyik legszebb területe. Tavaly ősszel az önkormányzat képviselőtestülete ezért úgy döntött, hogy a Kőhegy környékére vonatkozó 2005-ben életbe lépett építési szabályozási tervet szigorítani kell, mert túlszűfoltta válik. Ahhoz pedig, hogy addig ne kezdjenek bele az ott élők újabb beruházásokba, 2013. május 31-ig, építési tilalmat rendeltek el.

Azért éppen ősztől tavaszig került erre sor, hogy a legkevésbé akadályozzuk a lakosságot – mondta Kálóczi Imre a körzet fideszes egyéni képviselője január 15-én a szabályozási tervezetet ismertető lakossági fórumon. A művelődési ház nagytermének mintegy a harmada telt meg az érdeklődőkkel, és akik eljöttek igen aktívan szoltak hozzá. Összességében úgy tűnt, hogy a Kőhegyen élők egyfelől egyetértenek azzal az önkormányzati szándékkal, hogy a terület túlzott beépítését megakadályozza, de a velük szemben életbe lépett mindenféle tilalmak – építési tilalom, a 3,5 tonnánál nagyobb járművek behajtásának megtiltása – vagy korlátozások ellen tiltakoznak. Pedig az egyik nem valósulhat meg a másik nélkül.

Csik Edina főépítész előrebocsátotta, hogy nem kész terveket mutat be, hanem tervezetet, amit még át kívánnak dolgozni a lakossági észrevételek alapján. Majd azt újra lakossági fórum elé viszik, és utána terjesztik be elfogadásra a képviselőtestületnek.

A Kőhegy környéke régi arculatának a megőrzése mellett több érv is

szól, amiket a főépítész egy 1879-es katonai térkép illetve egy 2008-as légi fotóval illusztrált. Az egykori szőlő- és borkultúra nyomán felépült prérházak és az alattuk húzódó pincerendszer a környék jellegzetessége. Tény, hogy az épületeket ma már egyértelműen lakóházaként használják, ami azonban a főépítész szerint

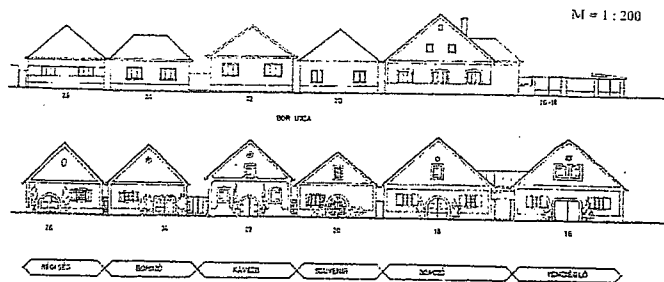
úgy értelmezték, hogy ez egy többgenerációs ház felépítését is megakadályozza. A hivatal és az általa megbízott szakemberek értelmezése szerint azonban az adott házban a szó hétköznapi értelmében több, egymástól elkülönült lakás is kialakítható a gyerekeknek, az unokának és a szülőknek, a lényeg, hogy ezek egyet-

elkészülnek, tehát a tilalom feloldható lesz.

A Kőhegyen lévő házak jellegzetessége, hogy alattuk hosszú pincék húzódnak meg, és ezek nem egyszer átnyúlnak a telekhatáron. Ez a tény, továbbá az, hogy a terület domborzati viszonyai miatt a felülről lefolyó víz elárasztja az alsó szomszédokat, szükségessé teszi, hogy az ott élők szorosabban együttműködjenek és nagyobb figyelemmel legyenek egymásra, mint máshol. A hozzászólók a maguk konkrét történeteivel is megerősítették ezt, ami a lakossági fórumon szintén jelenlévő Márkus Gábor igazságügyi szakértő tanulmányában kiemelten szerepelt. A szakértő 2010-ben kapta a feladatot, hogy térképezze fel, mit lehetne tenni az akkor lehullott óriási csapadék miatt keletkezett károk nyomán – támfalomlás, pincebeszakadás, rommá vált épületek – kialakult helyzetben, illetve hogyan lehetne megakadályozni újabb károk keletkezését. A javaslatát végül is nem ismertette a fórumon, de elmondta, hogy az csak átmeneti megoldás, és a probléma végső megoldása még várta magára.

Már a fórum legvégén vetette fel egy ott élő hölgy, hogy tényleg szükséges-e a területen építhető házak külsejének olyan szigorú szabályozása, mint ahogy az már jelenleg is történik, hiszen nem mindenkinek azonos az ízlése. Így erről komolyabb vita már nem alakulhatott ki, de úgy tűnt, hogy dr. Nagy Bélának nem mindenkit sikerült meggyőznie arról, hogy a város lakossága egészének ugyanolyan – ha nem több – joga van ahhoz, hogy egy egységes, szép városkép alakuljon ki főként az olyan kiemelt területeken, mint a Kőhegy, mint az egyes lakosoknak a saját ízlésük érvényesítéséhez. És az is elhangzott, hogy aki olyan szép helyen, gyönyörű kilátással rendelkező területen kíván élni, mint a Kőhegy és környéke, annak például az építkezésnél el kell fogadnia a nagyobb korlátokat, mint például az autópálya melletti telkek tulajdonosainak.

EL. E.



VIZUÁLIS INGATLANCSPONT REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYA ÚTCAKÉP

nem zárja ki, hogy a modernizáció során megtartsák az eredeti motívumokat, akár a ház falán egy stukkó, vagy a vaskapu díszítő elemeinek a restaurálásával. Akadnak is már erre jó példák, ahogy sajnos az ellenkezőjére is.

A környékre vonatkozó első rehabilitációs tervek az 1980-as évek végén, a '90-es évek elején készültek. A hivatal által néhány éve készített közvélemény kutatás szerint a budaörsiek 90 százaléka egyetért azzal, hogy ezen a kiemelt területen szigorítani kell az építkezések feltételeit. Így végül is nem váratlan a most készülő új szabályozás, melynek legfontosabb elemei: 35 százalékos beépíthetőségi arány (a jelenlegi szinte 100 százalékos), az épületek maximális magassága 5,5 méter lehet, ami gyakorlatilag a pincét, az egy szintet és a tetőtér beépítésének a lehetőségét jelenti. Továbbá az önkormányzat javaslatában szerepel az is, hogy egy telekre csak egy lakás épülhessen.

A jelenlévők főként ez utóbbi szigorítással nem értettek egyet, mert

len telekkönyvi bejegyzésben szerepeljenek, és ne lehessen őket külön-külön értékesíteni. Vagyis társasház már tényleg nem építhető ezen a területen a jövőben, ha ez a szabályozási elem benne marad a tervezetben.

A lakossági fórum moderátora dr. Nagy Béla településtervező volt, aki azt állította, hogy a szigorúbb rendezési tervvel felértékelődnek az ingatlanok a területen, ami által egyre igényesebb megoldások születhetnek, ami tovább növeli a felértékelődést. A lakosság részéről voltak, akik ezt egyszerűen nem hitték el, mert szerintük a szigorúbb szabályozás inkább lefelé viszi az értéket egy olyan helyen, ahol nagyon sok az „eladó” tábla. A szakember felhívta a figyelmet arra, hogy az öt éve tartó válságban a piac torzképet mutat, és a törvényszerűségek is másként érvényesülnek, de a rendezési tervnek nem erre az átmeneti időszakra, hanem hosszú távon kell a lakosság érdekeit szolgálnia.

A lakossági fórumon azt is kevesen hitték el, hogy május 31-én tényleg feloldják majd az építési tilalmat, bár erre válaszolta Kálóczi Imre majd külön kérésre Csik Edina is leszögezte: a szabályozási folyamattal addig

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06 (23) 420 637, 447-817

Fax: 06 (23) 447-819

E-mail: polgtit@budaors.hu

www.budaors.hu



Ikt.sz.: XI-7-49/2013

Üi.: Korodi Zsolt

Kovács János

Budaörs

Kőkapu utca 15.

2040

Tárgy: tájékoztatás – Budaörs, Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás tárgyában írt lakossági beadványra

Tisztelt Kovács János Úr!

A Budaörs, Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás tárgyában írt lakossági beadványában foglaltakra az alábbiakról tájékoztatom:

A tervezés célja, Kőhegy és térségének ingatlanaira vonatkozó előírás csomag önálló, egyedi módosításának előkészítése és véleményeztetése éppen azért történik, hogy a város egészére készülő terv elhúzódó véleményeztetését, és az építési tilalom lejártát megelőzően elfogadható legyen a területre vonatkozó szabályozás, a Kőhegy és környéke tulajdonosainak mielőbb tiszta jogi helyzetet teremtve.

A változtatási szándékok a város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő felülvizsgálata kapcsán készített tájékoztatás és lakossági véleményezés tapasztalatai alapján álltak össze. A lakossági vélemények alapján Kőhegy és térsége tekintetében az átlagosnál is szigorúbb előírások alkalmazása szükséges. Ez a lakossági fórumon elhangzottaknak megfelelően a jelenlegi Lk-1/VED jelű övezet ingatlanait érinti, szigorítva az elhelyezhető rendeletelési egység számát, a legnagyobb megengedett beépítés mértékét 35 %-ra, a bruttó szintterületi mutatót 0,9-re, és az építménymagasságot 4,5 m-re, valamint a felszínivíz kezelés vonatkozásában egyedi előírást javasolt a tározásra és késleltetett elvezetésre, egyebekben a hatályos előírásokat változatlanul hagyva.

A hatályos BHÉSZ-ben a legnagyobb megengedett beépítés mértékét 40 %, a + 20 % a kőhegyi „grinczing”-hez kapcsolódó, nem lakó, hanem valamilyen közösségi kézműipari, kereskedelmi, vendéglátó funkció elhelyezésére szolgált, nem a rosszul értelmezett lakásokhoz tartozó gépkocsi és egyéb tároló, vagy iroda kialakítás céljait szolgálta.

A hatályos tervben a az építménymagasság értéke 5,5 m, ennek 4,5 m-re, és ehhez igazodva a homlokzat magasság 6,0 m-ről 5,0 m-re történő csökkentését tartalmazza a módosítás.

A terület telekstruktúrája alapján határoztuk meg a legkisebb kialakítható telekterületet, mely csak új telekalakítás során kialakuló telkek méretét határozza meg, a meglévő, kisebb telkek az előírások szerinti paraméterekkel építhetők be. Az egységesebb épülettömeg kialakítása érdekében az egy épület legnagyobb földszinti beépítését a 300 m² telekterülethez tartozó beépítés mértékében kívánjuk meghatározni.

A rendeltetési egység számának korlátozása mindenképp egy intenzitás csökkenést eredményez. Természetesen nem szándékunk mindenféleképp generációs lakások kialakítása a területen, mert az valójában egy visszasűrűsödést jelent, de nem szeretnénk megakadályozni generációk szoros egymás mellett élését sem. Ezen vékony mezsgye mentén lehet kialakítani a terület új beépítéseit, ez nagy biztonsággal egy az eddigieknél kisebb terhelést fog eredményezni.

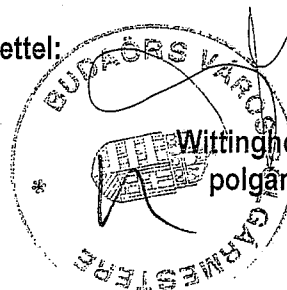
Az önálló telkeken önálló, független épület építésére van lehetőség, a telkek egyesítésével létrehozott többszörös méretű ingatlanon több épület és rendeltetési egység nem helyezhető el, ezért ez nem lesz cél a fejlesztéseknél.

A teherforgalmi korlátozásokat nem az utcák burkolatainak teherbírása, hanem az utcák alatti pincék, azok teherbírása indokolja, ezért annak feltétel nélküli feloldását szakmailag nem lehet megalapozni. A hivatal törekszik az utak kialakult teherbírásáról minél teljesebb képet kapni, ezért már több vizsgálatot is készítettett, de az eddigi vizsgálatok nem alapozták meg egy a jelenlegi szigorú előírás feloldását.

Kérem tájékoztatásomban foglaltak szíves elfogadását, és kérem szíveskedjen eljuttatni azt a melléklet szerinti aláíróknak.

Budaörs, 2013. április 2.

Tisztelettel:



Wittinghoff Tamás
polgármester

É: XI-7/273
váln 7-29

Budaörsi Városfejlesztő Kft

info@budaorsivarosfejleszto.hu

tárgy: Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás

Tisztelt Címzett!

A fenti szabályozási terv módosítása kapcsán rendezett lakossági fórumon tapasztaltak alapján kialakított véleményemet mellékelten elküldöm.

Kérem, hogy a felvetéseimet, amennyiben lehetséges válaszolják meg.

Mivel 25 éve tervezek a Kőhegyen, a Kőhegy lábánál lakom egy budaörsi felújított hagyományos sváb-házban, úgy érzem, hogy véleményem megalapozott mind műszaki, mind építészeti vonatkozásban.

Budaörs, 2013. január 18.



20130121-1044-003770-1-00

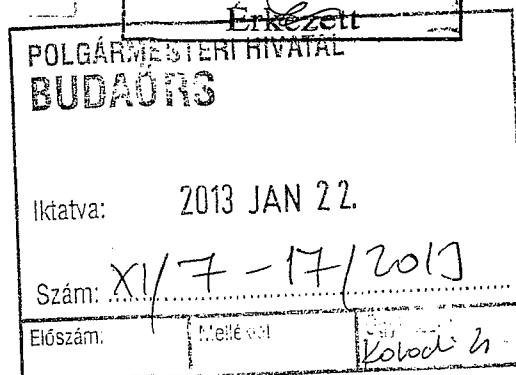
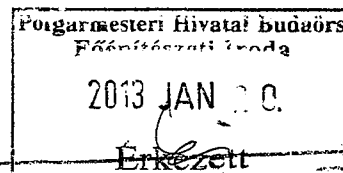
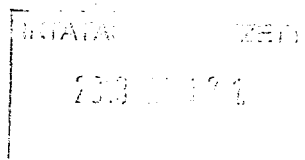
Sasváry Andrea

építész

Budaörs, Kisfaludy u. 11./1.

sasvary.andrea@gmail.com

06-20-393-55-11



Észrevételek a Lakossági Fórumról

Az LK-1VÉD övezet övezeti mutatói csak részben kerültek ismertetésre. Elhangzott a beépítési százalék érintőlegesen, a lakásszám-részletesen taglalva, illetve egy utalás az építmény magasság csökkentésre, amely fogalom 2013. jan .1.-től nincs értelmezve az országos jogszabályokban.

Nem derült ki a bruttó szintterületi mutató, terepszint alatti beépítés, zöldterületi mutató illetve épületmagasság, épület legmagasabb pontja, max. homlokzatmagasság, felszíni vízelvezetés megoldása és az, hogy milyen közművek megléte szükséges az építési engedély kiadásához.

-1. Az új szabályozás célja - ahogy kiderült- a Kőhegy beépítési és vízelvezetési problémáinak megoldása. Az állapotfelmérés többszörösen elkészült a támfalokról, pincékről, vízelvezetés megoldatlanságáról. Az ismertetett pincék, támfalak többsége magántulajdonban lévő, melyek felújítása, átépítése építési tilalom illetve csökkentett beépítési mutatók érvényesítése esetén nem várható, mert a kisméretű telkek miatt a támfalak és pincék szervesen kapcsolódnak a telken álló épületekhez és felújításuk csak azok felújításával, átépítésével együtt történik, amely építés jelenleg tiltott, az új szabályozás beépítésével egy ideig vissza fog esni.

A beépítés csökkentése, mely nagyobb zöldfelületet eredményez, a felszíni vízelvezetés problémáját nem tudja megoldani, mivel itt a telken belüli szikkasztás a terep adottságai és a pincék miatt nem megoldható.

Mint elhangzott a Kőhegy csak egységesen kezelhető, mert egymáshoz kapcsolódnak a támfalak, pincék, ami teljes mértékben igaz. Ezért már régen szükség lett volna az egységes tervre vagy legalább annak koncepciójára a felszíni vízelvezetésről és az utak miatt feltétlenül tömedékelendő pincékről. Ennek megléte esetén nem kell építési tilalom és terhelés csökkentés, csak az a szabályozásban előírt kötelezés, hogy építés esetén ezeknek a telekre eső része szakszerűen megoldásra kerüljön, melyet lehet ellenőrizni, hogy megfelelő-e a teljes terület koncepciójának, kötelezhetően az építési engedélyhez elkészítendő tartószerkezeti és épületgépészeti kiviteli terv munkarésszel.

-2. A 2005-ben kialakított koncepció, mely egy 40%-os beépítést, 1,20 bruttó szintterületi mutatót és egyéb funkcióra pedig + 20% beépítést adott nem volt rossz koncepció, csak a szabályozás hiányosságai miatt nem teremtette meg ennek a megvalósításához az egyéb körülményeket. (a fent említett csapadékvíz elvezetés megoldatlansága, a parkolási mérleg helyi parkolási rendelettel alakítva illetve a nagyarányú alápincézés miatt a terepszint alatti beépítés és bruttó szintterület összehangolása, és az esetleg nagyméretű telkeken az egy épület maximális alapterületének maximálása).

Véleményem szerint ennek a koncepciónak a közben kiderült hiányosságainak javításával és a műszaki megfelelőség ellenőrzésének engedélyezési szakaszban történő megoldásával, a közös problémák- felszíni vízelvezetés , támfalak, pincék- egységes terv szerinti kezelésével jobb eredmény lenne elérhető, mint egy olyan rendelettel, ami visszalépést eredményez.

- A tájékoztatás hiánya ellenére a rendelet-tervezet beépítési mutatóit tartalmazó táblázatot láttam, így az új szabályozásról részben feltételesen tudok véleményt alkotni.

-3. A beépítési mutatók csökkentése néhány évre mindenképpen visszaveti az építkezéseket bármely területen. Itt a terepadottságok, az építészeti jelleg megkötése illetve a jelenlegi gazdasági környezet hosszabb távon fogja csökkenteni az építkezést a területen.

Eladhatatlanná válhatnak a telkek, mert várhatóan a csökkent beépítési mutatók miatt olyan vevők vennék meg, akiknek kis lakóépület építésére van, a többlet költségekre (pince felújítás, támfal építés, felszíni vízelvezetés extra megoldása, építőanyag szállítás a súlykorlátozás miatt problémásabb és sokkal drágább) nincs fedezetük. Így a jelenleg is rossz állapotú támfalak és pincék esetében további állapotromlás várható.

-4. A beépítés 60% helyett 35 %-ra csökkentése az 1 épület 1 telekre építése mellett egyrészt a kisméretű telkek (190m² teleknagyság gyakori a területen) kisméretű házat eredményez, mely építészeti kialakításával eltér a környezetéből, melyet a tervtanács feltehetően ellenezni fog, így ezek a telkek nem lesznek építési telkek, egyetlen megoldás, ha jelenleg van rajta épület, annak a felújítása. Ha 1 épület tehető 1 telekre, akkor a nagyobb telkek esetén megint fennmarad az eddigi probléma: a környezetből kilógó nagyobb épület építése.

-5. A 25 % terepszint alatti beépítés engedélyezése már jelenleg meglévő pincék esetében is problémát jelent, mivel a Kőhegyen a pincék csak részben lettek bemélyítve, a kitermelt földet a donga fölé rakták földtakarásnak, dombot létrehozva, ezért az épület mögött indulnak a pincék, az új épület építése sem történik általában felettük a fenti kialakítás miatt, így a terepszint alatti beépítés a meglévő pincék miatt jóval több, mint 25%. Így ez a mutató pincék letagadását eredményezi, mivel tiltott a megszüntetésük, szakszerűtlen és ellenőrizhetetlen megszüntetését vonja maga után- elfalazás, mely mögött az állag ellenőrizhetetlen lesz. Azonkívül nem teszi lehetővé új, garázs céljára szolgáló pince kialakítását (épület alatt nem lehet a garázs-pince, mert nem közelíthető meg az utcafronti telekbeépítés miatt, de a telken belüli támfalban lehet, de ez épületen kívüli, már nem fér bele a 25%-ba. Ez szerintem egy olyan kitételrel megoldható lenne, hogy új pince terepszint alatti beépítése X %, a meglévő pincék azok kialakult állapot, nem számítandók bele.

-6. A 4,50m épületmagasság, melynek számításakor nincsenek csökkentési tényezők, kisebb magasságot eredményez, mint a régi fogalom, építmény magasság 4,50m. Az 5,50m-es építmény magassággal ezen a terepen általában földszint+ emeletes épületek épültek az elmúlt években, általában a prérházak fesztávolságához illeszkedő fesztávval és erre szerkesztett oromfallal. A meglévő és megmaradó prérházak 3,0m alatti építmény

magasságú, földszintes épületek. Most megjelenik egy harmadik méretrend, a tetőtér beépítés 4,50m-rel, a tető kihasználhatósága miatt nagy fesztávval, nagy oromfallal.

-7. A terep miatt mindenképpen szükséges maximális homlokzat magasság, mely nagyobb a lejtő irányából, mint 4,50m, jelen esetben a jelenlegi 6,00m lenne célszerű.

-8. A bruttó szintterületi mutató 0,90 a meglévő pincék miatt kicsi, nagyon sok esetben a 35% beépítéssel a földszint+ tetőtér beépítést sem teszi lehetővé. Valamilyen módon itt is külön kellene választani a meglévő pince beszámítását.

-9. A lakossági fórumon hosszan tárgyalt 1 lakás -1 albetét, ne lehessen társasházzá alakítani elv, mely csökkenti a terület terhelését, számomra érthetetlen. Ha egy generációs lakásban 200 m²-én 3 vizes helyiséggel, 6 szobával, 3 kocsival él a generációs család, mennyivel kisebb a terhelés, ha ugyanezen adatokkal 3 lakásnak van minősítve az épület. Csak egy újabb építési költség növelő tényező jelenik meg: az időnként meglévő szociál politikai támogatások és kedvezményes kamatozású építési hitelek az itt építkező számára nem elérhetőek (mert a hitel felvételének feltétele új kisméretű lakás létrehozása, melyet jelen szabályozás mellett nem lehet megvalósítani), nem növelik az építést a területen, a már itt élő családok sem tudják az új generációt itt letelepíteni.

-10. Az építési engedély kiadásának feltétele a bizonyos közművek megléte. Egyértelmű, hogy itt a csatorna megléte szükséges, de szerintem a korszerű közműpótlókat, melyek a környezetvédelmi szempontok alapján a feketevízzel a locsolást és a visszaforgatást a wc öblítésre lehetővé teszik nem kellene itt kizárni, kisebb terhelést adna a csatorna rendszernek. A műanyag tartályok elhelyezése a pincékben megoldható, nem kell újabb terep alatti helyiségeket kialakítani.

11.-Mi lesz a felszíni vizek elvezetésével? Vannak Budaörsön olyan helyek- éppen a Kőhegyhez csatlakozó területeken is- ahol az építés feltétele a zárt rendszerű csapadékcatorna kiépítése. Itt is feltétel lesz ennek a megléte? Mert ha igen, akkor ez gyakorlatilag építési tilalom addig, míg az utcákban az Önkormányzat ki nem építi a zárt csapadékcatorna rendszert és lehetővé teszi a rákötést is.

-12. Ha a terület védett, akkor a napkollektorok elhelyezhetőségéről is említést kellene tenni, melyek nagymértékben befolyásolják a homlokzati megjelenést.

Sasváry Andrea

Budaörs, Kisfaludy u. 11./1.

Budaörsi Városfejlesztő Kft

info@budaorsivarosfejleszto.hu

tárgy: Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás

Tisztelt Címzett!

A fenti szabályozási terv módosítása kapcsán rendezett lakossági fórumon tapasztaltak alapján kialakított véleményemet mellékelten elküldöm.

Kérem, hogy a felvetéseimet, amennyiben lehetséges válaszolják meg.

Mivel 25 éve tervezek a Kőhegyen, a Kőhegy lábánál lakom egy budaörsi felújított hagyományos sváb-házban, úgy érzem, hogy véleményem megalapozott mind műszaki, mind építészeti vonatkozásban.

Budaörs, 2013. január 18.

Sasváry Andrea

építész

Budaörs, Kisfaludy u. 11./1.

sasvary.andrea@gmail.com

06-20-393-55-11

Sasvári Andrea

Budaörs

Kisfaludy utca 11./1.

2040

Tárgy: tájékoztatás – Budaörs, Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás

T i s z t e l t É p í t é s z A s s z o n y !

A Budaörsi Városfejlesztő Kft-nek címzett, Budaörs, Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás tárgyában a lakossági fórumot követően írt levelében foglaltakra az alábbiakról tájékoztatom:

A változtatási szándékok a város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő felülvizsgálata kapcsán készített tájékoztatás és lakossági véleményezés tapasztalatai alapján álltak össze. A lakossági vélemények alapján Kőhegy és térsége tekintetében az átlagosnál is szigorúbb előírások alkalmazása szükséges. Ez a lakossági fórumon elhangzottaknak megfelelően a jelenlegi Lk-1/VED jelű övezet ingatlanait érinti, szigorítva az elhelyezhető rendeletelési egység számát, a legnagyobb megengedett beépítés mértékét 35 %-ra, a bruttó szintterületi mutatót 0,9-re, és az építménymagasságot 4,5 m-re, valamint a felszínvíz kezelés vonatkozásában egyedi előírást javasolt a tározásra és késleltetett elvezetésre.

A terv módosítása 2012 év végén indult, ezért a megváltozott országos építési és településrendezési előírások és rendelkezések alapján az még az OTÉK 2012. augusztus 6-i hatályos előírások szerinti tartalommal készül, véleményeztetése az Étv. 2012. december 31-én hatályos előírásai szerint történik.

Reméljük a szigorított előírásokkal a Kőhegy térségének egyedi, eredeti arculata jobban megőrizhető, leképezhető, és csak a terület üzleti célú fejlesztésének visszahúzóását fogja eredményezni. A helyi építési szabályzatban nem áll módunkban az építési engedélyezés során benyújtandó dokumentációk körének megváltoztatása, de természetesen a jó szándékú, a területet jól ismerő tervezők elkészíthetnek a terület általános problémáit a telekre vonatkoztatva vizsgáló elemzéseket, és azok tapasztalatai alapján tervezhetnek meg bizonyos szerkezeteket. Ezek a tanulmányok a tervhez csatolhatók, de kötelező elkészítésük és csatolásuk HÉSZ-ben nem írható elő.

Ennek kapcsán a teljes városra készülő településrendezési terv felülvizsgálat során részletesen foglalkozunk a térség alapincézettiségből eredő problémákkal, építésjogi szabályozással.

A hatályos BHÉSZ-ben a legnagyobb megengedett beépítés mértékét 40 %, a + 20 % nem lakó, hanem valamilyen közösségi kézműipari, kereskedelmi, vendéglátó funkció elhelyezésére szolgált, nem a rosszul értelmezett lakásokhoz tartozó gépkocsi és egyéb tároló, vagy iroda kialakítás céljait szolgálta.

Ahogy a fellevezetőben ismertettük az előzetes lakossági vélemények ismeretében a módosítás célja a beépítés intenzitásának csökkentése a területen.

Sohasem volt 60 %-os beépítés a területen, a 40 % csökkentéséről beszélünk, és mivel a +20 % bónuszt nem a jogalkotói akaratnak megfelelően használták ki, ezért annak teljes elhagyása javasolt. Az új paraméterekkel pontosan a kisebb lakások építése lenne a cél, nem a jelenlegi 4-6 lakásos társasházak. Ezt a Tervtanács nem fogja ellenezni, hiszen az eddigi nagyságú, léptékű épületek voltak a szakmai kritika leggyakoribb tárgyai.

A terepszint alatti beépítés paraméter rossz értelmezéséből adódnak a felvetett problémák, jogalkotó akarat a telek terepszint alatti beépítésének mértékét 40+25%-ban szabályozni, ezzel egy telek terepszint alatti beépítése 65% lehet, ennek a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékét is figyelembe

véve a területen elégségesnek kell lennie az elhelyezni kívánt funkciókra a meglévő pincék területét is figyelembe véve.

Az építménymagasság és a szintszám, valamint az épületek tömegalakítására vonatkozó észrevételeit köszönjük, azok alapján az építménymagasság és a hozzá tartozó völgy felőli, utca fronti homlokzat magasságának 5,0 m-re csökkentését, valamint az épülethomlokzat arányok eredeti prэшáz arányainak megőrzésére, valamint a szintszám meghatározására is javaslatot teszünk a módosításban.

A rendeltetési egység számának korlátozása mindenképp egy intenzitás csökkenést eredményez. Természetesen nem szándékunk mindenféleképp generációs lakások kialakítása a területen, mert az valójában egy visszasűrűsödést jelent, de nem szeretnénk megakadályozni generációk szoros egymás mellett élését sem, reméljük az épület kubatúra paraméterekkel olyan tömegformálású épületek kialakítása lesz lehetséges, melyekben nem lesz lehetőség többszörös generációs lakások kialakítására. Ezen vékony mezsgye mentén lehet kialakítani a terület új beépítéseit, ez nagy biztonsággal egy az eddigieknél kisebb terhelést fog eredményezni.

A terület talajviszonyai a területre hulló csapadékvizek fokozott kezelését teszik szükségessé, ezért az emberi használatból eredő többletvizek területen történő tározása/kezelése nem lehetséges, azok az ingatlan és a szomszédos beépítések állékonyosságát veszélyeztetnék.

A javasolt korszerű közműpótlók kialakítása sem lehet cél, hisz a terület alápincézettsége és talajtani adottságai miatt a vizek elszikkasztása, talajba vezetése, locsolóvízként történő újrahasznosítása nem lehetséges, szürkevízként történő hasznosítását a szabályzat nem tiltja.

A terület felszíni vízelvezető rendszerének kiépítését, felújítását a hivatal folyamatosan végzi, a rendelet nem a zárt rendszerű elvezetés előírását, hanem a kiépített közterületi elvezetés kialakítását írja elő feltételként.

A városképet meghatározó déli homlokzatok oromfalas kialakítása a rendelet előírása alapján kötelező, azon napkollektor elhelyezése nem várható, ezért arról most rendelkezni nem szükséges, egyéb hegyvidéki területeken a város településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során javasolni fogjuk.

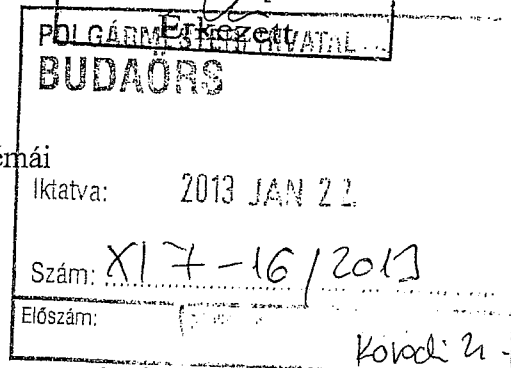
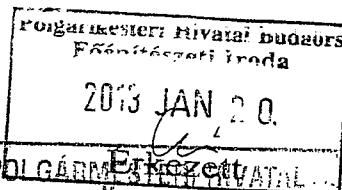
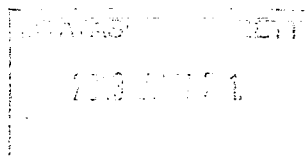
Kérem tájékoztatásomban foglaltak szíves elfogadását.

Budaörs, 2013. április 2.

Tisztelettel:

€: XI-7/1673
Március 7-22

Budaörsi Városfejlesztő Kft.
Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Kálóczi Imre képviselő úrnak



Tárgy: Kőhegy és térsége és a Naphegy utcai ingatlanok problémái

Tisztelt Városfejlesztők!

A BHÉSZ elkészítéséhez kapcsolódó **fórum** keretében írásban szeretném ismertetni a „Nefelejcs utcai” pincesor és a Naphegy utcai ingatlanok között fennálló néhány **problémát**:

- a rendezetlen csapadékvíz elvezetéstől,
- a beomlasztott pince általi káron,
- a határterületi ingatlanok közötti gyom fertőzöttségig.

A Naphegy utcai ingatlanok úgy kapcsolódnak a Kőhegyi térség problémáihoz, hogy a Nefelejcs utcai pincesor „pincéi” ezen ingatlanok alá vannak befürva. Amely még akkor történt, mikor ezek a területek még szőlőföldek voltak.

Időközben a szőlőföldek felparcellálódtak és a Naphegy utcai fronthoz kapcsolódóan beépítésre kerültek. A hátsó kerti területre viszont a közelmúltig szőlő és gyümölcsstermesztés, valamint kertészkedés folyt.

Azonban időközben elkezdődött a Naphegy utcai hátsókerti részek beépítése is Nefelejcs utcai kapcsolódással – zavaró nagyságú méretekben – megnövelt beépítettséggel, a korábbi állapothoz tartozó vízlevezetési rendszer felszámolásával.

Ezért az új BHÉSZ-ben szabályozni kellene a Naphegy utcai **hátsókerti** ingatlanokra vonatkozóan is: a beépítettség mértéket / a kerítés felosztást / az építménymagassági mértéket / a tetőgerinc magasság mértékét, stb. Tekintettel, arra hogy a déli fekvés miatt egy aránytalan méretű, megalomán építmény - aránytalan mértékben kelthet zavaró hatást.

A Nefelejcs utca felől korábban beomlasztott pince tanulsága, hogy a kert ezen része csak korlátozottan hasznosítható, a vadon fölé nőt diófa is csak hébe-hóba terem benne.

A terület további jellegzetessége, hogy a Naphegy utca felől lejt a pincesori kerti határ felé, ami a vízlevezetés megoldatlansága miatt veszélyt hordoz a Nefelejcs utcai ingatlanokra nézve. Nem beszélve arról, hogy némely ingatlan szennyvíz aknája innét alulról nem köthető be gravitációsan a Naphegy utcai gerinc vezetékbe.

A pincesori „hézagosan zárt sorú” ingatlanok és a Naphegy utcai **hátsókerti** ingatlanrészek között található - egy 6-8 méteres, az erózió által rézsútosan lejtősített területre, amelyen csalán, parlagfű és az épített környezetbe nem igazán illő, különféle bozót terem.

Papíron az a terület elbirtoklással a pincesori ingatlanokhoz lett kapcsolva, viszont jelenleg a zárt sorú ingatlanok tulajdonosai nem tudnak feljutni a gyomos állapotot megszüntetni. Van olyan ingatlan is, ahol az erózió nem hatott, ott meredeken áll az agyagfal – de nincs támfallal megtámasztva – amely a klímaváltozás szélsőséges esőivel növekvő kockázatokat hordoznak főleg az alól elhelyezkedő ingatlanokra vonatkozóan.



20130121-1040-003762-1-00

A **megoldást** egy olyan „közlépcsős - közlekedési út” kialakítása jelentené, amely a pincesori ingatlanok tulajdonosainak feljutását, a hátsókertiek lejutását biztosítaná, a szükséges közművezetési lehetőséggel, amelyhez kapcsolódóan az érintett alsó-felső ingatlan tulajdonosok fele-fele szélességben adnának területrészt és szolgalmi jogot. Közös terv alapján szakszerűen kiépített teraszos támfalakkal.

Elhárítva ezzel a rendezetlen vízelvezetésből adódó kockázatokat és a helyi gyom fertőzőttséggel járó, allergiát okozó veszélyeket.

Ez visszaszerezés helyzet csak a helyi közérdekszolgáltató akarat és szervezés mellett valósítható meg, önkormányzati koordinációval és támogatással.

A helyzet teljesebb feltárásához és megoldásához talán célszerű lenne még egy szűkebb fórum igénybevételevel meghallgatni az érintetteket.

Budaörs, 2013. január 17.

Hangai Sándor

Budaörs,
Naphegy u. 35/1.
2040.
shangai@freemail.hu



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Ügyiratszám: XI-7-22/2013

Üi.: Korodi Zsolt

Tel./Fax: 06-23/447-989

Hangai Sándor

Budaörs

Naphegy utca 35/1.

2040

Tárgy: tájékoztatás – Budaörs, Kőhegy és térsége és a Naphegy utcai ingatlanok problémáiról

Tisztelt Hangai Úr!

A Budaörsi Városfejlesztő Kft-nek, Kálóczi Imre képviselő úrnak és hivatalunknak címzett, Budaörs, Kőhegy és térsége és a Naphegy utcai ingatlanok problémáiról szóló levelében foglaltakra vonatkozóan az alábbiakról tájékoztatom:

Köszönjük észrevételét, a terület alapincézettségével és az ebből eredő problémákkal érintettek teljes mértékben tisztában vannak, ezért is készült több felmérés, tanulmány a pincehálózat feltárására, és ezért is készül egy előrehozott, önálló eljárásban csak ennek a területnek a problémáival foglalkozó településrendezési eszköz módosítás.

A tömbfeltáró közterület nyitási javaslatára tájékoztatom, hogy annak megvalósítását szakmailag nem tudjuk támogatni, hisz ahogy Ön is említi levelében az egy jelentős lejtésű terület, azon a kisajátítás céljának megfelelő közterület (közművek, gépjármű és gyalogos burkolt felületek) nem alakítható ki. A telek gondozása, a telken belüli nem beépített területek karbantartása a mindenkori tulajdonosok feladata, a városban több helyen is található zárt sorú épület elhelyezés, ahol a közterületről épülettel elzárt kertek szükséges fenntartását tulajdonosok megoldják tömbfeltárás nélkül.

Kérem tájékoztatásomban foglaltak szíves elfogadását.

Budaörs, 2013. március 19.

Tisztelettel:

Csík Edina
főépítész



From: Kiss Sándor [mailto:kiss.sandor@starkiss.hu]
Sent: Tuesday, February 26, 2013 12:09 PM
To: Polgármester
Subject: Lakók tiltakozása a Kőhegyről

Tisztelt Polgármester úr!

Az alábbi levelet, melyet fenti tárgyban Kálóczi Imre képviselő úrnak címeztünk ezennel megküldjük Önnek is mint "érintettnek". Ha hozzá kíván szólni, várjuk levelét:

Tisztelt Kálóczi Imre Képviselő Úr!

A Budaörsi Infó nyomtatott verziójának februári számában és a Budaörsi Infó Online-on megjelent (<http://www.budaorsiinfo.hu/?p=44690>) "Lakosok tiltakozása a Kőhegy és térségére vonatkozó tilalom miatt" c. cikkünk folytatásaként márciusban is foglalkozunk a témával.

A Budaörsi Polgármesteri Hivatal 2013. január 16-án tartott lakossági fórumot a Jókai Mór Művelődési Központban, melyen tájékoztatta a Kőhegyen és a környékén lévő ingatlanok tulajdonosait a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó rendelet-tervezetről.

A Budaörsi Infó szerkesztőségét az ott lakók közül többen megkeresték, akik úgy vélik, hogy jogtalan a hatósági korlátozás; ezért aláírásgyűjtésbe fogtak, hogy egy beadvánnyal forduljanak Wittinghoff Tamás polgármesterhez. Az újságban szó szerint közzétettük a lakók felhívó levelét, melyre az Önkormányzat részéről azóta sem érkezett válasz.

A lakók levelét megtekintheti a Budaörsi Infó online oldalán az alábbi linken:
<http://www.budaorsiinfo.hu/?p=44690>

Szerkesztőségünk azért kereste meg Önt mint az ügyben illetékest, hogy válaszaival segítséget nyújtson a lakók számára és tájékoztassa őket a levelükben is felmerülő nehézségeikről és azok megoldásáról.

A pontosítás érdekében szakaszaira bontottuk a levelet, hogy a lakók problémáját jobban szemléltethessük. ezekre várjuk a választ:

1. A tulajdonosok úgy vélik, hogy a jelenlegi budaörsi helyi szabályozási háttér miatt sérülnek az építési törvény szerinti jogaik. A területen lévő ingatlanok értéke folyamatosan csökken, átépítésüket és felújításukat azonban korlátozza a HÉSZ.

2. Az új tervezetben szándékoznak 35%-ra csökkenteni a beépíthetési százalékot, az építési magasságot pedig 4,5 m-re. (A jelenlegi magasság 6 m, a beépíthetőség 40% + 20% egyéb funkció, mint például a kötelezően előírt gépkocsi beálló, vagy garázs.) A terv szerinti egy épület 1 telekre építése mellett egyrészt a kisméretű telkek (190 m² teleknagyság gyakori a területen) kisméretű házakat eredményeznek. Ezzel az építészeti kialakítással eltérnek majd a környezetüktől, melyet a tervtanács feltehetően ellenezni fog, így ezek a telkek nem lesznek építési telkek.

3. Egyetlen megoldásként a felújítás marad, ami sok esetben - éppen az új tervezet szerint - egy új építés 2-3-szorosába kerül. Így ezeknek az ingatlanoknak az értékesítése az előírásoknak köszönhetően szinte lehetetlen lesz.

4. A lakossági fórumon hosszan tárgyalt 1 lakás–1 albetét korlátozása, melynek célja, hogy ne lehessen társasházzá, vagy több generációssá alakítani a házakat. Ezzel szándékoznak csökkenteni a terület terhelését, ami szinte érthetetlen. Az új tervek szerint, ha engedélyezik majd az egy generációs lakásban 200 m²-en 3 vizes helyiséggel, 4 szobával, 3 kocsival a generációs család kivitelezését. Ez mennyivel kisebb terhelés, ha ugyanezen adatokkal 2-3 lakásnak van minősítve az épület.

5. A szabályozási tervezet érdekessége, hogy ha valaki 2-3-4 telket felvásárol és mindegyikre 1-1 lakást, melyeken belül egyenként akár 3 fürdőszobát, 6 szobát épít, ezeket egy folyosó rendszerrel összekötve, kialakíthat akár 16 szobás, vélelmezhetően közös osztatlan tulajdonú „Panziót”. Ebben a megfogalmazásban felvetődik a kérdés, hogy miért is szándékozik korlátozni és el lehetetleníteni a lakókat a Városepítési Iroda.

6. Egy másik fontos kérdésre szintén nem kaptak pozitív választ az előadóktól. Miért nem hajthat be a lakókhoz több mint 3,5 t össztömeget meghaladó gépjármű még külön térítés ellenében kiadott engedéllyel sem?

Azt gondolják, az elmúlt két hónap során megtapasztalhatták, hogy a szintén hibás koncepció alapján kivitelezett szivattyús, nyomócsöves csatornarendszer cseréje során a közel egy tucat 15-25 tonnás munkagép és 15-25 tonnás gépjármű folyamatosan használta az úthálózatot. Ebben az esetben behajthatnak az autók térítés nélkül, de a lakók semmilyen formában. Ezzel teljes mértékben ellehetetlenítik az itt lakókat és nem csak egy felújítási, de még a fa, szén, vagy a költözési szállításokat is megakadályozzák.

7. Ezt a korlátozást ebben a formában teljes mértékig jogtalan tartják.

A Budaörsi Infó szerkesztősége megkéri Káióczy Imre Képviselő Urat, hogy egy válaszlevélben küldje el nekünk javaslatát, tanácsát a Kőhegyen és környéken lakók számára. Kíván-e bármilyen formában reagálni a lakosok tiltakozására a Kőhegy és térségére vonatkozó építési tilalom miatt?

Kérjük, hogy tájékoztassa őket arról, hogy milyen módosításokra számíthatnak a későbbiekben, és az Önkormányzat milyen megoldást kínál a számukra.

Ezt a levelet mint "érintettnek" megküldjük Wittinghoff Tamás polgármester úrnak is.

Köszönettel és üdvözlettel:

Budaörsi Infó és Budaörsi Infó Online szerkesztősége

Kiss Sándor, főszerkesztő
2040 Budaörs, Kisfaludy u. 40.

06-23-428-264

www.budaorsiinfo.hu

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06 (23) 420 637, 447-817

Fax: 06 (23) 447-819

E-mail: polgtit@budaors.hu

www.budaors.hu



Ikt.sz.: XI-7-47/2013

Üi.: Korodi Zsolt

Budaörsi Infó

Kiss Sándor
főszerkesztő

Budaörs
Kisfaludy utca 40.
2040

Tárgy: tájékoztatás – Budaörs, Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás tárgyában írt lakossági beadványra

Tisztelt Főszerkesztő Úr!

A Budaörs, Kőhegy és környéke HÉSZ módosítás tárgyában írt Kálóczi Imre képviselő úrnak címzett, de nekem is megküldött beadványában foglaltakra hivatalom nevében az alábbiakról tájékoztatom:

Előljáróban ismertetni szeretném, hogy a változtatási szándékok a város településrendezési eszközeinek folyamatban lévő felülvizsgálata kapcsán készített tájékoztatás és lakossági véleményezés tapasztalatai alapján álltak össze. A lakossági vélemények alapján Kőhegy és térsége tekintetében az átlagosnál is szigorúbb előírások alkalmazása szükséges. Reméljük a szigorított előírásokkal a Kőhegy térségének egyedi, eredeti arculata jobban megőrizhető, és csak a terület üzleti célú fejlesztésének visszahúzódását fogja eredményezni.

1. Fentiek alapján a fórumon ismertetett módosítás a hatályos előírások szigorítását eredményezi, ezért nem érthető, hogy „a jelenlegi budaörsi helyi szabályozási háttér miatt sérülnek az építési jogok”.
Az általános országos előírások csak az ország egészére vonatkoztatható előírásokat tartalmaznak azzal, hogy az egyes települések, településrészek egyedi kialakult karaktereinek figyelembevételével kell/lehet elkészíteni az egyes települések helyi építési szabályozását, mely az építészeti lehetőségeket és korlátozásokat a város fejlesztési irányai, meglévő adottságai figyelembe vételével állapít meg.
2. A hatályos BHÉSZ-ben a legnagyobb megengedett beépítés mértékét 40 %, a + 20 % a kőhegyi „grinczing”-hez kapcsolódó, nem lakó, hanem valamilyen közösségi kézműipari, kereskedelmi, vendéglátó funkció elhelyezésére szolgált, nem a rosszul értelmezett lakásokhoz tartozó gépkocsi és egyéb tároló, vagy iroda kialakítás céljait szolgált.
- A hatályos tervben a az építménymagasság értéke 5,5 m, ennek 4,5 m-re, és ehhez igazodva a homlokzat magasság 6,0 m-ről 5,0 m-re történő csökkentését tartalmazza a módosítás.
3. A terület telekstruktúrája alapján határoztuk meg a legkisebb kialakítható telekterületet, mely csak új telekalakítás során kialakuló telkek méretét határozza meg, a meglévő, kisebb telkek az előírások szerinti paraméterekkel építhetők be, tehát nem igaz, hogy csak a meglévő épület

felújításában lehet gondolkodni.

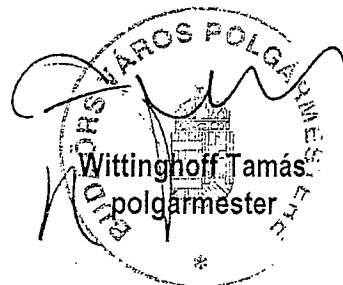
A terület egyedi hangulatát adó, megmaradt értékes beépítések megtartása, és a XXI. század elvárásainak megfelelő megújítása nem csak a tulajdonos, a Kőhegyi közösség érdeke is, mely a város és a tágabb térsége kulturális örökségének a védelmét is szolgálja, ezért ezen épített értékek megtartására és ezen értékek között új beépítések kialakításánál az illeszkedésre kell hangsúlyt helyezni, mert hosszútávon csak ez lehet gazdaságos és minden érintett számára az egyetlen megfelelő, jó döntés.

4. A rendeltetési egység számának korlátozása mindenképp egy intenzitás csökkenést eredményez. Természetesen nem szándékunk mindenféleképp generációs lakások kialakítása a területen, mert az valójában egy visszasűrűsödést jelent, de nem szeretnénk megakadályozni generációk szoros egymás mellett élését sem. Ezen vékony mezsgye mentén lehet kialakítani a terület új beépítéseit, ez nagy biztonsággal egy az eddigieknél kisebb terhelést fog eredményezni.
5. Az önálló telkeken önálló, független épület építésére van lehetőség, a telkek egyesítésével létrehozott többszörös méretű ingatlanon több épület és rendeltetési egység nem helyezhető el, ezért ez nem lesz cél a fejlesztéseknél.
6. A teherforgalmi korlátozásokat nem az utcák burkolatainak teherbírása, hanem az utcák alatti pincék, azok teherbírása indokolja, ezért annak feltétel nélküli feloldását szakmailag nem lehet megalapozni. A hivatal törekszik az utak kialakult teherbírásáról minél teljesebb képet kapni, ezért már több vizsgálatot is készített, de az eddigi vizsgálatok nem alapozták meg egy a jelenlegi szigorú előírás feloldását.
7. Az előjáróban ismertetett előzmények alapján előkészített módosítás első lakossági megméréstetése volt a januári lakossági fórum. A lakossági fórumon elhangzottak és a szakmai észrevételek alapján a tervezetet folyamatosan igazítjuk a különböző véleményekhez, de ezek sokszor egymásnak ellentmondanak.
A Képviselő-testület elé csak a szakmailag elfogadható terveket terjesztheti be a Hivatal, de törvényi kötelezettsége az egyeztetés során érkezett nem szakmai, lakossági és civil véleményekről is tájékoztatni döntéshozókat, akik mindezen információk birtokában dönthetnek annak elfogadásáról.

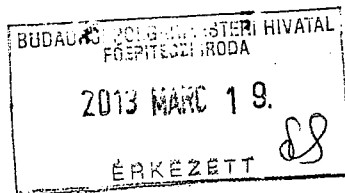
Kérem tájékoztatásomban foglaltak szíves elfogadását, és kérem tájékoztatásomat a helyi médiumain át szíveskedjen eljuttatni érintettekhez.

Budaörs, 2013. április 2.

Tisztelettel:



F: XI-7/2013



Műszaki Ügy

2013 MARCH 18

Felépítési
2013. 03. 19.

TELEPÜLÉSKÉPI ÉS
SZABÁLYZATI SZOLG. CSOP.

2013 MARCH 19.

ÉRKEZETT

Budaörs Város Önkormányzat
Budaörs, Szabadság út 141.

Alulírottak, Karászi Péter (2481 Velence, Tulipán utca 20.) és dr. Ábrahám Orsolya (2481 Velence, Tulipán utca 20.), mint a kőhegyi Víztorny utca 9., hrsz. 1642/2 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai ezúton

bejelentjük

Kártalanítás iránti igényünket az ingatlanunkat érintő ideiglenes építési tilalom miatt. A tervezett építkezésünket megkezdeni, az ingatlanra beköltözni nem tudtunk.

Velence, 2013. február 26.

Karászi Péter

dr. Ábrahám Orsolya

IRATKÉSZÉSI SZÁM

2013 MARCH 22

Műszaki Ügyosztályra érkezett

2013 MARCH 19.

Állásfoglalás

Iktalva

2013. 03. 25.

Szám

XI-7-51/2013

Előzetes

Készlet

Korochi Zs.



20130318-1035-017054-1-00

DOMÉ ÜGYVÉDI IRODA

1016 Budapest,
Zsolt u. 6/A. 4/3.

dr. Domé Judit
ügyvéd

Tel: 201-5529

Fax: 225-3451

Ért.cím: 1253 Bp. Pf. 79.

dome.judit59@gmail.com

Mobil: 06 20 3795212

Karászi Péter és

dr. Ábrahám Orsolya

Hiv. sz.: B 5/2013.

Velence

Tulipán utca 20.

2481

Tisztelt dr. Ábrahám Orsolya és Karászi Péter !

Ügyfelem, Budaörs Város Önkormányzat megbízásából, az Önkormányzatnak címezett levelükre válaszolva, tájékoztatom, hogy ügyfelem álláspontja szerint kártalanításra okot adó körülmény nem áll fenn.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2013. április 9.

Tisztelettel:

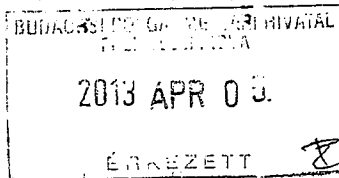
Dr. Domé Judit
ügyvéd
1016 Budapest
Zsolt utca 6/A

dr. Domé Judit
ügyvéd

F: XI-7/2013

4/58

2013 APR 03.



Budaörs Város Önkormányzat

Főépítési Iroda

Főépítési!
Egyetemesi Helyi Városi
innal, hogy belső lakást
akad építési és
éptési a 35%-al függő
ide!

Műszaki Ügyosztályra érkezett

Tisztelt Iroda!

2013 APR 04.

Alulírt

Alulírott, Karázi Péter kőhegyi ingatlantulajdonos szeretném tiltakozásomat kifejezni a honlapon közzétett végleges HÉSZ tervezet Kőhegyre vonatkozó szabályozása ellen a következők miatt.

A legutolsó lakossági fórumon, március 21-én, felszólaltam, talán a jegyzőkönyvből is majd kiderül, hogy az 500 m2 alapterület feletti telkek esetében lehessen nagyobb földszinti alapterületű a lakóház. A fórumon a javaslat ellen nem volt tiltakozás – vélhetően majd ez is kitűnik a jegyzőkönyvből – azonban sajnálattal tapasztalom, hogy a tervezetben nem történt változás e körben. Véleményem szerint, mivel az utcafronti arányok, forma is szabályozott, az a tény, hogy milyen mélyen nyúlik be az épület a telekbe nem rontaná a préház jelleget, ugyanakkor a telek jobb kihasználását tenné lehetővé az ekkora méret esetén. Ezért ismételtlen kérem, és javaslom, hogy legyen magasabb földszinti alapterület korlátja az 500 m2-t meghaladó telkek esetében.

Budaörs, 2013. április 2.

Karázi Péter

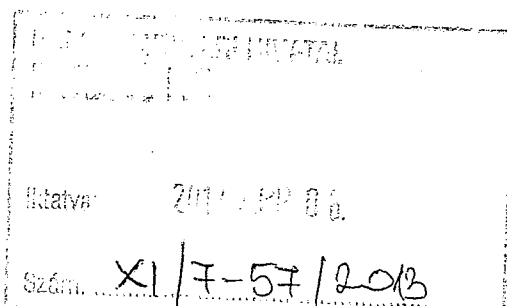
Karázi Péter

BUDAÖRSI ÖNKORMÁNYZAT

2013 APR 04.



20130403-0958-019623-1-00



Korödi Zs.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Tel./Fax: 06-23/447-989

Ügyiratszám: XI-7-58/2013

Üi.: Korodi Zsolt

Karászi Péter

Velence

Tulipán utca 20.

2481

Tárgy: tájékoztatás – BHÉSZ Kőhegy és környéke Lk-1/VED övezetbe sorolt ingatlanokra vonatkozó módosításával kapcsolatban

Tisztelt Karászi Péter!

A Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) ÖKT. sz. rendelet (BHÉSZ) Kőhegy és környéke Lk-1/VED jelű építési övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó módosításhoz írt, 2013. április 2-án kelt beadványában foglaltakra az alábbiakról tájékoztatom:

A 2013. március 21-i felszólalásában kérte, hogy a rendelet-tervezetben az épület kialakítható bruttó alapterületét 100 m² területről emelje fel jogszabály alkotó 120 m²-re. A fórumon ezzel kapcsolatban – az Önén kívül – lakossági észrevétel nem érkezett, a fórumot vezető szakértő ismertette azokat a szakmai indokokat melyek a rendelet-tervezet szerinti paramétereket támasztják alá, és felajánlotta Önnek, hogy egy személyes megbeszélés keretében közösen keressenek megoldást az Ön által felvetett, nem általános problémára. (Tudomásunk szerint a személyes konzultáció során 150 m²-es alapterület igénye merült fel.)

Jelen levelemmel szeretném felajánlani a konzultációs lehetőséget, melyen a tervezés alatt felmerült, és az egyeztetés során megismerhető építetési igényeket és tervezői javaslatokat átbeszélve közösen biztosan találunk megoldást a problémákra.

Az előzetes egyeztetést azért is szükségesnek tartom, mert a terület helyi védelme alapján a tervezett építés engedélyezéséhez meg kell szerezni Budaörs Város Tervtanácsának véleményét.

Budaörs, 2013. április 15.

Üdvözlettel:



FŐÉPÍTÉSZI FOGADÓÓRA

szerda 8⁰⁰-12⁰⁰

Előzetes időpont-egyeztetés szükséges!

XI-17/2013

2013 JAN 08.

Főépítész! 21.08
2013 JAN 07.

Zsolt

Budaörs Óvárosért Egyesület
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4
tel.: 06 20 417 2580
email cím: ovaros@t-online.hu

2013 JAN - 8.

Műszaki Ügyosztályra érkezett

Díjazott

2013 JAN 07.

Tárgy: vélemény a XI-10-171-11/2012 ügyiratszámú levélre

Tisztelt Főépítész iroda!

Illetve:

Szám: XI/7-7/2013

Előszám:

Kovács

A Kőhegy és környéke Lk-1 VÉD jelű övezetbe sorolt ingatlanok BHÉSZ módosításának rendeletéhez az alábbi észrevételeink vannak.

A R. 31. § (6) bekezdése és a R. 77 § (7) bekezdése között ellentmondás van. Az R. 77 § (7) amennyiben mégis marad, módosítását kérjük az alábbiak szerint: Az új beépítés és bővítés, átalakítás esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyülekező csapadékvizet csapadék víztározóba kell felfogni és telken belül elszikkasztani, ha az nem veszélyezteti a környezetet. A Kőhegy Lk-1 VÉD jelű ingatlanok területén a közterületen csapadékvíz elvezető rendszert kell kiépíteni és az ingatlanokról abba belevezetni.

A R. 33.§ (6) b) pontját kérjük módosítani:
Az építési övezetben fekvő telkeken bármely épület vagy épületrész legfeljebb 1 pince +földszint+ tetőtér kialakítású lehet.

A R. 33.§ (9) pontját kérjük pontosítani:
A homlokzatmagasság geodéziával igazolt meglévő terepszinttől számítható.
. Az épület valamennyi homlokzatmagassága nem lehet több, mint a területre vonatkozó legnagyobb építménymagasság, kivéve a lejtés irányába eső magasabb homlokzat, mely max. 5,5 m.

Az elérendő épületkarakter kis és nagy szélességű épület esetén a megengedett építménymagassággal rossz arányú épülethez vezethet, az oromfalhoz tartozó homlokzatszélességet meg kellene határozni a kívánt arányok elérése céljából.

Budaörs, 2013. január 4.

Tisztelettel:

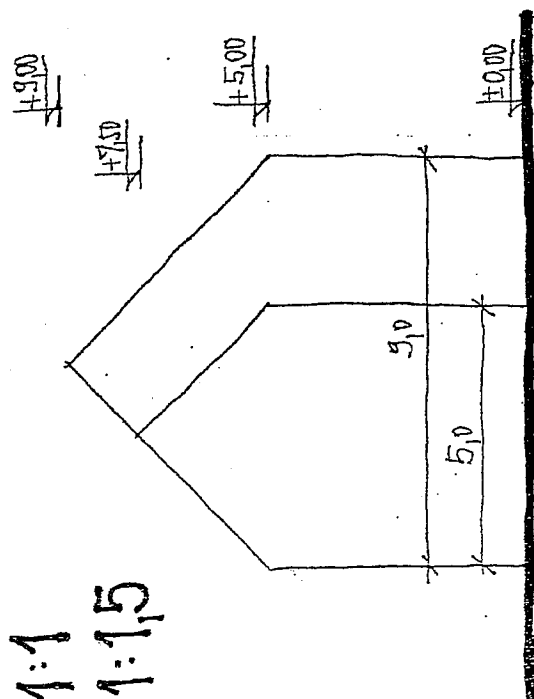
Molnár Józsefné
Budaörs Óvárosért Egyesület
elnöke



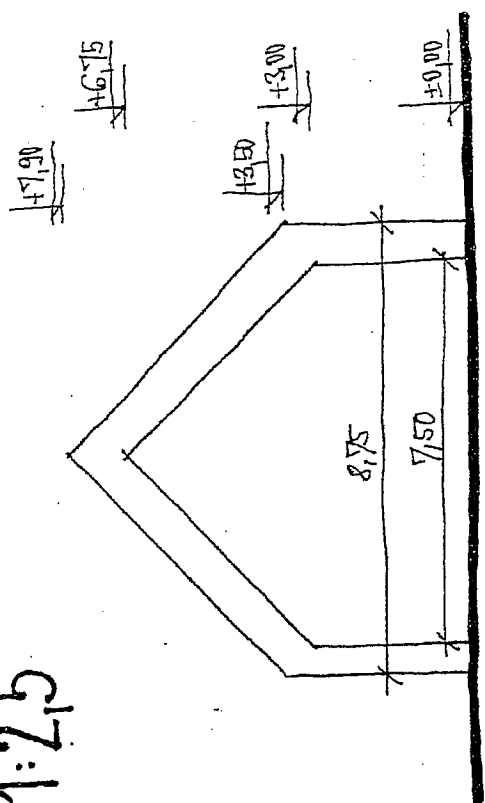
20130107-1239-000877-1-00

Budaörs Óvárosért Egyesület
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.
Adósz.: 19716621-1-43

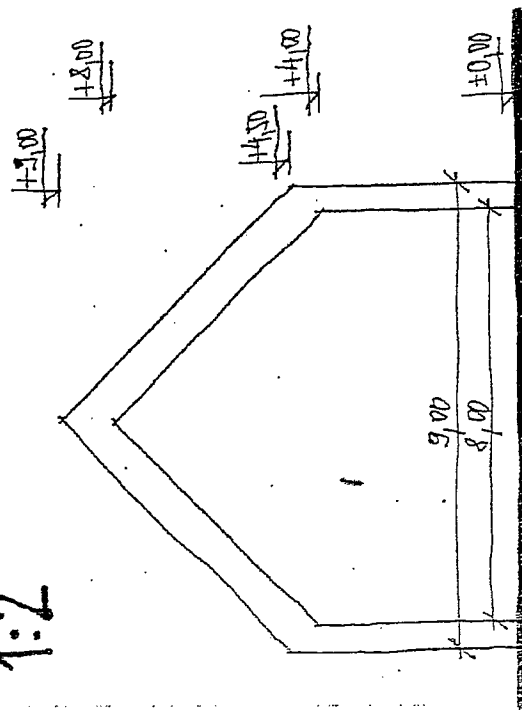
1:1
1:1,5



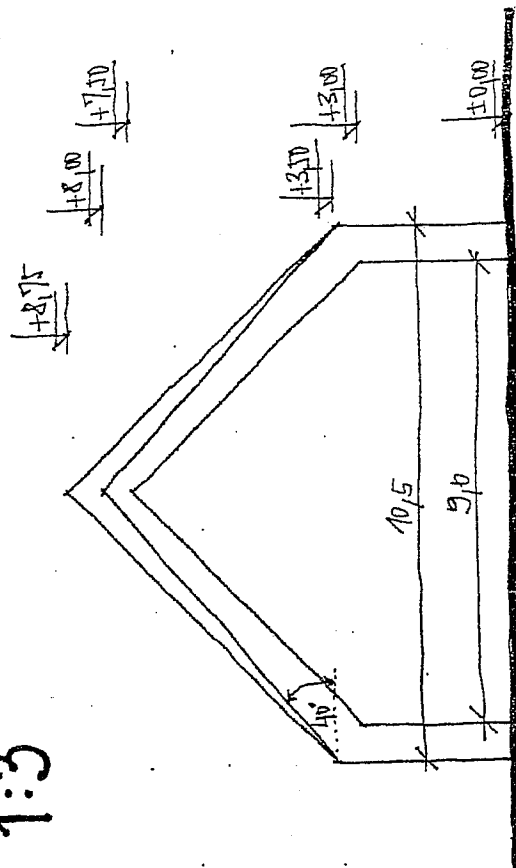
1:2,5



1:2



1:3



HOMLOKZATOK ARÁNYAI
MAGASSÁG / SZÉLESSÉG



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI és ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
Állami Főépítési Iroda

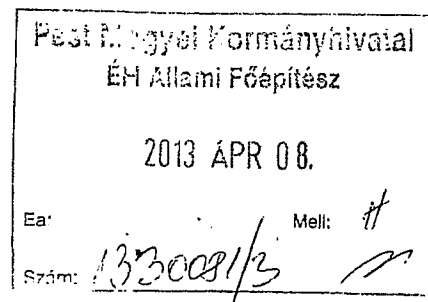
Tárgy: Budaörs, BHÉSZ módosítás Kőhegy és környéke Lk-1VÉD
jelű övezetre – Étv. 9.§ (6) bek.
Melléklet: –
Hivatkozási szám: XI-7-52/2013

Ügyiratszám: PED/ÁF/81-3/2013
Előzményi ügyiratszám: 1230260/2012
Ügyintéző: Czikora József
czikora.jozsef@pmkh.hu

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Csik Edina részére
főépítész

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs
Szabadság út 134.



Tisztelt Főépítész Asszony!

Köszönettel vettük tárgyi dokumentációt, melyre az Étv. 9.§ (6) bekezdése alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeink

1. A csatolt iratokból megállapítható, hogy a véleményeztetési-egyeztetési eljárás lezajlott, a dokumentáció szükség szerinti javítása megtörtént.

Az egyeztetési eljárással kapcsolatos észrevételeink

2. Kérjük, hogy a jóváhagyott terv egy példányát az Étv. 9.§ (8) bekezdés szerint (kinyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint digitális formában is) irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen. Jelezzük, hogy a tervlapok hitelesítése és a 104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet 9.§ (10) bekezdése alapján a tervezők általi aláírása is szükséges.
3. Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot, valamint a beérkezett véleményeket és a figyelembe nem vétel indoklását a polgármesternek az elfogadást követő 10 munkanapon belül közzé kell tennie, és egyben meg kell küldenie a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek. Hivatkozva az Étv. 59.§-ában az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségére, a hitelesített papír formátum mellett a digitálisan készült munkarészek digitális formátumban történő megküldése is szükséges.
4. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályn alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Budapest, 2013. április 8.

Tisztelettel:

Marsalné Kovács Judit
mb. állami főépítész

Ezről értesül: 1.) Címzett
2.) PMKH Torvényességi, Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztály – email útján
3.) Irattár

2013 APR 08

1051 Budapest, Sas u. 19., www.kormanyhivatal.hu/hu/pest; ☎ 1373 Budapest, Pf. 557.

☎: 269 4550; ☎: 302 4476

Az ügyfélfogadás időpontja: telefonos egyeztetés alapján

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2013.(....) önkormányzati rendelete**

**a Budaörs egyes területeire vonatkozó
helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló
42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörükben eljáró szervek véleményének kikérésével - a következőket rendeli el:

1. §

Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 31. § (4)-(6) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

- „(4) A Kisvárosias lakóterületen melléképület az Lk-1/VED, Lk-1/HZ, és az Lk-1/SZ jelű építési övezetekben nem helyezhető el.
- (5) A Kisvárosias lakóterület Lk-2/HZ, Lk-2/O jelű építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:
 - a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás.
- (6) A Kisvárosias lakóterület Lk-1/VED, Lk-1/HZ, Lk-1/SZ jelű építési övezeteiben az új beépítés közművesítési feltétele:
 - a) közüzemi energiaszolgáltatás,
 - b) közüzemi ivóvíz szolgáltatás,
 - c) közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás,
 - d) közterületi csapadékvíz elvezetés.”

2. §

- (1) A R. 33. §-a az alábbi (1a) bekezdéssel egészül ki:

“(1a) Az építési övezetben az üzletek rendjére vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó kiskereskedelem címsora alatt felsorolt tevékenységek szerinti kereskedelmi funkció különálló rendeltetési egységének alapterülete legfeljebb 200 m² lehet az azt kiszolgáló létesítményekkel együttvéve.”



(2) A R. 33. § (3)-(4) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

"(3) Az Lk-1/VED jelű építési övezet beépítési paraméterei:

Az építési övezet jele	a telkek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	bruttó szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
Lk-1/VED	250	12	35	0,9	20	30	3,5	4,5

(4) Az építési övezetben egy telken legfeljebb 1 rendeltetési egység, a 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el."

(3) A R. 33. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(5) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet."

(4) A R. 33. §-a az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:

„(5a) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület legfeljebb pince + földszint+ tetőtér kialakítású lehet."

(5) Az R. 33. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 35% feletti beépítési mérték a lakófunkción kívüli egyéb rendeltetések céljára létesült épületek rendeltetésmódosítása esetén sem megengedett lakófunkció létrehozására, az övezetben csak egyéb rendeltetés helyezhető el."

(6) A R. 33. § (8)-(9) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(8) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:

- Az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész.
- Az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek. Magastető 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel létesíthető, az utcára merőleges gerinccel. Az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve.
- A prэшáz jellegű kialakítás fal-nyílás arányaival új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzat magasságának és szélességének arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani.
- Meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg.
- A terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás.
- A területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó.
- Az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, tető tartószerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók.
- Meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-f) pontokban foglaltak érvényesítésére.

(9) Az építési övezetben az épület egy homlokzatának magassága maximum 5,0 m lehet."

3. §

A R. 77. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az új beépítés esetén a tetőfelületen és a burkolt felületeken összegyűlő csapadék-vizeket csapadék-víztározókban kell felfogni, és telken belül kell elszikkasztani kivéve Kőhegy Lk-1VED jelű övezetbe sorolt ingatlanok területét, ahol, ha a közterületen csapadékvíz elvezető rendszer rendelkezésre áll, ott a kiépített közterületi vízelvezető rendszerbe a burkolt felületekre méretezett tározóból késleltetve vezetendő ki.”

4. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budaörs, 2013.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

a Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló tervezethez

A Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának módosítása a Kőhegy Lk-1/VED jelű övezet ingatlanai vonatkozásában tárgyú önkormányzati rendelet jelentősebb várható hatásai – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés szerinti részletezettséggel – az alábbiakban foglalhatóak össze:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

Társadalmi hatása, hogy a területre elrendelt határozott idejű telekalakítási és építési tilalom feloldása előtt az egyedi karakter megőrzését a jelenlegi szabályozásnál jobban biztosító beépítési paramétereket, és az alapincézett területen a felszínvíz elvezetés lehetőségét úgy határozza meg, hogy ezzel az eddig építésügyileg korlátozott területen a rendezett településfejlesztés alapjai megteremtődnek.

Gazdasági hatása, hogy a területen megindulhatnak a fejlesztések a védett terület jellegének megfelelően, illetve az ingatlanok értékét az értékőrző szabályozás megalkotása a tilalom feloldása után az ingatlan piacon megfelelően pozícionálja.

Költségvetési hatása közvetlenül nincs, de folytatni kell a megkezdett felszínvíz és közterület rendezést, valamint a pincerendszer állékonyságának biztosítását.

Környezeti, egészségi következmények:

A területre vonatkozó szigorított építési feltételekkel olyan a meglévő, kialakult hegyvidéki, kisvárosias lakóterületbe illeszkedő új épülettömegek és funkciók alakíthatók ki, melyek a jelenlegi struktúrába illeszkednek, a meglévő épületekre jelentős többletterhelést nem adnak.

Adminisztratív terhek:

Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni.

Szükségesség, elmaradásának következményei:

Elmaradása esetén a tilalom feloldását követően a jelenleg hatályos építési feltételek mellett változatlanul folytatódhat.

Szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Személyi, szervezeti és pénzügyi hatása és tárgyi igénye nincs.