

**BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉNEK
ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2013. február 12-i, és
a Képviselő-testület 2013. február 27-i ülésére**

XI-7-20/2013

Tárgy: Kőhegyre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat tervezet

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési 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 környéke” címmel.

Az előterjesztésben adott határozati javaslat elfogadásával a Képviselő-testület 544/2012.(XII.12.) sz ÖKT határozatával a BHÉSZ Kőhegy és környéke Lk-1VED övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozó módosítását – az előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezet szerint – elfogadta, egyszerűsített eljárásban történő jóváhagyási 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 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. A beérkezett észrevételek 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 az alábbi szakmai véleményt adjuk:

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 olyan intézkedés jellegű előírás lenne, mely az önkormányzat részére írta elő kötelezettséget, ezért nem lehet helyi építési szabályzatban alkalmazni.

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 homlokzatmagasság értéket (ami értelemszerűen a lejtő felőli oldalon lehetséges) ellensúlyozni kell egy alacsonyabb magasságú homlokzattal;
az épületek homlokzati arányainak meghatározásával a rendelet-tervezet kiegészíthető, javaslatunk:
a tetőhétalás-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 pincék jellegzetes homlokzatképzésére és az utcára merőleges nyeregvető kialakításával a tömegképzésre teszünk módosító javaslatot.

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 módosításokra teszünk javaslatot:

Az 1 telken 1 lakás építését két leendő építtető 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 kiselemes 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.

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 Sasvári Andrea tervező a fórumon elhangzottakat írásban is kiegészítette (mellékeljük). A területen tervezői tevékenységet folytató tervező észrevételeit áttanulmányoztuk, azokkal többségében szakmailag nem értünk egyet, mert a jogszabályok téves értelmezései. A véleményben megfogalmazott további túlzó lehetőség kihasználási törekvésekre tekintettel a rendelet-tervezetben az alábbi módosításokra teszünk javaslatot:

Az épületek tömegalakításának szabályozásánál javasolja a legmagasabb pont meghatározását,
az épületek gerincmagasságát 9,0 m-ben javasoljuk maximalizálni.

A homlokzatmagassági értékre vonatkozó észrevételei alapján,
a homlokzatmagasság további szigorítása szükséges 5,5 m-ről 5,0 m-re.

A módosításokkal szakmailag teljes mértékben egyet értünk, ezért az elhelyezhető épületek homlokzatarányai kialakításának szemléltetésére több lehetséges változatot rajzoltunk meg, melyeket tájékoztatásul mellékelünk.

Fentiek alapján elkészített rendelet-tervezetet mellékeljük, és kérjük fenti indokolások elfogadását, hogy a módosítás további jóváhagyási folyamatában már a beérkezett vélemények figyelembevételével átdolgozott rendelet-tervezetet egyeztetthessük a szakhatóságokkal, illetve jóváhagyás előtt azt függeszthessük ki az előírásoknak megfelelően.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

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

Mellékletek:

- | | |
|---|---|
| 1) Államigazgatási szervek véleményeinek összegzése | 4) Sasvári Andrea levele |
| 2) Budaörs Óvárosért Egyesület véleménye | 5) Rendelet-tervezet módosítási javaslata |
| 3) Lakossági fórum jegyzőkönyve | 6) Homlokzatok arányai |

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Kőhegy és környéke Lk-1VED övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosítás tervezetével értsen egyet, és javasolja további egyeztetésének lefolytatását.

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

HATÁROZATI JAVASLAT:

a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Kőhegy és környéke Lk-1VED övezetbe sorolt ingatlanaira vonatkozóan a Budaörs Helyi Építési Szabályzatáról és Budaörs Szabályozási Tervéről szóló 42/2005. (IX.22.) ÖKT rendelet módosítás tervezetével egyet ért, és javasolja további egyeztetésének lefolytatását.

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

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítési Iroda

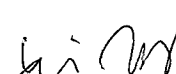
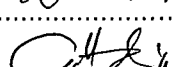
Budaörs, 2013. január 29.


Wittinghoff Tamás
polgármester 

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítési Iroda

2013 FEBR 6.

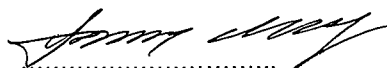
Korodi Zsolt, településrendezési ügyintéző


.....

.....

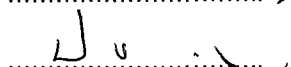
Csík Edina, főépítész

Látta:

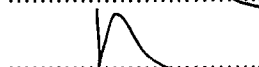
Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető


.....


Domahidi Emma, irodavezető


.....

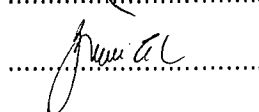
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető


.....

Törvényességi ellenőr:


.....

dr. Bocsi István, jegyző:


.....

XI-7/213

2013 JAN 0 8.

Földépítési
2013 JAN 0 7.

21.08

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

Önkormányzati Hivatal Budaörs
Földépítési Iroda

2013 JAN - 8.

Műszaki Ügyosztályra érkezett

Elkezdett

2013 JAN 07.

Aláírás

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

Idetva:

Tisztelt Főépítési Iroda !

Szám: XI/7-7/2013

Előszám:

Előszám:

Előszám:

A Kőhegy és környéke Lk-1 VÉD jelű övezetbe sorolt ingatlanok BHÉSZ módosításának rendelethez 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 csapadékvíz 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 épületek 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

Molnár Józsefné
Budaörs Óvárosért Egyesület
elnöke



20130107-1239-000877-1-00

Budaörs Óvárosért Egyesület
2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4.
Adósz.: 18716621-1-43



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**

Helyszíne: **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 őszől 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 ügyosztály vezetőt, és Molnár Gábor alpolgármestert, majd átadja a szót **Csík Edinának**, Budaörs Város főépítésének.

Főépítész asszony bemutatja a Kőhegy fő jellemzőit, kiemelve a terület prэшázainak 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 életteli 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 prэшáz 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.

Csik 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.

Csik Edina:

2005. október 1-től lépett életbe.

Kálóczi Imre:

Minél gyorsabban szeretnék feloldani a lakóknak okozott kellemetlenségeket. Ahogy korábban is elmondtam, azért kezdődött össze, 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 légkabel 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 Köhegyen, 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 e 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:

Annyit 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 köhegyi felszíni vízelvezetésre több mint tízmillió forint van a költségvetésbe tervezve, de azzal, hogy a szomszédok nemtörődömsége 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 tisztviselőkkel 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 légterű, kétgenerációs ház lehet csak építeni majd. Ezzel csökkenni fog az ingatlanok értéke. Azt gondolom, hogy a jövőt kell építsük, nem a prérházak régi falait leszigetelni, 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 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 lehetőségénél, ahonnan a nagy teherautókkal megérkező anyagokat, kisautókkal felszállítják. 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 millióért 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 kielemezzék 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 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?

Csík 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	2040 Budapest Bor u. 12.	06-20-6610234	Parkay.Károly@gmail.com	Parkay Károly
Ibácsi Péter	2040 Budapest Ibácsi u. 24.	06-20-4610650	luka62@citromail.hu	Ibácsi Péter
Mélegkötő	Központ u. 3.			
Szilágyi Katalin	Központ u. 6.	06-30-380548		Szilágyi Katalin
Török János	Központ u. 6.	06-30-8238668		Török János

Adatokat 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 Budapest Napfény u. 35/A.	06-23-44 10 11	shargai@freemail.hu	Hargai Sándor
Csepregy László	2040 Budapest Központ u. 26.		v-l-@gfy.hu	Csepregy László
Földi / Annamária	2040 Budapest Vasföldi 38/A.	06-20-542-1885	földiannci@gmail.com	Földi / annamaria
ORBÁN KATALIN		06-30-252-1581	-	ORBÁN KATALIN
PUCZ JÓSEF	Szép u. 8.	3630-5706821	josef.pucz@gmail.com	Pucz József

Adatokat 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
Kovács Tíme	B. Köhegyi út 15			
MOLNÁR MÁRIA	B. Péterffy út 4	70/4541181	molnar-maria.hu	M
Kocsis GYÖRGY	Templom tér 2	70/4541181	kocsis-gyorgy@ac.hu	K
Szelecsi Andás	Völgy u. 26.	30/9249649	szelesi@lap.hu	Szelecsi Andás
Csokor László	Kisfalud u. 42	06-23 422 065		Csokor László

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
Jánosovics Endre	Budapesti út 51			
NAGY ZOLTÁN	B. örs. Szép u. 8	23-442-552		Nagy Zoltán
SZŐCSE ZOLTÁN	— Szép u. 18	26 61-02-17		Szócse Zoltán
Simon Pál	Budaörs, Kőfűtő u. 29	06/30/9420803		Simon Pál
Gedeon Tamás	Budaörsi Városvédelmi	72/441361		Gedeon Tamás

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
ROMÁN ZSÓFOT	Szép u. 3.		romanzsoti@gmail.com	Dó-fó-s
KIRÁK GÁBRIELLA	OSTOR u. 2.			Gulya D
KIRÁK GABRIELLA	OSTOR u. 2.			Kiráki Gabriella
FERENC MIKLÓS	GERLEKÖZG			ferenc
Könyvölés	Szép u. 21.			zsi

Adatokat 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
NAGY ISOLYA	2040 BUDAPEST KÖLÖS u. 4.			Nagy Isolya
LIVAI SÁNDOR	KÖLÖS u. 9.			Livai Sándor
Kaj Dániel	2040 Budape Városm. u. 7.			Kaj Dániel
KÖRÖCKI ALBERT	2040 BUDAPEST Pécsi u. 12/B			Köröcki Albert
LESZKÓ NIKOLAI ANDRÁS	2040 BUDAPEST KÖHEGY u. 31			Leszki András

Adatokat 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
Tóthang Benedek	2040 Budavár Prédikátor u. 36	06/20 828 9102	Sol.benedek@gmail.com	Tóthang Benedek
FARKAS János	Lukács Bányás Ódor u. 30.	06/20 45 2886	farka@maul.doboz.hu	farka

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
dr. Abraham Csaba	2441 Vénce, Tulipán u. 20.		abraham.csaba@gmail.com	Abraham Csaba
Csász János	2040 Budavár Kőfőző u. 3.	30/9544189	janos.casz@gmail.com	Csász János
Peter Zoltan	Kőfőző u. 3.			
Károlyi János	Bor 30	06/20441234		Károlyi János
Papp László	B. Örs		notas6@freemove.hu	Papp László

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

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	igen
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			
4.	Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2013.01.03	2013.01.23	2013.01.09	igen	igen
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			
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			
14.	Budapesti Bányakapitányság	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.07	igen	igen
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			
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			
20.	MÁV Zrt. Pályavasúti Üzletág, Fejlesztési Osztály	2012.12.19	2013.01.16			
21.	Fővárosi Vízművek	2012.12.20	2013.01.17	2013.01.03	igen	igen
22.	TIGÁZ-DSO Kft.	2012.12.18	2013.01.15			
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			
25.	Budapest Főváros Önkormányzata Városerőssítési Főosztály	2012.12.18	2013.01.15	2013.01.15	igen	igen

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
26.	Budakeszi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda	2012.12.17	2013.01.14			
27.	Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Főépítész	2012.12.17	2013.01.14	2012.12.17	igen	igen
28.	Törökbálint Város Polgármesteri Hivatal Főépítész	2012.12.17	2013.01.14			
29.	Budapest, Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata P. H. Főépítész	2012.12.18	2013.01.15			
30.	Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzata Főépítész	2012.12.18	2013.01.15			
31.	Budafok-Tétény XXII. Kerületi Önkormányzat Főépítész	2012.12.17	2013.01.14			
32.	Bia Futura Táj- és Értékvédelmi Egyesület	2012.12.18	2013.01.15			
33.	Budaörs Óvárosért Egyesület	2012.12.17	2013.01.14	2013.01.04	igen	igen
34.	Budaörs Polgármesteri Hivatal Építéshatósági Iroda	2012.12.15	2013.01.11			
35.	Budaörs Polgármesteri Hivatal Városépítési Iroda	2012.12.15	2013.01.11			

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.

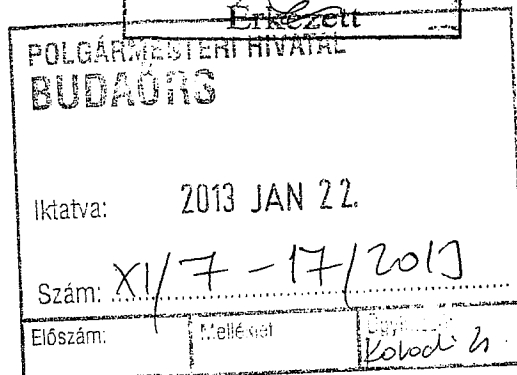
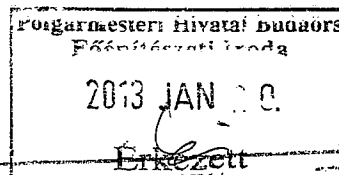
Kérem, hogy a felvetéseimet, amennyiben lehetséges válaszolják meg.

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



Zsolt

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 vízvezetés megoldása és az, hogy milyen közművek megléte szükséges az építési engedély kiadásához.

-1. Az új szabályozás célja - ahogy kiderült- a Kőhegy beépítési és vízvezetési problémáinak megoldása. Az állapotfelmérés többszörösen elkészült a támfalokról, pincékről, vízvezetés 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 vízvezetés 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 vízvezetésről 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 alapincézés 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 feltételesem 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 prэшázak fesztávolságához illeszkedő fesztávval és erre szerkesztett oromfallal. A meglévő és megmaradó prэшázak 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 elhelyezhőségéről is említést kellene tenni, melyek nagymértékben befolyásolják a homlokzati megjelenést.

Sasváry Andrea

Budaörs, Kisfaludy u. 11./1.

**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 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet 3. sz. melléklet szerinti érdekelt államigazgatási szervek véleményeinek kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

- (1) Budaörs egyes területeire vonatkozó helyi építési szabályzatáról és szabályzási tervéről szóló 42/2005.(IX.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 31. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Kisvárosias lakóterületen melléképület az Lk-1/VED, Lk-1/HZ, és az Lk-1/SZ jelű építési övezetekben nem helyezhető el.”

- (2) Az R. 31. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”*

- (3) Az R. 31. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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) Az 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) Az R. 33. § (3) és (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	széles- sége	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 helyezhető el."

(3) Az R. 33. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép, és az alábbi (5a) és (5b) bekezdésekkel egészül ki:

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

(5a) A 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető el.

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

(4) Az R. 33. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(5) Az R. 33. § (8) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 présház 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."

(6) Az R. 33. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 5,0 m.”

3.§

Az 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.§

(1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budaörs, 2013.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

TÁJÉKOZTATÁS
A BHÉSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA EGYSÉGES SZERKEZETBEN
(ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE)

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

31.§ (1) A kisvárosias lakóterület elsősorban sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületi építési övezetek területén főrendeltetésű épületként elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület a 2. sz. mellékletben részletezettek szerint,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) sportcélú építmény,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kisvárosias lakóterületen főrendeltetésű épületként kivételesen elhelyezhető:

- a) szálláshely szolgáltató épület,
- b) igazgatási épület,
- c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- d) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény a 3. sz. mellékletben részletezettek szerint.

(4) A Kisvárosias lakóterületen mellékpépület az Lk-1/VED, Lk-1/HZ, és az Lk-1/SZ jelű építési övezetekben nem helyezhető el.

(5) A Kisvárosias lakóterület Lk-1/VED, 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.

LK-1/VED - VÉDETT KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET

33.§ (1) A kisvárosias lakóterület kistelkes, hézagosan zárt sorú beépítési módú, helyi védettség alatt álló, 5,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó része.

(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) Az építési övezetben

- a) az előkert mérete 0,0 m,
- b) a hátsókeret mérete 0,0 m.

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

Az építési övezet jele	a telek 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	400250	12	4035±20*	1,20,9	20	30	4,03,5	54,5

* Kizárólagosan lakás funkció elhelyezése esetén a beépítési mérték legfeljebb 40 %. A 40% feletti beépítési mérték lakás céljára és a lakó funkciót kiszolgáló épületek elhelyezésére nem vehető igénybe, csak az övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetések létesítése esetén megengedett érték.

(4) Az építési övezetben egy telken legfeljebb 21 lakás ~~rendeltetési~~ egység helyezhető el. A 400 m² feletti telekterület minden megkezdett 150 m²-re után további 1 lakás építhető.

(5) A beépítési paraméterek számításánál a telek 400 m² feletti többletterületének csak 50 % a vehető figyelembe.

(6) A 4035% feletti beépítési mérték a lakófunkción kívüli egyéb rendeltetések céljára létesült épületek rendeltetismódosítása esetén sem megengedett lakófunkció létrehozása, csak az övezetben elhelyezhető egyéb rendeltetés ~~előrejelvezhető~~.

(5) Az építési övezetben fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 450250 m², földszinti bruttó alapterülete 475100 m² lehet.

(5a) A 300 m² feletti területű telken legfeljebb 2 rendeltetési egység helyezhető e.l

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

(7) A védett területen építési munka építészeti-műszaki terveinek készítője az engedélyezési kérelmének benyújtása előtt köteles kikérni Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának szakmai véleményét. A Tervtanácshoz benyújtandó tervdokumentációnak utcaképet és fotódokumentációt is kell tartalmaznia.

(8) A területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:

- Az épület elhelyezésével illeszkedni kell az környező ~~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 35-40 – 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 présház jellegű kialakítás fal-nyílás arányaival megtartandó, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzat magasságának és szélességének arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani. is oromfalas kialakítással tervezendő.
- Meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg.
- A terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kökeretezés 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 födém tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, tető tartószerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók.
- ¹Meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén is törekedni kell az a)-fg) pontokban foglaltak érvényesítésére.

(9)² Az építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 6,06,5 5,0 m.

77.§

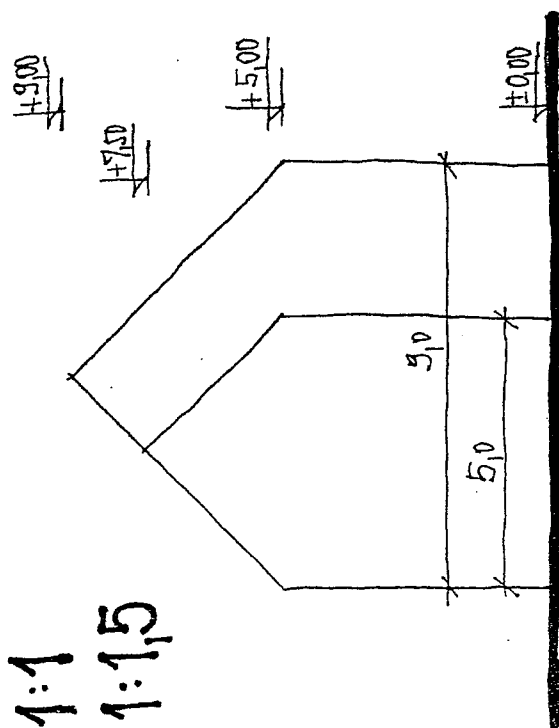
- (1) Karbantartás, illetve belvízvédekezés számára az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 1,0 m szélességű sáv szabadon hagyandó.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, vízmosás, stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a vízügyi hatóság engedélyével szabad.
- (3) A város hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.
- (4) Az útburkolat, vasúti létesítmény kiépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a közterületi vízelvezetés megoldásáról is.
- (5) A vízelvezető árok felső nagytesű szakaszai felett meg kell építeni a hordalékfogó gátakat.
- (6) Zártorú beépítés esetén fokozott figyelemmel kell gondoskodni a telken belüli felszíni víz elvezetéséről. A felszíni vízelvezetés megoldását az építési engedélyezési tervben rögzíteni kell.
- (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-1VÉD 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.
- (8) A vízmosások és közterületek közvetlen csatlakozásainál a hordalék visszatartásáról gondoskodni kell.
- (9) A meglévő átereszek rendezett árokszakaszok folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell. Természetvédelmi területen engedély nélkül létesült átereszeket meg kell szüntetni, a medret helyre kell állítani.
- (10) Természetvédelmi területen fekvő vízmosásban műtárgy nem helyezhető el. Védett terület csapadékfolyási, beszivárgási viszonyait nem lehet megváltoztatni, kivéve a természetes állapot helyreállítását.
- (11) Árok szélességét csak olyan mértékben lehet csökkenteni, hogy a felszíni vízelvezetés megoldásához szükséges árok keresztmetszete és fenntartási sáv biztosítható maradjon.
- (12) Meglévő árok megszüntetésekor a tervezés során gondoskodni kell a felszíni csapadékvízelvezetés megoldásáról csereterülettel, vagy közterületi vízelvezetéssel.

Rendelet-tervezet véleményezett módosítása

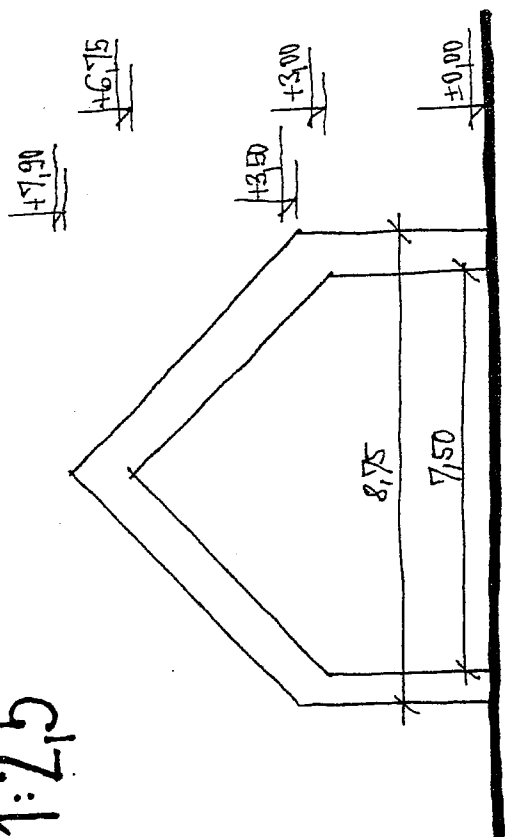
Rendelet-tervezet véleményezést követő módosításai az Óvárosért Egyesület és a lakossági vélemények alapján

Rendelet-tervezet véleményezést követő módosításai az szakhatósági vélemények alapján

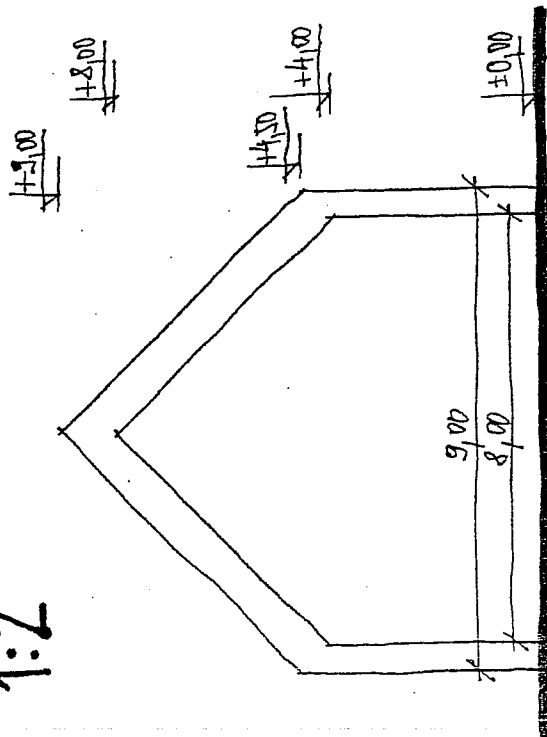
1:1
1:1,5



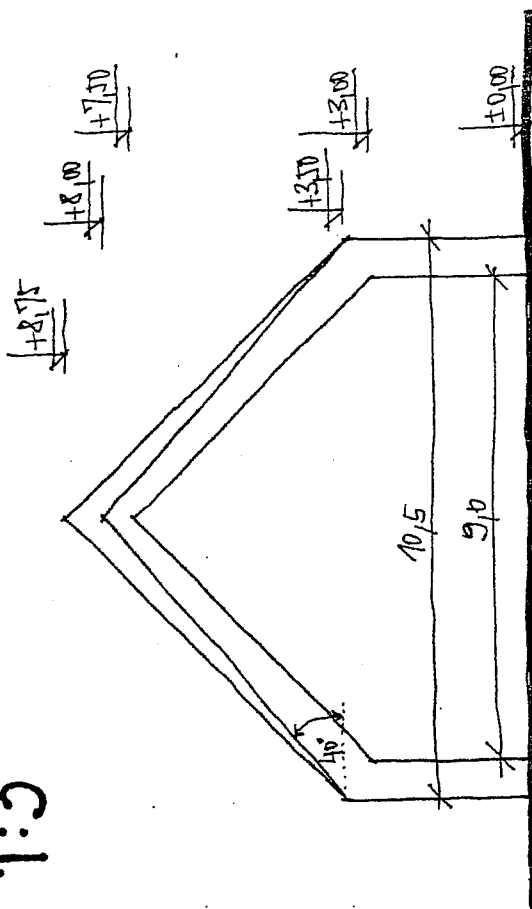
1:2,5



1:2



1:3



HOMLOKZATOK ARÁNYAI
MAGASSÁG / SZÉLESSÉG