

Feladó: Tátraaljai Zsolt [Tatraaljai.Zsolt@bilk.hu]

Küldve: 2014. január 20. 13:04

Címzett: főépítész

Tárgy: Budaörs (Alsószállás) szabályozási terv - véleményezés

Tisztelt Mártonffy István – főépítész úr!

Sajnálattal szereztem tudomást arról, hogy a Budaörs-Alsószállás területére előkészített Szabályozási Tervet egyesek saját önző érdekében olyan fórumon bírálták, ahol a döntéshozókat elbizonytalanították.

Ezúton szeretném határozott támogatásomról biztosítani, mint alsószállási telektulajdonos, hogy a Szabályozási Tervekben foglaltakkal teljes mértékben egyetértek.

Nem értek egyet azzal a szűklátókörű, a jövőt nem szem előtt tartó véleménnyel, mely korlátozza a terület távlati fejlődését. Aki már látott Szabályozási Tervet azt tudhatja, hogy az nem fog az adott pillanatban minden érintett elképzelésével találkozni, de azért vannak a döntéshozók irányt szabjanak a fejlődésnek.

A klasszikus példát idézve: rengeteg ember ellenzte az Andrássy út szélességét hajdanán, de ma elképzelni sem tudjuk, hogy mi volna a város közlekedésével széles sugárutak nélkül.

A konkrét alsószállási utcaszélesség-példánál maradvány nagyban is szükségesnek érzem, hogy a tervezetben jelölt és szakági tervezők által átgondolt módon kerüljön szabályozásra a terület, nem pedig „néhány hangos ember ellenkezésére” hosszú időre bebetonozzuk a jelenlegi, használhatatlan szélesség szabályozást.

Szász Mária szomszédjaként tapasztalatból írhatom, hogy a jelenlegi 4 m (de még a jelenlegi szabályozási terv szerinti 10 m) szélességű út sem volna elegendő a közlekedés és a parkolás megoldására, ugyanis a lakosokra jellemző, hogy nem telken belül oldják meg a parkolást. Ezért van aztán az, hogy Alsószálláson a tulajdonosok többsége nem vitte beljebb a 10 méteres szélességre a kerítést, hanem arra várnak, hogy a most létrejövő 16 méter hatályba lépjen és akkor fogják megtenni ezt. Én a magam részéről már korábban is beljebb tettem volna a kerítést, de valamelyik szomszédom feljelentéssel élt az Önkormányzat felé, amikor még csak jelzőkarókat helyeztem el, így aztán ezután semmi nem történt, pedig ezzel a környékbeliek parkolási gondjait és a közlekedést is segítettem volna.

Véleményem szerint az ember telke előtti rész szerves részét képezi az ingatlanának, azt rendben kell tartania, széppé kell tennie – az voltaképpen továbbra is az övé marad, a kerítés vonala tulajdonképpen egy szükséges rossz „műtárgy”. Mindenesetre én a magam részéről ígérhetem, hogy amint életbe léptetik ezt az új szabályozási tervet én a lehető leghamarabb beljebb vitetem a kerítést.

Példaértékűnek és unikálisnak tartom azt a fajta együttműködést, ami kialakult a Budaörs Önkormányzata és az Alsószállás Egyesület között, melynek céljait nem szabad elfelednünk olyankor sem, amikor egyéni érdekekre vetül a fény. Eddig is komoly anyagi és időbeli ráfordítást áldoztam az Egyesület céljainak eléréséért, amit a jövőben is támogatni kívánok, hogy egy minden szempontból európai színvonalon élhető, zöldövezeti terület jöjjön létre a nem túl távoli jövőben Alsószállás területén. Ehhez pedig véleményem szerint az szükséges, hogy a már jól előkészített Szabályozási Tervet jelen formájában fogadják el a képviselő testület.

Munkáját egész Budaörs nevében köszönjük és a jövőben továbbra is kitartást és jó egészséget kívánunk hozzá. Amennyiben bármiben a segítségére lehetek kérem keressen a lenti elérhetőségek valamelyikén.

Tisztelettel,

Tátraaljai Zsolt

okl. épületgépész mérnök
műszaki és ingatlanüzemeltetési igazgató
BILK Logisztikai Zrt. – Waberer's csoport
1239 Budapest, Európa u. 6.
tel: +36-1-4218548
fax: +36-1-4218550
mob: +36-30-6608082



20140120-0801-003795-1-00

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Iktatva: 2014 JAN 21	
Szám: XI/16-15/2015	
Előszám:	A. Jeleket: Kóddal: n.

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Mártonffy István
főépítész

Küldve: 2014 JAN 29.

Szám: XI/16-21/2014

Bőrszám: Munkaterv: Tervező: Tisztelet Főépítész Úr!

2014 JAN 29.

ERKEZETT

A Budaörs honlapján közzétett terveket megismertem és véleményemet a felhívásnak megfelelően juttatom el önhöz. Alsószállás területén telektulajdonos vagyok, ezért véleményem erre vonatkozik.

Az alátámasztó munkarész C/2.3. Szabályozás módosításának alapelvei című fejezetben olvastam: „Budaörsre is jellemző, a hegyvidéki részekkel rendelkező, gyorsan fejlődő városok sajátossága, mely szerint hegyvidéki részeinek utcahálózata nem tudta követni az elvárt igények fejlődési ütemét. A kiépülés kezdetén nem fordítottak kellő figyelmet a megfelelő mértékű útszélességek kiszabályozására, ma pedig már csak jelentős pénzeszközökkel lenne megvalósítható, a súlyos érdeksérelmeket is generáló, elvárt utcaszélesítés.”

Örülök, hogy felismerték és Alsószállás területén a közterületek kiszélesítésével megelőzik ezt a folyamatot. Egyre többen laknak itt, amit hatósági eszközökkel megakadályozni nem lehet. Nem mindegy azonban, hogy a városból kiszorulók, vagy a környezettük iránt igényesek költöznek ide.

A szélesebb közterületek lehetőséget adnak a közszolgálati járművek akadálytalan közlekedésére, járda kialakítására, ami a kirándulók számára is fontos. Mindegyik közmű elhelyezhető a föld színe alatt, és még fasornak is biztosított a helye. A csapadékvíz szikkasztó árokban elszívárogtható, nem terheli a város csapadékvíz hálózatát, helyben pedig javítja a klímát és a növények életlehetőségét. Így lehet támfal nélkül megoldani az úttest és a kocsibehajtók közt kialakult magasságkülönbség áthidalását is.

Mint tulajdonos és mint a szakterületen jártas is támogatom a közterületek szélesítését, egyúttal telkem útszélesítés céljából szükséges részét egy komplex rendezés keretében felajánlom közterület céljára.

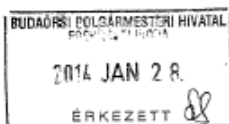
Szívesen veszek részt az Alsószállás fejlesztéséért végzett munkában a jövőben is.

Budapest, 2014. január 23.

Tisztelettel:

Kóródy Péter

Kóródy Péter
okl. táj- és kertépítész mérnök,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök,
alsószállási tulajdonos



Cím: 1121 Bp. Arató u. 32.
T: 06-20-33-65-300



20140128-0946-005351-1-00

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

Feladó: Bányai Nikolett [banyainiki@t-online.hu]

Küldve: 2014. január 21. 11:19

Címzett: főépítész

Tárgy: Új Szabályozási Terv

Tisztelt Mártonffy István - főépítész úr!

Budaörs új Szabályozási Terve kapcsán keresem meg Önt.

Tudomásomra jutott, hogy a múlt héten tartott lakossági fórumon többen felszólaltak Alsószállás településrész ügyében sajnos nem feltétlen az új terv támogatása miatt.

Már közel 10 éve vagyok telektulajdonos Alsószálláson a Puttony utcában és nagyon örültem az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület létrejöttének, amibe az elsők közt léptem be. Részt vettem a családommal a Körte utca fásításában, illetve a közterületek szeméttől való megtisztításában.

A területet érintő ügyek széles körű kommunikációjáért mi ajánlottuk fel a hirdetőtábla elkészítését.

Nagyon várjuk az új Szabályozási tervet és támogatjuk minden részletében, különösen a tervezett új útszélesítést. Amint hatályba lép készek vagyunk a kerítésünket az új előírások szerint áthelyezni.

A jelenlegi szabályozási tervnek nincs meg a támogatottsága, mert 8 év alatt gyakorlatilag senki sem helyezte át a kerítését és nem vitte végig a földhivatali folyamatot. De az újnak lesz, mert sok embert ismerek, aki ezt már évek óta nagyon várják és örülnek ennek.

Javaslatom szerint a már jól megtervezett, átgondolt új Szabályozási Tervet a jelenlegi formájában fogadják el!

Üdvözlettel, Bányai Nikolett

okl. építészmérnök

tel. 06306509399

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2014 JAN 29.	
Szám:	XI/16-22/2014	
Előszám:	Melléklet:	Ígyintéző: <i>Kovács</i>

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

Feladó: Hesz Ferenc [Hesz.Ferenc@swietelsky.hu]
 Küldve: 2014. január 26. 11:22
 Címzett: főépítész
 Tárgy: Alsószállás szabályozási terv véleményezése
 Tisztelt Mártonffy István
 Főépítész Úr!

BUDAÖRS	
Iktatva:	2014 JAN 29.
Szám:	X116-24/2014
Előzetes:	Közzététel

Családomnak a Muskotály utcában van hétvégi telke. Aggódva figyelek a területen terjeszkedni látszó Alsószállás Fejlesztésért Egyesület ténykedését. Terveik szerint az „Alsószállás Fejlesztésért Egyesület” – szépen hangzó, értünk lévő egyesületi névválasztás – ezt a nyugalmas, békés területet, nyüzsgő, hangos üdülő területté akarják változtatni, elüldözve állapot, pihenni, kikapcsolódni vágyó embereket. Az általuk javasolt autópályányi szélességű utcák kiváló teret fognak biztosítani a száguldozó (nem feltétlenül) üdülő tulajdonosoknak, erre nem egy példát láthatunk, nem győzik utólag építgetni a forgalomcsillapító elemeket. Az általuk vázolt úttervekkel (16 m-es utcaszélesség) több kifogásom is volt, melyet a 2013. februárban meg is írtam az Ön elődjének, Csik Edina főépítész asszonynak. Mivel az új rendezési terv szintén az egyesület által felvázolt 16 m-es útszélességet tartalmazza, feltételezem, hogy ugyanazt a utcakialakítást kívánják megvalósítani az új rendezési tervben, mint az egyesület elképzelése. Kifogásaim az alábbiak voltak, kiegészítve további észrevételekkel:

1. kialakítása rendkívül drága.
2. parkoló sáv kialakítása teljesen felesleges, az ingatlanokon a tulajdonosok 1-2 db autója kényelmesen elfér az ingatlanokon belül. (most is ott tárolják) Ne rontsuk le az utcaképet hosszútávon ottfelejtett, lepukkant kasznikkal.
3. zöld sáv építése – még ha üdülő területté is nyilvánítják a területet, akkor sem lesz nagyobb a beépíthetőség 30%-nál. A többi zöld terület marad, tehát ennek kialakítása szintén nem indokolt. Az általuk javasolt utcakép egy sorházas beépítés esetén indokolt. A fent nevezett egyesület ráadásul a balatoni utcaképet hozza példának – teljesen neveléses módon.
4. két forgalmi sáv kiépítésével sem feltétlenül értek egyet, mivel könnyen, és jól kiépíthető a területen az egyirányú forgalmi rend (Muskotály, Körte, Puttony körforgalom), bár a mostani kétirányú forgalmat kényelmesen ellátja a meglévő egy autós szélességű út is.
5. A kerékpár utat szintén teljesen feleslegesnek tartom kiépíteni, mivel szinte biztosra veszem, hogy kerékpárosok a közutat fogják használni, nem pedig a jóval szűkebb (sajnos sokszor igen rossz minőségű) kerékpárutat.
6. További érv szokott lenni, hogy az ingatlanok értékét a tervezett fejlesztés megnöveli (biztosan ki is lehet hozni, hogy a tervezett fejlesztés által az ingatlan értéknövekménye jóval meghaladja leadandó terület jelen forgalmi értékét, vagyis mindenki jól jár vele), ami igaz is abban az esetben, ha valaki eladásban érdekelt.
 Történtek erre utaló jelek is, mivel 2 évvel ezelőtt telefonon, és korábban a földhivatali tulajdoni lap alapján megtudva címünket, írásban is megkerestek bennünket, vételi szándékkal. Mint később kiderült, nem csak az én telkemre, hanem a szomszédos telkekre vonatkozóan is tettek vételi ajánlatot. Nehéz nem azt feltételezni, hogy ezek mögött a megkeresések mögött nem ingatlanspekulációk állnak! Innen már egyenesen következtethető, hogy az Alsószállás Fejlesztésért Egyesület állhat a megkeresések mögött, mivel az egyesület vezetői mind ingatlanforgalmi szakemberek. Valóban jó befektetés a fejlesztés előtt olcsón felvásárolt telkek értékesítése a fejlesztés után.
 Az Alsószállás azonban nemcsak egy spekuláns érdekcsoportból áll, hanem békés, kikapcsolódásra vágyó kerttulajdonosokból is. Remélem, még mi vagyunk többen.
7. A nemrég megtartott, szabályozási tervet ismertető lakossági fórumon, többen is kifogásolták a tervezett utca szélességet. Jóérzés, megerősítve látni, hogy véleményemmel nem vagyok

A BHÉSZ az Alsószállásért Egyesülettel kötött TRSZ szerint tartalmazza az egyesület által készített terveket.

1. Relatív, a zárt rendszerű felszíni víz elvezetése költséges.
2. A telken belüli parkolásra ma sok az ellenpélda.
3. Nem csak a telken belüli zöldterületek lényegesek, hanem a közterületen megvalósuló is.
4. Egyirányú forgalom többlet közlekedési igényt gerjeszt, az utcaszélességben sem többszörös a különbség (egy irány 3,5 m, két irány 5,5 m).
5. Forgalom technikai szempontból jobb a szétválasztás.
6. Nem TSZT/BHÉSZ-ben kezelhető probléma-felvetés, a város az Egyesülettel kötött szerződés szerint jár el (lásd bevezető mondatrész).
7. A tervezett fejlesztés mellett és ellen is több észrevétel érkezett a hivatalhoz.



egyedül!

8. Amit még nem értek, hogy az Új szabályozási terv szerint a terület ugyan úgy mezőgazdasági terület marad, mint eddig volt. A besorolás alapján a terület hasznosítása nem változik (ennek én csak örülnék), ezáltal még indokolatlanabbnak tűnik a tervezett utcakép fejlesztés.

Remélem, nem csak a nyüzsgő, esetlegesen profitorientált ingatlan-befektetők érdekeit veszik figyelembe a rendezési terv elkészítésénél, hanem a területen csendben, békésen termelő, pihenő, a meglévő értékekre odafigyelő tulajdonosok érdekeit is, és meghallgatják a véleményüket.

Természetesen nem gondolom én sem, hogy nem kellene a területet fejleszteni, a telkek megközelítését jobbá tenni.

Amivel egyet tudok érteni az a kétirányú forgalomra alkalmas út, egyoldali lejtéssel, mellette szikkasztó övárokkal.

Hesz Ferenc

T.: 06 30 626 9498

8. A BATrT előírásai szerint a terület mezőgazdasági térség övezet, a belterületi, beépítésre szánt terület-felhasználásba sorolással indukált BAÉ változás miatt a közeljövőben nem várható a terület ezirányú átsorolása.
A város elhatározásai sem támogatják rövid/közép távon az átsorolást.

Budaörs Város Önkormányzat

Polgármesteri Hivatal

Wittinghoff Tamás Polgármester Úr

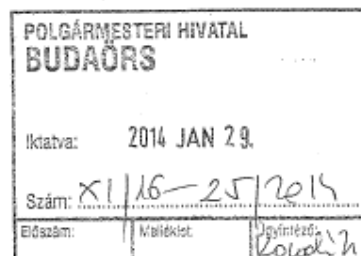
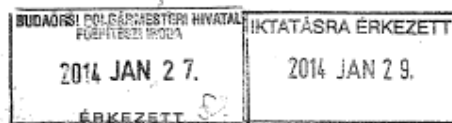
Mártonffy István Főépítész Úr

Budaörs,

Szabadság út 134.

2040

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Főépítész Úr!



A 2014. január 15-i, lakossági fórumon elmondott véleményemet szeretném írásban is megerősíteni, ami az Alsószállás területével kapcsolatos, ill. azokkal az érintett telkekkel, amit a fejlesztési terv hátrányosan érint.

Egyet értünk azzal, hogy a terület olyan példátlan értékeket rejt, amihez nem szabad felelőtlenül hozzányúlni. Mi is, és sok tulajdonostársunk nagyon szeretünk itt tartózkodni és rendeltetésszerűen műveljük a területünket. Mi ezt a területet azzal a szándékkal vásároltuk, hogy a város, a forgalom zajától elvonulva tölthessük itt az időnk nagy részét, esetleg későbbiekben ide is költözhessünk. Az elmúlt években mutatkozó aszályos nyarak még sürgetőbbé teszik, hogy a terület vízellátottsága meg legyen oldva.

Ezért nagyon örültünk annak a kezdeményezésnek, ami ennek a területnek a rendezését tűzte kis céljául. Annak már kevésbé örültünk, hogy ezt a tervezést nem előzte meg lakossági egyeztetés, hanem csak a kész terveket tárták elénk. Amikor ennek alapján kinyilvánítottuk néhány kérdésben az ellenérveinket, pusztán csak az történt, hogy minket akartak meggyőzni véleményünk helytelenségéről és semmilyen kompromisszumos megoldásra nem törekedtek.

Ezért mondtam el több tulajdonostársam nevében is a lakossági fórumon, és 2013. augusztus 23.-is meghallgatáson is a javaslatainkat, hogy nyilvánosan is hangot adjak azoknak a véleményeknek, amit eddig figyelmen kívül hagytak.

Tehát ismételtelen leszögezem, nem a terület fejlesztése ellen vagyunk, hanem néhány olyan pontja ellen ennek a fejlesztésnek, ami szerintünk indokolatlan, a terület jellegét változtatná meg negatív irányban, növekedne a zaj.

Egyet értünk azzal, hogy rendezni kell az úthálózatot és, hogy szükség van egy olyan útra is amely összegyűjti a kisebb mellékutakból a forgalmat. De azt gondoljuk, hogy ehhez nem kell minden utcát 16 m, ill. 14 m szélesre tervezni, egy olyan területen, ahol a telektulajdonosoktól indokolatlanul nagy áldozatot követelne meg ezeknek a széles utcáknak



20140127-1348-006188-1-00

Az Alsószállásért Egyesület kidolgozott egy javaslatot a szabályozási szélességek csökkentésére a Muskotály és az Aszú utcák területén.

A KT határozattal elfogadott fejlesztési javaslattól eltérő megoldás alkalmazásához ismét KT döntés szükséges.

a kialakítása. Ez a terület a Muskotály és az Aszú utca által határolt terület, amit a mellékelt térképen meg is jelöltünk. (satírozás.)

Erre a területre vonatkozóan azt kérjük, hogy

-vagy keskenyebb út szélességet tervezzenek, max. 12 m széles út,

- vagy az utcák egyirányúsításával oldják meg ennek a résznek a közlekedését.

A Főépítész Úr a személyes megbeszélésen elmondta, hogy legalább 12 m széles út lenne szükséges, amit még az itt lévő tulajdonosok is támogatni tudnának, akkor ha a középső telektulajdonosoktól ez nem járna túl nagy áldozattal, indokolatlanul nagy terület elvesztésével. (Ami nemcsak földterület, hanem sok gyümölcsfa, szőlő veszteséggel is járna.)

A keskenyebb út egységesebb képet is adna ennek a területnek, mivel a terven pl. az Aszú utca szélessége különböző. (16,14,12 m)

Ezért tisztelettel arra kérjük Önöket, hogy ezen érvek mentén gondolják át újra ezt a rendezési tervet és sokunk meglegedésére, módosítsanak rajta úgy, hogy az, az itt gazdálkodó tulajdonosok támogatását is élvezze.

A téli időszak és az idő rövidege miatt csak telefonos egyeztetésre kerülhetett sor, a mellékelt aláírók közül a csillaggal megjelölt tulajdonosok egyetértésével, és támogatásával.

Az OTÉK kiszolgálóút legkisebb kialakítható szélességeként meghatározott értéke a 12 m, nem szakmai álláspont.

Lásd az Alsószállásért Egyesület módosítási javaslatát, mely a tervezett szabályozási szélességet már egységesítette.

Budaörs, 2014. január 26.

Tisztelettel: Erdélyiné Kovács Erzsébet

Erdélyi Sándor tulajdonosok

1. H.r.n. 8864/5 és H.r.n. 8864/2 Erdélyi Sándor Erdélyiné Kovács Erzsébet
2. HRSZ 8870 Szilágyi Annelés
3. HRSZ 8873 Szilágyi Julianna
4. HRSZ 8866/1 Simon Attila
5. HRSZ 8866/1 Kőrösi László
6. HRSZ 8866/1 Elővárosi út
7. HRSZ 8886/3 Erdélyi Sándor
8. H.r.n. 8871/2 Fekete Attila
9. HRSZ 8870/1 Simon Attila

- 10. HRSZ: 8871/1 Mészáros
- 11. HRSZ: 8871/1 Fekete Tibor
- 12. HRSZ: 8869/1 Kőrösi László
- 13. HRSZ: 8869/1 Kőrösi László
- 14. HRSZ: 8869/2 Kőrösi György
- 15. HRSZ: 8868 Fekete Tibor Termelői
- 16. HRSZ: 8886/3 Pólya László
- 17. HRSZ: 8864/2 Fekete Tibor
- 18. HRSZ: 8864/2 Fekete Tibor
- 19. HRSZ: 8732/1 Pólya László
- 20. HRSZ: 8879/1 Fekete Tibor Termelői
- 21. HRSZ: 8879/1 Fekete Tibor Termelői
- 22. HRSZ: 8866/2 Kőrösi László
- 23. HRSZ: 8884/3 Kőrösi László v. Fekete Tibor
- 24. HRSZ: 8884/4 Kőrösi László
- 25. HRSZ: 8884/4 Kőrösi László
- 26. HRSZ: 8871/2 Fekete Tibor

- HRSZ: 8869/2 Fekete Tibor
- HRSZ: 8864/10. Kőrösi László
- HRSZ: 8864/9. Kőrösi László
- HRSZ: 8846
- HRSZ: 8872 Fekete Tibor
- HRSZ: 8872 Kőrösi László
- HRSZ: 8853 Pólya László
- HRSZ: 8854 Pólya László
- HRSZ: 8887/5 Kőrösi László
- 8842/1 Kőrösi László
- 8864/14 Kőrösi László
- 8839/17 Kőrösi László

Feladó: Mikó Magdolna [mikomagdi@gmail.com]

Küldve: 2014. január 29. 12:15

Címzett: főépítész

Tárgy: felajánlás

Tisztelt Önkormányzat!

2014 JAN 30.

2014 JAN 30.

Alsószálláson, a Muskotály utca középső szakaszán van a telkünk kb. 15 éve.

Nagyon örülünk minden fejlesztésnek és támogatjuk azt, hogy ezek minél előbb megvalósuljanak. Ezért vettünk részt a Körte utcai takarításban is sok évvel ezelőtt, pedig ez tőlünk viszonylag távol esik. Az előírt utcarészt a telkünkben ingyen átadjuk az önkormányzat javára, hogy az utca végre létrejöhessen. A jelenlegi helyzet tragikus, az ágak karcolják össze még a kocsinkat is, annyira keskenyek az utcák.

Örülünk az idei évben elvégzett murváztatásnak, de nagyon nagy igény lenne a közvilágításra és mindenek előtt a vízellátás kiépítésére is. Erre anyagi ráfordításokat is tudnánk vállalni.

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

Köszönettel:

Mikó Magdolna

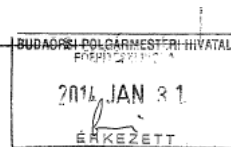
Tel: 70/379-92-17

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2014 JAN 31	
Szám:	XI/16-26/2014	
Eldszám:	Melléklet:	Ügyintéző: Kovács B.



Kérem, gondoljon a környezet védelmére, mielőtt kinyomtatja ezt az üzenetet!

Feladó: Attila Pajor [Attila.Pajor@megglobal.com]
Küldve: 2014. január 31. 9:08
Címzett: főépítész
Tárgy: Támogatás



Tisztelt budaörsi önkormányzat/főépítési iroda!

Az alábbi tulajdonokkal rendelkezem:
8839/5 és a 8839/6 a Ribizke utcában
8844/5 az Aszú utcában

Szeretnem jelezni, hogy a kidolgozott és a most beterjesztett szabályozási tervet átgondoltnak, részleteiben kidolgozottnak látom, tulajdonosként támogatom és végre is kívánom hajtani.

Hiányolom viszont Budaörs északi részén (Szállások – Frankhegy) a közösségi közlekedés koncepcióját amivel meg inkább elő lehetne segíteni a fejlesztést a területen. Mielőtt itt vásároltunk telket megvizsgáltuk azt, és pontosan azért adtuk el a Narcisz utcai telkunket (torokugrato alatt) mert ott reménytelenül és használhatatlanul keskenyek voltak az utcák.

Üdvözléttel,

Pajor Attila
0630 816 39 69
Attila.pajor@groupm.com

Privileged/Confidential Information may be contained in this message. If you are not the addressee indicated in this message (or responsible for delivery of the message to such person), you may not copy or deliver this message to anyone. In such case, you should destroy this message and kindly notify the sender by reply email. Please advise immediately if you or your employer does not consent to email for messages of this kind. Opinions, conclusions and other information in this message that do not relate to the official business of WPP 2012 Ltd. shall be understood as neither given nor endorsed by it.

For more information on our business ethical standards and Corporate Responsibility policies please refer to our website at <http://www.wpp.com/WPP/About/>

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

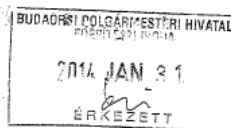
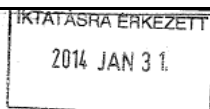
Feladó: Novák Gyula [baradia.novak@gmail.com]

Küldve: 2014. január 30. 21:40

Címzett: főépítész

Tárgy: Tulajdonosi vélemény a szabályozási tervről (Budaörs-Alsószállás)

Tisztelt Főépítész Úr!



Novák Gyula építőmérnök vagyok. Az 1990-es években vásároltam gyermekeimnek telkeket Budaörs-Alsószállás területén, a Muskotály utcában (8874, 8875 és 8876/1 hrsz.).

Fiam, dr. Novák Zsolt az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület motorja; magam is tevékenyen közreműködtem a terület fejlesztését célzó munkákban, ill. azok előkészítésében.

A szabályozási terv eddig megismerhető jellemzőivel egyetértek, azokat mind szakmailag, mind emberileg támogatom, s a jövőben mindent el fogok követni annak érdekében, hogy a szabályozás abban a formában meg is valósuljon. Az ettől eltérő szükségmegoldásokat, félmegoldásokat helytelenítem, mert azok sem közép, sem hosszú távon nem szolgálják a közösség érdekét.

Tisztelettel: Novák Gyula

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

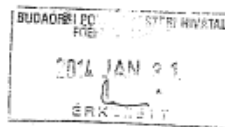
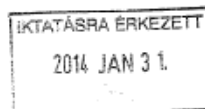
Feladó: Mehrli Péter [Mehrli.Peter@euroimmo.hu]

Küldve: 2014. január 30. 17:33

Címzett: főépítész

Tárgy: véleményezési felhívásra válasz

Tisztelt Főépítész Úr!



Mehrli Péter vagyok, okl. építőmérnök, igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő, az Euro-Immo Expert Kft. tulajdonosa. Hosszú ideje én töltöm be a legjelentősebb magyar ingatlanos szakmai szervezet (Magyar Ingatlanszövetség) elnöki tisztjét. Alsószállás területével úgy kerültem kapcsolatba, hogy Novák Zsolt mutatta meg nekem sok évvel ezelőtt, hogy milyen páratlan szépségű terület és egyúttal felkért, hogy szakmai tapasztalataimmal és a hazai és nemzetközi szakmai kapcsolatrendszeremmel segítsen a fejlesztési program kidolgozását.

Szívesen vettem benne részt, támogatam szakmailag a több éves tervezési folyamatot, amikor szükséges volt, anyagi támogatást is nyújtottam az egyesület részére, valamint én is felajánlom minden évben a személyi jövedelemadóm meghatározott részét erre a célra.

Épp azért, hogy ne csak teljesen kívülállóként legyek érintett, vásároltam meg egy kis telekrészt 7 évvel ezelőtt, ez a 8857/2 hrsz alatti telek fele, azaz 605 nm terület, melyet elsősorban a gyerekeimnek szánok, bár ekkora területtel a személyes érdeklődésem egyértelműen jelképesnek tekinthető. A területet gondozott állapotban tartom. Ezt a két dolgot azért tartom fontosnak kiemelni, mert elhangzanak olyan vélemények is, amelyek szerint itt ingatlanspekulánsok vásároltak ingatlant és azokat ráadásul, nem is gondozzák. Itt én ezt nem tapasztaltam, az ingatlanforgalom minimális és a területek gondozottsága a többi hasonló területhez képest messze átlagon felül.

Elsősorban mint az Ingatlanszövetség vezetője sok külföldi és hazai szakmai meghíváson vettem részt, ahol figyelemre méltó tapasztalatokat szereztem. Örültem, hogy az általam nagyon kedvelt Budaörsön ezek átültethetőnek tűnnek, hiszen egyértelműen bírták polgármester úr és a képviselőtestület támogatását is az elmúlt évek során.

Azt gondolom, hogy Budaörs talán legnagyobb gyengesége, hogy a közterületek fejlesztése nem tudott időben lépést tartani a magántulajdonú ingatlanok fejlődésével, sokszor pedig a rövidtávú konfliktuskerülő magatartás vezetett a mai, sok helyen jelentkező problémás helyzethez. Ez okozta azt a helyzetet is, hogy fejlettségéhez képest véleményem szerint későn és elég kényszeres elhelyezéssel kezdődött meg Budaörsön a kerékpárút hálózat fejlesztése is.

Egy színvonalas utcaképhez véleményem szerint igenis szükség van többszintű zöldfelületekre. Ennek fennmaradását pedig az biztosítja, ha fenntartható méretekkel rendelkező zóldsávokból áll és a gépjárművek parkolása megoldott, ezzel megakadályozzuk a zöldfelületekre történő „rőparkolást”.

Amennyiben szükséges, a szabvány méretű közterületi elemek elhelyezését kell biztosítani, nem kényszermegoldásokra készülni. Amennyiben a közterület fejlesztés elviselhető veszteségeket (max. 10-15 %) jelent a tulajdonosoknak, akkor annak érték növelő hatása messze felülmúlja a jelentkező területvesztés mértékét.

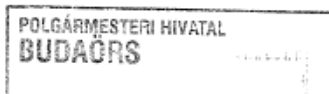
Mint szakember és mint Muskotály utcai tulajdonos is ezt támogatom, jelzem, hogy a tervezett szabályozás életbe lépése esetén azt azonnal végre fogom hajtani az egyesület által jelzett közös lépésként sok más tulajdonossal együtt.

Más, szakmailag teljesen át nem gondolt és ki nem dolgozott részjavaslatokat nem támogatok, ahhoz nem járulok hozzá ingyenes közterület átadással és ezek nélkül minden további önkormányzati fejlesztést (közvilágítás, utak javítása) is ellenzek, mert csak a jelenlegi, rossz irányba menő folyamatokat segítik elő.

Üdvözlettel:

Mehrli Péter

Tel: +36-30-942-9990



A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

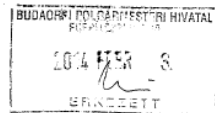
Feladó: Páczai Csaba [paczai.csaba@otphp.hu]

Küldve: 2014. február 1. 19:41

Címzett: főépítész

Tárgy: Alsószállás - terület

Tisztelt Önkormányzat, tisztelt Főépítési Iroda!



Közel két évtizede vagyok tulajdonos a Puttony utcában, a Hárslevelű utca sarkán. (8894/6 hrsz és 8895 hrsz.) Aktívan részt vettem a létrejött egyesület munkájában, gyermekeimmel ott voltunk több szemétszedésen és a Körte utcai fasor telepítésén is. Az önkormányzat és az egyesület között létrejött településfejlesztési együttműködési szerződéssel összefüggésben letétbe helyezett alapot anyagilag is támogattam.

Tettem ezt azért, mert egyetérttem azzal a szemlélettel, hogy egyes tulajdonosok rövid távú érdekei ne kerüljenek fölénybe a közösség hosszú távú érdekeivel szemben. Fontosnak tartom kiemelni, hogy megítélésem szerint mind az elkészült szabályozási terv, mind az ezt megalapozó szakmai háttér munka is távlatokban gondolkodik és olyan kényszerektől mentes közterületek létrehozását irányozza elő, amely minden további munka alapját képezi. Reményeim szerint ezáltal egy egyedülálló terület jöhet létre, amelyre az egész város büszke lehet.

A megvalósítást támogatom, ennek keretében a szükséges területet kész vagyok utca céljára átadni, az érintett kerítésszakaszok áthelyezését megoldani.

Tisztelettel,

Páczai Csaba



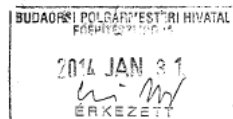
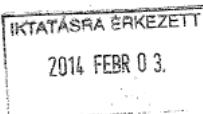
Feladó: Éva Kecskés [beva.keva@gmail.com]

Küldve: 2014. január 31. 10:11

Címzett: főépítész

Tárgy: vélemény

Tisztelt Mártonffy István Főépítész Úr!



Az önkormányzati honlapon megjelent felhívásra szeretném kifejezni támogatásomat nemcsak a tervre, hanem annak mielőbbi végrehajtására is.

1998-ban vásároltuk meg a Muskotály utca Ribizke utca felőli végén a telket, amely két utcára is néz. Örülünk és támogatjuk a sok éves előkészítő munkával zajló folyamatot, amelynek eredményeképpen használatos utcák jönnek létre.

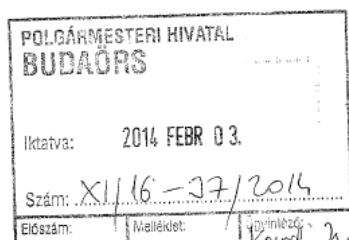
A jelenlegi utcák még arra sem voltak alkalmasak, hogy egy konténerszállító gépkocsi megközelíthesse a telkünket. A Ribizke utca például, csak gyalog járható.

Én is azok közé tartozom, akik jelezték szándékukat az egyesület felé, hogy hajlandóak az utca érdekében szükséges telekre szívesen átadására az egyesület közös szervezésében, amint azt jelzik, hogy már megvalósítható. Ezzel egyidejűleg a kerítést is szeretném áthelyeztetni a végleges nyomvonalra, hogy a többi tulajdonos felé ezzel is mutassam a szerintem követendő utat.

Üdvözléssel:

Dr. Kecskés Zoltán

(Alsószállás, Muskotály – Ribizke utcai telek tulajdonos)



A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

A fejlesztéssel egyetért, támogatja.

Tisztelt Budaörsi Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda!

A Településrendezési tervek módosításának véleményezése miatt keresem Önöket, ezúton szeretném én is kifejezni véleményemet és feltenni a kérdéseimet, amik 2014. január 15-én a témában tartott lakossági fórumon fogalmazódtak meg bennem az ott elhangzottak alapján.

Az előbb megnevezett fórumra úgy mentem el, mint a legtöbb ember, nem kívántam felszólalni, egyszerűen csak meg akartam hallgatni a tájékoztatást és a véleményeket. Először is fogadják elismerésem, mert a TSZT és a BHÉSZ tervek koncepcióját senki nem kérdőjelezte meg, pedig olyan dolgokat érint, mint a Metró, az új vasútállomás/közlekedési csomópont, az új szervízút, szennyvíztisztító stb.. Csak kisebb észrevételeket tettem az ott jelenlévők, egy terület kivételével, ami az Alsószállás és Felsőszállás szabályozását illeti. Szembeötlő volt, hogy a felszólalások több mint fele, ezt a témát érintette, nem akartam felszólalni mégis meg kellett, hogy tegyem, hisz nekem is a szóban forgó területen van tulajdonom. A TSZT és BHÉSZ hosszú előkészítésen esett át talán ezért sem nagyon voltak észrevételek és a hozzászólások azokra a területekre korlátozódtak, amik valakinek a magántulajdonát érintették (pl.: hozzájárulás az úthoz, stb..).

Említettem már tulajdonos vagyok az új TSZT-vel és BHÉSZ-szel szabályozott Alsó- és Felsőszállás területén. Felsőszálláson a Mandula utcában van telkem, Alsószálláson a Muskotály utcában és a Puttony utcában is van területem. Mindegyiket rendbetettem saját kezem munkájával, amit egyedül nem bírtam ott voltak segítők. Összesen 6db 16m³-es és 4 db 8m³-es konténernyi sirtet szállítottam el a területekről, kitisztítottam a felsőszállási területem mögött lévő erdőt (2×8m³ sirt), amit dokumentáltam is. Sajnos ismét telihordták valakik szeméttel. Az év 340 napján kint vagyok, és aktívan gondozom és művelem a telkeimet, ezzel a fiatalabb tulajdonosok között ritka madárnak számítok. A tendencia az, hogy nem szeretik művelni a fiatalok a kerteket, azt már csak a régi öregek teszik, akik egyre kevesebben vannak. 2006-ban szerettem volna építkezni, az akkori telkeim egyikére, mert itt akartam lakni, jött az első gyermeköm. Az akkori és a jelenlegi szabályozás nem engedte/engedi meg a lakóépület építését, nem lehetett lakhatás céljára használatba vételi engedélyt szerezni. Én ezt tiszteletben tartottam és tartom most is, és nem építkeztem. Most az új TSZT és BHÉSZ szabályozná a területet, amivel teljes mértékben egyet tudok érteni, kisebb észrevételeim vannak csak, amik a terv egészének lényegét nem befolyásolják. Mindegyik telkemből örömmel adok az útba, mert tisztában vagyok vele, hogy nekem is kell adnom, ahhoz hogy én is kapjak valamit cserébe, ráadásul úgy gondolom, ha most adok, az attól még nem veszett el csak a kerítésem túloldalán lesz. Lehet, ez másoknak most fáj, mert adni kell a közösbe, de ez a „seb” idővel begyógyul. Úgy vélem, ha most nem adnánk az útba, akkor később fog fájni igazán és ez az érzés nem múlik el, mert már lehet, hogy nem tudunk teljes értékű közterületet kialakítani, csak nagyon nagy kompromisszumok árán, ami biztosan folyamatos konfliktusokhoz vezet. Erre talán a legjobb példa számomra a nem is oly messze lévő Frankhegy esete.

A véleményemet az új szabályozásról azzal kell, hogy kezdjem, rendkívül jónak tartom, a BHÉSZ szerinti szabályokat, azt hogy az MK övezet 4 területre van osztva, hogy megmaradt a természetvédelmi védősáv, hogy a telkekre megadta a minimális építési telekszélességet, hogy megadott minimális beépíthetőségi teleknagyságot és korlátozza az épületek területnagyságát.

Az MK övezet területeinek a hosszoldalukkal a szélein álló telekingatlanok viszont, hátrányban maradtak az összes többi telekingatlannal szemben. Ezt a hátrányt a védősáv okozza, mert a hosszoldalukon ott a védősáv, esetleg mindkét oldalon, ami aránytalanul nagy területet fed le a telkek teljes területéhez viszonyítva, hozzáteszem eddig is így volt. Emiatt, a

EGYETÉRT-ését fejezi ki.

A védősáv nem tilalom, csak az szabályozott, hogy azon épület a környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el, természetesen mérlegelni kell, hogy egy telken az épület hogyan helyezhető el.

védősáv miatt szinte nem, vagy egyáltalán nem beépíthetőek, még akkor sem, ha a telkek minden egyéb paraméterében teljesítik a beépíthetőség feltételeit, gondolok itt a nagyságra, és a szélességre. Ezek a következő telkek a teljesség igénye nélkül: 8687/1, 8687/1, 8752, 8731, 8757/1, 8757/2, 8767, 8768/1, 8790, 8866/1, 8866/2, 8897, 8898/3, 8901, teljes Kövidinka utca stb.. Mivel érintve vagyok és még sokan mások is, kérdezem, valamiféle kompromisszumos megoldás létezik-e, egyedi elbírálás alapján megengedik a védősávon belüli építkezést, vagy esetleg ezekre az ingatlanokra készülhetne-e egy Mk-5? A lényeg a beépíthetőségen van. Megengedhető-e épület elhelyezése a védősávon belül annak megtartásával, betartva az oldal- és hátsókerti méreteket, de szigorúbb előírásokat alkalmazva az épület magassági méreteiben? (mondjuk csak földszintes épület, építmény magasság ~4m, az épület legmagasabb pontja ~6.0 méter, tető hajlás maximalizálásával)

Az új szabályozás szerint, az Mk övezetben az épület legmagasabb pontja 9 m, ez szigorítható-e 8m-re, és meghatározható-e egy maximális tetőhajlás, hogy ne épülhessenek aránytalan tömegű / magasságú épületek?

Lehetne-e az 5m építménymagasságot (MK-I övezet) csak bizonyos területnagyság felett engedélyezni mondjuk 3000m²-től, egyébként 4~4,5m-ben maximalizálni? Sajnos a jelenlegi formában fenn áll a lehetőség, hogy ugyan akkora területű telekre az Mk-1 övezetben, nagyobb és magasabb épület építhető, mint az összes többi Mk övezetben.

Az új szabályozás szerint lehetőség van lakó funkciójú különálló épület elhelyezésére 6000m² területnagyság felett a gazdasági épületek elhelyezésén túlmenően is 1,5% mértékben. Ezt a mai helyzetben szinte senki nem tudja teljesíteni, és szerintem a jövőben sem sokan fogják. Itt létezik-e valami kompromisszumos megoldás? Szerintem a terület nagyság, a 6000m² túl nagy ezt én lejjebb vinném, mondjuk 4500m²-re és megengedném, hogy a 3% és a 1,5%, megválasztható lenne, hogy melyik funkció legyen 3% és melyik 1,5%, vagy megengedném a vegyes rendeltetésű épületet 3% erejéig. Ezzel a megoldással is becsapnánk magunkat, de történne valami változás (legalább egy szűkebb réteg már hivatalosan élhetne a területen), hiszen eddig is épültek épületek, hol engedéllyel, hol engedély nélkül, amik a hasznosítás módja szerint csak gazdasági épületek lehetnének (az érvényes szabályoknak megfelelően), ennek ellenére laknak bennük, holott egyiknek sem lehet lakhatásra használatbavételi engedélye.

Az előbb leírtakból adódik számomra a kérdés, ha el fogják fogadni az új szabályozást, akkor milyen garanciák lesznek lefektetve, vagy ki fogja ellenőrizni azt, hogy az emberek betartják az Mk övezet előírásait, ki vállalja magára? Én a jövőt kérdezem nem a múltat akarom háborgatni. A kérdés sarkalatos, azért mert ezen múlik a terület jövője, mint korábban említettem én nem építkeztem, mert betartottam a szabályokat, de mások megtették és senki nem ellenőrizte őket. Ezt a spontán folyamatot hivatott az új BHÉSZ szabályozni, a beépíthetőség feltételeinek megadásával (minimális telekszélesség, területnagyság...), ez telekalakítási folyamatot von maga után, így korlátozva a túlzott mértékű építéssűrűséget. Ez az, ami nagyon fontos kérdés, mert ezzel lehet csökkenteni a környezeti terhelést, ez a terület egyik legfontosabb érdeke, ha nem a legfontosabb. De ki fogja ellenőrizni? Csak önmagát azt feltételezni, hogy ezek az újonnan épülő épületek gazdasági épületek lesznek. Ezek, ki kell mondani, lakóépületek, persze akadhatnak kivételek, de ezt nem tartom valószínűnek. Ez egy olyan folyamat, amit nem lehet megállítani, az emberek nem gazdálkodni akarnak ezen a területen, hanem lakni, és ezt az Alsó- és Felsőszállási területet legjobban egy rendkívüli adottságokkal megáldott lakó, pihenő övezethez hasonlíthatom. Szerintem a lényeg, nem a hasznosítás módja, hanem az újonnan épülő épületek ellenőrzéséről, a megfelelő teleknagyságok felügyeletéről, a túlépítés ellenőrzéséről ki gondoskodik? Kérem, ne azt írják válaszukban, hogy az „Építésfelügyeleti lakossági bejelentésre” vagy valami hasonlót?

ÉLM

nem tartjuk szükségesnek a szigorítást,
nem szükséges a szigorítás, tetőhajlás szög esetében sem, mert az az épületek elhelyezésének szabályairól szóló általános fejezetben a 17. § (1) bek-ben. szabályozott.

A hatályos BHÉSZ 63 § (2) d. pontjában ma is ennek megfelelően szabályozott, az új lakó funkció elhelyezéséhez tartozó minimum telekméretet az OTÉK a 29. § (4) bekezdésben szabályozza, ettől eltérés nem tervezett.

A BHÉSZ építési jogokat/kötelezettségeket határoz meg a helyi kialakult állapot szerint. Ennek betartatása országos szintű jogszabályokban meghatározott, helyi minta tovább nem szabályozható.

Az Alsószállási utak témájában érdekes volt, hogy a lakossági fórumon először egy frankhegyi tulajdonos szólalt fel, aki ha jól vettem ki a szavaiból az ellen emelt kifogást, hogy a TSZT-ben nevesítve van egy gyűjtőút. Talán nem az út léte ellen emelt kifogást, csak az elnevezése ellen. Azon lehet vitatkozni, minek nevezzük, ezt akkor Főépítész Úr is elmondta, ezt meg is értem, mert a tervet készítőknak vélhetően, a szóban forgó útnak csak az úthálózatban betöltött szerepét emelték ki, de mégis azt kell, mondjam, szerencsésebb lenne, ha nem gyűjtőútként, hanem kiszolgáló útként vagy lakóútként jelölnék. A terület jelenlegi illetve a leendő felhasználási céljába sem illik bele egy gyűjtőút, ha azt szigorúan véve az útervezési előírások szerint vizsgáljuk.

Megtalálhatóak-e valahol, milyen forgalomtechnikai és egyéb eszközökkel csillapítják az átmenő forgalmat, a járművek sebességet stb.?

Elképzelhető-e, hogy a szabályozott terület úthálózatát jellemző keresztmetszeti elrendezéseit megismerjük, utcánkénti bontásban? Talán a BHÉSZ valamilyen mellékletében szerepelhetnének, egy rövid leírással és indoklással, miért ez a megoldás született.

Sajnálatos de látom a szabályozás más-más útszélességeket jelölt ki egy útvonalon belül is, gondolok itt főleg a Meggy – Aszú – Muskotály – Puttony szakaszra. A Meggy utcai szakasz és az Aszú utcai szakasz 12m-e miért lett ennyi? Ekkora szélességben lehetséges-e megvalósítani a kétoldali fasort, az 5m-es útpályát, a legalább egyoldali parkolást, a járdát, a bicikli utat és a csapadékvizek elszikkasztására képes nyílt árkot? Szerintem nem, persze nem láttam a szelvényeket, ráadásul ez az útvonal lehetne az egyik legjelentősebb! Ez az útvonal alkalmas lenne arra, hogy itt járjon a távoli közeli jövőben a közösségi közlekedés egy kisbuszos járata (esetleg zéró emissziós, elektromos) ami a Sóvirág – Meggy – Aszú – Muskotály – Puttony útvonalon haladna. A forgalmat ezen az útvonalon más járműnek nem engednék meg, csak esetleg a rendőröknek és a mentőknek. Az előbb leírtakat a Meggy és a Domb utcák közötti védett területen való áthaladásra értettem, természetesen gyalogosan és kerékpárral lehetne itt közlekedni, de motorral és más gépjárművel már nem!!! Ezzel megakadályoznánk a Sóvirág utca felől érkező és az afelé tartó forgalmat, így nem generálunk átmenő forgalmat.

A kerékpárútra visszatérve és a tervezett útszélességeket vizsgálva feltűnt, hogy a Muskotály utca Aszú utcával párhuzamosan futó szakasza 16m szélességben van szabályozva. Valószínűleg ez a területre készült kerékpárút tanulmány miatt van így, ezt az alsoszallas.hu oldalon láttam. Szerintem ezt a jelenlegi lehetőségek miatt, át kell gondolni. Én az előbb említett Sóvirág – Meggy – Aszú – Muskotály – Puttony útvonalon vezetném a kerékpárutat. Ez azt is jelenti, hogy a Muskotály ezen a szakaszon, ahol párhuzamos halad az Aszú utcával, a bicikli út szélességével csökkenhetne, de ezzel egyetemben az Aszú utca szélesebbé kell, hogy váljon a kerékpárút elhelyezésével. Az indokom az, hogy ez az útvonal nem életszerű, aktív biciklizőként mondom, hogy én, ha már ezen az útvonalon másodszor haladok, akkor biztos, hogy levágom a Muskotály – Ribizke háromszöget és az Aszú utca felé rövidítek, amivel távot és magasságot is spórolok. Természetesen, amit megnyerünk a Muskotály utcánál ezen a szakaszon, azt oda kell adni az Aszú utcába, de ez legyen a tervezők feladata. Egyébként ez a kerékpárút, megnyitná a lehetőséget egy sokkal távolabbi cél felé. Tegyük fel, valamilyen módon ez a kerékpárút tovább haladhatna a Frankhegyen keresztül, Spanyolrét felett a Farkasrét felé, onnan már csak egy gurulás a Szel Kálmán tér, majd következhet a rakpart, Óbuda, Újpesti vasúti híd (Pest), Római, Lupa, Szentendre stb. stb. Én, ha lenne ez a lehetőség, és fel is lenne tüntetve a térképeken, biztos, hogy ezen az útvonalon bicikliznék be a városba, és nem a bűdös autópálya ki- bevezetők mellett tekernék, ráadásul ez az útvonal sokkal rövidebb, mint a jelenleg adott útvonal.

A gyűjtő út fogalma: a közutak tervezési kategóriáin belül a mellékutak közé a gyűjtő és a kiszolgáló utak tartoznak, gyűjtő út amelyik egy terület, településrész megközelítését/lehagyását biztosítja. Alsószállás esetében ez természetesen adódik a Puttony utcára.

Alsószállásra készült javaslat részletes alátámasztást tartalmaz, ami az egyesület honlapján elérhető. Az alátámasztó munkarészek részletesen foglalkoznak a keskenyebb utcák kialakítási lehetőségeivel.

A Muskotály utca Aszú utcával párhuzamos szakaszán 14,0 m szabályozási szélességet javasol az egyesület a módosított tervben.

A helyi kerékpárút hálózatot korábbi KT döntések alapján tartalmazza a terv.

A TSZT 1/c tervlap a javasolt kerékpárút hálózat elemeit tartalmazza, a javasolt módon nem kialakítható, mert a Sóvirág-Meggy utcák közötti szakasz BTK, NATURA2000 területeket érint, ez ellehetetleníti annak kialakítását.

A javasolt Frankhegyi továbbvezetés csak nagytávlati elem lehetne, de a meglévő nagy szintkülönbségek, és a meredek szakaszok annak kialakítását nem teszik lehetővé.

A legvégén szeretnék más témát is megemlíteni az Alsószállás területén kívül, az pedig a METRO. Olvasva az anyagot, szakmailag nem tudok hozzászólni, hisz ezt több szempontból már megvizsgálták, tanulmányozták, egy dolog viszont megmozgatta a fantáziámat, az pedig, hogy még kérdéses mi legyen a kitermelt földdel, amennyiben a METRO a felszín alatt fog haladni, hisz azt el kell szállítani és lerakni, amiknek tetemes költsége lenne. Bennem az a kérdés merült fel mi lenne, ha az autópályát befednék, ha nem is az egész budaörsi szakasz mentén, csak ahol a zajhatást amúgy is csillapítani kellene. Erre nem is oly messze tőlünk már van példa, és a befedett út felett közterületet létesítettek. Azzal, hogy nem kell elszállítani a földet, nem csak szállítási költséget, de feleslegesen elégetett üzemanyagot spórolunk meg, kevésbé terhelnék vele az érintett szállítási úthálózatot, amivel a zajszenyezést és az utak elhasználódását lehetne mérsékelni. A befedett autópályánál megspóroljuk az évszakok áldásos közreműködéséből eredő fenntartási költségeket (rendkívüli hideg, főróság, erős szél, havazás, hőmpölygő csapadék, víz, rossz látási viszonyok stb.), és ezek következményei nem veszélyeztetnék a közlekedést (csökken a balesetveszély). A szellőző rendszeren keresztül második lépcsőben megszűrhetőek a kipufogó gázok. Tudom ez főleg pénz kérdése, nagy terv és még nagyobb pénz kell hozzá, de hátha lenne rá mód, esetleg pályázat útján, hogy befedjék az autópályát?

Köszönöm a lehetőséget, a válaszukat várva további sikerekben gazdag munkát kívánok!

Budaörs 2014. január 31.

Tisztelettel!

Mondoviçs Péter

A javasolt autópálya lefedés nem helyi önkormányzati kompetencia, elsősorban nem településrendezési tervben szabályozható, ezért azt nem áll módunkban a tervbe építeni.

Címzett: Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Wittinghoff Tamás polgármester

Török István alpolgármester

Dr. Molnár Gábor alpolgármester

Dr. Bocsi István jegyző

Mártonffy István főépítész

A Képviselőtestület tagjai

2040 Budaörs Szabadság út 134.

Tisztelt Címzettek!

A Budaörs-Alsószállás területét is érintő szabályozási tervvel kapcsolatban az alábbi kérdések és észrevételek merültek fel. Az észrevételek előtt felkerestem a főépítész irodát, akkor a kinyomtatott példányon meg szerettem volna tekinteni az alátámasztó lapokat, hogy az észrevételeimet ne csak a neten elérhető, nehezen kezelhető lapok alapján adjam - nem sikerült ezt megtennem. A fogadóórán a kimért fél órában személyes találkozás alkalmával a Főépítész Úr biztosított, hogy az új OTÉK szerint készült a területünkre is a szabályozási tervezet, valamint a 16 m széles utat szintén soknak tartja, valamint kérte írásban is adjam meg észrevételeimet.

- A területen két hirdetőtáblát ismerek, de nem volt egyikén se kitéve a lakossági fórumról a tájékoztatás. A legutolsó tájékoztató levél 2013 augusztusi. A Puttony-Körte utca, valamint a Puttony-Ezerjő utca sarkánál lévő hirdetőtáblákról van szó.
- Meglepő módon gyűjtő útnak jelölték ki a Puttony utcát. Ki javasolta? Milyen indokkal? A Natura 2000 területből venne el a szélesítés - ami tudtommal nem lehetséges. A Frank-hegyen hol vezet? Ha csökkenteni akarják a telekszámot, most 300, mért szükséges?
- Az utak szélesítése indokolatlan a jelen hatályos szélesség kialakításakor is figyelembe vették a szabályozási lehetséges közművezetékek elhelyezését, miért kell ezen változtatni? Tudtommal terv is született a vízközmű létesítésére.
- A jelen tervezet szerint az útszélesítés miatt 16 000-18 000 m² mezőgazdasági területet kellene a tulajdonosoktól kisajátítani, kártalanítani. A területen most 8000-11000 Ft/m² -ért árulják a telkeket.
- Az övezeti besorolás továbbra is Mezőgazdasági terület lesz, a Főépítész úr biztosított arról, hogy továbbra is az marad. Miért kell szélesíteni az utat? Ha úgymond közcélra, mi az? Honnan, miből kerül ide pénz, miből kártalanítanak területet, kerítés áthelyezéseket?
- Jelenleg 10-12m széles telkek a legkeskenyebbek, ami a korábbi 5-6m-es telkek összevonásával alakult ki odalhatáron álló épületekkel, értékes szőlő és gyümölcsfa állománnyal. Ezekhez nem lenne szabad hozzányúlni.
- Mi lesz a természeti értékek védelmével, a fellelhető védett állatvilággal, erre készült tanulmány? A pannon gyíkokkal a zöld gyíkok sokaságával, a magyar tarszával?
- Az útszabályozás szélessége változó: 10-16 m. Mi alapján pulzál?
- Mit tesznek a magyar termőföld védelmében, hogy ne egy pázsítfüves nagy területen parkosított terület alakuljon ki a korábban megművelt területből? A telken belüli erózió nő és a gyors vízfolyás veszélyével. Cél inkább a vízmegtartás a területen, telkeken belül is.
- Mennyire vették figyelembe az OTÉK-ban előremutató új jogszabályokat?
- Olyan tervlap ment ki szerintem ami ellentmondásos, a valósággal nincs összhangban, nem helyesen jelöli az érzékeny természetvédelmi területen lévő területeket. Megtévesszi a véleményt adókat, jelen eljárásban ez jogilag megengedett? A budaörsi kopárokat csak a Frankhegy tetején jelzi, úgy vélem ez egy nagyon nagy hiba. Ilyenkor újra kell az eljárást indítani?
- Ha az új OTÉK szerint alakították, ki figyelembe vették az alábbi pontokat?
 - Természeti erőforrások fenntartható használata 56/B §
 - Mezőgazdasági terület 29. § (4)
 - Telek beépítésének feltétele

Budaörs, 2014. január 24.

Tisztelettel
Szász Mária
Puttony utca telektulajdonos

TSZT/HÉSZ-ben nem kezelhető.

Egyesület. terve javasolta a Puttony utca és a többi út szélesítését. A Nautra2000 területből a minimális útszélességet javasolja kialakítani, itt azért is lehet kisebb a szabályozás, mert nincs telek kiszolgálás/megközelítés.

Az út szélességre a felszíni víz helyben tartása miatt itt is szükség van.

A közcél: a településrész fejlesztése (a tulajdonosok kezdeményezésével).

Az 1979-es alaptérkép alapján az azóta elmúlt közel 35 év alatt a telekstruktúrában nem történt jelentős változás, egyébként a telekösszevonás nem eredményezi a növényzet kiirtását, az nem következik belőle.

Továbbra is MK, mezőgazdasági terület marad.

Egységesítésre javaslatot készített az egyesület.

A telken belüli vízmegtartással egyetértünk, ez a tulajdonosok felelőssége, az előírt nagy, kötelező zöldfelületi arányt ezt öntözni.

A tervkészítés egyik alapvető célja a jogszabályok harmonizációja.

A természetvédelmi és az egyéb felsőbb jogszabállyal elrendelt védelmeket/korlátozásokat a közigazgatási szervek adatszolgáltatásának megfelelően tartalmazza a terv. A partnerség után lesz az államigazgatási egyeztetés, ha valami nem megfelelően jelölt, akkor jelzik felénk, az jóváhagyás előtt javítható. A terv ezeket a felsőbb jogszabály által elrendelt védelmeket/korlátozásokat tájékoztató jelleggel tartalmazza, tervi jelölésük, illetve annak elmaradása nincs hatással a védelem hatályára.

a.) Az OTÉK IV. fejezet az építmények létesítési előírásaira vonatkozik, elsősorban az épületek engedélyezési eljárásában alkalmazandók, a településrendezés során elsősorban a II. és III. fejezet előírásai az irányadók.

b.) A tervezet a hivatkozott OTÉK 29 § (4) bekezdésben szabályozottaknak megfelel.

c.) A tervezet a hivatkozott feltételeknek megfelel.

Címzett: Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatal

Wittinghoff Tamás polgármester

Török István alpolgármester

Dr. Molnár Gábor alpolgármester

Dr. Bocsi István jegyző



X Mártonffy István főépítész

A Képviselőtestület tagjai

2040 Budaörs Szabadság út 134.

Tisztelt Címzettek!

Alulírottak, a Budaörs-Alsószállás területén lévő Puttony utcai lakók és telektulajdonosok, a következő Kérelemmel fordulunk Önökhöz.

A tervezett szabályozás a Puttony utcát gyűjtőútként jelöli meg, 12-16 m között változó szélességgel.

Jelenlegi állapotában 4-5 m széles az út, a jelen hatályban lévő szabályozás a szélességre 8-10 m-t enged meg.

A Puttony utca ilyen mértékű kiszélesítéssel 17000-18000m²-t kellene kisajátítani a telkekből. Nem értünk egyet a Puttony utca 12-16 m-re való kiszélesítésével, ezért kérjük, hogy a Szerkezeti tervzetben a gyűjtőútra meghatározott 10 m szélesség legyen a mi területünkön is. Ebben az útszélességben is elhelyezhetők közművek (víz, csatorna, gáz).

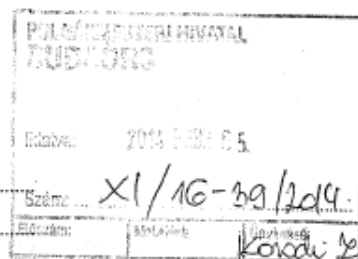
Kérjük, vegyék figyelembe álláspontunkat a döntéshozás során.

Budaörs, 2014. január 24.

Tisztelettel

Puttony utcai telektulajdonosok és lakók

1. 8899/6
2. 8899/5
3. 8837/1
4. 8899/5
5. 8801
6. 8801
7. 8901
8. 8898
- 9.
- 10.
- 11.



2014 FEBR 05.



Az Alsószállásért Egyesület készített egy javaslatot a tervezett szabályozási szélességek csökkentésére, de abban csak az Aszú és Muskotály utcáknál javasolt a csökkentés 16,0 m-ről 14,0 m-re.

Puttony utca szabályozási szélességének tervezett növelése a hatályos ÖKT határozatokban (Alsószállásért Egyesület TRK, Alsószállás fejlesztési koncepció elfogadása, IVS...) is szerepel, ennek megfelelően tartalmazzák a tervek.