

1147 Budapest
Lócsei utca 98
www.hrtl.hu

Tel.: 06-1/786-69-89

Fax: 06-1/788-10-60

e-mail: info@hrtl.hu

HRTL
cégcsoport

Budaörs Város Önkormányzata
2040 Budaörs, Szabadság út 134.
Telefon: +36 23 447 800
Fax: +36 23 447 819
e-mail: polgarmester@budaors.hu

Iktatószám: 293/2015



Iktatva: 2015 NOV 10.

Szám: XI/34-55/2015

Eldszám:

Melléklet:

10-1

Levél fajtája: fax ☐ e-mail ☒ személyes ☐ normál ☐ ajánlott ☐ tértivevényes ☐ elsőbbségi ☐

Tárgy: szabályozási terv módosításának kérelme

Tisztelt Wittinghoff Tamás polgármester Úr!

Mint a 2040. Budaörs, Ébner György köz 2. Társasház (2040. Budaörs, Ébner György köz 2.) közös képviselője, ezúton tolmácsoljuk a Társasház közgyűlésének és valamennyi tulajdonosának egyhangú kérését az alábbiak tekintetében:

Jelenleg az önkormányzati szabályozási terv tervezete lehetőséget teremt arra, hogy az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület legyen létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan. A tervezet szerint az itt kialakítandó épületek zárt sorban helyezkednének el. Az építési övezetben a személygépkocsi várakozó helyek száma megállapodás alapján, telken kívül is biztosítható lenne legfeljebb 500 m-en belül közlekedési célú közterületen.

A tervezethez csatolt 2. számú melléklet szerint a területre előírt zöldfelület nagysága 15% (de lehet 10% is), az épületek magassága 8,5 m, a homlokzatmagasság 9 m, a legnagyobb beépítés mértéke 85%.

A szabályozási terv tervezetéből megállapítható, hogy az önkormányzati tervezet olyan mértékű és intenzitású beépíthetőséget tenne lehetővé az Ébner György köz északi határán lévő telkeken, amely következtében előálló forgalom növekedésre és parkolási igényre, az Ébner György köz szélessége és jelenlegi helyzete teljesen alkalmatlan. A köz már jelenleg is túlszűfolt a hétköznapi parkolás a közben szinte lehetetlen.

Mióta megszüntették az Ébner György közben a lakó és pihenő övezet táblát, valamint bevezetésre került a parkolóórás kártyák a parkoláshoz, azóta a társasházon kívül ebben az utcában lakók sem tudnak az utcán parkolni szabályosan. Ezt a jelenlegi parkolási helyzetet teljesen ellehetetlenítené a közzétett szabályozási tervezetben meghatározottak.

Tekintettel arra, hogy a tervezet szerinti földszinten lakóépület nem helyezhető el, ezért oda nyilvánvalóan csak üzlet illetve iroda funkció létesítése lenne elképzelhető, amely mindkét esetben a jelenlegi tarthatatlan forgalmat még jelentősebben tovább növelné.

Az Ébner György köz déli oldalán a közre nyitott parkoló a társasház tulajdonában lévő telekhatáron belül van. Ez a parkoló egyben a társasházhoz tartozó teremgarázs földem szerkezete is.

Iroda: 1147 Buc
Ügyfélfogadás: bejelentkezés



15390053201511090845065448100

Teljesen nyilvánvaló, hogy az Ébner György köz északi oldalán létesíteni kívánt közcélú funkciókra alkalmas ingatlanok forgalmat és parkolási igényeket generálnak. Ez a szűkös parkolási helyek miatt, a társasház parkolójának igénybe vételét jelentené, folyamatos konfliktust előidézve az illetéktelenül parkolók, és a társasház tulajdonosai között, vagy lehetetlen közlekedési helyzetet teremtené a közben.

A garázsfordém mások által történő használata jelentősen sértené a társasház érdekeit.

A jelenlegi tapasztalatok alapján úgy véljük, hogy az Ébner György köz nagyobb forgalmat nem tud befogadni. (Lásd hétköznapi parkolási helyzete.)

Közcélú használat más okból is megkérdőjelezhető. A Templom tér és környéke bolti forgalma és a vendéglátó helyek (kereskedelmi egységek) vendégekkel való ellátottsága szerény. Több bolt korábban bezárt és az újonnan nyitott üzletek sem bonyolítanak jelentős forgalmat. Budaörs területén és környékén található bevásárló központok forgalmát és súlyát a Templom térre telepítendő közcélú funkciók nem ellensúlyoznák. Amikor a főúton egymás után zártak be üzletek és boltok többször bebizonyosodott, hogy itt a második vonalban semmi sem életképes.

Az Ébner György köz északi oldalára létesítendő épületek miatt az esővíz ideértve a felszín alatti rétegvizet is, a társasház területén található mélyebb belső udvarra folyna. A közben lévő csatornák jelenleg sem alkalmasak jelentősebb esőzéseknél a víz elvezetésére. A köz északi oldalán lévő telkek egy része kert, amely természetes módon vezeti el a vizet. Amennyiben ezeken a területeken épületek emelkednek, bármilyen jó csatorna esetén is feltételezhető, hogy a köz déli oldalán a vízterhelés nőni fog, amit az elégtelen, szűkös, eltömődött vízelvezető rendszer nem lenne képes megoldani.

Nem világos számunkra az sem, hogy a rendelet tervezet miért teszi lehetővé szinte egyedülálló módon a 85%-os beépíthetőséget a zöldterület indokolatlan csökkentésével. Mennyivel teszi egységesebbé a városképet, ha egymásra zsúfolt épületeket találunk az Ébner György közben, az eddig megszokott távolságok megszüntetésével.

Fentiek miatt arra kérjük polgármester Urat, hogy a tervezetet felülvizsgálni szíveskedjenek.

Kérjük továbbá, hogy

- közcélú funkciókat ne engedélyezzenek az Ébner György köz északi határán lévő telkek déli oldalára, és ezzel ne növeljék tovább az Ébner György köz forgalmát,
- a parkolást az Ébner György köz északi oldalán is telekhatáron belül kelljen megoldani,
- a telekhatár és az épületek között a vízelvezetésre alkalmas zóna legyen,
- a zöldfelület mértéke legalább érje el a 20-25%-os mértéket.
- eredeti szintre szabályozni (csökkenteni 70 cm-rel) az Ébner György köz szintjét
- szennyvíz és csapadékvíz elvezető csatornákat építeni
- gázellátást kiépíteni
- a köz északi oldalának beépítése helyett legyen zöldfelület létesítve (jelenleg nincs ilyen)
- szabályozni a köz forgalmát süllyedő oszlopos műszaki megoldással

Budapest, 2015-11-04

Tisztelettel:


Dr. Hary Attila
Közös képviselő



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY

FŐÉPÍTÉSZI IRODA

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

foepitesz@budaors.hu

Ügyiratszám: XI/34-57 /2015.

Ügyintéző: Junghausz Timea

Tel.: 06-23/447-419, Fax: 06-23/447-891

E-mail: junghausz.timea@budaors.com

HRTL Cégcsoport

részére

Budapest

Lőcsei utca 98.

1147

info@hrtl.hu

Tárgy: Budaörs, Templom tér és környéke szabályozási terv és helyi építési szabályzat átfogó felülvizsgálata

Tisztelt Dr. Hary Attila Úr!

Ezúton köszönjük a Templom tér és környékére készülő szabályozási tervvel kapcsolatos beadványukat, észrevételeiket.

Engedje meg, hogy Budaörs város településrendezési eszközeinek ismertetésével kezdjem a válaszadást, hogy egy tágabb képet nyújtsak városunk településrendezési céljairól, elképzeléseiről. A Templom tér és környéke, így az Ébner György köz környezete is Budaörs hagyományos városközpontjának része, mint ilyet a Budaörs Város Településszerkezeti terve (267/2014. (IX.24.) ÖKT sz. határozat) Vt- településközponti területként határozza meg. (Ez a terv jelöli ki hosszútávon a település területfelhasználási egységeit, infrastrukturális hálózatát.) Településfejlesztési, -rendezési cél, a hagyományos városközponti területnek megfelelő kiskereskedelem, vendéglátó, szolgáltató funkciók letelepedésének elősegítése, strukturált gyalogos felületek kialakítása. A jelenlegi szabályozási terv az érvényes Településszerkezeti terv figyelembevételével készült.

A terv a Templom tér menti és az Ébner György köz menti tömbökre (az Önök társasházának telkét is) a **Vt-Tt/1 jelű** építési övezetet határozza meg, mivel azok azonos adottságú területek, a településen belüli elhelyezkedésük azonos. Az övezetben az alábbi beépítési paramétereket írja elő a rendelet-tervezet: beépítési mód: **zárt sorú**; beépítési mérték: **70%**, saroktelek esetében 85%; szintterületi mutató: **2,1**; zöldfelületi mérték: **15%**, saroktelek esetén 10%; épületmagasság: **8,5 m**; homlokzatmagasság: **9,0 m**.

A terv az Ébner György köz északi tömjét is a **Vt-Tt/1 jelű építési övezetbe** sorolja, azonban a tervezet **40/A. § (6)** bekezdése a beépítési magasságot az alábbiak szerint szigorítja.

„Az Ébner György köz északi telekhatárán legfeljebb 7,5 m legnagyobb párkánymagasságú, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető közcélú funkciók elhelyezésére alkalmas módon, a köz felé portállal megnyithatóan.”

Tehát az Ébner György köz északi határa mentén max. 7,5 m-es párkánymagassággal építhető épület. Az övezetben max. 70%-os beépítési százalékkal építhető épület, kizárólag saroktelek esetén alkalmazható a 85%-os beépítés.

A zöldfelületi mérték 15% illetve 10%-os előírást megfelelőnek gondoljuk a Településközponti területek esetében.

A parkolással kapcsolatban tájékoztatom, hogy 2014. november 1-én fogadta el az önkormányzat Budaörs teljes közigazgatási területére vonatkozóan a helyi építési szabályzatot (24/2014. (IX.29.) ÖKT sz. rendelet), aminek a melléklete a 4.1. és 4.2. melléklet, ami egész Budaörs területére vonatkozóan a parkolási szabályzatot állapítja meg. Ezen belül a Templom tér és környékére is megállapítja természetesen ezt az előírást, parkolással foglalkozó részletes tanulmány alapján. Az azóta eltelt rövid időre tekintettel nem tartjuk célszerűnek az előírás módosítását. Természetesen ha a jogszabály alkalmazása során a későbbiekben kiderül, hogy a 4.1. és 4.2. mellékletet módosításra szorul, megfogjuk vizsgálni a módosítás lehetőségét és azt a képviselő-testület elé fogjuk terjeszteni.

A terv célja, a Településszerkezeti tervvel összhangban biztosítani a lehetőségét egy valódi, életteli telki kisvárosias településközponti terület kialakulásának. Egy kisvárosi településközpont kialakulásához egy családi házas övezetbe képest természetesen magasabb beépítési intenzitás tartozik, színesebb kiskereskedelmi, vendéglátó funkciókkal. Az Ébner György köz északi oldalának rendezett kisvárosias beépítettségét elősegítő előírások szervesen illeszkednek ebbe a városrendezési elképzelésbe, de itt a Templom térihez, és az Önök társasházának előírásaihoz képest csökkentett maximum 7,5 m párkánymagasság előírásával, pedig a tömbrészt környezetével megegyező adottságokkal bír. Ezen a területen a mindenkori telektulajdonos tud majd a szabályoknak megfelelően építkezni. A hagyományos városközpont ilyen irányú fejlődésének biztosítása a város régi elhatárolása. A kisvárosias beépítés elősegítése mellett a terv biztosítja zöldfelületek kialakítását is a városközpontban, úgymint a Templom téren, Köz téren, Zichy major területén, illetve a szélesebb közterületeken pl. Clementis László utca. Az Ébner György köz északi oldala a város településszerkezeti terve alapján beépítésre szánt településközponti terület, több magántulajdonban lévő ingatlannal, itt az önkormányzat nem parkosíthat.

Összefoglalva, a terv felülvizsgálatára vonatkozó javaslataikat, mint min. 20-25% zöldfelület, közcélú funkciók kizárása, parkolás, Ébner György köz északi oldalán közpark kialakítása, nem tartjuk elfogadhatónak a település hagyományos központjában, mert azok nem illeszkednek Budaörs Településszerkezeti tervéhez, a város településrendezési elképzeléseihez, valamint nem segítenék elő, hogy a település hagyományos központjában valódi városközpont alakulhasson ki. A közművekre vonatkozó javaslataikkal kapcsolatban megjegyezzük, hogy a csapadékvizeket az előírás szerint telken belül kell elvezetni. Gázvezeték építése a TIGÁZ közműszolgáltató hatáskörébe tartozik.

Köszönjük észrevételeiket, kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását. Országos településrendezési előírás, hogy az építési övezeteket úgy kell meghatározni, hogy az azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék, a szabályozási terv tervezetét ennek megfelelően jónak tartjuk.

Budaörs, 2015. november 10.

Üdvözlettel:

