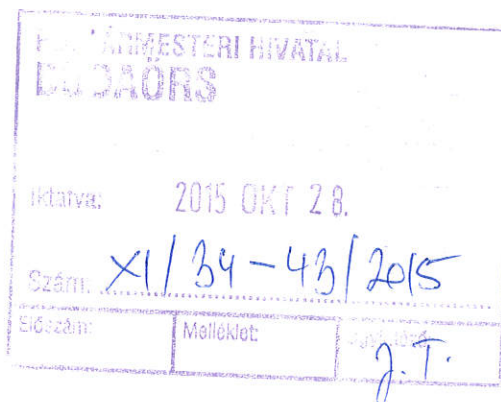


2040 Budaörs, Pozsonyi u. 4

tel.: 06 20 417 2580

email cím: ovaros@t-online.hu

Tisztelt Főépítési Hivatal !



A Templomtér rendezésére 2015.10.13-án megküldött szabályozási tervszel kapcsolatban az alábbi észrevételeink vannak:

A küldött tervszel számos pontjában eltér az eddig egyeztetett és közös megegyezéssel zárult tervszelről, amelynek megjelenítését már régóta vártuk. A megküldött tervszel számos elemében megfelel a megállapodottnak, de a Vt-Tt/8 övezet megjelenése tartalmilag is új elem, és nem értünk egyet vele.

1. Az előző egyeztetéseken megegyeztünk abban az alapelvben, hogy a 130 hrsz. számú telek szabályozásánál a szomszéd telkek szabályozásához illeszkedő paramétereket állapítanak meg. Önök Vt- Tt/6- ba sorolták a telket az előző tervszelükben, amit elfogadtunk. A mostani tervszelben hirtelen kiemelték ebből az övezetből, és új önálló övezetet hoztak létre egyetlen telek kedvéért. Ez még nem volna probléma, de a megállapított új paramétereket nem tudjuk elfogadni, különös tekintettel a beépítettség növelésére, a minimum telekméret és telekszélesség csökkentésére és a hátsókert 6,0-ról 3,0 m-re való csökkentésére vonatkozólag. Kérjük az eredeti tervszeli állapotot visszaállítani.
2. A telek további kiemelt kedvezményeket kapott: nyúlványos telekként feldarabolható! A Főépítési Hivatal eddig mindannyiunk előtt kinyilatkoztatott alapelve volt, hogy ne lehessen nyúlványos telkekkel tovább darabolni a meglévő telekállományt. Ezzel összeférhetetlen, hogy egy jelenleg egységes, lényegében beépítetlen (bontandó épületmaradvánnyal ellátott) teleknél ezt szabályozásilag kezdeményezi (40.§11. bekezdés). Lehetőség van magánút létesítésére, kérjük a BHÉSZ meglévő szabályai szerint eljárni.
3. Az övezetben eddig más övezetekhez hasonlóan 250 m² volt az építhető rendeltetési egység általános normája, ezt most 150 m²-re csökkentik számos övezetben, és a kiemelt kedvezményeket élvező 130 hrsz. esetében 100 m²-re csökkentik (40.§ 19 és 20 pont)! Ez ellen tiltakozunk. A javaslatunk ezekre a változtatott egység számú övezetekre: A minimum telekméretig 2 db rendeltetési egység, fölötte 150 m² teljesülő területenként +1 rendeltetési egység. Ez áthidaló megoldás lehetne az Önök által kezdeményezett enyhítésre, de az elfogadhatatlan, hogy például egy újonnan kialakított 400 m²-es telekre akár 4 db lakást lehessen létesíteni. Ugyanakkor kérjük megtartani az előző korlátozásokat arra nézve, hogy hány rendeltetési egység lehet egy épületben.
4. Vt-Tt/1-ben felcserélték az előző tervszel épületmagasságát és beépítési magasságát. Kérjük visszarendezni.

IKT ~~megküldött~~ **TERVEZETT**

2015 OKT 28

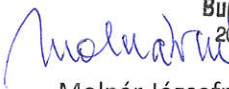


15390053201510220955062860100

Az előző szabályozási kísérletek is azért fulladtak kudarcba, mert az előzményhez képest mindig újabb szempontok kerültek a tervezetbe mindenféle egyeztetés nélkül. Kérjük, hogy ne teremtsenek negatív precedenst, próbáljuk meg követni a csatlakozó övezetek egymáshoz való harmonizálásának elvét, amely nem okoz feszültségeket a későbbi építés során.

Budaörs, 2015. okt. 22.

Tisztelettel:


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

a Budaörs Óvárosért Egyesület elnöke

 Budaörs Város Önkormányzata	BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY FŐÉPÍTÉSZI IRODA 2040 Budaörs, Szabadság út 134. www.budaors.hu foepitesz@budaors.hu
Ügyiratszám: XI/34-53/2015. Ügyintéző: Junghausz Timea	Tel.: 06-23/447-419, Fax: 06-23/447-891 E-mail: junghausz.timea@budaors.com

Molnár Józsefné elnök részére
Budaörs Óvárosért Egyesület
Budaörs
 Pozsonyi u.4.
 2040

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

Tisztelt Molnár Józsefné!

Tárgyi terv 2015. november 2-án tartott véleményeltérő tárgyalására érkezett, október 22-én kelt észrevételeikre az alábbi válaszokat adjuk:

1. A 130 hrsz ingatlan és a Nefelejcs utca és a Farkasréti út keresztezésénél lévő ingatlanok azonos, Vt-Tt/6 övezetbe tartoztak. A 130 hrsz ingatlan más építési övezetbe (Vt-Tt/8) sorolását az indokolta, hogy a részben önkormányzati tulajdonú ingatlan beépítési paramétereinek, önkormányzati érdekű változtatásait az övezet más ingatlanaira nem kívánta az Önkormányzat kiterjeszteni. A közös tulajdon megszüntetésére a társtulajdonossal történt tárgyalások, a hasznosítás vizsgálata alapján vált szükségessé a paraméterek módosítása. Egyik változtatás sem ellentétes felsőbb jogszabályi előírással, egyik paraméter alól sem kell felmentést kérni.
 A jelenleg hatályos HÉSZ szerint erre a telekre egy sétáló utca van kiszabályozva. A telekre több terv is készült, hogy a sétálóutcának megfelelő funkciók, és beépítés lehetséges legyen. A korzó Budaörs egyik legvonzóbb, legkedvesebb területe lehetett volna. Mint Önök előtt is ismeretes a korzó építésének a lehetősége megszűnt, viszont a telek beépítésére a hatályos HÉSZ sokkal nagyobb mértékű építési lehetőséget biztosít, beépítési százalékban, szintterületi mutatóban, terepszint alatti beépítésben, beépítési magasságban.
2. A fenti tulajdonosi érdekek figyelembevételével a 130 hrsz ingatlanon kialakult tulajdonközösség megosztása csak építési telkek kialakításával lehetséges. Tekintettel a meglévő telek geometriájára ez csak nyúlványos telek alakításával lehetséges. A BHÉSZ általános előírásai a magánutas kialakítást is lehetővé teszik, de ezek elsősorban több telek megközelítését szolgálhatják.
 A felsőbb jogszabályok a nyúlványos telek kialakításának lehetőségét nem tiltják. A szabályozási tervhez fontos szempont, hogy a tulajdonközösség megosztható legyen, hiszen az önkormányzat a korzó miatt vette meg ennek a teleknek egy részét, és mivel ez a cél megghiúsult, ezért a telek beépíthetőségét biztosítani kell a megváltozott körülményekre való tekintettel.

3. A tervzetben a BHÉSZ más övezeti előírásaitól (Lk-5/SZ, Lk-1/Z, Vt-2/SZ és Vt-3/SZ) eltérően tévesen szerepelt eddig a Templom tér HÉSZ tervzetben a 250 m²-es osztás a 150 m² helyett, ezt javasoljuk javítani a tervzetben, ezzel biztosítva a BHÉSZ egységét.
A 130 hrsz esetében az egyedi, 100 m²-re vetített rendeltetési egység szám számítás a tulajdonosi érdekek figyelembevételével a tulajdonközösség megoszthatóságának biztosítása tette szükségessé, a fentiekben részletezett indokok miatt.
4. A Vt-Tt/1 övezetben a tervzetben tudatosan javasoltuk visszacserélni a beépítési magasság értékeit, mert azokat az eredeti tervzet tévesen tartalmazta.

Tájékoztatjuk Önöket, hogy a felvetett észrevételeikről a Képviselő-testület fog dönteni a terv partnerségi egyeztetésének zárásakor.

Budaörs, 2015. november 18.

Tisztelettel:



Mártonffy István
főépítész