

EMLÉKEZTETŐ

LAKOSSÁGI FÓRUMRÓL

Tárgy: A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosításának tervezete a Puskás Tivadar utca – Ligei utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz.-ú telekre vonatkozóan

Helyszín: Budaörs Városháza Nagyterem (Szabadság út 134.)

Időpont: 2018. április 10. 15:00

Jelenlévők:

Budaörs Város Polgármesteri Hivatala részéről:

Kálóczy Imre alpolgármester

Csík Edina főépítész

Junghausz Timea településrendezési ügyintéző

Tervezők részéről:

Horváth Adrienne vezető településtervező (Ha Tervstúdió Kft.)

Szily Boldizsár okl. építészmérnök (Sibylla Design Kft.)

Beruházó részéről:

Kolarics Gergely (MoMDeluxe Kft.)

A lakosság részéről megjelent résztvevők: ld. a mellékelt jelenléti ív szerint

* * * * *

Csík Edina főépítész megnyitotta a lakossági fórumot, köszöntötte és bemutatta a jelenlévőket. Bevezetésében elmondta, hogy tárgyi terület 1999 óta beépíthető gyakorlatilag ugyanazokkal a paraméterekkel. A helyi építési szabályzat módosítására a lakófunkció bizonyos korlátozásokkal történő elhelyezhetősége miatt van szükség, ugyanis jelenleg nem helyezhető el lakófunkció.

Kálóczy Imre alpolgármester elmondta, hogy a terület a Zalakerámia tulajdona. A MoMDeluxe Kft. beruházó cég részéről lakásépítési igény merült fel, melyet a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat nem tesz lehetővé. Általánosságban az önkormányzat a nagy lakásszámú lakóépületek elhelyezését nem támogatja, mert azok jelentős többletterhelést jelentenének a város számára mind közúti forgalom, mind az intézmények tekintetében. Jelen telken a lakó-iroda vegyes funkciójú épület elhelyezését támogatja az önkormányzat, amelynek legfőbb indoka, hogy a Zalakerámia Zrt. áthelyezi Budaörsre, a tervezett épületbe székhelyét, ezáltal növekszik a város iparüzési adóbevétele. A beruházó továbbá kiépíti a jelenleg kiépítetlen Edison utcát.

Horváth Adrienne tervező ismertette a településrendezési tervet, különösen annak legfőbb elhatározását, miszerint az érintett telekre egy külön speciális építési övezetet határoz meg, amelyben rögzítve van, hogy legfeljebb 37 db lakás, legalább 1200 m² irodahelyiséget kell egy ütemben megépíteni. A beépítési paramétereket illetően kizárólag a terepszint alatti beépítés mértéke nő a jelenleg megengedett 20%-ról 35%-ra, illetve az, hogy a terepszint alatti építményre nem vonatkozik a 4,0 m-es előkert. Erre azért van szükség, hogy a szükséges parkolóhelyek biztosítása érdekében

megfelelő méretű terepszint alatti gépkocsi tároló épülhessen. A többi beépítési paraméter nem változik. Az elhelyezhető funkciót tekintve már jelenleg is széles palettán mozognak a lehetőségek, azaz elhelyezhető szálláshely, kereskedelem-szolgáltatás, iroda, közösségi szórakoztató stb, azonban lakófunkció jelenleg nem helyezhető el.

Szily Boldizsár építész tervező ismertette az épület építész terveit.

A megjelent Liget utcai lakók részéről felmerült észrevételek:

1. Kéri, hogy a mélygarázs behajtó ne a Liget utca felől legyen kialakítva, tervezzék az Edison utcáról, ne a Liget utcát terhelje a forgalom és a parkolási igény.
2. A parkolás a környéken és a Liget utcában nem megoldott, az autók egymás hegyén hátán parkolnak. A tervezett behajtó 6 db parkolóhelyet szüntet meg, ezzel súlyosbítva a helyzetet. Mivel a tervek alapján az Edison utcába tervezett kb. 10 db parkolóhely túl kevés, ezért a Liget utcát fogja terhelni a parkolás. A környéken az a tapasztalat, hogy aki rövid időre érkezik ügyintézés céljából, az nem megy le a mélygarázsba, hanem lerakja az autót az utcában, ezért várható, hogy a parkolás a Liget utcában problémát fog okozni.
3. A terepszint alatti mélygarázs megépítésével kapcsolatban aggályos, hogy a terület mocsaras. A megbolygatott talajvízzel mi lesz? Merre fog folyni a víz?
4. A tervrajzon az épület 16,0 m magas, ez azt jelenti, hogy nem felel meg a helyi építési szabályzatban előírt 14,5 m-nek?
5. A bemutatott benapozás vizsgálat véleményük szerint nem stimmel.
6. A tervezett épület túl közel van a épületükhöz, a 17 m véleményük szerint nem elegendő távolság. Egyrészt a sarkon lévő lakások benapozottsága jelentősen csökken, másrészt leblokkolja a légáramlást, így lakhatatlan lesz az épületük.
7. A telek mellett az Árok utca irányában van egy út, ami le van zárva sorompóval. Arról az útról tervezzék a bejáratot.

A Liget utca Árok utcára való átkötését azért nem támogatják, mert akkor még nagyobb átmenő forgalom lesz. Annak idején a Zalakerámia azt ígérte a lakóknak, hogy a Liget utcai lakók ingyen kapnak majd parkolót. Kérésük, hogy a tervezett mélygarázsban biztosítsanak számukra 40 db parkolót.

Szily Boldizsár a felvetett észrevételekre válaszolva elmondta:

1. A tervezett épület fő homlokzata az Edison utca mentén húzódik, az épület bejárata is ott van, a vendégforgalom is ott fog bonyolódni, az Edison utcán beruházó által kiépített parkolóhelyek is ezt a célt fogják szolgálni. A telek adottsága miatt történt így az épület telepítése, egyrészt az alakja miatt, másrészt a tereplejtés miatt, adja magát, hogy a nyélszerű részen kapjon helyet a lehajtó, ugyanis a Liget utca szintje 3,0-4,5 m méterrel lejjebb van az Edison utca szintjénél. A Mélygarázs padlószintje kb. 40 cm-rel van mélyebben a liget utca szintjénél. A teremgarázsban 82 db parkolóhely, a telken belül további 18 db parkolóhely kap helyet. Az épület elhelyezésénél az is szempont volt, hogy lehetőleg minél távolabb kerüljön a szomszédos lakóépülettől.
2. A Liget utcai lehajtó miatt megszűnő parkolóhelyek száma korrigálható, amennyiben nem fásítjuk azokat. Az épület bejárata az Edison utca felől közelíthető meg, vendégparkolóként az épület felől 44 db parkolóhelyet alakít ki a beruházó.
3. A Liget utca szintje 3,0-4,5 m méterrel lejjebb van az Edison utca szintjénél, azaz a telek az Edison utca felé emelkedik, a terepszint alatti építményrész elhelyezésénél ennek az előnynek a kihasználása szempont volt, ezáltal a szükséges földmunka csökken, nyilván a talajvíz mennyisége is kevesebb lesz. Egyébként pedig bizonyára létezik olyan műszaki megoldás, amely megoldja az esetleges ilyen jellegű problémákat.

4. Az épület magassága megfelel az előírt 14,5 m-es épületmagasság előírásnak. Az épületmagasság érték egy átlagolt érték, abból bizonyos feltételek teljesülése esetén kinyúlhat épületrész. Az épület jellemzően 13,1 m magas, a középső része 16,25 m magas, ez az OTÉK alapján lehetséges.
5. A tervezett épület északkelet-délnyugati hossz-tengelyű, a benapozás-vizsgálat igazolta, hogy a Liget utca lakóháznak a közelebbi sarkát árnyékolja csak be rövid időre. A számítást komputer végzi, tehát nem lehet benne hiba.
6. Bármikor beépülhetett volna ezekkel a paraméterekkel ez a telek, mert ezek a paraméterek most is érvényben vannak, kizárólag a lakófunkció elhelyezhetősége miatt ülünk ezen a lakossági fórumon.
7. Az említett út a szomszédos telek magánútja, arról nem lehet behajtót nyitni. Azonban a Liget utca kiköthető lenne az Árok utcára, mert a Liget utca folytatásában van egy jelenleg kiépítetlen közterületi telek. (4153/63 hrsz)

Csík Edina elmondta, hogy április 18-ig véleményezhetők még a tervek, megköszönte a megjelenteknek, hogy eljöttek, és hogy elmondták véleményüket.

Budaörs, 2018. április 12.

Az emlékeztetőt összeállította: a Főépítési Iroda nevében Junghausz Tímea településrendezési ügyintéző.



JELENLÉTI ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM

1. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, **Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre** vonatkozóan

2. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, **Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre** vonatkozóan

2018. április 10., Budaörs Városháza Nagyterem

Téma (X-el jelölni szíveskedjék melyik Fórumra érkezett. Akár mindkettő bejelölhető.)		Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan	Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan					
X		Koltai Gábor	1103 Bp. Arany J. 2/B	06209711660	koltai@tiscali.hu	
X		SZIRMAI MARIETTA	1239 Bp. Balczkei 9	70/5238580	deliboss@gmail.com	
X		MOCSENYE SÉNYEI ANNA	2040 BUDAÖRS LIGET U 3/8	20/4723180	mocsaryp@t-online.hu	
X		NETYKÓ ZOLTÁN KOVÁCS KINGA	2020 BUDAÖRS LIGET U 8. 1/4.	06204419286	NETYKO@GMAIL.COM	
X	X	MEZŐ JUDIT	2040 BUDAÖRS LIGET U. 2.	70/332-8970	judit.mez@gmail.com	
X		Michelberger György Roland	BUDAÖRS Liget u. 4.			
X	X	Nagy Sándor	Bp. Lévai u. 4	06/30/9228-396	sezipope@gmail.com	
	X	Férján Gábor	Szalvay Balázs 13. 10.	06/20/9157-864	info@wallidol.org	
	X	Fekete János	Bp. Szaboss u. 82/A.	30/330-11-09	bkati.tv@gmail.hu	
	X	Radnai Péter	Budaörs Lévai u. 22			
X		Václav Zoltán	Liget u. 4	23440700	vasref.zsoltan@fre	

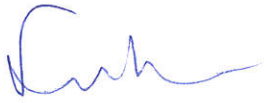

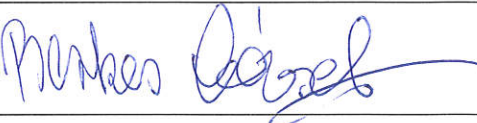



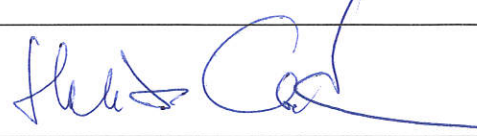



JELENLÉTI ÍV

LAKOSSÁGI FÓRUM

1. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, **Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre** vonatkozóan

2. A 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatának (BHÉSZ) módosítása a Budaörs, **Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre** vonatkozóan

2018. április 10., Budaörs Városháza Nagyterem

Téma (X-el jelölni szíveskedjék melyik Fórumra érkezett. Akár mindkettő bejelölhető.)		Név	Lakcím	Telefon	E-mail cím	Aláírás
Puskás Tivadar utca – Liget utca – Edison utca által közrezárt 4153/83 hrsz-ú telekre vonatkozóan	Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre vonatkozóan					
X		SULT BOLDIZSAR	2024 Kisorvadi u.	06.203427127	PULTB@GMAIL.COM	
X		MORSOLICS JÓZSEF	2040. Liget u. 4.	06 23 424 677	morsoliget@gmail.com	
X		BERKES JÓZSEF	2040 Liget u. 2	(06)209509678	berkes.jozsef@t-online.hu	
X		MEREST ANDREA	LIGET 2-4	209316-336	merestandrea@t-online.hu	
	X	Pap Katalin	Komáromi u. 23.	205536960	papkati47@gmail.com	
	X	Jenei Sándor	Lévai u. 24	30 313 4071	jeneisandor59@gmail.com	
	X	DR. HALASZ CSABA	125 Bp. Zrínyi út 1/B.	30/249-2843	halasz_csaba@t-online.hu	
	X	Varga Éva	Lévai u. 8.	20/4681872	fna@t-online.hu	
	X	TALOSI ÁGNES	KOMÁROMI 31.	30/288-4645	talosiagnes@gmail.com	
	X	Keleny Zoltán	Lévai u. 28.	06/30 812-7354	ikeleny@freemail.hu	
	X	Varga József	Lévai u. 14.	063065861853		