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 – II.

Téma:

Kőhegy és környéke Lk-1VÉD jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok érintett tulajdonosainak tájékoztatása a Budaörs egyes területeire vonatkozó Helyi Építési Szabályzat önálló módosítására vonatkozó Rendelet-tervezet tartalmáról

A rendezvény időpontja: **2013. március 21., 17.00**

A rendezvény helyszíne: **Budaörs, Városi Ifjúsági Klub**

A rendezvény szervezője, a Budaörsi Városfejlesztő Kft. képviseletében, **dr. Nagy Béla** településtervezéssel foglalkozó szakértő köszönti a résztvevőket.

Szakértő úr elmondja, hogy a fórum megszervezésének célja az, hogy azt az anyagot, amely szabályzatban már megfogalmazódott az önkormányzat részéről, illetve kiegészítésre került a januári fórumon elhangzott lakossági véleményekkel, milyen irányba lehet még alakítani, hogy az mindenki számára elfogadható legyen. Kifejti, hogy maga a rendezési terv nem tud minden kérdésre, problémára választ adni, hiszen ez „csak” egy keret. Nem építési jellegű problémákat ez a szabályzat ennek megfelelően nem tud kezelni.

Ezt követően szakértő úr tájékoztatja a résztvevőket arról, hogy a területi képviselő Kálóczi Imre betegállományban van, de üzenetet küldött, melyet a lakossági fórum résztvevőinek felolvas. (a levelet lásd mellékletben)

A levél felolvasása után Nagy Béla úr elmondja, hogy a kifüggesztett szabályzathoz kapcsolódóan több szervezettől is érkezett megjegyzés, majd felkéri az egyik véleményező civil szervezet a Budaörs Óvárosért Egyesület elnökét, Molnár Józsefnét, hogy fejtse ki álláspontjukat a szabályzattal kapcsolatosan.

Molnár Józsefné elmondja, hogy a beépítéssel és a vízelvezetéssel kapcsolatban nyújtottak be véleményt a Főépítészi Irodához. A beépítéssel kapcsolatos problémáikat a Főépítészi Irodával folytatott tárgyalásaik során feloldották, viszont továbbra sem tudnak egyet érteni a vízelvezéssel. Változatlanul úgy vélik, hogy a Kőhegy legnagyobb problémája a vízelvezetés. Amikor elkezdődtek annak idején az építkezések, akkor még kialakult vízelvezető árkok voltak, amelyeket betemettek. Ez a probléma a mai napig nincsen megoldva, és ha ez az állapot marad fenn, akkor a Kőhegy nem lesz biztonságos. Az Óvárosért Egyesület szerint a

szabályzatban is le kell fektetni azt, hogy kizárólag akkor lehet építeni, ha a vízelvezetés megoldott.

Nagy Béla is megerősíti, hogy mivel ellenőrizetlenül folynak a rétegvizek, ezek igen nagy problémákat tudnak okozni, és akármelyik házat, pincét veszélyeztethetik. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) rögzíti, hogy a csapadékvizek elvezetését úgy kell megoldani, hogy sem a szomszédos telkekre, sem a szomszédos építményekre nem jelenthet veszélyt.
A szabályzat a vízelvezetési kérdést is próbálja kezelni azzal, hogy ott ahol új épületet építenek vagy jelentősen megnő a beépített alapterület, és csökken a zöldfelület, illetve a jelenlegi állapothoz képest megnő a burkolatok mennyisége, vagyis biztosan több csapadék fog ezáltal lefolyni a területről, azt megfelelően kell kezelni. Ezt az építési engedélyezési terveknél eddig is számon kérték, ezután is számon fogják kérni, így a szabályzatban való szerepeltetése nem szigorítást jelent, hanem mindössze felhívja külön a figyelmet arra, ami egyébként egy országos szabályzatban szerepel, és ennek mindössze a helyi előírásait fogalmazza meg.

KÉRDÉSEK, ÉSZREVÉTELEK

Tóth Gábor (Szép utcai lakos):
Az utcánkban nem is olyan régen megcsinálták az utat, de ez a mai napig nincs befejezve, és nem ez az utca az egyetlen ilyen. Ezekben az utcákban áll a víz, nem folyik el. Ez 10-15 éve probléma a Kőhegyen, de az útfelújítások óta még inkább. Ha megsüllyed a házam, be fogom perelni az önkormányzatot. Miért kell megvárni, hogy valami katasztrófa történjen?

Nagy Béla:
Kálóczi képviselő úr levelében foglaltak szerint van elmozdulás ebbe az irányba, hiszen a költségvetésben is elkülönítettek erre összeget. Mivel az ön problémája egy elmaradt karbantartásról, üzemeltetési kérdésekről szól, ezt az építési szabályzat nem tudja kezelni. Természetesen ez ettől függetlenül probléma, és rögzítjük ezeket a véleményeket is, eljuttatva majd az illetékeseknek, de azt szeretném kérni, hogy ma elsősorban a szabályzathoz kapcsolódó kérdésekkel foglalkozzunk.

Lévai Sándor (Kővágó utcai lakos):
Annyira beszűkült egy helyen az utcánk, hogy gyakorlatilag már nincs is járda. Nagyon jó lenne, ha lenne zebra is. Ráadásul az Idősek Otthona miatt a látogatók gépjárművei is a járdán parkolnak. Az önkormányzatnak van egy évek óta üresen álló telke az otthonnal szemben, miért nem alakítanak ki ott egy parkolót?

A vízelvezetéssel kapcsolatban szeretném elmondani, hogy gyakorlatilag nem folyik le az utcán a víz. Sok tulajdonos a csapadékvizet beköti a szennyvízbe.

Nagy Béla:
A csapadékvizet nem lehet bekötni a szennyvízcsatornába, mert akkor utána Önöknek kell megfizetni a hígított, nagyobb mennyiségű szennyvíz tisztításának költségét. A keletkező csapadékvizek hektikussága, mennyisége, hirtelensége az utóbbi évek klímaváltozásaival összefüggésben nagyon megnőtt. Ez nemcsak a folyók vízszintjének növekedésében látszik, hanem a csapadék hirtelen lezúdulásában is.

Tisza Zoltán (Felsősor utcai lakos):
Tavaly ősszel mindenkit váratlanul ért, hogy bevezették az építési tilalmat. Más országokban ezt több éves előkészítés, a tulajdonosokkal történt számos egyeztetés előzi meg. Megtudhattuk a szórólap alapján, hogy nagyon súlyos anomáliák történtek a Kőheggyel kapcsolatban, de arra már nem tért ki a tájékoztatás, hogy pontosan mik ezek, és ki ebben a felelős. Sajnálom, hogy Kálóczi képviselő úr nincs itt, hiszen ő kezdeményezte az építési tilalom bevezetését, tehát gondolom végiggondolta ennek a súlyát. Akár konkrét esetekről is beszélhetnénk. Például arról, hogy a Kőszirt utcában, 100%-os beépítéssel épül egy négyszintes ház. Érdemes lenne megvizsgálni, hogy az önkormányzat tett-e ez ellen valamit. Ne feledjük, hogy visszabontási jogosítványa is van a hivatalnak, mégsem történt semmi. Szeretném azt is kifogásolni, hogy a beépítési százalékokról nem kaptunk semmiféle tájékoztatást. 40+60% volt eddig, de ezek után mi a terv? Úgy gondolom, hogy az önkormányzat tájékoztatása mindezekről nem elegendő és nem korrekt. Kovács János úr, akit Kálóczi képviselő úr is megemlített levelében sajnos nincs ma itt, de a kezdeményezésére alakítottunk páran egy csoportot. Hatalmas ellentmondások érzékelünk, és szeretnénk végre tisztán látni. Szeretnénk megtudni, hogy pontosan mik történtek, mik az anomáliák az ügyben, kik és mennyiben felelősek a kialakult helyzetért.

Nagy Béla:
Az önkormányzat a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint köteles szabályozni a tájékoztatási tevékenységét. Tehát jogszabály írja elő, hogy minden egyes szabályozási terv módosításnál milyen fórumokon keresztül kell tájékoztatást nyújtania az érintettek felé.
Az építési tilalommal kapcsolatban elmondanám, hogy ez a kedvezőbb megoldás, hiszen a jogszabály (Építési Törvény) azt mondja ki, hogy a szabályozási terv hatályba léptetéséig, de legfeljebb 3 évre változtatási tilalmat lehet elrendelni. Ezzel az eszközzel igen gyakran élnek az önkormányzatok, pontosan azért, hogy olyan értéknövelő beavatkozás ne történhessen egy területen, amely lehetetlenné teszi a későbbi szabályozási tervnek a megvalósítását. Az építési tilalom ilyen szempontból kifejezetten tulajdonosbarát, hiszen nem tilt meg minden építési

tevékenységet, megenged bizonyos fejlesztéseket, bővítéseket, ugyanakkor a változtatási tilalomnál semmilyen értéknövelő beavatkozást nem lehet végrehajtani.
Ha az építési tilalom okafogyottá válik, és mégis fenntartja az önkormányzat, akkor természetesen Önnek igaza van, és akkortól Önnek kára keletkezik. Azt gondolom, hogy mivel az önkormányzat ezt a szabályozási terv módosítást tavasszal jóvá akarja hagyni, így igyekszik ezt a tilalmat a lehető legrövidebb időn belül megszűntetni.
Nem 40+60% a beépítési százalék, hanem 40% +20% +20% van a mostani hatályos építési szabályzatban, ami azt jelenti, hogy a telek 40%-a építhető be, és van 20% támfalgarázs vagy terepszint alatti pince létesítésére vonatkozó engedmény. Ezt a lakásépítési célra megengedett 40%-os beépítettségi értéket csökkenti az önkormányzat mostani javaslata 35 %-ra. Azt az engedményt, ami csak intézményi vagy más funkcióra volt biztosítva (+20%), amelyet pl. műhelyre, műteremre vagy egyéb közcélú funkciókra adott engedményként az önkormányzat, most elvonja. Ennek az az oka, hogy a tulajdonosoknak egy része kihasználva ezt a +20%-os engedményt, megnövelte az ingatlana beépítését, túlépített, de egyáltalán nem közcélú funkciót ellátva, hanem egyértelműen saját célra. Etikusan ezt a második +20%-ot eddig sem szabadott volna bekalkulálni a lakásépítésbe.

Farkas János:
Az erről szóló előterjesztést hol találom meg? Illetve az ezzel összefüggésben felmerülő észrevételeket ki felé kell megtenni?

Nagy Béla:
Az előterjesztéseknek van egy rendje, amely azt tartalmazza, hogy milyen civilszervezeteknek, egyéb szerveknek kell megküldeni azt, de a város honlapján is megtalálható a dokumentum, itt megtalálhatók az elérhetőségek is, ahová küldeni lehet a véleményeket.

Farkas János:
Kálóczi úr levelében elhangzott, hogy létre kívánja hozni a Kőhegy.hu honlapot. Ha erről majd minden kapcsolódó anyagot, információt el lehet érni, az rendben lesz. Szeretném még azt megjegyezni, hogy megnéztem a telekkönyvi lapot, és valóban rajta van az építési tilalom, de határidő nélkül.

Nagy Béla:
A határidő az önkormányzati rendeletben van benne. A rendelet pedig mindenkire kötelező, így az önkormányzatra is. Azért van benne egyébként a határidő, mert ha túllépik, akkor egészen más eljárások indulhatnak meg. Ezért is igyekszik az önkormányzat ezt minél hamarabb rendezni, hogy még a lejárta előtt egy jogilag elfogadható állapot álljon elő.

Farkas János:

Ezt a határidőt viszont a tulajdonosok nem tudják. Nem gondolom, hogy a tulajdonosoknak kötelességük minden rendeletet ismerni.

Nagy Béla:
Valóban lehet, hogy szerencsésebb lett volna a tulajdoni lapon a határidőt is szerepeltetni, de szerencsére pár héten belül ez a probléma okafogyottá válik már, mert törlésre kerülnek ezek a bejegyzések. Azt kell megérteni, hogy ezekkel az intézkedésekkel az önkormányzat célja a terület felértékelése. A törlés feloldása után, amennyiben egy kiszámítható építési szabályzat születik a területre vonatkozóan, az a tapasztalatok alapján megnöveli az ingatlanok értékét.

Kirják Gabriella (Ostor utcai lakos):
Nem tudok ezzel egyet érteni, nekem ne mondja a mai gazdasági helyzetben, hogy ezután az ingatlanom többet fog érni. December 6-án az összes tulajdonos tulajdoni lapjára rákerült az építési tilalom, a januári lakossági fórumon azonban erről egyáltalán nem esett szó. Azt gondolom a korrekt tájékoztatáshoz ez is hozzátartozott volna. Személy szerint azt szeretném megtudni, hogy a május 31-i határidőt tartani fogja-e az önkormányzat. Majd május 31. előtt két héttel megint meghosszabbítják?
A felszíni vízelvezetéssel kapcsolatos problémákhoz szeretném még megjegyezni azt, hogy 2008-ban az önkormányzat a teljes Kőhegyre vonatkozóan készíttetett egy tanulmányt nem kevés pénzért. Szeretném megtudni, hogy 2012-ig mi történt a témában? Ezek a problémák már több mint négy éve felmerültek, talán már korábban egyeztetni kellett volna a lakossággal.

Nagy Béla:
A május 31. a megcélzott határidő. Nyilván a Képviselő-testület felelőssége, hogy meddig tartják fenn a tilalmat. Az önkormányzat deklarált célja, hogy ezt minél hamarabb feloldja.
Ami az ingatlanok értékét illeti, azt gondolom, hogy mivel itt egy egyedi történeti helyről van szó, semmiképp nem csökken az értékük. Ha kiszámítható és megbízható előírások vannak egy területen, akkor az mindig jót tesz egy ingatlan értékének.

Karászi Péter (Víztorony utcai ingatlantulajdonos):
2011 év végén vásároltunk a Víztorony utcában telket, és családi házat szerettünk volna építeni rá. A szigorításokkal alapvetően egyet értek, de a januári lakossági fórumhoz képest még újabb szigorításokat találtam a tervekben, miszerint 100 négyzetméterben maximalizálnák a lakófunkció beépíthetőséget. Ez ellen tiltakozom.

Nagy Béla:
250 négyzetméter a legkisebb kialakítható új telek, erre 225 m^2 szintterületű épületet lehet ráépíteni a mostani tervezet szerint. 87,5 m^2 (35%) alapterületet lehet építeni földszinten, a

terepszint alatt (pince) és a tetőtérben. Ez összességében érheti el a 225 m^2-t (250 m^2 telekterület x 0,9m^2/m^2 szintterületi mutató). A 100 négyzetméternél nagyobb alapterületű épületek építését a terület léptéke, hangulata miatt az önkormányzat nem kívánja megengedni. Azonban, ha nagy a telek (500 nm felett), akkor lehet 2 házat is építeni rá, akár meg is lehet osztani a telket, de két ingatlanjogilag önálló egység van ebben az esetben. A 250 négyzetméternél nagyobb, de 500 négyzetméternél kisebb ingatlanok esetében ugyan nem osztható meg a telek, de az önkormányzat kíván egy engedményt adni azzal, hogy mégis 2 lakás legyen építhető.

Karászi Péter:
Szívesen eladnánk annyi pénzért a telket, mint amiért megvásároltuk egy éve. Épphogy csak elkészültek a tervek az építkezéshez, és már rá is került az építési tilalom. Ez egy 520 négyzetméteres telek, amit nem is tudunk megosztani, mivel az elhelyezkedése miatt még egy bejárat nem nyitható rajta. A terv szerint jelenleg építhetnék a telkemen két 100 négyzetméteres házat, ami nem tudom, hogy miért jobb, mintha ha felépíteném azt a 120 nm-eset, amit eredetileg szerettem volna. A környezet terhelése szempontjából ez nehezen indokolható.

Nagy Béla:
Azt gondolom, hogy az Öné egyedi eset. Szívesen felajánlom, hogy a Városfejlesztő Kft. részéről javaslatot teszünk az ilyen jellegű helyzetek kezelésére is, de ehhez kérem, hogy küldje el számunkra, hogy pontosan mi is az elképzelésük.

Karászi Péter:
Köszönöm, szeretnék élni ezzel a lehetőséggel.

Nagy Béla:
Ilyen egyedi esetek mindig előfordulhatnak, főleg mivel inkább a 250 négyzetméteresnél kisebb teleknagyság a jellemző a Kőhegyen. Készítettem a teleknagyságra vonatkozóan egy statisztikát a 486 kőhegyi telekre vonatkozóan, ha valakit érdekel, ez megtekinthető itt.

Amennyiben nincs több észrevétel, akkor összegezném: a tervezett 35% +20% beépíthetőség, és a 0,9 szintterületi mutató akkor elfogadható minden itt jelenlévő számára?

… Úr (Máriavölgy utcai lakos):
Ha ezt így nem fogadjuk el, akkor majd emeli az adót az önkormányzat? Vonatkozik ez visszamenőleg a nagyobb ingatlanokra is?

Nagy Béla:
Nem, ezt nem gondolom. Amennyiben túlépített egy ingatlan, mert a korábbi szabályok szerint jött létre, és az 10 évig fennáll, vagy jogerős építési engedély alapján került oda, akkor az nem szankcionálható.

… Úr (Máriavölgy utcai lakos):
Előttünk az utca tavaly fel lett újítva. A vízelvezetés kérdése nem lett megoldva, mert azóta nálunk folyik le a víz, és lefolyik egészen a Kisfaludy utcáig. Meg kell nézni, hogy a vállalkozó, hogyan hagyta ott a csatornát. Kálóczi úr levelében említette, hogy 2014-ig meg fog történni a Máriavölgy felújítása. Mi 1983-ban építkeztünk Máriavölgybe, és minden infrastruktúrát önerőből valósítottunk meg. Akkoriban 60 család lakott ott, ez a szám ma körülbelül a háromszorosára nőtt, így ma 180 család élvezi azt, amit mi annak idején önerőből kiépítettünk.
Már többször kérvényeztem az önkormányzatnál, hogy nyilvánítsák 30-as övezetté azt a részt, mert játszótér is épült, és életveszélyes, ahogy egyes lakók közlekednek ezekben a kis utcákban. Azt javasoljuk, hogy a Kisfaludy utca máriavölgyi szakasza akár legyen sétáló övezet.
Ha jól tudom, Önök a Máriavölgyet továbbra is főútvonalnak akarják használni, ugyanakkor az út alatt több pince is található, ezt is többször jeleztem már az Önkormányzatnak. Fontos lenne ezért az is, hogy 3,5 tonnás korlátozás legyen.
Aki Kőhegyen jár az láthatja, hogy mekkora mértékben megy a spekuláció a telkekkel. Felvásárolják azokat, és társasházakat építenek rá, és ez ellen mi régi lakók tiltakozunk, mert nem ezért költöztünk ide annak idején.

Tisza Zoltán (Felsősor utcai lakos):
Nekem az a véleményem, hogy ez a rendszer nem tökéletes. Ma körülbelül 80 tulajdonos van itt, miközben közel 500-an vagyunk. Mi szeretnénk ígéretet tenni arra, hogy meg fogunk keresni minden tulajdonost, hogy nézze meg a terveket, gondolja végig, hogy ez számára mit jelent. A szándékot értjük, valószínűleg senki nem ért egyet azzal, hogy lakópark épüljön, hiszen ez nem ide való és még csökkenti is az ingatlanjaink értékét. Valamilyen szabályozást be lehet vezetni, de az, hogy ezt egyeztetés nélkül tegye meg az önkormányzat, ezzel én nem tudok egyet érteni. Ha szükséges, akár kezdeményezzünk helyi népszavazást erről a rendeletről.

Nagy Béla:
A népszavazások nem ilyen ügyekről szólnak. Az önkormányzatnak joga van ilyen típusú rendeletet alkotni. A tervezés egy évvel ezelőtt indult el, így a hasonló észrevételeket már akkor lehetőség lett volna megtenni. Megemlíteném azt is, hogy januárban a Művelődési Házban is volt már egy fórum, melynek szintén ez volt a témája.

A tulajdonosok egy része amellett kardoskodik, hogy minél hamarabb szűnjön meg az építési tilalom, míg a másik felük úgy látom azt várja, hogy kezdjük el nulláról az egész tervezési folyamatot.

Tóth Gábor:
Az önkormányzat decemberben jegyezte be a tulajdoni lapokra az építési tilalmat, januárban pedig megrendezte a fórumot. Azt gondolom, hogy kicsit ellentétes ez a két folyamat egymással.

Nagy Béla:
A tilalmat akkor kell elrendelni, amikor a tervezési folyamat elkezdődik, amikor már kimennek a partnerségi véleménykérő levelek.

Premecz Enikő (Település és Vagyongazdálkodási Bizottság tagja):
A hallottakhoz annyiban szeretnék hozzászólni, hogy éreztem a felszólalásokban az előzetes kommunikáció hiányát, illetve a beépítési százalékokkal való nem teljes mértékű egyetértést. Tudni kell azt, hogy a testületi ülések előtt kb. 1 héttel vannak azok a bizottsági ülések, ahol ezeket az ügyeket átbeszéljük. A beépíthetőséggel kapcsolatban szeretném hangsúlyozni, hogy például a Törökugratón a Kökörcsin, Rezeda és a Bazsalikom utcák által határolt területen 15%-os a beépíthetőség, és ott a minimálisan beépíthető telek 600 négyzetméter, és azon a hegyen nincsenek pincék, tehát nem annyira veszélyes maga a terület. Amikor a beépíthetőségről beszélünk, kérem, hogy ezeket is gondolják át.

Kirják Gabriella (Ostor utcai lakos):
Szerintem nem jogos, hogy most olyanok szóljanak hozzá, akik már 10 évekkel ezelőtt felépítették a 200 négyzetméteres házukat.

Tisza Zoltán (Felsősor utcai lakos):
Az természetes, hogy a rendeletalkotás joga a képviselőké, de azért vegyük figyelembe azt is, hogy ha a lakók érdekeivel nagyon nem egyező rendelet kerül elfogadásra, annak másfél év múlva, a helyi választásokon biztos, hogy lesz hatása. Itt mindenki abban érdekelt, hogy értékesebb legyen az egész terület, nem hiszem hogy bárki annak örülne, hogy 60%-os legyen a beépítés, viszont akkor is szükségük van a lakosoknak arra, hogy legyen idejük ezt a tervet átnézni. Most úgy látom, hogy ez a hajó elment, majd elolvashatjuk az előterjesztést, amit valószínűleg meg fognak szavazni. Továbbra is azt mondom, hogy mi mindenkinek az érdekét szívesen képviseljük, ha kell módosítatjuk ezeket a terveket, a terület képviselője pedig vagy felvállalja ezt, vagy sem.

Farkas János:
Az emberek többsége sajnos nem tud rendeletet olvasni. Ha meg akarjuk ismertetni velük a tartalmát, akkor szükség lenne egy mindenki számára érthetően megfogalmazott koncepcióra. Szerintem ezt két nap alatt meg lehet írni.

Nagy Béla:
Nem teljesen értek ezzel egyet, azért ez sokkal több idő, és azzal azért tisztában kell lenni, hogy ha így elodázzuk ezt az ügyet, akkor annak az a következménye, hogy a tilalom tovább marad fenn. A januári lakossági fórum óta eltelt 3 hónapban érdemi észrevételt szinte egyedül az Óvárosért Egyesület tett, illetve még néhány szakmai észrevétel érkezett, de nem volt érezhető a szabályzattal szembeni nagy ellenállás. Elsősorban a vízelvezetéssel, gépkocsi-forgalommal kapcsolatos ügyeket kifogásolták, ami nem elsősorban a szabályzattal összefüggő, hanem inkább élhetőségi kérdés.

Farkas János:
Az érintettek nem ismerik a koncepciót, és most egy olyan szabályozás fog megszületni, amiről csak homályos elképzelésük van.

Nagy Béla:
Meg kell vizsgálni, hogy a tájékoztatás mennyire volt kielégítő, és ha nem, akkor a jövőben ezen változtatni kell. Egyébként Budaörs honlapjáról letölthető maga az előterjesztés, ami egyben egy érthetően megfogalmazott koncepciót is tartalmaz.

… Hölgy (Présház utcai lakos):
Tulajdonos vagyok, de már nem Budaörsön élek. Szeretném elmondani, hogy azokról a dolgokról, amik most itt elhangzottak nem tudtam eddig semmit, és azt gondolom az sem elvárható, hogy a 70 éves édesanyám interneten tájékozódjon. Azért jöttem ma el, hogy valaki mondja el nekem, hogy ezek a változások az én életemben milyen változást fognak jelenteni. Ahhoz képest, ami eddig elhangzott, lesz még valamilyen változás? Nincs például visszabontási kötelezettség?

Nagy Béla:
Semmit. Az önkormányzat szándéka, hogy szülessen egy olyan stabil szabályozás, ami biztonságot és kiszámíthatóságot teremt mindenki számára. Amiről eddig nem beszéltünk az az építmény magassági szabályozása. Az épület egy homlokzatának magasságát 5 méterre kívánja csökkenteni az önkormányzat.
Amikor valaki építeni akar, akkor az új szabályok szerint lehet csak azt megtenni, a meglévő, kialakult állapotok azonban fennmaradhatnak így bármeddig.

… Hölgy (Présház utcai lakos):
Azt még szeretném elmondani, hogy úgy építették az utcát, hogy nincs járda, illetve, hogy sokkal magasabban van az út, mint a házak szintje. Nincs árok, ami levigye az útról a vizet, így a víz a házakhoz folyik, amelyeknek vizesedik a faluk.

Nagy Béla:
Ez egy olyan vízrendezési probléma, ami nem ennek a fórumnak a témája, de természetesen továbbítjuk az önkormányzat felé az észrevételét.

Ha más észrevétel nincs, akkor köszönöm mindenkinek a részvételt.

Tisztelt Kőhegyi Lakosok!

A terület önkormányzati képviselőjeként 2013. január 16-ára hívtam össze egy lakossági fórumot, amelyet arra szántam, hogy elmondhassuk, hogy miért vezettünk be a Kőhegyre, és környékére 2012 őszén az építési tilalmat, valamint meghallgassuk a lakosok véleményét a születendő szabályozási tervhez.
Akkor, Önök előtt megígértem, hogy mielőtt a Képviselőtestület bármit is elfogadna, azt újra bemutatjuk véleményezésre az ott lakóknak.
A március eleji Képviselőtestületi ülésen ezt az előterjesztést lekértem napirendről, és megkértem a Hivatalt, hogy hívjanak össze egy lakossági fórumot, hogy Önök elmondhassák a véleményüket a Hivatal által előkészített anyaghoz. Ezért vagyunk – vannak ma itt.

Szeretném leszögezni, hogy a mai napon is készül jegyzőkönyv, így –bár nem lehetek most önökkel személyesen- azt figyelembe véve fogok módosításokat javasolni az előterjesztéshez, tehát nem „időntúli" ez a lakossági fórum.

Mielőtt azonban rátérnének a mai nap legfontosabb témájára, engedjék meg, hogy a múltkori lakossági fórumon elhangzott konkrét felvetésekre reagáljak

Virág Dániel, Víztorony utcai lakos kérdezte, hogy mikor teszi rendbe az Önkormányzat az utca aszfaltrétegét. Neki, ill. a környéken lakóknak szeretném mondani, hogy a napokban készült el a Máriavölgy utca, és a Víztorony utca átépítésének kiviteli terve, azt az ott lakóknak 1-2 héten belül be fogjuk mutatni, ezután elkezdődik az engedélyezési folyamat. Bízva a gyors ügyintézésben, még az idén elkészülhet a kivitelezés. Amennyiben sokat kell módosítani a terveken, ill. az engedélyezés elhúzódik, úgy csak 2014 tavaszán tudunk nekiállni a munkáknak, de legkésőbb 2014 nyarára elkészülnek ezek az utcák. Útépítésekre, és felújításokra az idei évben összesen több, mint 350 millió Forintot fordít az önkormányzat.

Farkas János Úrtól egy nagyon hasznos ötletet kaptam, miszerint kellene egy honlap, ahol minden, a területtel kapcsolatos dolgot közzé lehetne tenni. Február hónapban lefoglaltam a www.kohegyert.hu domain nevet, amely alatt kb. 1 hónapon belül elindítom azt a honlapot, ahol közzé tesszük a területtel kapcsolatos legfontosabb információkat. Pl. a beruházások listáját, azok kezdésének, ill. befejezésének időpontját, a lomtalanítások időpontját, a szabályozási tervet, a Kőhegyen lévő programokat, stb.

Szilágyi Andrea a felszíni vízelvezetés problémáinak mielőbbi megoldását sürgette. Szeretném, ha tudná, hogy az idei évi költségvetésben az Önkormányzat a javaslatomra 50 millió forintot biztosít kizárólag a Kőhegy felszíni vízelvezetésének megoldására. A jelenlegi terveket figyelembe véve ez csak az első ütem, azonban igyekszünk a legsúlyosabb helyzetekkel, utcákkal kezdeni a munkát.

Kovács János Úrnak volt több felvetése is, az egyetlen konkrétum, miszerint a 3.5 tonnás súlykorlátozást vonja vissza az önkormányzat. A Hivatal elkezdte a terület felmérését utcáról utcára. Úgy gondolom, hogy ezen eredmények birtokában a májusi Képviselőtestületi ülésre be tudok vinni egy javaslatot, miszerint módosítsuk a rendeletet, és engedékenyebb legyen. A módosítás során azonban továbbra is a veszélyek minimalizálását fogjuk szem előtt tartani, tehát azokon a szakaszokon, ahol a szakértők, statikusok nem javasolják, ott meg fogjuk tartani a jelenlegi szabályozást!

Sajnos a jegyzőkönyvből nem derül ki a neve, azonban egy úr jelezte a 20kV-os vezetékek problémáját. Amellett, hogy nagyon csúnya, több országban rákkeltőnek titulálják. Ezen vezetékek föld alá vitelére az idei évben az Önkormányzat javaslatomra 50 millió forintot tett félre. Ez azt jelenti, hogy az idei évben sikerül eltüntetni a teljes Kőhegyről ezeket a 20kV-os vezetékeket!

A januári lakossági fórum konkrétumai után pedig szeretnék rátérni a mai nap témájára.

Az elmúlt lakossági fórum óta eltelt időben több megkeresést is kapott a Hivatal is, és én is. Nagyon sokan biztosítottak támogatásukról, mások jelezték nemtetszésüket.
Nagyon sajnálom, hogy sok esetben hozzá nem értő emberek pletykákra, kitalációkra hivatkozva próbáltak embereket megtéveszteni, nem egyszer saját, önös érdeküket bújtatva a lakosok érdekei mögé. Éppen ezért az olyan badarságokra, és alaptalan kitalációkra, minthogy visszabontatjuk a házakat, vagy hogy csak présházakat lehet majd építeni, nem kívánok reagálni.
Több vállalkozó is megkeresett, perrel, és más, nem tisztességes eszközzel fenyegetett. Én velük sem kívánok foglalkozni, hiszen engem Önök, ott lakó tisztességes emberek választottak meg, és nekem Önöket kell képviselnem.

Éppen ezért Önökkel beszélgetve kiderült számomra, hogy sok mindenben egyetértünk.
Az egyik, hogy nem szeretnénk ilyen hirdetéseket látni:

BEFEKTETŐK FIGYELEM! Budaörsön a Kőhegy oldalában eladó örökpanorámás, 190 m2-es, összközműves, 2 utcára nyíló, belterületi építési telek.
Beépíthetőség: 40 + 20 %
Az ingatlan építési engedéllyel eladó, mely szerint két, nettó 90 m2 nagyságú társasházi lakás építhető rá.
(jelenleg is fent van a hirdetés az ingatlan.com oldalon)

Sajnos az elmúlt években ez jellemezte a Kőhegyet. Ezen változtatnunk kell.
Ugyanakkor nem szeretnénk, ha élhetetlen, építésre alkalmatlan területté válna a terület.
Azt szeretnénk, ha kis telekre kis házat, nagy telekre nagy házat, vagy akár 2 lakóingatlant is lehessen építeni. Szeretnénk, ha a szerencse-, és pénzlovagok helyett azok vennének ingatlant a hegyen, akik itt is szeretnének élni.

Ehhez a célhoz szeretném kérni a segítségüket! Mondják el a véleményüket, tegyenek javaslatot a beépíthetőség százalékára, a szintterületi mutatóra, vagy akár a legmagasabb épületmagasságra is! Kérem, hogy mondják el őszintén véleményüket a Hivatali előterjesztésről, akkor is, ha negatív, hiszen az építő kritika sokszor jobb, mint a dicséret!

Szép, és tartalmas délutánt kívánok mindannyiuknak, megjelenésüket pedig még egyszer köszönöm!

Tisztelettel: Kálóczi Imre képviselő