

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Képviselő-testület, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság,
valamint az Ügyrendi Bizottság májusi ülésére**

Ügyiratszám: XI-2-57/2010

Tárgy: Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási terv jóváhagyása

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban Ötv.) 12. § (3) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2003. (XI.10.) ÖKT. sz. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 16. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottságok!

Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 2010. február 02.-i ülésén 2/2010.(II.02.) TFVB sz. határozatában a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási terv véleményezési anyagával egyetértett és azt továbbtervezésre alkalmasnak tartotta.

A szabályozási terv módosítását elsősorban a területen tervezett beruházások tették szükségessé: 2020, 2019/1 és 2018 hrsz.-ú telkek összevonásával új és nagyobb óvoda elhelyezése a területen (Kincskereső óvoda, amely ma 75 férőhelyes, 25 férőhellyel való bővítése), és új posta épület elhelyezésének biztosítása a 2011/2 és 2011/1 telkek összevonásával.

A szabályozási terv elfogadása a Postával kötött szerződésben szereplő határidő miatt is rendkívül fontos. A képviselő-testület által jóváhagyott szerződés szerint a szabályozási tervet 2010. július 31-ig kell hatályba léptetni, amely a megjelölt telkeken egy új postaépület elhelyezésének lehetőségét biztosítja. Ehhez a májusi ülésen a testületnek döntenie kell, mivel jóváhagyást követő 60. napon léphet hatályba a rendelet. A posta ennek fejében átadja az önkormányzat részére a történeti értékkel rendelkező mostani postaépületet, amelyet az önkormányzat közösségi célokra kíván hasznosítani.

A szabályozási terv épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Építési Törvény) szerinti véleményezési eljárását lefolytattuk, a Közép-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítésze a terv helyi rendeletként való jóváhagyásához hozzájárulását megadta. Az Építési Törvény által előírt véleményezési eljárás keretén belül a Budaörs Óvárosért Egyesület véleményezőként részt vett a terv végső kialakításában. A hivatal a törvényi előírásnak megfelelően eljárva a teljes tervdokumentációt kifüggesztette közzététel céljából 2010. április 02. – május 03. között, valamint Budaörs honlapján is elérhető volt a helyi építési szabályzat és szabályozási terv. A közzététel idejében érkezett hivatalunkhoz a lakosság tervvel kapcsolatos véleménye, melyet mellékelünk a vélemé-

nyezési eljárás keretén belül beékeztetett véleményekkel együtt. A lakosság növekvő környezetterhelést érzékel környezetében, és a terhelés növekedésének veszélyét látja a tervezett óvodabővítés és posta megvalósításában. A CBA forgalmát már most is túl nagyra érzik.

2010. május 11-én megrendezett lakossági tájékoztatón is bemutattuk a tervet, ahol a lakosság részéről felmerült főbb problémák az alábbiak voltak:

- Kérték a tervben előírt 5000 m² maximális telekméret-korlátozást 2000 m²-ben meghatározni.

A telekméret 5000 m²-ben való maximalizálását tartalmazza a rendelet-tervezet. Alacsonyabb értéket nem javasolt megállapítani a színház telkének bővítése miatt, amelynek funkciója megköveteli a nagyobb telekméretet, (éppen ezért az önkormányzatnak célja az újabb telekvásárlás). Az 5000 m² lehetőségének megadása a parkolási problémák megoldása miatt is fontos eleme a szabályozásnak. A területen az 5000 m² telekmaximalizálás mellett sem létesíthetők lakófunkciót ellehetetlenítő méretű létesítmények. Ennek biztosítéka a rendelet-tervezet egyéb korlátozó előírásai, mint a kereskedelmi funkció maximalizálása, épület bruttó alapterületének maximalizálása, a hagyományos telekstruktúra, utcakép megjelenítésének épülethomlokzaton való megjelenítésének kötelezése is. A rendelettervezet előírja bizonyos parkolószám felett a gépkocsi épületben való elhelyezésének kötelezését is (terepszinten vagy terepszint alatt).

Ennek ellenére a szabályozási tervben lehetőség van arra, hogy a színház Vt-R7 övezetében 5000 m²-ben maximalizáljunk, a tervezési terület többi részén 2000 m²-ben. Ez esetben a képviselő testületnek záros határidőn belül parkolási rendeletet kell alkotnia, amely a belvárosi területen a parkolási díjszabás megállapításáról szól. A városrész parkolási problémáinak megoldására nem javasolt a nagyméretű parkolófelületek illetve mélygarázsok létesítése, amelyet egyébként jelen szabályozási terv nem is tesz lehetővé.

- Kérték, hogy az elhelyezni kívánt új postaépület gépkocsival illetve szállítás céljából történő megközelítése a Kossuth Lajos utca felől ne legyen megengedett.

A posta szállítási forgalma információink szerint napi 1-2 kisteherautót fog jelenteni. A Kossuth Lajos utca forgalmának csökkentésére irányuló kérés megoldása, valószínűleg pld. a 3,5 tonnát meghaladó össztömegű gépjárművek Kossuth utcából való kitiltása lehet. Ezzel a rendelkezéssel viszont a CBA teherszállítása lehetetlenné válik.

- Kérték, hogy a tervezett óvodabővítés ne a Kossuth Lajos utca mentén legyen elhelyezve, a Kossuth Lajos utca felőli telekrész maradjon parkosított terület. Az óvodabővítésből adódó forgalomműködéstől is tart a lakosság.

Az óvoda új épületrészének elhelyezésére több variáció elképzelhető, azonban még nincsenek konkrét tervek, a tervek tervpályázatát készülünk kiírni. A bővítés a jelenlegi 75 férőhelyről 100 férőhelyre való bővítést jelent, amely nem okoz számottevő forgalomműködést. Igyekezni fogunk, hogy a Kossuth Lajos utcát ne befolyásolja kedvezőtlenül az épületbővítés.

Felhívjuk a figyelmet, hogy ez a szabályozási terv módosítás összességében a helyi lakosok számára kedvezőbb előírásokat tartalmaz, mivel sokkal szigorúbb a jelenleg hatályos (24/2002. (VI. 28.) ÖKT sz. rendelet) szabályozással szemben:

- Telekméret maximalizálása 5000 m²-ben, jelenlegi szabályozási tervben nincs korlát,
- Kiskereskedelmi funkció alapterülete legfeljebb 500 m² lehet a kiszolgáló létesítményekkel együtt, jelenlegi szabályozási tervben nincs korlát,
- 1 épület legfeljebb 500 m² bruttó alapterületű lehet, jelenlegi szabályozási tervben nincs korlát,
- Kötelező zöldfelület sávja a szabályozási tervről lekerül, mivel a jelenlegi szabályozási terven ez az elem szerepel, és az ott lévő épületekkel emiatt nem lehet semmit csinálni,
- Max. építménymagasság Kossuth L. u.-ban marad 6,0 m,
- Max. építménymagasság Szabadság úton jelenleg 10,5 m , lecsökkentjük 7,5m-re,
- Új elemként az építménymagassághoz szintszám korlátozást rendelünk,
- Beépítési mérték marad 40 %, zöldfelületi mérték marad 25% tehát nem csökken,
- Elhelyezhető lakások számát korlátozzuk, a mostani szabályozási tervben jelenleg nincs ilyen korlátozás,
- 15-nél több parkolószám fölött a parkolás 75%-át földszinten vagy terepszint alatt kell elhelyezni, a jelenlegi szabályozási tervben erre vonatkozóan nincs korlát,
- Beépítési és beültetési kötelezettséget levesszük a szabályozási tervről.

Kérem a T. Képviselő-testületet és T. Bizottságokat, hogy a Belváros É-i részére vonatkozó helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet elfogadni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Ügyrendi Bizottság részére:

Az Ügyrendi Bizottság jogalkotás szempontjából javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási tervről szóló rendelet megalkotását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

- 1.a. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság egyetért azzal, hogy 5000 m² legyen a tervezési területen a maximálisan kialakítható telekméret.
- b. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja, hogy a Vt-R7 építési övezetben maximum 5000 m², a Vt-R6 és Vt-R8 építési övezetekben maximum 2000 m² legyen a kialakítható teleknagyság. Ezzel

együtt javasolja Képviselő-testületnek parkolási díjszabásról szóló parkolási rendelet kidolgoztatását és megalkotását.

2. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét, hogy a forgalmi rendet a Kossuth Lajos utcában az alábbiak szerint módosítsa: 3,5 tonnát meghaladó össztömegű gépjárművek behajtása tilos, kivéve CBA áruszállítás.
3. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási tervről szóló rendelet megalkotását.

A határozathozatal az SZMSZ 54. § (2) bekezdése alapján egyszerű szavazat-többséggel, és az SZMSZ 31. § (4) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

HATÁROZATI JAVASLAT:

A Képviselő-testület részére:

- 1.a. Budaörs Város Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy 5000 m² legyen a tervezési területen a maximálisan kialakítható telekméret.
- b. Budaörs Város Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Vt-R7 építési övezetben maximum 5000 m², a Vt-R6 és Vt-R8 építési övezetekben maximum 2000 m² legyen a kialakítható teleknagyság. Ezzel együtt kidolgoztatja a parkolási díjszabásról szóló parkolási rendeletét.
2. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság felkéri Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét, hogy a forgalmi rendet a Kossuth Lajos utcában az alábbiak szerint módosítsa: 3,5 tonnát meghaladó össztömegű gépjárművek behajtása tilos, kivéve CBA áruszállítás.

RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:

A Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Képviselő-testülete megalkotja a Budaörs, Szabadság út – Nefelejcs u. – Kossuth Lajos u. – Kisfaludy u. által határolt területre (Belváros Észak) vonatkozó szabályozási tervről szóló rendeletet.

A rendeletalkotás az SZMSZ 32. § a) pont, valamint az Ötv. 10. § (1) a) pont alapján minősített többséggel, az Ötv. 12. § (6) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos

Végrehajtást végzi: Főépítési Iroda, Városépítési Iroda

Az előterjesztést készítette:

Junghausz Tímea ügyintéző, Főépítési Iroda

Csík Edina főépítész

Látta:

Domahidi Emma, Városépítési Iroda

Papp Csaba, Építésügyi Iroda

Törvényességi ellenőr:

Dr. Bocsi István, jegyző:

Budaörs, 2010. május 12.

Wittinghoff Tamás
polgármester

Mellékletek:

- Szabályozási Terv dokumentáció
- lakossági vélemények
- vélemények
- tervezői válasz
- jegyzőkönyv
- Állami Főépítész végleges véleménye