

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET _ LAKOSSÁGI FÓRUM



VÁROS-TEAMPANNON

JEGYZŐKÖNYV

Polgármesteri Hivatal, Házasságkötő terme - 2017.10.03. kedd, 18.00

Tarjáni István polgármester Úr köszönti a résztvevőket, röviden elmondja, miért készül a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK).

Rumi Imre főépítész úr bemutatja a TAK készítésének törvényi hátterét, amely a Településképi Rendelet (TR) megalapozója. A TR és a HÉSZ együtt él majd: a TR a milyen kérdésre, a HÉSZ pedig a hová, mekkorát kérdésre válaszol. A helyi védelem megosztását javasolja, legyenek kiemelt értékek, melyekre szigorú előírások vonatkoznak, mellette legyenek azok az épületek, amelyekre kevésbé szigorú előírások vonatkozzanak.

Koszorú Lajos tervező bemutatja a kész Értékkataszt, amely a készülő TAK egyik megalapozó eleme. A korábbi 2006-ban készült értékkataszt vették alapul, azóta 12 értékkataszterben szereplő épület tűnt el bontás vagy összeomlás miatt. Az értékkataszter épületekre, védett értékekre, köztárgyakra, táji- és természeti elemekre és utcaképekre készül. Bemutatja továbbá a készülő TAK-ot, melyben a települést 10 karakterterületre osztották fel. Az egyes karakterterületekre javaslatokat adnak: a beépítésre, tömegformálásra, az anyaghasználatra, a zöldfelületek kialakítására és a kerítések kialakítására. A TAK végén bemutatják a jó példákat, a hagyományos építészetre, modern építészetre, tornác kialakításra, közterületek kialakítására, ablakok, ajtók, spaletták kialakítására is. Bemutatja továbbá a készülő TR tartalomjegyzékét is.

Rumi Imre elmondja továbbá, hogy egy nagyobb településen, városban sincs, így Biatorbágyon sincs egységes településképi, nem is lehet. Ezért történik a TAKokban az egyes karakterterületek lehatárolása. Az egység az egyes karakterterületen belül legyen meg, az oda megfelelő és illő magas építészeti minőséggel. A TAK közérthető és olvasókönyv formában készül.

Felkéri a jelenlévő lakosokat a kérdések és a véleményük kinyilvánítására.

1.kérdés - Szakos Franciska, Meggyfa u. 26. sz. alatti lakos

Az értékvédelem milyen szempontot ölel fel? Mi számít értéknek? Mi a lehatárolás alapja? Mi a köz- és a magánérdek határa?

Rumi Imre: A tervezők gyalogosan bejárják a települést és felméri az épített és táji értékeit, és adnak egy szakmai javaslatot, mi számít értéknek a településen. A tervezők által javasolt értékkataszt a képviselő testület elé viszik, ahol döntést hoznak az értékkataszterről, annak tartalmáról. Értéknek tekinthető a hagyományos, falusi építészet elemei, valamilyen történeti szempont alapján meghatározó elem, lehet továbbá egy olyan hely, ahol történetileg meghatározó esemény történt, vagy egy olyan mestermunka, melyet egy neves, jó építész tervezett, vagy mesterember készített.

Szakos Franciska azért kérdezi, mert a Meggyfa u. 26 és 28. sz. között, a közterületen található egy '80-as években épült kerekas közkút, betonfallal körülvéve. A kúttal több probléma van: nem működik, a körülötte lévő betonfal zavaró, külsőleg rondítja az utcát. Az Értéktár Bizottság szerint szerepel az értékkataszterben, ezért küldték a lakost a lakossági fórumra. Franciska utánanézett és nincs a kataszterben, ezt Koszorú Lajos is megerősíti.

Koszorú Lajos: A Meggyfa u. 8. szám előtt állt korábban egy ugyan ilyen közkút, mely a kataszterben szerepelt, de helyi védelem alatt nem állt. Ezt a kútat mára elbontották, a körülötte lévő falakkal együtt.

Gácsai Kisé Krisztina, Meggyfa u. 28. sz. alatti lakos

Krisztinát a mindennapi életében zavarja a kút. Felújították a lakásukat, de élehetetlen, mert sokan közcéneket és az iskolások dohányzóhelynek használják.

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu

Rumi Imre: Az Értéktár Bizottság javasolhatja, hogy a kerekeskút most bekerüljön az értékkataszterbe. A probléma megoldását majd a szabályozási terv fogja megoldani, melynek készítéséért is a Város-Teampannon lesz a felelős.

Franciska kéri, hogy a kút körül történő döntési folyamatokról tájékoztassák.

Koszorú Lajos: Hivatalos levélben keresse meg ez ügyben Rumi Imrét. Az értékkataszterbe újonnan fel lehet venni épületet, építményt, köztárgyat, táji és természeti értéket, utcaképet lehet, de attól még nem lesz helyi védett.



VÁROS-TEAMPANNON

2. kérdés – Szabó Tamás, helyi lakos

A városépítészeti együttes karakterterületnek mennyi az időtávja? Kb. 10-15 éve épületegyüttes, közel 150 tulajdonosa van és egy ingatlankezelője. A sok lakos sokfélélt szeretne, így nem lesz egységes az utcaképe. A 150 lakó sokszor máshogy szeretné kialakítani a közterületre néző részét, például korlátfestés. Elég, ha egy valaki más színűre festi a korlátját és borul az egység.

Rumi Imre: Ez a társasház városépítészeti együttes karakterterület az üzemeltetésre jó példa, nem településképileg. Biatorbágyon ez a fajta építészetet nem támogatjuk, a kertvárosias beépítést támogatjuk továbbra is.

Koszorú Lajos: Építészetiileg sem rossz. Természetesen ezekre is adunk javaslatot a TAK-ban.

3. kérdés – Szabó Tamás, helyi lakos

Szabó Tamás: Az átalakuló vegyes karakterterület leírásánál olvasta, hogy a lakóterület kialakítása védett. Mit jelent ez?

Rumi Imre: Félreértés lehet, ezek a területek nem védett területek és nem is tervezzük védelem alá helyezni.

Koszorú Lajos: Sem az átalakuló vegyes terület sem a vegyes karakterterület nincs védelem alatt és nem is tervezett a védelem alá helyezése. A TAK-ban szereplő leírás azt mondja, hogy az átalakuló vegyes terület egy része az Iharosban lévő Forrás utca. Ez az utca közel helyezkedik el a Torbágyi értékvédelmi területhez, valamint az Értékkataszterben is szereplő Forrás-völgyhöz. A Forrás völgy ex lege védett természeti emlék, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója és helyi természetvédelmi terület.

4. kérdés – Holczer József, Dózsa György út 11. sz. lakos

A vasút építés, a mélyvízelvezető árok megszűnése és a források lezárása miatt a területen megnőtt a talajvíz. A kutakban olykor 3m magasan áll a víz. A területen nagyon sok az értékkataszterben szereplő továbbá helyi védett épület. A talajvíz magassága miatt az épületek műszaki állapota nagyon rossz, sok helyen ez kívülről nem látszik. Ezeknek az épületeknek a felújítása rengeteg pénzbe kerül. A tervezők mi alapján döntenek, hogy mi az érték? Mi a teendő olyan esetben, ha van egy helyi védett vagy a kataszterben szereplő épületem, ami nagyon rossz műszaki állapotban van? Megéri ezeket az épületeket megóvni?

Rumi Imre: Támogatás sajnos ma nem igényelhető védett épületek felújítására. Remélhetőleg elindul egy támogatási alap, amely a kataszterben szereplő épületek felújítására igényelhető. Sajnos a kataszter közel 200 épületére ez a támogatási alap nem lesz elegendő, ezért szükséges a kiemelt kiválasztása. A legnehezebb feladat a felújítás módját és formáját megválasztani. Jelenleg a korlátozás a tulajdonos saját költségére történik. Ezt a kérdést mindenképp a bizottsági ülésre visszük.

Holczer József úgy gondolja, hogy kell egy műszaki szakember, aki felméri egyesével az épületeket és egyeztet a tulajdonosokkal. Egyeztetni kell, ki mit szeretne és nem csak a külmet megóvni.

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu

Koszorú Lajos: A talajvíz emelkedése a kutak kihasználatlansága is befolyásolja, valamint a kertek nagyarányú burkolása is. Ezekre is ad javaslatot a TAK: mind a Biatorbágyon elterjedt, honos növények alkalmazására, mind a burkolatok kialakítására is.



VÁROS-TEAMPANNON

5. kérdés – Holczer József, Dózsa György út 11. sz. lakos

Holczer József: *Iharoson előirt a 14m széles telek. Egyre több a lakos, a terület 70%-a lakott. Mi van abban az esetben, ha van egy 14m-nél keskenyebb telkem, de a szomszédos telkek már beépültek?*

Rumi Imre: A terület nem teljesen lakóterület, van kertes, mezőgazdasági terület is. Ez egy tipikusan HÉSZ probléma. A HÉSZ úgy fogalmaz, hogy új telek kialakítása során nem lehet a telek 14m-nél keskenyebb. Abban az esetben, ha a telek keskenyebb, mint 14m, akkor megfelelően meghatározott építési hely (az előírt elő- és oldalkertek biztosításával) kialakítása után építhető be. A TAK a zártkerti területekre is ad beépítési, tömegformálási, anyaghasználati, zöldfelület kialakítási, és kerítés kialakítási javaslatokat. A zártkert területe kb. akkora, mint a belterület és szabályozni kell, mert folyamatosan beépül. A zártkerti területek szabályozása lesz a felülvizsgálat egyik nagy és nehéz feladata. A társadalmi folyamatokat, zártkertbe költözést, településrendezési eszközökkel nem állíthatunk meg, csak szabályozhatunk, hogy egy fejlődő, igényes településrész alakulhasson ki.

6. kérdés – Szakos Franciska, helyi lakos

A Katalin-hegyen néhány dűlő kapott utcanévtáblát. Miért? Belterületbe vonás történt?

Rumi Imre: Konkrét infrastruktúra-fejlesztésről nem tud. A Katalin-hegy ma üdülőterület, ha ingatlan-nyilvántartásban zártkertként szerepel, akkor ingyenesen kérhető az átsorolás. A telek továbbra is üdülőterület, csak az ingatlan nyilvántartásban szerepel zártkertként. Az átsoroláshoz szükséges, hogy mezőgazdasági művelés ne legyen a teleken és beépíthető legyen. Ez az átsorolás még nem jelenti azt, hogy lakóterület lesz a Katalin-hegy.

Tarjáni István: felsőbb jogszabályi előírások alapján, a lakcím-nyilvántartás miatt kellett utcaneveket adni, a lakhatás azonosítására.

7. kérdés – Szakos Franciska, helyi lakos

Hogy kap házszámot az épület? Igényelni kell a Polgármesteri Hivataltól?

Tarjáni István: A házszám kihelyezése a tulajdonos kompetenciája.

Rumi Imre: Ha az adott épületnek nincs házszáma, akkor kérelmet kell benyújtani a Polgármester Úrnak és a Jegyző Úrnak.

8. kérdés – Kószó Ferenc, helyi lakos

Mi terveznek a vasút környékén a zajvédelemmel? Sajnos a vasút nagyon hangos és zavaró.

Rumi Imre: A Budapest-Bécs vasút felújítása sokszor kerül előtérbe, sajnos egyelőre nem fog megvalósulni. A zajvédő fal építése a MÁV feladata, nem Önkormányzati feladat. Az önkormányzat javasolhat, felkérheti a MÁV-ot a védő fal megépítésére. Érden épült a vasút mentén több méter magas zajvédő fal, mely településképileg igen zavaró hatású.

Tarjáni István: 2020-ig biztosan nem kezdődik el a Budapest-Bécs vasútvonal felújítása. A vasútállomást épületét viszont még idén felújítják. Külső korszerűsítést és új utas tájékoztató rendszer épül ki 2017. decemberig.

Rumi Imre a fórumot lezárta és tájékoztatta a jelenlévőket, hogy jegyzőkönyvbe foglalják az elhangzottakat.

Jegyzőkönyvet összeállította: Simon Lilla, településtervező

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu