

Budaörs-Alsószállás útfejlesztési koncepciója

(javaslat)

2007.04. hó

Készítették:

Novák Gyula

okl. építőmérnök, ingatlanforgalmi szakértő

Dr. Novák Zalán

okl. közgazdász

Közreműködött:

Mehrli Péter

okl. építőmérnök,

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő,

a Magyar Ingatlanszövetség elnöke

1. Általános összefoglaló

1.1 A vizsgálat és tervezés módszere

A területileg illetékes földhivaltaltól beszereztük a terület térképkivonatát, valamint az érintett helyrajzi számok tulajdoni lapjainak adatait, melyeket a későbbi munkarészek előkészítése, és a jelenlegi helyzet megismerése érdekében feldolgoztunk.

A korábban önkormányzati megrendelésként elkészült utcafelmérések útfelmérések alapján, összegyűjtöttük azon helyrajzi számokat, melyeken olyan értékű felépítmény áll, melyet a tervezés során célszerűnek tűnt figyelembe venni, mert elbontásuk rövid-középtávon nem valószínűsíthető.

Ezeket a felépítményeket kiegészítőleg geodéziailag felmértük.

Az utcákban kétirányú forgalmat feltételezve, figyelembe véve a kialakult telekszélességeket, felmértük a távlatilag szükséges közterület optimális szélességét.

1.2 A koncepció által érintett terület meghatározása

A jelen koncepció az Odvashegy- Ribizke utca- Budai Tájvédelmi körzet – Kövidinka utca által határolt területre vonatkozik. (ún. Alsószállás). Sikeres előrelépés és igény esetén a későbbiekben célszerűnek tűnik a földrajzilag kapcsolódó ún. Felsőszállás-i területekre vonatkozó kiterjesztése.

Az útszélesítési terv által érintett utcák:

- Puttony utca
- Muskotály utca
- Körte utca
- Aszú utca
- Ribizke utca

Az útszélesítési tervvel nem érintett utcák:

- Rizling utca
- Leányka utca
- Kéknyelű utca
- Kadarka utca (magántulajdon)

- Ezerjő utca (magántulajdon)
- Kövidinka utca (magántulajdon)

Az érintett terület helyrajzi számainak száma kb. 300-310 db.

2. A mostani helyzet

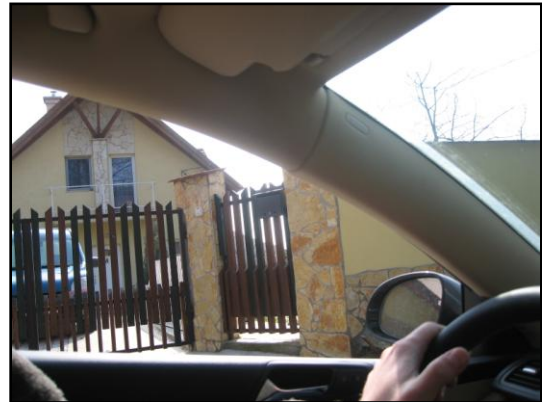
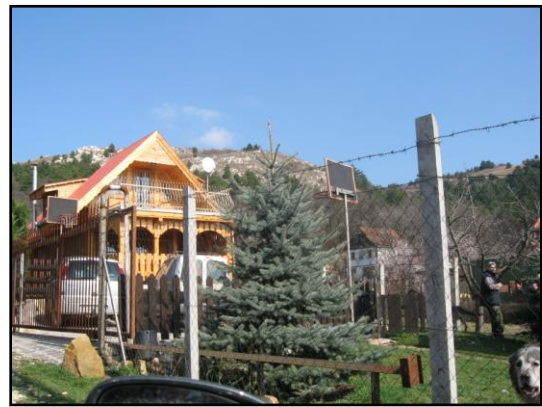
A terület jelenleg M-K kertes mezőgazdasági terület besorolású. A terület domborzati viszonyai kedvezőek, benapozottsága jó, természeti adottságai miatt az autópálya zaja nem (vagy alig) hallható. Légszennyezettség az uralkodó szélirány miatt gyakorlatilag nincs. A terület átmenő forgalommal nem terhelt és ez a későbbiek során is várhatóan így marad. Az önkormányzat épületétől mért távolsága kb. 1-2 kilométer. Különlegessége, hogy mind a négy irányból erdőterülettel határolt terület. A településközpontból két irányból közelíthető meg: a Kisfaludy utca felől és a Domb utca felől.

A területen a közművek közül csak a villamosenergia-szolgáltatás (légkábelen) megoldott.

Az utcák jelentős része rendkívül keskeny földút, rövid szakaszokon rossz minőségű aszfalt, illetve betonelemekkel kirakott. Az útszélesítési tervvel érintett utcák mindegyike önkormányzati tulajdonú.

A területen lévő ingatlanok közül 20-25 jelenleg is állandó jelleggel lakott.







A telkek 80-85 %-a ún. nadrágszij-parcella, jellemző szélességük 8-14 méter, jellemző hosszúságuk 60-160 méter. Erre való tekintettel az előírt beépítési mód az oldalhatáron álló.

A telkek szinte kizárólag magántulajdonban vannak, az alábbi telkek kivételével, melyek a Budaörsi Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonát képezik.

- 8839/13 (Körte utcával közvetlenül szomszédos, azzal párhuzamos)
- 8839/14 (Körte utcától keletre a 2. telek, azzal párhuzamos)
- 8839/18 (56 %-os résztulajdon, Puttony – Ribizke utca találkozásánál)
- 8880 (árok, természetben nem látható, szomszéd tulajdonosok által használt)
- 8839/20 (kb. 50 %-os résztulajdon, Puttony utca mellett)
- 8868 (kb. 14 %-os résztulajdon, Muskotály utcában)
- 8847 (árok, természetben nem látható, szomszéd tulajdonosok által használt)
- 8860/1 (önálló telek, Muskotály és Puttony utcák között)
- 8768/1 (kb. 14 %-os résztulajdon, Puttony utcában)
- 8768/2 (kb. 15 %-os résztulajdon, Puttony utcában)
- 8768/3 (kb. 21 %-os résztulajdon, Puttony utcában, további 21 % állami tulajdon)
- 8784/4 (önálló telek a Puttony utcában)
- 8818/3 (kb. 42 %-os tulajdon a Puttony utcában)
- 8827 (önálló telek a Puttony utcában, természetben a szomszédok által használt)
- 8789/1 (árok, természetben nem látható, szomszéd tulajdonosok által használt)
- 8789/2 (árok, természetben nem látható, szomszéd tulajdonosok által használt)

3. Fennálló problémák

1. Folyamatosan növekvő arányú lakó és üdülő funkció, mellyel a terület infrastrukturális fejlődése egyáltalán nem tart lépést.
2. Rendkívül keskeny utcák, melyből kifolyólag kétirányú forgalom teljességgel lehetetlen, rakodás esetén az adott útszakasz lezártnak tekinthető.



3. Egyes utcák gépkocsival csak szakaszosan járhatók. (pl: Ribizke utca felső része)
4. Teherautóval történő szállítás sok esetben lehetetlen, konténer lehelyezése szintén.
5. Folyamatos, illegális szemétkerakás, főleg a Ribizke utca melletti árokban.



6. Engedély nélküli, illetve attól eltérő építkezések, kerítésépítések, melyek a későbbi fejlesztés gátjaivá válhatnak.

4. Spontán folyamatok

1. A tulajdonosok egy része ad-hoc jelleggel, a tapasztalt problémák miatt önhatalmúlag beljebb vitte a kerítését. Ezeken, a mások által közterületként tekintett területeken állandó a parkolás, mely számtalan feszültség forrása.
2. A természetben nem funkcionáló – önkormányzati tulajdonú - árkokat betemették, a szomszédok fizikailag birtokba vették, elkerítették és használják.
3. A „nadrágszíj” parcellák hátrányainak megszüntetése miatt folyamatos a szomszédos telkek felvásárlása, illetve ahol lehetséges, a telkek farmezsgyével történő ”átformálása”. Ezen telkek száma kb. 90 db, azaz kb. a teljes telekszám 30 %-a.

5. A javasolt megoldás elemei

Olyan méretű útszélesítés, amely évtizedes távlatban megoldja a közlekedési és parkolási gondokat (gyalogos és gépjármű), kulturált közterületeket biztosít.



Egy jó példa a településről

- A Körte utca kiszélesítése a szomszédos, már önkormányzati tulajdonban lévő telkek terhére.

- A természetben már magántulajdonosok által használatba vett önkormányzati telkek (korábban árkok) tulajdoni és használati viszonyainak rendezése.
- Elővásárlási jog bejegyzésének megfontolása a 8864/15, illetve a 8862/2 telkek esetében.
- A tervben nem szereplő, de távlatilag megvalósítható további utcaszélesítések, illetve utcanyitások elősegítése érdekében egyes telkek tulajdonban tartása, illetve elővásárlási jog bejegyzése.
- A Ribizke utca melletti rendkívül nagy kiterjedésű, de szakaszosan jelenleg megszüntetett árkok szerepének és funkciójának rendezése.



- A megindult telekegyesítési folyamatok további támogatása és a rendezési terv beépítési előírásaiban történő figyelembe vétele.
- Az engedély nélküli építkezések visszaszorítása, a szabályozási tervben foglalt közművesítési előfeltétel szigorú érvényesítése.