

Tisztelt Novák Zalán Úr!

Kérdésére, ami Budaörs-Alsószállás közterületeire vonatkozik, az alábbiakat kívánom kifejtetni.

Alsószállás településszerkezetben elfoglalt központhoz közeli helyzete alapján igen alkalmas beépítésre szánt terület, elsősorban üdülőterület számára. A természetvédelmi területek közelsége ugyanakkor egy természetbarát, magas presztízsű üdülőterület kialakítását indokolja. A jelenleg mezőgazdasági terület fejlődését leginkább a meglévő keskeny utak gátolják. A hatályos szabályozási terv ugyan szélesíti az utakat, de azok csak a mezőgazdasági terület igényeinek fognak megfelelni.

Az üdülőterület gerince, de érrendszere is a tervezett úthálózat.

Legfontosabb feladata a közlekedés zavartalan lebonyolítása, amelynek akkor is eleget kell tenni, amikor a kukásautó dolgozik vagy valaki építkezik.

A leendő üdülőterületen és a turistautak környékén gyalogosforgalommal is számolni kell. A kirándulók ill. a sétálók számára olyan gyalogjáró a megfelelő, amelyet mind a kerítésektől, mind az úttesttől zöldsáv választ el. A séta nem kellemes sem az útszegély, sem a kerítések mögül kihajló ágak mellett.

A közterületen kell elhelyezni természetesen minden közművet – távlatban az elektromos földkábel is – úgy, hogy nemcsak saját védőtávolságuk, hanem a fák védőtávolsága is biztosítva legyen.

A közművek közül ki kell emelni a csapadékvíz elvezetést, ami célszerűen szikkasztó árokban valósulhat meg, mert így nem terheli Budaörs csapadékvíz hálózatát, másrészt a helyben elszivárgó csapadék – különösen nyáron – javítja a klímát.

Mikroklíma javító hatása van a kettős fásornak is, mert nyáron nem engedi az útburkolatot (és az ott parkoló gépkocsikat sem) felhevülni.

A közterület adjon helyet előre nem látható funkcióknak is (ilyen lehet a kerékpárút, vagy egy újabb vezeték).

Végül itt kell megoldani a domborzat miatt különböző magasságokban kialakuló kocsibehajtókhoz való lejtős csatlakozást is.

Csak olyan közterület szabályozást tudok elfogadni mind szakmai, mind tulajdonosi szempontból, ami a fenti szempontoknak maradéktalanul eleget tesz. Az Alsószállás Fejlesztéséért Egyesület által készített tervek ilyenek. Önkormányzatnál szerzett két évtizedes tapasztalatom szerint a rosszul kiszabályozott közterületek a későbbiekben számtalan problémát okoznak és utólagosan nehéz, sőt sokszor lehetetlen kijavítani a hibákat.

Budapest, 2007. október 12.

Tisztelettel:

Kóródy Péter  
okl. táj- és kertépítész mérnök,  
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök  
okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök,  
vezető főtanácsos,  
alsószállási tulajdonos