

**BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**  
**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG**

---

Szám: 12/2018

**J E G Y Z Ó K Ö N Y V**

Budakalász Város Önkormányzat Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

**2018. december 13-án, (csütörtökön) 14:30 órakor**

megtartott rendkívüli nyilvános üléséről

**Az ülés helye:** Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme

**Jelen vannak:** Kaltner Károly bizottsági elnök  
Pál Béla bizottsági tag  
Kárpáti György külsős bizottsági tag  
Kroó József külsős bizottsági tag

**Meghívottak:** dr. Udvarhelyi István jegyző  
dr. Papp Judit aljegyző  
Hegyvári János osztályvezető  
Márton András képviselő

**Jegyzőkönyvvezető:** Dr. Kovách-Janitsek Romola

  
1/6

**Javasolt napirend:**

**Nyílt napirendi pont:**

**1. Javaslat a partnerségi egyeztetés lezárására**

**126/2018. (XII.13.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** köszönti a megjelenteket. A rendkívüli bizottsági ülést megnyitja. Megállapítja, hogy a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **4 fővel** határozatképes. Kéri a meghívóban szereplő napirendi pontok elfogadását.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **3 igen és 1 nem** szavazattal a napirendet elfogadta.

A jegyzőkönyv hitelesítőjének **Kaltner Károly bizottsági elnök Kárpáti György külsős bizottsági tagot** bízza meg **4 egyhangú igen** szavazattal.

**Napirend megtárgyalása:**

**Nyílt:**

**1. Javaslat a partnerségi egyeztetés lezárására**

**126/2018. (XII.13.) sz. előterjesztés**

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Előterjesztő: Rogán László polgármester

**Kaltner Károly bizottsági elnök** kérésére **Hegyvári János osztályvezető** ismerteti az előterjesztést és az előzményeket.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Lezárul a HÉSZ módosítás első része, és 2019-ben folytatódik a második, bonyodalmasabb résszel.

**Hegyvári János osztályvezető:** Az önkormányzati és lakossági igényeket 2016 óta gyűjtjük, ezeket átadtuk a tervezőnek. Ezeket két csomagra bontotta. Az első csomag egyszerűsített eljárás keretében tud menni, erről szól ez az eljárás. Ami teljes eljárást igényel, az a következő fázis, ami akkor válik indokolttá, amikor várhatóan szeptemberben a parlament elfogadja az agglomerációs terv módosítását.

*dr. Hantos István és Máté István bizottsági tagok megérkeztek az ülésre, így a bizottság létszáma 6 főre emelkedett.*



**Pál Béla bizottsági tag:** A határozati javaslat második része azt mondja, hogy a tervezői válaszokat elfogadja. Tegnap kaptuk meg az a 41 oldalas anyagot. Nem lehet ennyi idő alatt felelősen dönteni arról, hogy elfogadjuk-e a tervezői válaszokat, ezért javaslom majd, hogy a terület ne meg tárgyalja meg ezt a napirendi pontot.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Az eljárás bonyolultabb része majd jövőre kerül a bizottság elé.

**dr. Udvarhelyi István jegyző:** Amíg a tervezői válaszok nincsenek elfogadva, addig nem lehet tovább vinni az eljárást, több hónapos csúszást okozna.

**Króó József külsős bizottsági tag:** Mi a kockázata annak, hogy most elfogadjuk a tervezői válaszokat? Azt gondolom, ennyi bizalmat megengedhetünk a szakembereinknek, nem tudom, közületek ki szakértő a témában. A település érdekeit a HÉSZ módosítás segíti.

**Hegyvári János osztályvezető:** A HÉSZ-nek a teljes eljárásban történő módosítása közben bármelyik olyan elem, ami most az egyszerűsített eljárás keretében módosításra kerül, változtatható lesz.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Ha jól értem, ha elfogadjuk a válaszokat, még továbbgondolhatunk dolgokat. Ha megakasztjuk a folyamatot, megakad a nagy eljárás is.

**Hegyvári János osztályvezető:** Az önkormányzati kérés fő irányvonala az volt, hogy a jelentősen szigorodjon az egy ingatlanon belül elhelyezhető lakások száma még olyan területeken is, ahol korábban korlátlanul lehetett lakást építeni (lásd Ófalu). Ezért nem értettem a lakossági fórum hozzászólásait. Az Ófaluban is telekmérethez köti majd a HÉSZ a lakásépítést, 500 m<sup>2</sup>-ként egyet engedélyez. A többi beépítésre szánt területen két lakást akkor lehet majd építeni, ha a telek másfélszer akkora, mint az övezetben kialakítható legkisebb telek. Két különálló épület pedig akkor lesz kialakítható, ha a telek dupla akkora. A sűrű beépítést akarjuk ezzel akadályozni, ami az elmúlt években jellemző volt, és próbáljuk normális szinten tartani a lakásépítési bummot.

Másik alapvető igény volt a kertés mezőgazdasági terület tulajdonosoktól, hogy az OTÉK maximális 10%-os beépíthetőségét engedje a mostani 3% helyett. A HÉSZ módosítás 5%-ban maximalizálja a beépíthetőséget, de szigorúan telekmérethez kötve. A módosítási eljárás két fő mozgatórugója ez a két irány volt. Ezek mellett próbáltunk lakossági igényeket figyelembe venni

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Az egy ingatlan két lakóház problematikáját sokan mondták és önkormányzati igény is volt ennek a megszüntetése. A Téglási András utcai ingatlanok tipikusan ilyenek. A rendezés felé tettük meg a lépéseket.

A kertés mezőgazdasági övezet beépíthetősége nőtt, de a szándékunk az volt, hogy a külterületen ne aprózódjanak el a telkek, kis házakkal.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** A javaslatom nem erről szólt, hanem az volt, hogy mérjük fel a valós állapotokat a külterületi részekben, ahol már állnak a házak és a telekméretek adóttak. Ami telken nincs építmény, az keskeny, viszont nem lehet összevonni, ellentétben a tervezői válasszal. Ezek a válaszok ebben a formában nem biztos, hogy elfogadhatóak, mert szerintem jogilag és településfejlesztés szempontjából sem állják meg a helyüket.

Amikor egy 10 éves vagy régebbi rajz alapján kell eldönteni a jövőbeni beépíthetőséget, arra következtetek, hogy a tervező nem járt a helyszínen. Ha járt volna a helyszínen, látja a valós állapotot és nem válaszolt volna olyanokat, mint amiket leírt.

Az a véleményem, hogy ha jogkövető magatartást várunk el a lakosoktól, külön kell kezelni a megvalósult állapotot a jövőben elvárható állapottól.

Nehezményezem, hogy december 11-e éjfél határidő után ne legyen 13-án ebből rendkívüli ülés. Mintha nem is lenne fontos a bizottsági munka. Nem tudom, mi a sürgősség oka.

Harmadik megjegyzésem: mi történik azokkal a területekkel, amik már megvalósultak, lásd Klenity? Nem találkoztam olyan HÉSZ módosítással, ami az LK építési övezetben megengedett volna két főépületet egy telken. Pedig pontosan ez történt a Klenityben. A 60%-os zöldfelületet most 50%-ra csökkentenék. Ez megvalósíthatatlan, mert jelenleg körülbelül 20-25% a zöldfelület aránya. A Klenitynél célszerű lenne újabb LKE övezetet elkülöníteni, hogy külön tudjuk kezelni a megvalósult állapotot. Így kivédenénk az újabb építkezők kritikáját. Ezt is mérlegelni kellene. Ezért is javaslom, az előterjesztett kérdésekre adott tervezői válaszokat úgy kellene elfogadni, hogy bizonyos részei ennek tovább tárgyalandó. Ezzel nem akadályozzuk meg az eljárási folyamatot. Nem tudok egyetérteni némely tervezői válasszal és szerintem nem is mindegyik jó válasz, mert nem felel meg sem a valóságnak, sem a budakalásziak elvárásainak. Viszontválaszra pedig már nincsen lehetőség.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** A külterületen 3% volt a beépíthetőség, aki azt beépítette, legálisan tette. Ha a 3%-on túl építkezett valaki, azt illegálisan tette. A grémium nem fogja legalizálni az illegális építkezéseket.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Ezért javasoltam, hogy a megvalósult állapotú területeken - ide tartozik a Klenity is – próbáljunk meg azonosulni a meglévő állapotokkal.

A módosítási javaslatom nemcsak a külterületi részeket érinti. Bízom benne, hogy az önkormányzat polgárbarát politikát fog folytatni, mert ez inkább politikai, mintsem szakmai döntés. 2016-ban, mikor a kormányrendelet megjelent, arról volt szó, hogy leülünk néhányan és végigbeszéljük a HÉSZ módosítását. Engem senki nem keresett meg, pedig értek ehhez.

Kérdésem az, hogy ha elfogadjuk a tervezői válaszokat, van-e lehetőség viszontválaszra vagy a válaszok újratárgyalására?

**dr. Krepárt Tamás alpolgármester:** Erre nincsen lehetőség.

Kettőnk között alapvető felfogásbeli különbség van. Én azt várom el, hogy a polgár legyen jogkövető, te azt várod el, hogy a HÉSZ legyen állampolgár-követő, tehát ha valaki jogsértően épített be, polgárbarát politikai döntés keretében legalizáljuk a tevékenységét. Azt üzenjük ezzel, hogy van ugyan HÉSZ, de minek betartani, mert ha eltérnek tőle, majd hozzájuk módosítjuk a HÉSZ-t.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Nem erről van szó. Mi lesz a Téglási András utcai beépített területekkel? Most két főépület áll egy telken 20% zöld területtel. Ezt hogyan tudjuk legalizálni? A következő HÉSZ módosításnál ugyanezek a kérdések lesznek, ugyanilyen válaszokkal és nem lesz közben megoldás. A Klenity csak egy példa. A Szentendrei úton is vannak telkek három házzal.

**dr. Krepárt Tamás alpolgármester:** Ezt a 2002-es vagy 2006-os HÉSZ tette lehetővé. Amikor a Téglási András utca beépült, az országos építési szabályok lehetővé tették, hogy nem kellett építési engedélyt kérni a 6 lakásosnál kisebb társasházra. Amikor az Önkormányzat értékesítette a telkeket a Klenityben, akkor teljesen mindegy volt, miről szólt a HÉSZ, mindegyik telkekre 6 lakásos társasházat lehetett volna építeni. Ezértadtuk el úgy a telkeket, hogy maximalizáltuk, hogy kettőt lehessen eladni és biztosítékot kértünk - telkenként 10 millió Ft-ot - hogy nem építhet annyi lakást, mint amit az országos építési szabályok lehetővé tettek. Így most nincs ott 60 lakás, pedig lehetett volna.

A Lenfonó különböző anomáliáit kezelni kellene, ezért nem ártana tovább vinni az egyszerűsített eljárást. Már decemberben el kellett volna fogadnunk a HÉSZ-t, és ha most a tervezői válaszokat elfogadjuk, legkorábban január végén tudjuk elfogadni a HÉSZ-t. Azt gondolom, szakmai munka áll mögöttünk, mindenki észrevételt tehetett. A tervező, ahol lehetett, figyelembe vette az észrevételeket. Ha olyan HÉSZ-t akarunk, ami mindenkinek megfelel, soha nem lenne HÉSZ-ünk.

Az Mk övezetben a jelenlegi telekstruktúra teljesen egészségtelen, ezt fel kéne számolni. A Berdóban rengetegen laknak a külterületi részen. Ha az Mk övezetre tett javaslatunk 5-30 év alatt részben meg tud valósulni, a részben illegális lakosságszám csökkenni fog. Ha lehetővé tesszük, hogy egy komolyabb területen normális, lakhatásra alkalmas épületet lehessen építeni, elképzelhető, hogy 4-5 telket megvesz valaki, felszámolja a mostani kalyibákat, és erre az egy telekre beköltözik egy család.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Ezt megbeszéltük, el is fogadtam az érveket. A problémám az, hogy vannak megvalósult állapotok.

**dr. Krepárt Tamás alpolgármester:** Ezeket nem fogjuk legalizálni.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Attól még a helyzet nem változik.

**Kaltner Károly bizottsági elnök:** Az a lényeg, hogy ez a HÉSZ módosítás nem fogja legalizálni azt az állapotot, ami már az építkezéskor törvénytörtő volt.

**Kárpáti György külsős bizottsági tag:** Három évvel ezelőttig fennmaradási engedélyt lehetett kérni, csak erről nem szólt senki. Javaslatot kéne kidolgozni annak érdekében, hogy legalább fennmaradási engedélyük legyen az ott lakóknak.

**Pál Béla bizottsági tag:** Azért kértem, hogy halasszuk el a rendkívüli testületi ülést, mert nem lehet 41 oldalról felelősen dönteni. Javaslom, hogy január közepén rendkívüli testületi ülésen döntsük el, hogy elfogadjuk-e tervezői válaszokat. Ettől még a háttér munka folytatódhat.

**dr. Krepárt Tamás alpolgármester:** Senkit nem akarok megbántani, a válaszokat többször elolvastam, aki nem olvasta eddig, januárig sem fogja. A Lenfonó miatt kell ezt a döntést meghozni. Egyébként pedig a lakossági kérdésekre, észrevételekre adott tervezői válasz szakmai munka, azt kell egyedül eldönteni, hogy a kérdések, észrevételek megfelelően megválaszolásra kerültek vagy sem.

Javaslom, hogy a bizottság döntsön most erről a kérdésről.

**Kroó József külsős bizottsági tag:** Ne akasszuk meg a munkát, menjen tovább az ügy.

Több kérdés, hozzászólás nem érkezett. **Kaltner Károly bizottsági elnök** felolvassa az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot.

A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **4 igen, 2 nem szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

**40/2018. (XII.13.) TKB határozat:**

Budakalász Város Önkormányzatának Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslatot:

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosításának partnerségi egyeztetési szakaszát lezárja, a partnerségi eljárás keretében beérkezett, lakosság által előterjesztett kérésekre adott tervezői válaszokat elfogadja.

**Felelős:** Kaltner Károly bizottsági elnök

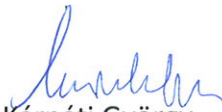
**Határidő:** azonnal

Több napirend nem volt, **Kaltner Károly bizottsági elnök** megköszönte a bizottság munkáját, az ülést 15 óra 08 perckor berekeszti.

K.M.F.



Káltner Károly  
bizottsági elnök



Kárpáti György  
jegyzőkönyv hitelesítő



Dr. Kovách-Janitsek Romola  
jegyzőkönyvvezető