



# Előterjesztés

190/2021.(X.20.) számú előterjesztés

## Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. október 20-i rendes ülésére

<b>Tárgy:</b>	Javaslat a 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-35 hrsz-ú ingatlanok állapotának felülvizsgálatára
<b>Előterjesztő:</b>	dr. Göbl Richárd polgármester
<b>Készítette:</b>	Lovas Nikolett főépítési munkatárs
<b>Egyeztetve:</b>	dr. Deák Ferenc jegyző Szeleczy Szilvia műszaki- és főépítési irodavezető Kálmán Kinga főépítész
<b>Ellenőrizte:</b>	dr. Papp Judit aljegyző
<b>Tárgyalja:</b>	Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalható.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Javaslat a 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-35 hrsz-ú ingatlanok állapotának felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budakalász, 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-35 hrsz-ú telkeken 2017 óta csónaktároló épületek és azokhoz kapcsolódó szociális jellegű épületek épültek ki. Ezt a jelenlegi, kialakult állapotot az előterjesztés melléklete mutatja be, mely alapján megállapítható, hogy a 4100/19-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkeken engedély nélkül, a beépítési előírásokat figyelmen kívül hagyó építési tevékenységet végeztek.

Az önkormányzati törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 11. pontjai szerint a helyi önkormányzat feladata különösen a településfejlesztés, valamint a helyi természet- és környezetvédelem, vízkárelhárítás.

Fentiekből adódóan indokolt kezdeményezni az építésfelügyeleti hatóságnál (Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya) a Duna parton kialakult állapotok ellenőrzését.

Kérem a Képviselő-testület döntését a 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-35 hrsz-ú telkek felülvizsgálatának megindításáról, továbbá arról, hogy Budakalász Város Polgármestere a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához forduljon a helyzet kivizsgálása érdekében.

Mellékletek: Jelenlegi kialakult állapot bemutatása

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

### Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budakalász 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-35 hrsz-ú telkek felülvizsgálatával kapcsolatban felhatalmazza Budakalász Város Polgármesterét arra, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályához forduljon az engedély nélkül, a beépítési előírásokat figyelmen kívül hagyó építési tevékenységek kivizsgálása érdekében.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

Budakalász, 2021. október 11.

**dr. Göbl Richárd**  
polgármester

## A BUDAHALÁSZI 4100/19-20, 22-23 ÉS 4100/31-36 HRSZ-Ú TELKEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

Helyszíni szemle és évekre visszamenőleg megvizsgált légifotók alapján megállapítható, hogy a 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkeken 2017 óta csónaktároló épületek és azokhoz kapcsolódó szociális jellegű épületek épültek ki.

A 4100/19-20, 22-23 hrsz-ú terület **Silver Dock** nemzetközi kishajó kikötő néven üzemel.





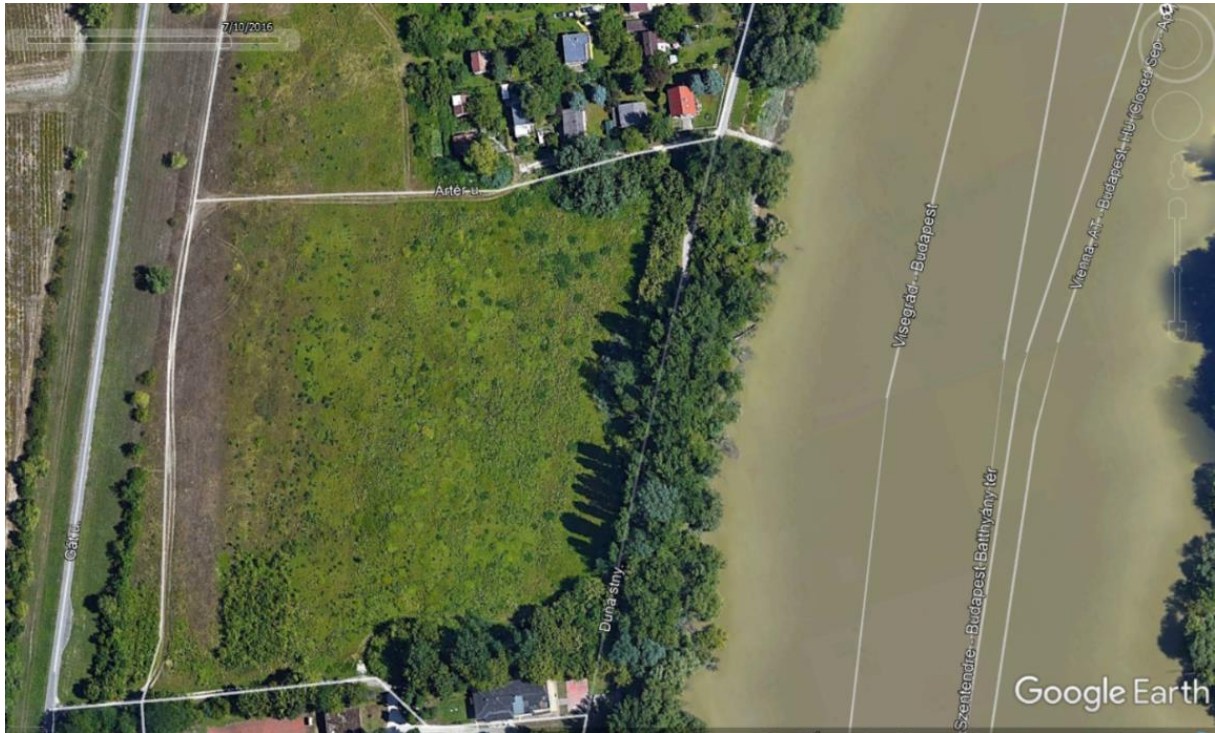
A4100/31-36 hrsz-ú terület **Port 313** közforgalmú kikötő néven üzemel.





A légifelvételeken az alábbiak láthatók:

2016. októberi légifelvételen a területen még nincsenek épületek, a zöldfelület sértetlen.



2017. júliusi légifelvételen látható az első csónaktárolóépület és az, hogy a 4100/19-20, 22-23 hrsz-ú telkeken szinte teljes mértékben megszűnt a zöldfelület.

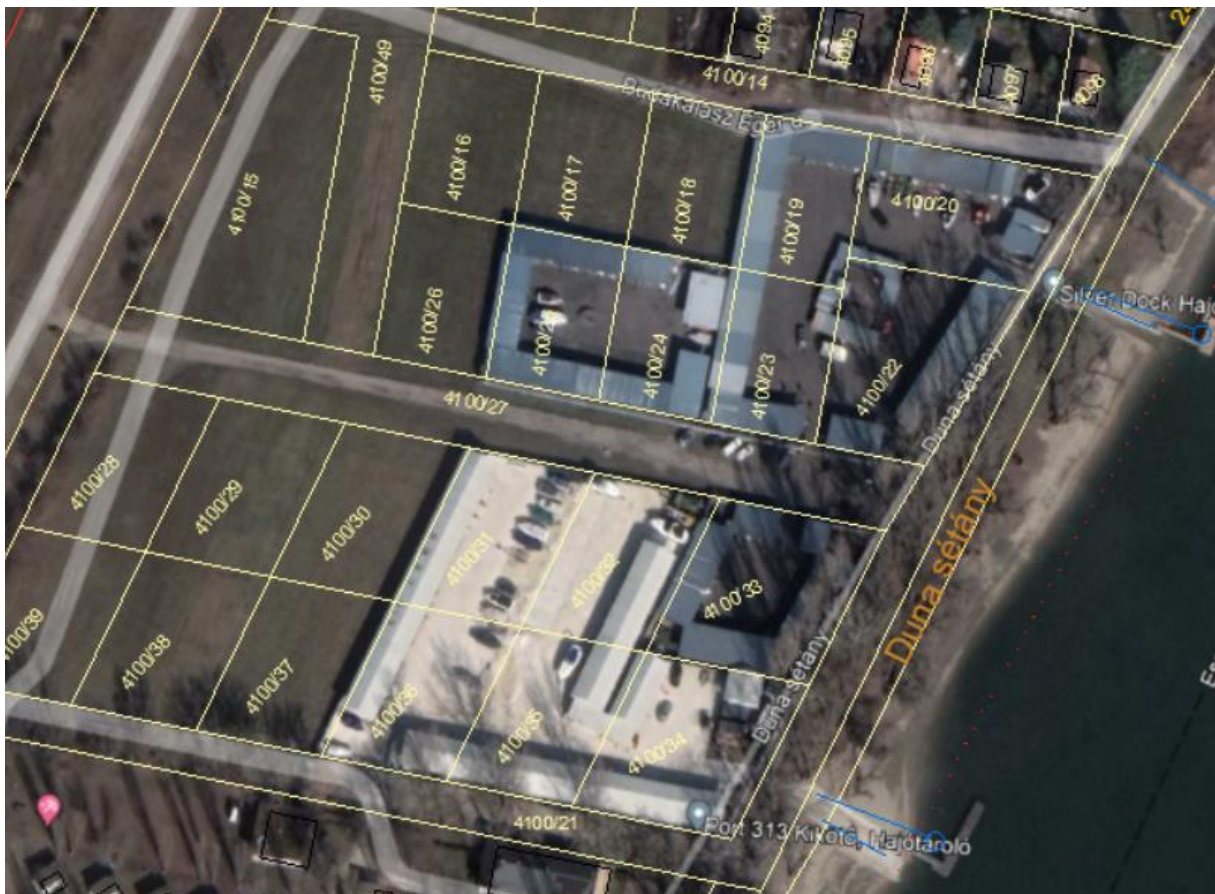




2020 júliusára a 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkeken számos csónaktároló épület jelent meg és a telkeken belüli zöldfelület teljes mértékben megszűnt.

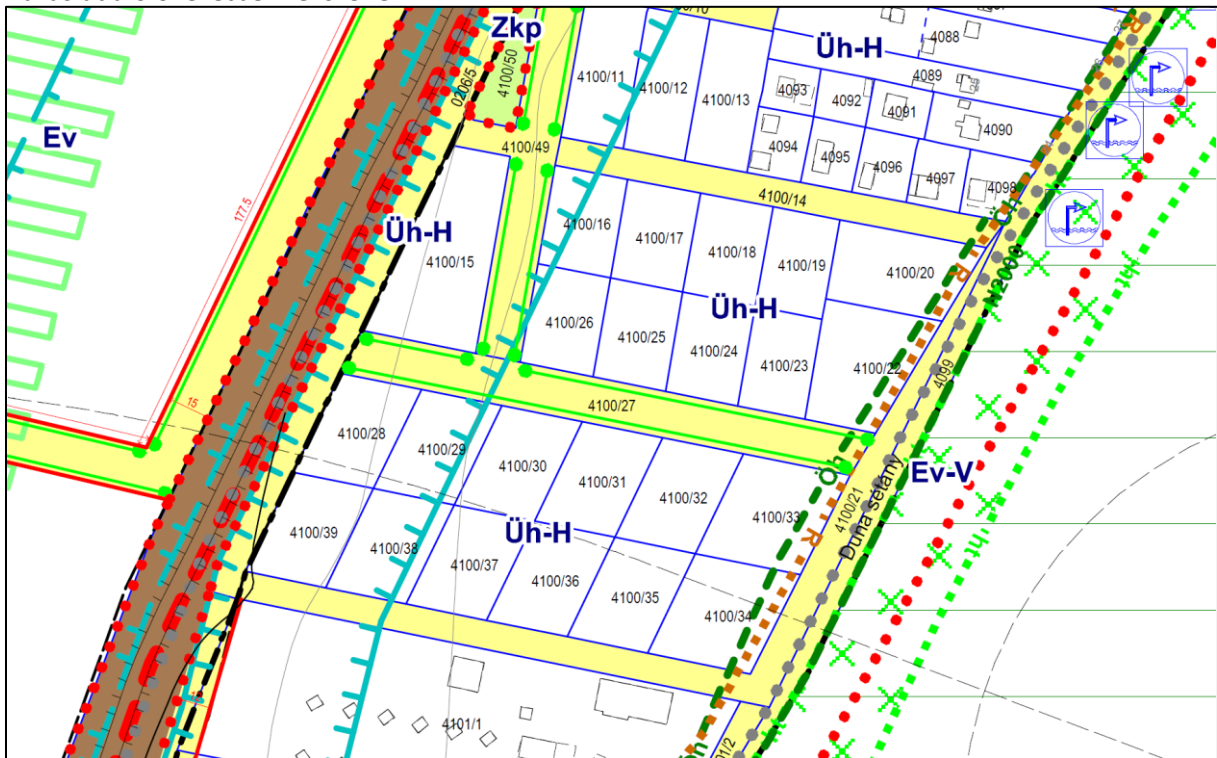


2021. augusztusi légifelvétel a 2021-es ingatlan-nyilvántartási telekhatárok együttes megjelenítésén látható, hogy az épületek a telekhatárok figyelmen kívül hagyásával települtek, a terület nagy mértékben beépült és teljes mértékben elveszítette a zöldfelületeit.



## A 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-36 hrsz-ú TELKEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A 4100/19-20, 22-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkek a Duna-parton a hullámtérben, az Üh-H jelű hétvégi házas üdülő övezetben fekszenek.



részlet a hatályos Szabályozási tervből

A HÉSZ 59. §-a az alábbiak szerint szabályozza az Üh-H jelű övezetet:

„(3) Üh-H hétvégi házas építési övezet egyéb - a 7.§ -ban meghatározottakon túli - rendelkezései

- a) Az **árvízvédelmi töltés nem mentett oldalán lévő hullámtérben**, a területet felhasználni
  - aa) a tulajdonos, az építető vagy a használó saját kockázatára,
  - ab) környezetvédelmi, természetvédelmi és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával és
  - ac) az árvizek levezetésének akadályozása nélkül szabad.
- b) Az árvíztől nem bevédtett nagyvízi meder használata szempontjából a vonatkozó jogszabály szerinti, csak a vizek használatával közvetlenül összefüggő építmények körében a vízisportot, a horgászatot szolgáló olyan épületek és építmények létesíthetők, melyek közösségi célokat szolgálnak. Ennek megfelelően
  - ba) horgásztanya,
  - bb) **csónaktároló**, valamint
  - bc) közösségi célú vízisportot vagy horgászatot szolgáló egyéb épület, klubház. létesíthető. A nagyvízi mederkezelési terv hiányában csak akkor létesíthető épület, amennyiben az önkormányzat ideiglenes védőmű kiépítésével az építmény árvíz elleni védelmét biztosítani tudja.
- c) A bc) pont szerinti épületen belül a fő rendeltetés kiszolgálására vendéglátó egység és legfeljebb a szintterület 50%-ában szállásférőhely is kialakítható.
- d) Meglévő hétvégi ház, vagy üdülőépület övezeti paramétereknek megfelelő bővítése megengedett, de lakóépület új lakórendeltetési egységgel nem bővíthető.
- e) A meglévő és kialakultnak tekinthető, jellemzően már beépült tömbökben lévő új hétvégi ház akkor létesíthető, ha

- ea) a telek legalább két szomszédos telke is már hétvégi házzal, vagy egyéb megengedett rendeltetésű épülettel beépült,
- eb) a telek szennyvízelvezetése közcsatornával megoldott,
- ec) beépítési mértéke nem haladhatja meg a 10%-ot,
- ed) zöldfelületi aránya legalább 70%,
- ee) a tulajdonos, vagy építtető tudomásul veszi, hogy árvízvár esetén semminemű - kártalanítás nem illeti – ide nem értve a saját kárbiztosítás eseteit.

*f) Telkenként csak egy épület létesülhet, mellékrendeltetésű épület nem helyezhető el.*

*g) A 800 m<sup>2</sup> feletti telekrészre számított beépítési mérték max. 7,5% lehet.*

*h) Terepszint alatti beépítés tilos.*

*i) A közüzemi szennyvízelvezetés megvalósításáig a területen engedéllyel épült meglévő épületeken csak állagmegóvási és hőszigetelési munka végezhető. Az állagmegóvási munka végzésére csak olyan mértékig kerülhet sor, amíg az nem jár az épület tömegnövelésével, rendeltetésének megváltoztatásával, illetve új vizes helyiség kialakításával.*

*j)*

*k) Új épület az árvízvédelem biztosítása és akadály nélküli lefolyása érdekében csak lábakra állítottan létesíthető, a lábak közötti min. 1,7 m-es belmagasságú búvótér nem építhető be.”*



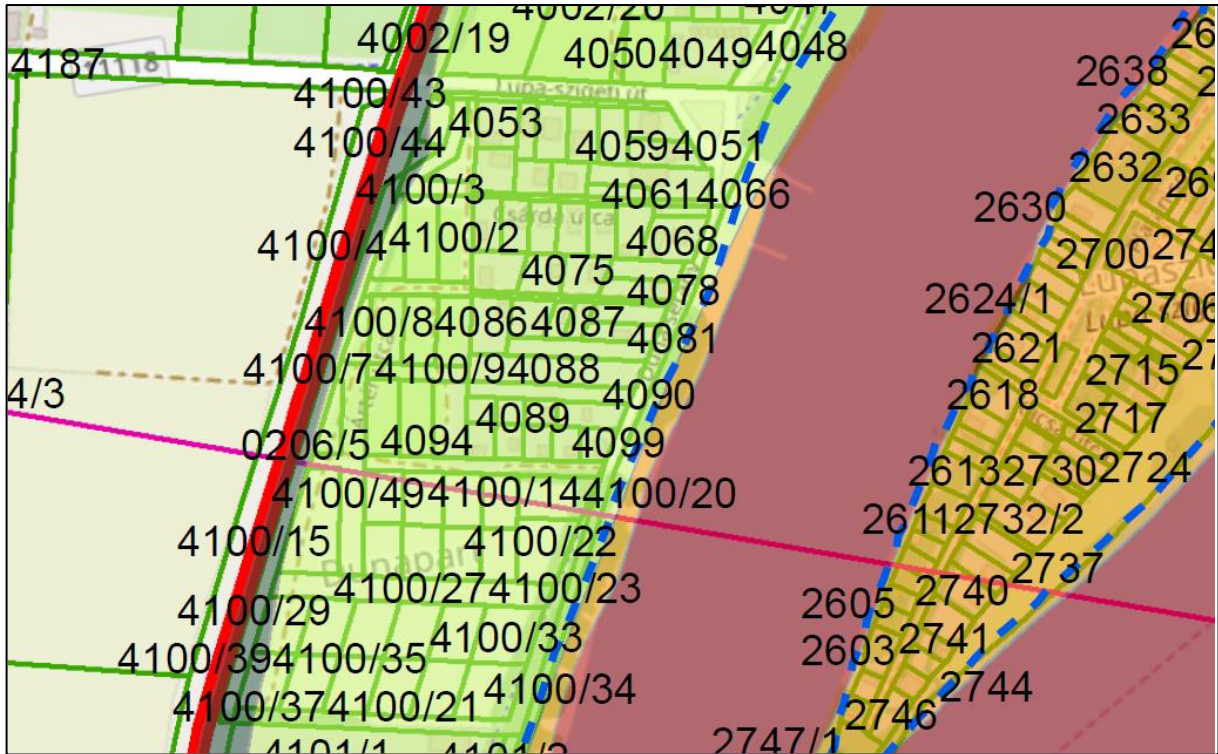
A HÉSZ 5. mellékletének 17. táblázata szerint az Üh-H övezet építési paraméterei az alábbiak:






## **6. Ü jelű üdülőterületek**

	A	B	C	D	E	F	G
1	<b>17. táblázat</b>						
2	<b>ÖVEZET</b>			<b>Üh</b>	<b>Üh-H</b>	<b>Üh-Lu</b>	eltérés, feltétel, értelmezés
3	<b>1. TELEK-ALAKÍTÁSI FELTÉTELEK</b>						
4	legkisebb kialakítható	területe	m <sup>2</sup>	800	800	600*	* csak telekhatár rendezés és telekegyesítés lehetősége
5		szélessége	m	-	-	10	
6	teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	igen	
7	<b>2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA</b>			SZ VAGY I*	SZ vagy I*	O	Szabodon álló Oldalhatáron álló Ikres - oldalhatáron álló szomszédos épület esetén
8	<b>3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI</b>						
9	a telek	közművesítettsége		teljes	teljes	teljes	14.§ (1) b) pont figyelembevételével
10		vagy legalább		ivóvíz, villany, és zártrendszerű szennyvíztározó			
11	<b>4. A TELEK ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>						
12	legnagyobb	beépítettsége	%	15	15	15	
13		burkolt felülete	%	10	10	-	
14	legkisebb	zöldfelülete	%	60	60	60	
15	<b>5. AZ ÉPÜLET ELŐÍRT PARAMÉTEREI</b>						
16	legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	4,5	4,5*	4,0*	a MÁSZ - mértékadó árvízszint - magasságától számítva
17		kiszolgáló épület		<b>Nem létesíthető</b>			
18	<b>6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS ÉPÜLETSZÁM</b>						
19	egy telken építhető	épületek száma	db/telek	1	1	1	
20	<b>7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE</b>						
21	építési hely határvonalai	előkert	m	3,0/ 2,0*	3,0/ 2,0*	5,0	* ha a kialakult telekmélység <16 m, akkor min. 2,0 m.
22		oldalkert	m	3,0	3,0	3,0	
23		az építési hely belüli csurgótávolság	m			1,0	
24		hátsókert	m	6,0/ 3,0**	6,0/ 3,0**	10***	ha a kialakult telekmélység <20 m, akkor min. 3,0 m
25							*** a Duna felőli telekhatártól számítva az övezet eltérő előírása szerint

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet tartalmazza a nagyvízi mederkezelési tervre vonatkozó előírásokat.

A nagyvízi mederkezelési terv 02.NMT.04. Szentendrei-Duna 32+00 fkm - 2+30 fkm 12. jelű szelvénye tartalmazza a budakalászi 4100/19-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkek zónációs besorolását, amely szerint a tárgyi terület átmeneti zónában fekszik.



Zóna megnevezése	
	ideiglenes/tervezett védművel mentesített terület
	Elsődleges
	Másodlagos
	Átmeneti
	Áramlási holtter

83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 3. mellékletében a levezető sávok építési követelményeit tartalmazó táblázat az átmeneti zónára vonatkozó intézkedése az alábbi:

„Építési övezetben az **építési engedély és kezelői hozzájárulás nélkül épült** létesítmények felszámolása.”



## ÉPÍTÉSJOGI MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2.§ 110. pontja szerint: 10. Épület: jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.

Fentiek alapján a falakkal nem rendelkező, **lábakon álló kiterjedt alapterületű tetőszerkezet épületnek minősül**, mert szerkezeteivel teret határol le elsősorban tárolás céljából, de amely belmagasságánál fogva emberi tartózkodásra alkalmas a hajók karbantartása során.

Az Önkormányzat nyilvántartása szerint a 4100/19-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkekre vonatkozóan 2017. óta **nem történt településképi véleményezés**, amelynek az építési engedély kérelmet meg kellett volna előznie. Tudomásunk szerint építési engedély kérelmezés sem történt.

A 2021. márciusában érvényes földhivatali alapadatok szerint a 4100/19-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkekkel kapcsolatosan a 2016-ban elfogadott hatályos Szabályozási terv készítése óta nem történt telekalakítás. Az épületek a szabadon álló vagy ikres építési mód által **meghatározott építési helyen részben vagy egészben kívül helyezkednek el, és a telekhatárokat átszelik.**

Egyes telkeken több, mint egy épület található.

A telkek beépítettsége egyenként és együtt véve is jelentősen meghaladja az Üh-H jelű övezetben megengedett 15%-ot és a 800 m<sup>2</sup> feletti telekterületen figyelembe vehető 7,5 %-ot. Ugyanakkor a telkeken nem biztosított az előírás szerint 60 % zöldfelület:

- A 4100/19-20, 22-23 telkek együttes területe 6182 m<sup>2</sup>. A 2021 augusztusában készül légifelvétel alapján ennek a területnek mintegy **45%-án áll csónaktároló és egyéb épület és közel 0%-án található zöldfelület.**
- 4100/31-36 hrsz-ú telkek együttes területe 7009 m<sup>2</sup>. A 2021 augusztusában készül légifelvétel alapján ennek a területnek mintegy **36 %-án áll csónaktároló és egyéb épület és közel 0%-án található zöldfelület.**

Megállapítható, hogy a 4100/19-23 és 4100/31-36 hrsz-ú telkeken engedély nélkül, a beépítési előírásokat figyelmen kívül hagyó építési tevékenységet végeztek.

Fentiek alapján kérjük a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályát, hogy a szabálytalan építést vizsgálja kis és tegye meg a szükséges intézkedéseket.