

BUDAKALÁSZ, TELPÜLÉSRENDEZEÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA  
TELPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

**VÉLEMÉNYEK ÉS VÁLASZOK (A főépítész és a tervezők előzetes válaszaik képviselő-testületi döntéshez)**

Partnerségi vélemények észrevételezők szerint.

Elfogadva a 159/2023. (X.30.) Kt határozattal

<b>P1</b>	<p><b>Észrevétel:</b> A budakalászi 040/41 – 040/55 hrsz alatti ingatlanokra vonatkozó véleménye: „Az új szabályozás teljesen ellentétes a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott elvvel, mely szerint a helyben történő gazdálkodást ösztönözni kell. Az állandó lakhatást biztosító épületek és a terület védelmét szolgáló kerítés építését tiltó szabályozás a helyi gazdálkodás tárgyi feltételeit lehetetleníti el, ezek hiányában senki sem fog vállalkozni egy jelentős tőkebefektetést igénylő mezőgazdasági vállalkozás megkezdésére, hiszen a magántulajdon védelme nem oldható meg állandó felügyelet és fizikai védelem nélkül. A tárgyi ingatlanok a hatályos HÉSZ övezeti besorolása szerint MGY 1 övezetbe tartoznak, melyre vonatkozó hatályos szabályozás mindössze 2 éves, azt a 9/2019 (IV.26.) sz. önkormányzati rendelet tartalmazza. Ennek 7 éven belül történő megváltoztatása esetén az érintett telektulajdonosokat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §. (1) bek. alapján kártalanítás illeti meg, melynek mértéke megegyezik a régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható forgalmi értékek különbözetével. Kalkulációim szerint ez az összeg négyzetméterenként hozzávetőlegesen 8-10 ezer forint, mely az ingatlanok 9,4 ha összterületére figyelemmel 700-900 millió forint kártalanítási összegnek felel meg. Kérem, hogy az Önkormányzat a HÉSZ vonatkozásában döntését a fentiek megfontolása mellett szíveskedjen meghozni, a területre vonatkozó hatályos szabályozás változatlanul hagyása mellett. ...”</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> <u>Az észrevételre is figyelemmel a 040/41 – 040/55 hrsz-ú telkek Má-T/2 jelű övezetbe kerülnek, ahol 5000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken összesen legfeljebb 300 m<sup>3</sup> alapterületű gazdasági épületelhelyezhető birtokközponton kívül is. Ezáltal a beépítési paraméterek és lehetőségek nincsenek a birtokközpont kialakításához kötve, csak a lakóépület és a nagyobb állattartó építmények.</u> <u>A mezőgazdasági területeken a kerítés építésére vonatkozó lehetőségeket a termény és vagyonvédelem szempontjainak megfelelően kibővítjük.</u></p>
<b>P2</b>	<p><b>Észrevétel:</b> Kérem tisztelettel, hogy a HÉSZ-ben a Vt-LF-3 jelű építési övezet területén érvényes egyedi rendelkezései közé (HÉSZ véleményezésre, 43. oldal 47. § (10) bekezdés) vegyenek fel egy további passzust annak analógiájára, ahogyan az jelenleg a lakóövezetek építési övezeteinek általános előírásai között szerepel, a következőképpen: <i>"Lakóterületen gépjármű javítás, -karbantartás kizárólag épületen belül végezhető..."</i> (HÉSZ véleményezésre, 27. oldal, 39. § (3) bekezdés) Kérésem indoklása: Ingatlanom az Lk-SZ-1 jelű építési övezetben található (kisvárosias lakóterület, Mályva u. 4/B.), közvetlenül telekszomszédságban a Vt-LF-3 jelű építési övezettel. Ez fizikálisan, térben azt jelenti, hogy a Correx-Art fémipari vállalkozás csarnoka a telekhatáromtól 10 méterre, az ingatlanom homlokzatától pedig mindössze 18 méterre található. Emiatt a fémipari tevékenység gyakran a csarnok előtti, szabad ég alatti területen végzett hangja zavaró zaj- és rezgésártalmat okoz. Sőt, a zaj és a rezgés a csarnokban végzett munkák esetén is penetránsan kihallatszik, illetve a talaj morajlása miatt érzékelhető. Tekintve, hogy az itt végzett nehézipari tevékenység ugyanúgy esztergályos, fémmegmunkáló munka, akár az autójavítás, az analógia helyénvaló. ...</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel.</b> A településközponti egyes területek építési övezeteinek általános előírásait a kért rendelkezéssel kiegészítjük.</p>

<p><b>P3</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A HÉSZ tervezett módosításában az MK2 övezetben található telkeken a mezőgazdasági célú épületek létesítésének feltétele az 1000m<sup>2</sup>-es telekméret. Ezen a területen javarészt régi kárpótlási telkek található. Ezek mérete rendszerint 900 és 1000 m<sup>2</sup> közötti. A telkek jelentős részén már található épület. Azonban azokon a telkeken, ahol a jelenlegi HÉSZ megszületése előtt nem létesült gazdasági épület, a fennálló korlátozás miatt jelenleg semmiféle tárolóhelység nem építhető. Kérem a gazdasági épület létrehozását lehetővé tévő 1000 m<sup>2</sup>-es határ 900m<sup>2</sup>-re csökkentését.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A kertés mezőgazdasági területek további beépítésének lehetősége nem cél. A hatályos szabályozás értékei továbbra is fenntartandók, ezek vannak összhangban a településfejlesztési koncepcióval.</p>
<p><b>P4</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A Klisovác utcai 0137/30 hrsz.-ú, külterületen fekvő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek belterületi ingatlaná történő átsorolását kéri, indokai a következők:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A telket két oldalról belterület határolja, beépített ingatlanok veszik körül. A telek ÉK-i határvonalával szemben a Klisovác utcában belterületi ingatlanok épültek. Szemben az Orom u. van, melynek mindkét oldalán belterületi besorolású telkek vannak lakóépülettel.</li> <li>2. Szilárd burkolatú út van a telek előtt.</li> <li>3. Az ingatlan telek alakítás során az útszélesítés biztosítására a terület ingyenes átruházással az Önkormányzat részére megtörtént, telekkönyvileg fel lett vezetve.</li> <li>4. Minden közmű csatlakozási lehetőség rendelkezésre áll. (Előzetes DMRV nyilatkozat van)</li> <li>5. Az ingatlan érvényes, Pest Vármegyei Kormányhivatal által jóváhagyott ÉTDR bejelentési dokumentációval rendelkezik egy 234,94 m<sup>2</sup> lakóépület megépítésére.</li> <li>6. Fentiek alapján semmilyen plusz költség nem terhelné tehát az Önkormányzatot, amennyiben a telek bármilyen belterületi besorolást kapna. Önkormányzatoknak egyedi ingatlanok belterületbe vonására van jogosultságuk, korlátozott számban. A területre vonatkozó telekalakítási és változtatási tilalom tudomásunk szerint nem akadály a belterületbe vonásnak, mivel erről a Képviselő-testület egyedi döntést hoz.</li> </ol> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Az észrevételhez csatolt ingatlan-nyilvántartási alaptérképen a 0137/31 hrsz.-ú telek van jelölve érintett ingatlanként, ezért a válasz erre a telekre is vonatkozik. A rendelkezésünkre álló ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a Klisovác utca szemközti oldalán vannak belterületi ingatlanok, a kérelemmel érintett telekkel szomszédos ingatlanok külterületi fekvésűek. A Klisovác utca és a patak között további területek belterületbe vonása nem támogatott, tekintettel arra, hogy a 0137/31 hrsz.-ú telek beépítésre nem szánt mezőgazdasági övezetbe sorolt mind a hatályos, mind pedig a tervezett szabályozási terv szerint. Belterületbe, rendszerint a beépítésre szánt területek kerülnek. A lakossági fórumokon elhangzott észrevételek és a beérkezett vélemények alapján a hatályos Szabályozási terv szerinti Mgy-4 övezetben fekvő telkek-köztük a 0137/30 és /31 hrsz.-ú telkek is – Má-T/3 övezetbe kerülnek. Az Má-T/3 övezet előírásai továbbra is lehetővé teszik lakóépület elhelyezését.</p>
<p><b>P5</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Klisovác utcai telke (0137/30) beépített építési és mezőgazdasági telkek mellett található. Több évnyi utánajárással a rendezési tervnek megfelelő útleadásoknak saját költségén eleget tett, majd a HÉSZ szabályoknak megfelelő gazdasági épületet terveztetett. 2023. májusában a budakalászi tervtanácsnál az építési tervek pozitív elbírálásra kerültek. Ezzel egyidőben tájékoztatták, hogy mindenféle előzetes bejelentés nélkül változtatási tilalmat rendelt el a budakalászi önkormányzat. Hogyan érinti a tervezet a folyamatban lévő tervet?</p>

	<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b>  A lakossági fórumokon elhangzott észrevételek és a beérkezett vélemények alapján a hatályos Szabályozási terv szerinti Mgy-4 övezetben fekvő telkek-köztük a 0137/30 hrsz.-ú telek is – Má-T/3 övezetbe kerül. Az Má-T/3 övezet előírásai lehetővé teszik lakóépület elhelyezését.</p>
<p><b>P6</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Aranykalászos gazda, természetben a 2011 Budakalász 049/133 hrsz Fás terület megnevezés és 049/145 hrsz legelő megnevezés számú ingatlan tulajdonosa tájékoztatom tisztelt Önkormányzatot helyi építési szabályzat jogerős elfogadásig nem tudtam csak területemet arra a célra használni teljes mértékben amire szerettem volna!  Jelenleg területeimet gyümölcsös céljára szeretném használni ennek érdekében még a változtatási tilalom bevezetése előtt gyümölcsfákat már telepítettem ingatlanjaimra, továbbá a területemhez öntöző rendszert építettem ki a területem fenntartása érdekében!  Területem úgy gondolom életszerűtlen és észszerűtlen esetlegesen változtatást eszközölnének tekintettel azt én mint gazda használom mezőgazdasági céllal, fent is tartom!  Terület tulajdon lap szerint is Fás terület ami a valóságnak is megfelel és úgy gondolom saját tulajdonú telek amin Gazda gazdálkodik ennek okán kérem tisztelettel Hívtalalt esetleges hátrányos átminősítést a tulajdonomra nem lenne sem célszerű és észszerű sem senki részéről esetleges elfogadásra!  Kérem tisztelt hivatalt vegyék figyelembe döntés hozatalukban kérelmemet!</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b>  Az észrevételre is figyelemmel a 049/133 hrsz-ú telek és a 049/145 hrsz telek is Má-T/2 jelű mezőgazdasági övezetbe kerül, ahol a gyümölcsösként való hasznosítás megengedett.</p>
<p><b>P7</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A program alapvető céljaival egyetérttek, de az Omszk Park kapuja projekttel kapcsolatban alapvető problémákat látok.  A Kahl am Main sétány, ahogy neve is mutatja nem arra való, hogy abból egy fő gyalogos+kerékpáros útvonal váljon.  A jelenlegi helyzet és a nagy forgalom a sétányon amiatt alakult ki, hogy az előző városvezetés a budakalásziak többségének érdekét figyelmen kívül hagyva lezárta a közvetlen gyalogos és kerékpáros útvonalat a város és a bevásárlóközpontok között. Elsősorban ezt a problémát kellene megszüntetni annak érdekében, hogy a városból Budapest és a bevásárlóközpontok felé közlekedők ne kényszerüljenek kerülőre a sétányon keresztül. Amint ez megvalósul, lekerülhet a napirendről a sétány szélesítése, a rekortán pálya áthelyezése és minden olyan költséges pótcselekvés, ami a baj forrását és a kényelmetlenséget nem szünteti meg, csak konzerválja.  Nem fenntartható, hogy a kihasználatlan, rákkeltő anyaggal bevont focipályák miatt hátrányt szenvedjen egy fontos gyalogos/kerékpáros közlekedési összeköttetés.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b>  Az észrevételben foglaltakkal alapvetően egyetértünk, ám a sportpályák áthelyezése, felszámolása jelenleg nem lehetséges, mivel megtartásukra az önkormányzatot szerződés köti. A bevásárlóközpont megközelítési lehetőségét több szempont figyelembevételével megvizsgáltuk (legrövidebb útvonal, terepviszonyok, tulajdonviszonyok), melyek mérlegelése eredményeként született meg a jelenlegi javaslat.</p>
<p><b>P8</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A József A. u. 62/2.sz. alatt lakom. A lakással szemben valamikor az Óbuda Tsz. központja volt és a még meglévő félköríves iroda vonalában parkosított védőtávolság lett kialakítva a József A.u. felé.  Az elmúlt évek alatt a parkosított védőtávolságot fokozatosan felszámolták, beépítették. (vasudvar, zatik áruház, benzinkút, autókereskedés)  Az korábbi terv megalkotásánál is kértük a gazdasági övezet lakóövezet felőli részén alakítsanak ki védőtávolságot, amely a tervben megvolt. A faáruház esetében ez megvalósult, de a vasudvar esetében sosem lett kialakítva, ott változatlanul folyik az áruakadás, tárolás, targoncázás stb. Számtalan levélváltás volt az elmúlt évek során polgármesteri hivattal, eredménytelenül.  A helyzet csak romlott, mert azóta ide települt pékség hajnal háromkor már kezdi a szállítást, majd a csomagküldő szolgálat autói rajzanak ki. Éjjel pedig kamionok hozzák a kiszállításhoz szükséges árukat.</p>

	<p>Küldök néhány iratot az ügyel kapcsolatban. Nagyon indokolt volna a vasudvar József A. u. felőli bejáratának megszüntetése és gazdasági övezet és a lakóövezet között az intenzív zöldfelület mielőbbi kialakítása.</p> <p>Tisztelt Képviselő Úr!</p> <p>Kérem, segítse elő, hogy a tervben irányozzák elő a gazdasági övezet (vasudvar) és a lakóövezet (József Attila u.) közötti intenzív zöldfelület kialakítását. Bízom abban, hogy ennek eredményeként a lakókörnyezetemben csökken zaj és rezgés-szennyezést, valamint mérséklődik a porszennyezés is. Az egészséges környezethez fűződő jog alkotmányos alapjog. Ennek az alaptörvényi rendelkezésnek szerezne érvényt az általam kértek teljesítése. Tájékoztatásul közlöm, hogy az ügyel kapcsolatban más szervtől még nem kértem segítséget, az új szabályozástól remélek érdemi változást lakókörnyezetemben.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A 2881/2 és a 2882 hrsz-ú telkekkel szemben lévő oldalán, tehát a József Attila út túloldalán kialakuló zöldfelület az út innenső oldalán lévő lakóépületek zajvédelmét nem szolgálja.</p>
<p><b>P9</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A Szentistvántelepi Általános Iskola melletti 889/1, 889/2 és 888 hrsz.-ú ingatlanok övezetmódosításával kapcsolatos észrevétel:</p> <p>A tervezet szerint az eddigi kertvárosias lakóterületi övezetbe (Lke) tartozó telkeinket az iskolával megegyező, vegyes területű övezetbe (Vt-AI/1) akarják átsorolni. Ez az átsorolás minket igen hátrányosan érint, hiszen nagy mértékben korlátozza a magántulajdonunk felett gyakorolt jogainkat és jelentős értékcsökkenéssel jár.</p> <p>A változtatás következtében semmilyen építési, felújítási és bővítési jogunk nem lesz a telkeken, ezzel jelentősen csorbítva a magántulajdonunk feletti jogunkat. Mivel a tervezet külön kiemeli, hogy „a három telek lehetőségeinek bővítése nem kívánatos, kizárólag az intézményi hasznosítás irányába terelés javasolt” és a HÉSZ szerint a Vt-AI/1 övezetben csak intézményi fő-és melléképület létesíthető, ezzel egyértelműen kimondja, hogy minden lakóházunkat érintő építési, felújítási, bővítési munkálatot tiltani fog.</p> <p>Az átsorolás miatt elesünk a kormány lakosság számára fenntartott állami támogatásaitól, például napelem, CSOK, felújítási pályázatok. Így saját ingatlanunk korszerűsítését, karbantartását is akadályozzák, ismételten sértve a magántulajdonunk feletti jogainkat.</p> <p>Ezekkel egyidőben pedig ingatlanunk értéke jelentősen csökken, melynek kártalanítása az önkormányzatot fogja terhelni.</p> <p>Sem a Településfejlesztési Terv, sem a Településfejlesztési Konceptió nem ad egyértelmű és meggyőző magyarázatot arra, hogy a fenti három ingatlan övezeti átsorolását mi indokolja. Konkrét tervek és célok nélkül kerülne sor három ingatlan övezeti átsorolására.</p> <p>Sérelmezik továbbá, hogy mint érintettek, nem kaptak meghívást a lakossági fórumra és az önkormányzat honlapján folyamatosan módosították a tervezet nyilvánosságra hozataláról a hírt. Az önkormányzat programjával szöges ellentétben áll ez a magatartás, hiszen abban közösségi tervezést és közvetlen beleszólást ígértek a település sokakat érintő ügyeibe. 2023. 09. 17.-én a postaládájukba kaptak egy általános tájékoztatót, de ebből sem derült ki, hogy a változtatások közvetlen hatással lennének ingatlanjaikra.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel.</b></p> <p>Az észrevételre figyelemmel a 889/1, 889/2 és 888 hrsz.-ú telkek maradnak kertvárosias lakóterület besorolásban, a környező területhez igazodva Lke-O/5 jelű építési övezetbe kerülnek, amelynek övezeti előírásai a hatályos előírásokkal megegyezők.</p> <p>A településrendezési eszközök tervezetének közzététele, a város lakóinak partnerségi tájékoztatása az előírásoknak megfelelően és azon túlmenően is megtörtént.</p>

<p><b>P10</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> 1760 hrsz.-ú telekkel kapcsolatos kérdések:</p> <p>1. Telek első felének kitolása: Jól értelmezem, hogy a Hév felőli telekhatár megszűnik és kitolódik a Hév felé 6 illetve 7 m-el? Ennek mi az oka? Telekalakítás szükséges ebben az esetben a tervezett fennmaradási engedély előtt? Ha mégsem lesz új telekhatár, akkor kötelező parkolózszámot az új HÉSZ szerint közterületen is megoldhatjuk? HÉSZ-ben ezt találtam:  <i>„(3) A Vt jelű településközponti vegyes területen a telekre előírt parkolási igény – meglévő épület bővítése vagy rendeltetésmódosítás esetén - a telektől mért 500 méter távolságon belül lévő más telken vagy közterületen is biztosítható a használati jogosultság megfelelő igazolásával (tulajdoni lap, szerződés) és a parkolásra igénybe vett telek parkoló igényének figyelembevételével.”</i></p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevételek</b></p> <p>1. A Vasút sor felőli szabályozási vonal téves jelölés, javításra kerül. A telekhatár marad a helyén, a kerítést kell a telekhatárra húzni. A 7 méteres sáv marad közterület.  A parkolást az önkormányzattal egyeztetni kell.</p> <p><b>Észrevétel:</b> 2. Az övezeti leírásban 47. § 5. pontjában (Vt-AI/1) meg kell jelennie annak, hogy erre a telekre építési hely van meghatározva? Az elő- és oldalkerteket nem tudjuk betartani.  Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávja: Ebbe belelóg a pékség és cserkészház jelenlegi épülete, valamint itt támfalak is vannak. Mit kell ezen a területen betartani? Lehet-e ez probléma a későbbiekben a fennmaradási engedélyeztetés során?  22KV-os villamos vezeték biztonsági övezet ( 7-7m ): Milyen korlátozások vannak ebben a sávban? A jégpálya sátrát érinti ez a védősáv.</p> <p><b>Válasz: Tájékoztatás</b></p> <p>2. Az övezeti leírás 47.§ (5) bekezdésében nem kell megjelennie, hogy mely telkekre van építési hely jelölve. A 28.§ (1) a) pontja szerint új épületet elhelyezni a Szabályozási Tervben feltüntetett építési helyen belül szabad.  A vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávjára a 21/2006. (I. 31.) Korm. r. tartalmaz előírásokat. A HÉSZ tervezet 21.§ (3) alapján: „Vízgazdálkodási terület karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a partvonaltól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partvonal kijelölése hiányában a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.”  A 22kV-os villamos vezeték biztonsági övezetével kapcsolatban a villamosművek, valamint a termelői, magán-és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet 10. § és 13. § tartalmaz előírásokat. A rendelet 5. § (1) szerint: „A villamos berendezés biztonsági övezetét érintő tevékenységhez szükséges az üzemben tartóhoz írt előzetes írásbeli hozzájárulás iránti igénylés.”</p> <p><b>Észrevétel:</b> 3. Tető hajlásszög lehet probléma? Jelenleg a felújított épület nagy részén 8 fokos tető van, trapézlemez fedéssel.</p> <p><b>Válasz: Tájékoztatás</b></p> <p>3. Nem HÉSZ-t érintő kérdés, hanem a Településképi rendelettel függ össze. A TKR 18.§ (4) bekezdés a középület esetén eltérési lehetőséget ad. A trapézlemez helyett azonban tetőfelújítás esetén korcolt fémlemez fedés kívánatos.</p> <p><b>Észrevétel:</b> 4. Meglévő különálló tárolóépület nem fér bele a jelölt beépítési területbe. Ezt még lehet igazítani?</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel.</b></p> <p>4. Az oldalkertet 12 m-ről 8 m-re csökkentjük.</p> <p><b>Észrevétel:</b> 5. 4. Táblázat paraméterek: 50% beépíthetőség, 7,5m épületmagasság, 25% min, zöldfelület, 60% terepszint alatti beépíthetőség. Ezeknek megfelel az épület, sőt az építési helyen belül bővítésre is van lehetőség.</p> <p><b>Válasz:</b> Köszönjük az ellenőrzést! <b>Választ nem igényel.</b></p>
-------------------	---

<b>P11</b>	<p><b>Észrevétel:</b> A HRSZ 3279-es számú telek tulajdonosa vagyok. A jelenlegi HÉSZ 1_sz_melleklet-Szabalyozasi_Terv- alapján a telkem egy részére a telekhatárra megszüntető jel van helyezve (piros csillag). (Ugyan ez a helyzet több szomszédos telekkel kapcsolatban.) Azt szeretném kérni, hogy ezt a jelet vegyék le a térképről a legközelebbi frissítés alkalmával!</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A telket útszélesítés szabályozási vonala érinti (a vastag piros vonal az új telekhatárt jelöli, a sárgára színezett telekrész az út része lesz). Az út kialakulása esetén (sárga terület) célszerű az úthoz csatolt telekvégeket egyesíteni, hogy az út telke egy helyrajzi számon szerepeljen, ezért van szükség a telekhatárt megszüntető jelre. A tervezett új Szabályozási terv szerint azonban a hatályoshoz képest lényegesen kisebb közterületszabályozás érinti a Szegély utcai telkeket.</p>
<b>P12</b>	<p><b>Észrevétel:</b> A Golgota u. 10. szám 2438/2 hrsz. alatti ingatlan Lke-Sz-3 övezetből zöldfelületbe történő átsorolása, továbbá a telek teljes hosszából mintegy 4 m szélességű terület út céljára történő leválasztása ellen emel szót. A telek közel 50 éve van a családjá birtokában, ezért nagyon komoly eszmei értéket és e mellett magas piaci értéket is képvisel, mivel örökpanorámás. Az ingatlan 2013-ban került a tulajdonába, élethosszig tartó haszonélvezeti joggal terhelten. A haszonélvezők nem járultak hozzá az ingatlanon történő építkezéshez. A haszonélvezeti jog 2022 júniusában szűnt meg. Az ingatlanra 2021-ben változtatási tilalmat rendelt el az Önkormányzat (ez volt az egyetlen telek az építési övezetben, melyre a tilalmat elrendelték), mely megakadályozta a régóta fennálló építési szándéka megvalósításában. Az ingatlantól semmilyen formában nem kíván megválni, azt használni kívánja, azon építkezni akar, az építési tervek elkészítése folyamatban van. A fenti módosítások ellen tiltakozik. A 4 m széles sáv út céljára történő elvétele indokolatlan, mivel zsákutcáról van szó.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A 2438/2 hrsz -ú telek kertvárosias lakó övezeti besorolása, valamint a Golgota utca 10 méteres szabályozási szélességének kijelölése több, mint húsz éve szerepel a város szabályozási tervében. Az építési szándékot kifejező, a szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás nem történt. A város zöldterületeinek kiterjesztése koncepcionális célkitűzés, ami alapvetően a még be nem épített területeken valósítható meg. A zsákutca kétirányú forgalma megkívánja a 10 méter szabályozási szélességet, ami nem az úttest szélességét jelenti, hanem a mellette elhelyezendő járda, vízelvezető árok, fasor és szükség szerint parkolósáv számára is helyet biztosít. A Golgota utca autós forgalom szempontjából továbbra is zsákutca marad. s.</p>
<b>P13</b>	<p><b>Észrevétel:</b> Ezúton szeretnénk csatolni tiltakozásunkat a Golgota utca ÚTTERV nélküli kiszélesítése, Kálvária utcába történő bekötése ellen. FRISS LEVEGŐT BUDAKALÁSZ! Útterv nincs csak úgy szélesítsünk NINCS rendben! Ez egy jelenleg használható utca, nem kérünk az életveszélyes csomópont kialakításából — maradjon ZSÁKUTCA, emellett nem kérünk az értelmetlen szélesítésből sem. Mi lakosok PARKOT és NEM PARKOLÓT szeretnénk! A facebook posztokban sajnos kaptunk még a beadásunk előtt választ, hogy ÍGY LESZ ÉS KÉSZ. Természetesen, ha a továbbiakban is ennyire figyelmen kívül hagyják lakosságot, és nem integrálják az értelmes dolgokat a szabályozási tervbe tovább fogunk lépni. Budakalászon már jelenleg is több környező lakos használja parkolóként a Golgota utcát, ami műemlék, és természetvédelmi jellegű terület! NEM KÉRÜNK TÖBB parkolóból, erősebb forgalomból, az út bekötéséből, és kiszélesítéséből</p>

	<p>Mint budakalászi lakosok, AZONNAL tiltakozunk a Golgota utca Kálvária utcába bekötése, és szélesítése ellen.          Ez jelenleg egy csendes zsákutca. Korábbi ígéretek arra mutattak, hogy térkőburkolt sétáló - zsákutca kerül majd kialakításra, hiszen magasabban is van, mint a Kálvária utca. Ezzel szemben egy amúgy veszélyes 4 pontos csomópontot akarnak 5 pontossá nyilvánítani amikor EZT SEMMI NEM INDOKOLIA!  <b>FRISS LEVEGŐT BUDAKALÁSZ! AZ ÉRTÉKES FAÁLLOMÁNY MEGŐRZÉSÉT BUDAKALÁSZ! NEM KÉRÜNK ÚTSZÉLESÍTÉSÉBŐL, ill. AZ ABBÓL EREDŐ ÉLENSZÉLYES CSOMÓPONT KIALAKÍTÁSÁBÓLI EZ NEM A BAH A CSOMÓPONT! EZ NEM A HUNGÁRIA KÖRÚT EZ BUDAKALÁSZ ZÖLDÖVEZETE! GONDOLKODÓ VEZETŐKET VÁRUNK MIELŐTT CSELEKEDNÉNEK!</b></p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b>          A Golgota utca 10 méteres szabályozási szélességének kijelölése több, mint húsz éve szerepel a város szabályozási tervében. A zsákutca kétirányú forgalma megkívánja a 10 méter szabályozási szélességet, ami nem az úttest szélességét jelenti, hanem a mellette elhelyezendő járda, vízelvezető árok, fasor és szükség szerint parkolósáv számára is helyet biztosít.          A Golgota utca autós forgalom szempontjából továbbra is zsákutca marad.</p>
<p><b>P14</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A Damjanich út 3350/1 hrsz.-ú és 3350/2 hrsz.-ú ingatlanoknak és az azokat övező Damjanich út és 3346 hrsz. alatti patakmeder közötti 3348/2 hrsz.-ú ingatlantól a 3368 hrsz.-ú ingatlanig terjedő Mk besorolású térség Budakalász belterületébe való bevonását kéri.          Indokaik: A jelenlegi HÉSZ szabályozása alapján csak kiskertgazdálkodás végezhető, amely a terület sziklás, köves jellege miatt nem, vagy csak nagyon nehezen kivitelezhető. A talaj nem megfelelő a kertgazdálkodásra, a korábbi tulajdonosok sem művelték.          A környező ingatlanok nagy részén, bár nem belterület, mégis lakóingatlanok állnak, állandó lakosok lakják. A legtöbb telken víz, villany rendelkezésre áll és egyik telken sem zajlik kertgazdálkodás, ellenben vannak működő vállalkozások.          A 3350/2 ingatlanra egy kisebb lakóépületet szándékozik építeni, ám a telek csak 630 m2, így megfelelő méretű lakóépület a HÉSZ szabályozás miatt nem létesíthető.          Mivel a környéken több éve épült lakóépületek és több éve ott tartózkodó lakosok élnek, akik nem kertgazdálkodás céljából használják az ingatlanokat - mivel az nem kivitelezhető az adott térségben -, ezért kéri megvizsgálni a térségre vonatkozó Mk besorolás szükségességét és az itt lakó és leendő lakosok érdekében a terület kéri belterületbe átsorolni, átminősíteni.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b>          Településfejlesztési koncepcióval ellentétes a további lakóterületfejlesztés.</p>
<p><b>P15</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A jelenleg érvényben lévő szabályozási tervlapon a Klisovác utca-Erdőhát utca háromszög tetején eddig több telek magasságában jelölve volt, hogy nyúlványos telek kialakítható. Ez az új szabályozási tervlapon már nem szerepel, azonban az alátámasztó dokumentumokban erre utalást nem találtam. Mivel eredeti intézkedés nem volt indokolatlan, ezért szeretném megkérdezni, hogy ez miért került le, vissza tud-e kerülni?          Ez a változás minket érint - az előző verzióba részben a mi kérésünkre került be, mert a 3565/2 hrsz telket két, 700+800 m2 telekre szeretnénk megosztani (már van rajta egy-egy ház, melyekben 4 éve lakunk, további építkezés nem lesz), ezzel az eddigiekben azért nem haladtunk, mert a CSOK és jelzáló átíratása a földhivatal és a két bank koordinálásával rengeteg extra papírmunka.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b>          A 8.§ (5) bekezdést kiegészítjük azzal, hogy tömbbelsőben lévő épület számára nyúlványos telek kialakítható.</p>

<p><b>P16</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Kérdése az Mk/2 jelölésű, művelésből kivont zártkerteket érinti. A Telkes u. 3523/33 hrsz.-ú telek 22 éve van a családja tulajdonában. A telek 828 m2, melyen egy 40 éve engedéllyel épített gyümölcstároló faház van. A faház állaga megromlott, felújítani nem érdemes, van-e mód újat építeni, milyen szabály vonatkozik erre a telekre. Ha jól látja, 1000 m2 felett lehet bármilyen épülete elhelyezni. „Úgy látom, hogy rengeteg ilyen méretű (1000 m2 alatti) zártkerti telek található ezen a környéken, a tulajdonosoknak alapvetően nem szándékuk szerintem ott lakni, de alapvetően egy hétvégi telek fenntartásához is szükséges valamiféle épület, nem feltétlenül lakhatásra. Ha viszont tényleg jól látom és tényleg nem lehet elhelyezni semmiféle épületet a jövőben, akkor ahogy az egyik felszólaló is jelezte, ezek a telkek teljesen elérték telenednek, eladhatatlanná válnak és a jelenlegi állapot is egyre csak tovább romlik. Kérem, hogy a kérdéskörben segítsenek tisztán látni, illetve a tervezet készítésénél figyelembe venni a kistelkes (1000 m2 alatti) tulajdonosok érdekeit, lehetőségeit is.”</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel.</b> A kertés mezőgazdasági területek további beépítésének lehetősége nem cél. A hatályos szabályozás értékei továbbra is fenntartandók, ezek vannak összhangban a településfejlesztési koncepcióval.</p>
<p><b>P17</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A jelenleg még hatályban lévő Szabályozási Tervhez igazodva, már több, mint egy évtizede folytatunk tárgyalásokat a mindenkori városvezetéssel. A cél közös volt, szeretnénk a telkeinket belterületbe vonni, telekalakításokkal építési telkeket kialakítani. Az eddigi szabályozás szerint ez csak tömbönként, és sorrendben volt lehetséges. Az előző tömb, a 65-ös HRSZ-ú ingatlan zárva néhány éve készült el. A sorban mi következniénk, többszörös módosítások történtek, ajánlatok, vázrajzok készültek. Tulajdonosi egyeztetések folytak, pénzt és energiát fektettünk a folyamatba. Mindannyian magántulajdonosok vagyunk, döntő többségben helyi, budakalászi lakosok. A célunk nem a jogos aggályokat felvető lakóparki beruházás, hanem családunk, családtagjaink lakhatásának elősegítése. Mivel jellemzően most is helyben laknak, nem jelentenének többlet terhet sem az oktatási, sem az egészségügyi intézményekre, vagy más infrastruktúrára. Ezzel szemben van a tulajdonosok között, ahol három generáció lakik egy fedél alatt, van, akinek egészségi állapota miatt akadály mentesített ingatlanra van szüksége, és van, ahol két gyermekkel laknak 40 négyzetméteren. Ezekre a gondokra keressük a megoldást. A 2007 évi CXXIX. Törvény a termőföld védelmével kapcsolatban nem abszolút tilalmat fogalmaz meg, hanem lehetőség szerint az alacsonyabb minőségű termőföldek felhasználására utasít. Ez a lehetőség a településen nyilvánvalóan nem áll fenn. Feltételezhetően ennek a ténynek köszönhető, hogy a belterületbe vonások eddig is létre jöhettek, és hogy a Földhivatal hajlandónak tűnik engedményeket tenni a Klenity területén az új Szabályozási Terv érdekében. Amennyiben ez a kedvező körülmény továbbra is fennáll, szeretnénk ezt a lehetőséget kihasználni, és a már megkezdett, hosszadalmas folyamatot végigvinni. Mivel a tulajdonunkat képező terület töredéke annak, ami rekreációs, sportolási, közút fejlesztési, és egyéb célok érdekében kerül ki a művelés alól, bízunk a számunkra kedvező elbírálásban. Kérjük, egyúttal Tisztelt Polgármester Urat, hogy az új Szabályozási Tervet mindezek figyelembe vételével átgondolni, és számunkra az építési telkek kialakításának lehetőségét biztosítani szíveskedjen!</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Klenity területén a Kántor utca északi végének keleti odalán fekvő telkek átlagosnál jobb minőségű termőföldek, melyek beépítéséhez a Földhivatal törvényre való hivatkozással nem járulhat hozzá. Ezek a telkek már 1997 óta lakóövezetbe soroltak, de építési tevékenység rajtuk nem történhetett az itt található átlagosnál jobb minőségű termőföld miatt.</p>
<p><b>P18</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Klenity 0178/66-70 hrsz.-ú telkek Átolvasva az új szabályozási tervet a mostani módosítással az Önkormányzat célja az, hogy állítsák meg a <b>betelepülést</b>.</p>



	<p>Feleséggel születésünk óta, azaz 1963-tól élünk Budakalászon. Mi még gyerekként a Pomázi út melletti Nyúldombon és az Ürömi úton is szánkóztunk, a Kálváriadomb erdős részén lévő tisztáson és a Ciklámen utcai sorházak helyén lévő nagy réten fociztunk, valamint fiatal felnőttként az Omszk tó mellett, a mostani Hargita utcában és a Klenityben, a Kántor utca területén lévő kukoricatáblában kapáltunk és aratás után a maradékot összeszedtük. Ezek a területek már azóta beépültek, a tulajdonosok főleg nem budakalásziak, azaz „<b>Betelepültek</b>”.</p> <p>Ebből a pár sorból is látszik, hogy mind a feleségem, mind az én családom tőzsgyökeres budakalászi lakos, aki végigkövette a Falu várossá változását, fejlődését. Feleséggel itt nőttünk fel, itt alapítottunk családot, és pár évvel ezelőtt még azt hittük, itt fogunk megöregedni.</p> <p>Mivel 10évvel ezelőtt egy betegség közbeszólt, amely keresztül húzta számításainkat...ezért egy akadálymentesített földszintes házat kellene építenünk. Ekkor újraterveztünk, mivel földrészünk van a Klenity 0178/66-70 hrsz területen. A tulajdonosokkal, akik nagy részben szintén budakalászi lakosok, évekkal ezelőtt elkezdtük a tervezést, szerettünk volna a szántónkon építési telkeket kialakítani.</p> <p>Az eddigi szabályozás szerint ez csak tömbönként, és sorrendben volt lehetséges. Az előző tömb, a 65-ös hrsz-ú ingatlanul néhány éve készült el. A sorban mi következniénk, többszörös módosítások történtek, ajánlatok, vázrajzok készültek. A megvalósulás lassulásának az oka az volt, hogy a szántónk túl értékes ahhoz, hogy lakóingatlanok legyenek rajta.</p> <p><b>Az új szabályozási tervvel az eddigi „Nagy értékű” szántónk elértéktelenedik, de ami nekünk, mint magánemberként fontosabb, elképzeléseinket sajnos, itt Budakalászon már nem tudjuk megvalósítani. Még bízunk abban, hogy a Szabályozatot a Tömb tulajdonosai által kért levél alapján felülvizsgálják, újragondolják.</b></p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>Klenity területén a Kántor utca északi végének keleti odalán fekvő telkek átlagosnál jobb minőségű termőföldek, melyek beépítéséhez a Földhivatal törvényre való hivatkozással nem járulhat hozzá. Ezek a telkek már 1997 óta lakóövezetbe soroltak, de építési tevékenység rajtuk nem történhetett az itt található átlagosnál jobb minőségű termőföld miatt.</p>
<p><b>P19</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A tulajdonomat képezi a budakalászi külterületi, 0178/70-es hrszú, szántó művelési ágú ingatlan (a teleknek több tulajdonosa is van). A területen jelenleg nem folyik művelés, de a tulajdonosok a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) 5. § -a szerinti hasznosítási kötelezettségüket a gyomnövények megtelepedésének megakadályozásával teljesítik. Jelenleg a területen tehát csak néhány kisebb növény található, azon semmilyen fa nincs, de még fásszárú növény sem nagyon akad.</p> <p>A régi (illetve még jelenleg is hatályos) HÉSZ a jelzett területet beépítésre szánt területbe sorolja. A tulajdonosok eddig azért nem kezdték el a terület művelési célú hasznosítását, mert a régi HÉSZ alapján arra vártak, abban bíztak, hogy az önkormányzattal sikerül a belterületbe vonásról megállapodni, illetve mióta új vezetése van az önkormányzatnak, napirenden volt a HÉSZ felülvizsgálata, és a tulajdonosok ezt módosítást várták.</p> <p>Ez a módosítás most meg is érkezett ...</p> <p><b>A tervezet HÉSZ területre vonatkozó előírásai</b></p> <p>Az új HÉSZ a területet ún. „közjóléti erdő” kategóriába sorolja át,  ... csak erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti, illetve a rekreációs célokat szolgáló építmények helyezhetők el. ... kerítés kizárólag játszóhely, fitnesspark, sportpálya, közmű létesítmények lehatárolására létesíthető.</p> <p>A HÉSZ tervezet 9. számú melléklete alapján az EK/1-be sorolt területeknél 80 %-os a zöldfelület legkisebb mértéke.</p> <p>A HÉSZ tervezet 10. § (8) bekezdése a zöldfelületekre általános szabályként írja elő, hogy a zöldfelületeket nagyobb terület egységeken összefüggően, első sorban a telekhatárok mentén kell kialakítani, úgy, hogy a kötelezően előírt zöldfelület legkisebb mértéke szerinti zöldfelület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.</p> <p><b>A vonatkozó jogszabályi előírások:</b></p> <p>Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) <b>13. § (1) bekezdése ... a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.</b></p>

Az Étv. 54. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy az **épített környezet elemeit** (a közterületet, az építési telkeket, **építményeket**, építményrészeket, építményegyütteseket, burkolt és **zöldfelületeket**) - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - csak a **jellegük szerinti rendeltetésüknek, a rájuk vonatkozó előírásoknak** és hatósági engedélyeknek **megfelelő célra és módon szabad használni**.

Az Étv. 29. § (1) bekezdése *c) pontja alapján beültetési kötelezettség* településrendezési kötelezettség körében rendelhető el. Az Étv. 29. § (4) bekezdése szerint a települési önkormányzat rendeletében vagy önkormányzati hatósági döntésében a környezet- és természetvédelemi, valamint a településrendezési célok megvalósítása érdekében az ingatlan növényzettel történő meghatározott módon és időn belüli beültetési kötelezettségét írhatja elő, ha a beültetési kötelezettség településrendezési okból indokolt, és a helyi építési szabályzat a beültetési kötelezettséggel kapcsolatos szabályokat az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak szerint tartalmazza.

A Tfv. 5. § (1) bekezdése szerint a földhasználó - ha e törvény vagy az e törvény végrehajtására kiadott jogszabály másként nem rendelkezik, választása szerint - **köteles** a termőföldet **művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani**, vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv. vhr) 40. § -a alapján a szántó művelési ágban az ugaroltatás és a szántóföldi művelés mellett az ingatlan

- a maggyerés céljából, a gypeszónyeg előállítására,
- a rizstelepeknek, spárgatelepeknek és számozcaültetvénynek;
- a szőlő-, gyümölcs- és díszfaiskolának;
- az ipari és gyógynövény termesztésre valamint
- a lágyszárú energianövények termesztésére hasznosítható.

A Tfv. 10. §-a alapján **az erdő telepítése** a termőföld olyan **más célú hasznosításnak minősül**, amely **mentes az ingatlanügyi hatóság engedélye alól**.

A fentiek alapján látható, hogy az adott ingatlanra vonatkozó **HÉSZ** övezeti előírások **nem mezőgazdasági művelési területként kezelik a területet**, hanem **erdőként**, és kizárólag a jóléti **erdőként** való hasznosítással összhangban álló **építési tevékenységet** engednek meg.

Ettől eltérően viszont a Tfv. 5. § és az Inyvtv. vhr. rendelkezései alapján **kizárólag mezőgazdasági tevékenység folytatására lenne ott lehetősége a tulajdonosnak**, és az **OTÉK** szabályai szerint mezőgazdasági területek esetében viszont megengedett a **mezőgazdasági** tevékenység folytatásához szükséges **építményt, épületet**, nagyobb telekméret esetén lakóépületet létesíteni.

Az Étv. 13. § (1) bekezdése alapján a *telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket* helyi építési szabályzat határozza meg. Ebből az következik, vagy következne, hogy a HÉSZ szerint „közjóléti erdő” övezetben lévő telken csak ezen övezetnek megfelelő tevékenységet lehetne végezni, ami az erdőgazdálkodás egy fajtája.

Az övezeti besorolásban rögzítettek teljesítéséhez nem szükséges az ingatlanügyi hatóság engedélye (Tfv. 10. §), viszont az erdő telepítéséhez, illetve minden ehhez kapcsolódó létesítményhez bizonyosan erdőhatósági engedély, jóváhagyás kell.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 2009. évi XXXVII. törvény (Erdő tv.) 25. § -a határozza meg a közjóléti erdő funkcióit, a 15. §-a alapján pedig **minden közjóléti erdő funkciót biztosító műtárgy**, épület, létesítmény **erdészeti létesítménynek minősül**, amelyek **létesítését vagy be kell jelenteni vagy engedélyeztetni kell az erdészeti hatósággal**.

Az Étv. 30. § (1) bekezdése szerint ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg

Az Étv. 30. § (4) bekezdése szerint ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó - jogszabályban megállapított - olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez a tulajdonosi és építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt).

**A fentiek kapcsán az alábbi kérdések merültek fel:**

1. Az övezeti besorolás változása esetén lehet-e a telken továbbra is mezőgazdasági tevékenységet folytatni, tehát például el lehet-e kezdeni a területen epret termesztetni?

Jelzem, hogy eddig ez nem volt kérdéses, hiszen a régi HÉSZ hiába sorolta lakóövezetbe az ingatlant, ezt a Tftv. törvény felülírta, hiszen a művelésből való kivonásig azt mindenképpen mezőgazdasági célra kellett hasznosítani. Viszont a mostani tervezett HÉSZ övezeti előírásnak megfelelő tevékenység – erdő létesítése és kezelése – olyan tevékenység, amelyet a Tftv. nem tilt, tehát a tulajdonos nem hivatkozhat arra, hogy az övezeti előírásoknak megfelelő tevékenységet azért nem végzi, mert a HÉSZ szerinti felhasználást törvényi kötelezettség, szabályozás felülírja.

2. Ha az eltérés a HÉSZ-től ennek ellenére megengedett, azaz továbbra is lehet mezőgazdasági tevékenységet folytatni, úgy az adott területre vonatkozó építési tevékenységre a HÉSZ, vagy az OTÉK szabályai irányadóak? Tehát az adott területen a HÉSZ-nek megfelelően csak erdészeti létesítményeket lehet-e létrehozni, vagy az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó szabályai irányadók erre? Esetleg felmerülhet-e a HÉSZ mezőgazdasági területre vonatkozó szabályainak alkalmazása adott esetben, és ha igen, akkor melyik típusú? Ha viszont sem az OTÉK sem a HÉSZ szabályai nem irányadók, akkor milyen norma határozza meg a terület "építési"/ használati szabályait?

3. Ha az OTÉK szabályai irányadók, úgy építési tevékenység (pl. termény tároló) létesítésekor a maradék zöldfelületen a HÉSZ 10. § (8) bekezdése és a 9. számú melléklete alapján a területen 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fát kell-e telepíteni?

4. Az Étv. 29. § (4) bekezdése és a HÉSZ 10. § (8) bekezdése és a 9. számú mellékletében foglaltak mellett kizárható, hogy az Önkormányzat a jövőben bármikor kötelezze a tulajdonosokat a területen 150 m<sup>2</sup>-enként 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fa telepítésére? Mire számítsanak a tulajdonosok?

5. Mindaddig, amíg a területen ténylegesen nem létesül erdő, addig elvben nem tartozhat az Erdő tv. hatálya alá. Ennek ellenére a HÉSZ alapján elvben csak erdészeti létesítmények telepítése (amelyek fogalmát az Erdő tv. határozza meg, és amelyeket egyébként az erdészeti hatóságnak kell bejelenteni, illetve azzal engedélyeztetni) engedélyezett. Nem ellentmondásos ez?

6. A 2023. szeptember 21-i közmeghallgatáson az Önkormányzat képviselői – erre vonatkozó egyértelmű kérdésre válaszolva – azt a tájékoztatást adták, hogy az Önkormányzatnak nincs konkrét cselekvési terve arra vonatkozóan, hogy az adott területen közjóléti célú erdő kerüljön megvalósításra, az Önkormányzat nem tervezi a területek kisajátítását sem az erdősítést. Érvelésük szerint ez az övezeti előírás csupán azt jelenti, hogy amennyiben az adott tulajdonos szeretné, úgy megvalósíthatja a HÉSZ-ben rögzített célt, de ha nem akarja, akkor a területet továbbra is szántóként művelheti.

Ez az érvelés meglátásom szerint elfogadhatatlan és egyébként ellentétes az Étv. lényegével. Az településrendezési terv, azaz a HÉSZ nem az önkormányzatok vágyait, álmait, hanem az általa megvalósítani kívánt terveket kell hogy tartalmazza. Így ha egy önkormányzatnak mindegy, hogy egy területen mezőgazdasági művelés, vagy erdőgazdálkodás folyik, úgy a területet mezőgazdasági művelési ágban kell tartania, hiszen ez esetben valóban a tulajdonos döntésére van bízva, hogy műveli a területet vagy arra erdőt létesít. Ha viszont az önkormányzat valóban egy adott területen erdőt, annak is egy speciális változatát, „közjóléti” erdőt kíván kialakítani, kialakíttatni, úgy nyilván nem elegendő, ha ezzel mint eshetőlegesen eseménnyel számol, hiszen egy ilyen erdő létesítése olyan közérdekű cél, amelynek megvalósítását nem várhatja el a tulajdonosoktól.

Miután a 2023. szeptember 21-i közmeghallgatáson az Önkormányzat elismerte, hogy valójában nincs komoly szándéka a területen közjóléti erdő létrehozására, és ezt a tulajdonosoktól sem várja el, így meglátásom szerint jogellenesen határozta meg az adott terület övezeti besorolását mezőgazdasági terület helyett közjóléti erdő területre.

Miután a közmeghallgatáson elhangzottak szerint az Önkormányzatnak csupán az van ellenére, hogy a területen lakóházak épüljenek (azaz úgy tűnik ez az Önkormányzat valós szándéka), és az is megfelel az Önkormányzat terveinek, hogy a terület mezőgazdasági művelés alatt maradjon, így teljesen indokolatlan a terület közjóléti erdő övezetbe sorolása, mely a fentiek szerint csak további speciális korlátozásokat és nehézségeket jelent a tulajdonosoknak

Miután nincs reális szándék, cél az Önkormányzat részéről az adott területen erdő létrehozására, (laikusként kérdéses az is, hogy a tervezett területen [lsd. behatárolt terület, 11-es út közelsége stb.] okszerű-e, reális-e egyáltalán közjóléti erdő tervezése, az e a legmegfelelőbb terület erre a célra [Kevély?]) így

	<p>felmerül az is, hogy a terveken e besorolásra csupán a zöldfelületi mutatószám megfelelőségének egyszerűbb elérése érdekében került sor a tervezők részéről. Ha ez így van, az viszont szintén aggályos, jogellenes.</p>
	<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az észrevételre is figyelemmel a terv módosításra kerül.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Továbbra is lehet mezőgazdasági tevékenységet folytatni az ingatlanon.</li> <li>2. Építményt elhelyezni a HÉSZ Ek/1 jelű övezetre vonatkozó előírásai szerint lehet.</li> <li>3. Az előírás pontosításra kerül, de a mezőgazdasági területekre nem fog vonatkozni.</li> <li>4. A HÉSZ tervezetben nincs beültetési kötelezettség előírás.</li> <li>5. Nem ellentmondásos. Amíg nincs erdőtelepítés, nem tartozik az erdőtv. hatálya alá, mezőgazdasági tevékenység folytatható, ugyanakkor az építési előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai tartalmazzák.</li> <li>6. A Klenity területén az erdő övezet a tényleges faállománnyal fedett területre fog korlátozódni. A tervezett közjóléti erdő többi részén Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület lesz kijelölve.</li> </ol>
<b>P20</b>	<p><b>Észrevétel:</b> Az Árok u. 3. számú (hrsz: 473/4) ingatlan tulajdonosaiként a felülvizsgálat alatt álló Szabályozási terv honlapjukon elérhető tervezetéhez kapcsolódóan szeretnénk észrevételt tenni. A tervezeten 473/1 helyrajzi számmal jelölt (a valóságban már 473/4 és 473/5 helyrajzi számú) ingatlanok 456 helyrajzi számú szomszédja felé eső telekhatárán húzódik egy fekete pöttyözött vonal, ami a jelmagyarázat szerint kötelező gyalogoskapcsolatot jelent. A pontozott vonal minden bizonnyal tévesen került ezen a helyen feltüntetésre, mivel itt nincs utca, és hely sem annak kialakítására. Vélelmezzük, hogy ezt a pontozott vonalat a tervezett szabályozással érintett, 477/3 ingatlanra szerették volna tenni, mert tudomásunk szerint évek óta terv, hogy ott megnyitnak egy átjárási lehetőséget a gyalogosok számára, és látható most is a szabályozásként jelölt, 3 méter széles leválasztani kívánt utca/sétány tervezett helye, de ez sem érintené a mi ingatlanunkat. Kérjük, szíveskedjenek törölni a fent részletezett pontozott vonalat a tervben 473/1 hrsz-szel jelölt telkekről.</p>
	<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<b>P21</b>	<p><b>Észrevétel:</b> Kérelmezzük, hogy a Budakalász 058/19 hrsz. alatti ingatlan az azt körbevevő telkekhez hasonlóan kerüljön Mt/2 Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület besorolásba.</p> <p><b>Indoklás</b> Budakalász 058/19 hrsz. alatti ingatlant 2022.12.02-én kelt adásvételi szerződés alapján vásároltuk meg. Az adásvétel időpontjában az ingatlan a környező telkekkel egyetemben az akkor és most érvényben levő HÉSZ értelmében <b>Mgy-1 besorolású</b> - kivett erdő volt. A fenti besorolás alapján az ingatlanon <b>gyepgazdálkodás, illetve állattartás folytatható, valamint szőlő és gyümölcsös létesíthető, hozzá tartozó fóliasátor, üvegház és gazdasági épület építhető.</b> A gazdasági épülettel szabályosan beépített telek drótkerítéssel, vadhálóval elkeríthető. Az adásvételt megelőzően teljes körű tekintettel meggyőződünk róla, hogy a fent leírt használatnak, illetve beépíthetőségnek ezen ingatlan esetében semmilyen akadály nincs: 1. a terület a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága írásos állásfoglalása alapján (ld. csatolva) <b>nem minősül természetvédelmi területnek</b>; 2. a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, valamint a Budakalász Önkormányzata egybehangzó tájékoztatása alapján az ingatlan <b>HÉSZ szerinti használatának semmilyen egyéb ismert akadály nincs.</b> Fenti hivatalos állásfoglalások ismeretében hoztuk meg a döntést, hogy az ingatlan gazdasági tevékenység céljára (állattartás, illetve gyümölcsös létesítése) megvásároljuk. Az ingatlanon az adásvétel idején a lenti képen tisztán látható mező volt, melyet a szomszédos telkekről átnövő akácok jelent csak meg. Fentiek ismeretében <b>értetlenül állunk azon javaslat előtt, hogy az ingatlan</b> - a környező telkekkel ellentétben - nem Mt/2, hanem Ev/2, <b>környezetvédelmi célú védelmi erdő övezet besorolásba kerüljön.</b></p>

	<p>1. <b>Az ingatlanon jelenleg sem található erdő</b>; a telket határoló keskeny fás terület invazív fajokból áll (ecetfa, amerikai akác), jelenlegi természetvédelmi értéke alacsony. (Az ingatlan egy, gazdasági tevékenységgel nem érintett részén egyébként tölgyfák és egyéb őshonos fajok telepítését tervezzük.)</p> <p>2. A kevesebb, mint 6000 nm-es telket körbeölelő terület mezőgazdasági tevékenység alatt áll, így természetvédelmi értékkel bíró élővilág kialakítása ezen apró szigeten belül hosszabb távon sem valószínű.</p> <p>3. <b>A környező ingatlanok mind egyöntetűen Mt/2-es besorolást kaptak</b>, így ennek az egy területnek a kiválasztása teljesen önkényes, és aránytalanul nagy anyagi kárt okozna a családunknak. Amennyiben feltétlenül szeretnének ebben az övezetben egy apró erdőt kialakítani, javasoljuk a műholdképeken látható, jelenleg meglévő erdőfoltok, facsoportok kijelölését erre a célra, az összes telektulajdonos azonos mértékű és lehetőség szerint beleegyezésen alapuló terhére.</p> <p>4. Amennyiben semmiképpen nem tudnak eltekinteni ennek a területnek az önkényes kijelölésétől természetvédelmi célra, úgy hasonló méretű és adottságokkal rendelkező, azonos besorolású önkormányzati ingatlanra való cseréjét megfontolhatónak látjuk. Az új Szabályozási terven az érintett terület besorolás Ev/2 -re való változtatása <b>teljesen kizárná bármiféle gyakorlati hasznosítását az ingatlannak, ezzel jelentős anyagi kárt okozva a családunknak.</b></p> <p>Tisztelettel kérjük, legyenek szívesek a fentiek figyelembevételével dönteni az ingatlan övezeti átsorolásával kapcsolatban.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A 058/19 hrsz.-ú telek az országos erdőállomány adattár szerint kataszteri erdő és az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett vízfolyás. A művelési ág váltása és a kataszteri erdőként való nyilvántartás törlése után merülhet fel a telek övezeti átsorolása..</p>
<p>P22</p>	<p>[Redacted content]</p>

	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b>  A szabálytalanul az oldalkertbe épített garázs épület utólagos legalizálása nem támogatott, egyedi lehetőséget kínáló szabályozási eszköz alkalmazása nem kívánatos. Lábon álló kerti tető elhelyezése az oldalkertben nem tiltott a hatályos HÉSZ előírásai szerint.</p>
<p><b>P23</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Személyes érintettség miatt írok, de úgy gondolom az észrevételemnek van a település képére vonatkozó része is, ami hatással lehet a tervezetre.</p> <p>1999 óta vagyok budakalászi lakos, a fiaink (20 és 23) itt születtek és örülnének, ha itt tudnának maradni.</p> <p>A 051/29 Hrsz telek tulajdonosa vagyok. A telkem a Damjanich utca mellett van, közvetlenül határos a lakóövezettel.</p> <p>Azzal a céllal vettem a telket, hogy egy kisebb házat (esetleg gyorsan felépíthető és mozgatható moduláris épületet) építsek rá, ahol valamelyik fiam el tudja kezdeni az önálló életét, vagy esetleg én a feleségemmel költöznék oda. Cserjéket már ültettem a területre, a fák telepítését most összettel tervezem :-).</p> <p>Már tárgyalok a telekszomszádommal (051/1) is, hogy legyen bejáratom a Damjanich utca felől is.</p> <p>Mivel a telkem kb 1700 m2 nagyságú, a tervezett szabályozás szerint nem lehetne állandó tartózkodásra szánt épületet elhelyezni rajta.</p> <p>Ezzel kapcsolatban arra szeretném felhívni a figyelmüket, hogy ugyan a tervezet megfogalmazása szerint az MK1 besorolású területen a fejlesztési cél: "a városrész természetközeli, üdülő, kiskertes jellegének megőrzése", az a terület, ahol az én telkem is van valójában már nem az OTÉK 29. § (2.b) értelmében vett "kertes mezőgazdasági terület", hanem kertes lakóövezetté vált, ahol olyan budakalásziak laknak, akik a nagy betelepülés miatt felvert ingatlan árakkal nem tudtak lépést tartani és kiszorultak ezekre a korábban kertészeti területekre.</p> <p>A jelleg zöldövezeti és kertes képet mutat, mert nem túl nagyok a házak, de azért túlnyomó többségben mégis csak lakóházak vannak itt.</p> <p>A csatolt képeken (Budakalasz_madar_utcak...) próbáltam bemutatni a jelenlegi helyzetet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jelöltem a lakóövezet határát,</li> <li>- zölddel bekeretezve látható a én telkem (051/29) és a szomszédomé (051/1) és</li> <li>- sárga bekeretezéssel jelöltem körben a lakóházakat, amik az enyémenél sokszor jóval kisebb telkeken állnak.</li> </ul> <p>A google térképen látszik, hogy a két telek (-szépen karbantartott legelő :-)) a Budakalász táblán belül, főút mellett, lakóházakkal körülvéve ugyancsak elüt a környezete jellegétől és szerintem nem nagy a realitás annak, hogy ebben a környezetben ezeket a telkeket valaki zöltség/ gyümölcs termesztésre használja egy kis tároló épülettel.</p> <p>A másik két csatolt térképen még jobban látszik, hogy a telkek nagy részén állandó jellegű épületek vannak.</p> <p>A javaslatom és kérésem az lenne, hogy az olyan területeken, ahol már évtizedek óta amúgy is lakóépületek állnak, nem lehetne-e úgy módosítani a szabályzatot, hogy az megfeleljen a valós helyzetnek és ne helyezze "törvényen kívül" az ott lakó budakalásziakat, akik ha jól gondolom, annak idején az akkor érvényes beépítési szabályozáshoz igazodva a kisebb beépíthetőségnek megfelelő épületeket építettek.</p> <p>Ha a szabályzat lehetővé tenné az ilyen területeken a kb 1000 m2-nél nagyobb telkeken 5 %-os beépíthetőséggel, megfelelően szabályozott épület magassággal a lakóépületek létesítését is, akkor a jelenleg álló épületek jó részét legalizálná, segítené a terület meglévő jellegének megőrzését (kisebb épületek, nagy kertekkel, egy nyugodt, csendes környéken) és megakadályozná a túlzott beépülést is. A mi telkünk pedig nem maradna legelőnek a főút mellett egy kertes jellegű lakóövezetben :-)</p> <p>Köszönöm, hogy megfontolják a javaslatom.</p> <p><b>Válasz: Tájékoztatás</b>  A 051/29 hrsz-ú telekre nézve a tervezett új HÉSZ előírásai nem hoznak változást, továbbra is 3% mértékéig beépíthető, legfeljebb bruttó 45 m2 alapterületű gazdasági épülettel. Az OTÉK 29.§ (2b) bekezdése szerint a kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.</p> <p>Az OTÉK 122.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében „hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor” a 29.§ (2b) hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni. A város lakóterületei további növelésének megállítása koncepcionális cél.</p>
<p><b>P24</b></p>	

**Észrevétel:** Szeretnék észrevételt, javaslatot tenni a készülő HÉSZ-el kapcsolatban. Nagy érdeklődéssel vártam a készülő szabályzatot, nagy reményeket fűztem hozzá, azonban pozitív fejleményt, változást nem látok a minket érintő építési övezetben. Azonban a lakossági fórumon bemutatott új városközpont létrehozataláért tett javaslatok a tervezők részéről, tényleg figyelemre méltók és támogathatók.

Az különösen pozitív üzenet, hogy a készülő szabályzatot széles körű, nyilvános egyeztetésre, vitára bocsátották.

A városközponttól nem messze lakunk, a családunk által 1960-ban épített „Kádár kockában” Ófalu Vt-03 építési övezetében (Vasút sor 19., hrsz.: 2253). A tervezett koncepcióban érdemi változást nem találtam a korábbi szabályozáshoz képest. Mivel családunk 2 gyermekkel bővült, a ház bővítése is elkerülhetetlenné vált. Jelenleg 2 lakószobával és 1 fürdőszobával rendelkezünk, mely egyben van a toalettal is.

Mivel a kert kialakult rendszert képez és a meglévő, zöld területet nem szívesen építenénk be, továbbá mind anyagi és fenntarthatósági szempontból inkább a tetőtér korszerű, élhető beépítésén gondolkozunk.

Mint az ismeretes, az Ófalu ezen része a városközpont szinte legmélyebben fekvő területe, tovább az ingatlanunk ennél is további, mintegy 1 méterrel mélyebben fekszik az utca szintjénél. A belvív itt ezen a területen korábban is gondot okozott, ezért az ebben az időben épülő „Kádár kockák” már terméskő alapzatra épültek, megemelve mintegy 1 méterrel a lakótér szintjét.

Ez az építési mód remek védekezés a belvizes területen, azonban a HÉSZ által most előírt és változatlan formában fenntartott szabályozása, azonban szinte kizárja egy ilyen típusú ingatlan tetőterének élhető méretű beépítését. Én majdnem 2 méter magas vagyok, vélhetően a gyermekeim magasabbak lesznek, még nálam is. A korszerű szigeteléssel és tetőzettel ellátott, élhető tetőtér ilyen építési magasság (4,5 m) mellett nem kivitelezhető.

Mivel a ház eleve 1 méter magasságban tölti be lakótér funkcióját az ehhez tartozó átlagos belmagasság 2,7 méter és kb. 30 cm födém már eleve 4 métert jelent. Tehát a párkánymagasságot maximum 50 cm-rel lehet megnövelni, ami minimális belmagasságot és lakóteret jelent a tetőtérben.

A javaslatom, illetve a kérésem az lenne, hogy az ilyen típusú építési módozatnál korrekciós tényezőként figyelembe lehessen venni csökkentő tételként a lábazat magasságát, mivel az nem a lakótér növelése érdekében történt, hanem a belvív (korábban árvíz is) elleni védekezés következményeként. Természetesen ez csak javaslat, a probléma más típusú megoldását is el tudjuk fogadni, amennyiben az megoldás nyújt.

Álláspontom szerint a módosítás jelentősen nem befolyásolná sem az utca, sem a városképet, mivel az ilyen típusú ingatlanok ebben az építési övezetben jellemzően az utcaszint alatt helyezkednek el.

A másik észrevételem ezzel a kérdéssel kapcsolatban a fokozatosság elve, valamint az, hogy az utcakép harmonikus legyen. Érthetetlen számomra, hogy lehet akkora különbség az utca két oldala között (Batsányi utca), hogy az egyik oldalon 4,5 méter, míg a másikon 12,5 méter az építési magasság. Az elképesztő ellentmondás bemutatása érdekében mellékelnék 2 db fényképet. Lényegében az utca túloldalán akkora épületek épülhetnek, hogy a másik oldalon lévő épületekbe december-február folyamán lényegében nem süt be a nap, nem kapnak elegendő természetes fényt. Ennek az ellentétnek a feloldása valamilyen szinten elkerülhetetlen lenne.

A HÉSZ feladata - az országos szabályozás figyelembe vételével - a helyi közösség érdekében és adottságainak figyelembe vételével megalkotni egy specifikusan használható keret szabályzatot, mely hatékonyan (igazságosan) kezeli az olyan problémás és egyedi helyzeteknek, mint jelen esetben ennek az ingatlanak az adottságai.

Álláspontom szerint az én kérésem, illetve észrevételem méltányolható, a közösséget semmilyen formában nem sérti, kárt annak nem okoz. Álláspontomat szívesen kifejtem részletesebben a tervező szakemberek részére is, levél formában nem kívántam bővebben ezt a kérdést kifejteni.

Kérem észrevételem megfontolását, annak lehetséges beépítését a készülő szabályzatba.

**Válasz: El nem fogadott észrevétel**

Nem áll módunkban az építési szabályzatban ilyen kedvezményt biztosítani, javasoljuk az épület vízszintes irányú bővítését.

A Batsányi utca szemben lévő oldalán Lke-O/5 övezetben 5,5 m a megengedett legnagyobb épületmagasság. Ezt a 4,5 m-hez képest nem tartjuk disszonanciának.

P25

	<p><b>Észrevétel:</b> A Berdó - Meredek - Gém utca fejlesztése alapvetően pártolendő, azonban mindenképpen aggályos abból a szempontból, hogy forgalomnövelő hatással jár. A beavatkozás volumene egész biztosan ráirányítja majd erre a területre a figyelmet, és növelni fogja az oda kiköltözők számát. Ezzel együtt növekedni fog a rávezető utca, a Sólyom utca forgalma is - így egy lakó-pihenő övezetinek jelölt utcát fog tovább terhelni. Növekedni fog az átmenő forgalom. A tszt jelöl egy új névtelen utcát is, majdnem szemben a Barackos utcával, de nem tesz javaslatot ennek az új utcának a Damjanich útba való bekötésére, holott adekvát volna.</p> <p>Gyalogos kapcsolatok erősítés: nagyon nagy hiány, hogy a madár-utcák gyalogos-kerékpáros kapcsolata az ófaluvá szinte kizárólag a nagyon forgalmas Damjanich útra korlátozódik. Vagy óriási kerülőkkel lehet, a kisebb utcákon kerülni. Bár kisebb kerekes eszközökkel, pl baba-kocsi, roller, ez sem igazán megoldás.</p> <p>Az egyik javasolt átkötési lehetőség a Szegély utca - Magyar utca között megoldást adna erre, a patakmeder fölött egy keskeny híddal.</p> <p>Hasonlóképp sok kisgyerekes szülő, vagy fiatal gyermek részére tudna biztonságosabb alternatívát adni, ha a Fácán utca bekötését rendeznék a Kőbányai útra. Bár itt a szintemelkedés nagyon jelentős.</p> <p>Jó megoldás volna, ha a tervezett Csalogány u - Kőbányai u összekötés adna erre megoldást.</p> <p>Ahogy az ismertető alkalmával másoktól is elhangzott, itt kifejezetten nem kívánt megoldás, hogy ez az összekötés egyúttal az autós forgalomra is kiterjedjen. Ebben az esetben ugyanis garantálható volna, hogy elkerülő útként használnák az autósok, amikor zsúfolt a Damjanich utca.</p> <p>Kérem a fentiek mérlegelését, figyelembe vételét.</p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A Berdó utcától a Meredek utca – Szegély utca – Gém utca kapcsolat jelenleg is kiépített, a fejlesztés legfeljebb a kétirányú járműforgalom feltételeinek kiépítését jelenti, ettől számottevő forgalomnövekedés nem várható.</li> <li>- A Barackos utca vonalában a korábbi TSZT-ben szereplő kapcsolat a forgalmi igényekhez képest jelentős kerülő.</li> <li>- A Szegély utca és a Magyar utca közötti gyalogos kapcsolattal kiegészítjük a tervet.</li> <li>- A Fácán utca Kőbányai úti gyalogos kapcsolatát a szabályozás lehetővé teszi.</li> <li>- A Csalogány utca – Kőbányai utcai összekötés közötti forgalomra az intézmények (iskola, óvoda) jobb elérésén kívül azért is szükséges, hogy a Damjanich utcán történő bármilyen forgalmat akadályozó beavatkozás (út – közműépítés, baleset) esetén alternatív kapcsolat jöjjön létre.</li> </ul>
P26	<p><b>Észrevétel:</b> Kert utca.</p> <p>Itt a 80-as években építkeztem és laktam kb. 30 évet. Az utca, amelyre a telkem és a szomszédos házak telkei is nyílnak eredetileg nagyon rossz volt, ezért saját erőből a tulajdonosok HÉV kiselejtezett betontalpakokkal rakták ki, ami azóta is jó. Elvezettük a vizet, áramot, gázt és megoldottuk a szennyvízelvezetést és vízelvezető árkot is készítettünk. Azonban egy jogi kérdés az út tulajdonjoga, még 40 év alatt sem lett megoldva. Egyik reggel arra ébredtünk, hogy a kapunktól egy méterre karókat vertek le és azt állították, hogy a teljes út területe magántulajdonban van számos tulajdonossal. Amikor az Önkormányzathoz fordultunk azt a választ kaptuk, hogy ez Pomáz területe a Budakalászi Önkormányzatnak semmi köze hozzá. Amikor építési engedélyt kaptunk a Budakalászi vezetéstől az engedélyben az is szerepelt, hogy a lakásnak utcára nyíló bejárata van. Én úgy gondolom, ez az ellentmondás csak úgy szüntethető meg, ha az utca (a Kert utca mező felé eső része) Budakalászi Önkormányzati tulajdonba kerül, mint utca. Kérem az Önkormányzatot lépjen ez ügyben és jogilag tisztázzák az utca helyzetét.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>Pomáz szabályozási tervében a Kert utca közúti közlekedési területként jelölt, így az nem keríthető el. Az utca pomázi mezőgazdasági telkek és budakalászi lakóingatlanok megközelítését egyaránt szolgálja. A Pomáz közigazgatási területén található Kert utca megvásárlása az önkormányzat tervei között jelenleg nem szerepel.</p> <p><b>Észrevétel:</b> A másik e területhez kapcsolódó javaslatom, hogy a Pomázi utcáról induló Domb utcáról a Kert utcára való elágazáshoz a Domb utcára (a Kert utcáról nézve) egy tükröt helyezzenek el mivel ez egy veszélyes nem jól belátható kereszteződés.</p> <p>Dolinai utca és környéke.</p>



	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Közlekedési tükör kihelyezése nem a településrendezés eszközök feladata, forgalomtechnikai kérdés. Az észrevételt eljuttatjuk az illetékes ügyintézőhöz.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Először is nagyon pozitívan értékelem, hogy a Dolinai utcát az Önkormányzat a tulajdonosokkal közösen a napokban megjavította. Azonban a kapcsolódó Klisovác utca becsatlakozása a Pomázi útra igen problémás. A kihajtás a Pomázi útra balesetveszélyes. Ez jelentősen romlott a Patakparti Iskola átadásával, különösen a reggeli és délutáni órákban. Én itt többféle tervről hallottam, azonban véleményem szerint egyik sem igazán jó megoldás. A legjobb és biztonságos megoldás az lenne, ha kettéválasztanánk (két külön sáv) a jobbra és balra kanyarodó forgalmat legalábbis a Pomázi útra való ráhajtás előtti utolsó 60-80 m-en. Ehhez a Barát patakot (lehet, hogy ennek most Majdán patak a neve) be kellene fedni az utolsó 60 m-en. Ekkor, erre átkerülhetne a parkoló rész, és a mostani parkoló egy jobbra kanyarodó sávot képezne, a most meglévő kifelé menő sáv pedig egy balra kanyarodó sávot. Ez még azzal az előnnyel is járna, hogy a Kőbányai út direkt összeköttetésbe kerülne a Klisováccal, ami tovább csökkentené az itt keletkező dugókat és biztonságosabb lenne itt a közlekedés. Egy nagyobb jelentőségű (de egyúttal drága) javítás lenne, ha a Lenfonónál HÉV-et keresztező utat a HÉV sínek alatt vinnék el. Ez teljesen megoldaná a mostani áldatlan állapotot a több kilométeres kocsisorok kialakulását. Előre is köszönöm figyelmüket, és remélem sikerül a fenti javaslatokat megvalósítani.</p> <p><b>Válasz: Tájékoztató</b> Köszönjük a közlekedési észrevételeket! Sajnos a javaslatoknak egy része elháríthatatlan akadályokba ütközik. A Patakpart iskola megközelítéshez szükséges úthálózat fejlesztéshez tervek készültek, de egyelőre forrás hiányában nem tud megvalósulni. Ezzel a kérdéskörrel részletesen foglalkozik a Fenntartható városi mobilitási terv (SUMP) ami megtalálható a város honlapján az Élhető Budakalász címszó alatt.</p>
P27	<p><b>Észrevétel:</b> Kérem az alábbi kérdéseket, javaslatokat vegyék jobbitási szándéknak a véglegesítendő tervhez.</p> <p>1. Tájképvédelmi terület övezete jelölés a szabályozási tervlapon</p> <p>A szerkezeti tervlapon és a szabályozási lapon is szerepel kékes pöttyökkel a tájképvédelmi terület övezete. Azonban a HÉSZben ehhez a jelöléshez nem tartozik semmiféle feltétel, szabály, csak egy helyen szerepel említésként a fogalom (Mt/1 övezet leírása). Miért nem kapcsolódnak specifikus előírások ehhez a jelöléshez? Ha az övezetnek nem tartozik előírás, feltétel, miért szerepel egyáltalán a tervlapon? Véleményem szerint, ha övezet, akkor paraméterezni kellene és szerepeltetni az övezeti táblázatokban.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A TSZT alátámasztó javaslat 114. oldala tartalmazza a Tájképvédelmi területre vonatkozó elemzést. A Tájképvédelmi terület övezetét a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 3. melléklete határozza meg. Az MvM rendelet előírásokat is meghatároz az övezetre vonatkozóan:</p> <p><b>Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint – 3. melléklet szerint)</b></p> <p><b>4. § (1)</b> A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálat keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p><b>(2)</b> A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p>

	<p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”</p> <p>A HÉSZ az MvM rendelet speciális előírásait nem kívánja tovább szigorítani.</p> <p><b>Észrevétel:</b> 2. Építmény elhelyezés tiltása az országos ökológiai hálózattal érintett területen - csak a birtokközpontnál</p> <p>A HÉSZ 64. §-ában a tárgyi tiltás megítélés szerint nem egyértelmű, az adott övezeten belül nem minden területre egyenértékű a szabályozás. Az Mt/2 jelű övezetben elhelyezhetőek bizonyos építmények a (7)-(10) bek. szerint, ezeknél nincs szó az ökológiai hálózattal érintett területekről. A birtokközpont telkén viszont semmilyen építmény nem helyezhető el, ha az az országos ökológiai hálózattal érintett területen van (11) bek. Akkor ez nem egyértelmű: ha nem birtokközpont, de az országos ökológiai hálózattal érintett Mt/2 terület, akkor lehet építeni meghatározott építményeket? De ha birtokközponttá minősül az Mt/2 ingatlan és egyben országos ökológiai hálózattal érintett terület, akkor nem lehet semmilyen építményt építeni?</p> <p>Javaslat: (7/A) Az Mt/2 jelű övezetben az országos ökológiai hálózattal érintett területen a (7) pontban szereplő építményeken kívül semmilyen más építmény nem építhető. (A (11) bek.-ből törölhető az önállóan szereplő tiltás.)</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az érintett paragrafusok javításra kerülnek. A helyi természetvédelmi területen, országos ökológiai hálózattal érintett területen új épület létesítése csak az illetékes természetvédelmi hatóság állásfoglalása alapján valósítható meg.</p>
P28	<p><b>Észrevétel (kivonat):</b> ... két javaslattal szeretnék előállni ... minden szentistvánteleti lakó részéről: -Legyenek szívesek a Széchenyi utca teljes hosszát biztonságosabbá tenni az erre a célra alkalmas forgalomlassító eszközökkel! Ne kelljen megvárni ehhez amíg újra egy tragédia történik, mint aminek az emléke a helyiekben még mindig él. Minden egyes nap a szerencsének köszönhető hogy a Széchenyi utcán nem történik baleset. Szinte az összes utcában megtalálható legalább egy fekvőrendőr, egyedül a legfrekvenciáltabb utcában nincs megoldva, hogy az arra járó ne tudjon 50-60km/h val közlekedni a 30-as övezetben amely végig van szegélyezve jobbkezes utcákkal, út mellett parkoló autókval, illetve a gondozatlansága és a mérete miatt használhatatlan járdával. Ebben az utcában mindenki siet, van aki a HÉV-hez, van aki a iskolába, van aki csak szimplán itt éli ki a versenyzői hajlamát, miközben minden reggel több mint száz gyalogos (köztük sok kisiskolás) kénytelen az úton sétálni.</p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A Széchenyi utca forgalombiztonsági helyzetének javítását az alátámasztó munkarész közlekedési fejezetében javasolni fogjuk, de ez nem a településrendezési terv hatásköre.</p> <p><b>Észrevétel:</b> -Legyenek szívesek a Szentistvántelep HÉV megállóban a bicikli lerakót kibővíteni, illetve teljesen fedetté tenni. Jelenleg a biztonságos fedett és kamerával ellenőrzött biciklitárolóban összesen 6db bicikli fér el, emellett nem fedett helyből van még kb 10 db biciklire elég hely, mindenki más meg oldja meg ahogy tudja, kösse ki a fa alá, esetleg a kukához, vagy oszlophoz.</p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A Szentistvántelep HÉV megállóban a biciklitároló igényt az alátámasztó munkarész közlekedési fejezetében rögzíteni fogjuk, a szabályozás a lehetőséget biztosítja.</p>
P29	

	<p><b>Észrevétel:</b> Ez M0 továbbépítése a legoptimistább becslések szerint is évtizedekre van, ahogy az a keleti szektor esetében is látszik, akár beláthatatlan időre le is kerülhet a megvalósítási listáról. Függetlenül az M0 megvalósulásától a budakalászi nyugati elkerülő úgy gondolom vissza is kerülhet egyszer a tervezett beruházások köré - főleg, ha ezt a mindenkori városvezetés promotálja. Azt javaslom, hogy az évtizedes távlatokra való tekintettel kerüljön vissza az északi elkerülő nyomvonala a tervek közé.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A nyugati elkerülő út megépítése a kormányzat terveiben nem szerepel, ezért is került le a nyomvonala az országos tervekről. Az út helyének kialakítása és az út kiépítését az önkormányzat – forrás hiányában - nem tudja vállalni, ezért szerepeltetése a tervekben nem célszerű. A régi nyomvonal mezőgazdasági és erdő területeken halad keresztül, melyek beépítése csak kis mértékben, meghatározott telekméret felett lehetséges.</p> <p><b>Észrevétel:</b> A Berdó külterületi része rendkívül beépítetté vált, se az önkormányzat, se az építésügyi hatóság nem képes gátat szabni a(z illegális) beépítéseknek. Az M0 majdani megépülésével az egész Berdó forgalmát nagyon könnyen rá lehet majd terelni a város helyett az új ürömi M0 csomópontra, ehhez viszont szükség lenne a Berdó utca rendezésére és korszerűsítésére. Biztos vagyok benne, hogy a Berdóban a jövőben telket vásárlók nem az építési szabályok szerint fognak a jövőben sem építkezni, hanem azt fogják nézni, hogy mit épített a szomszédjuk - hiszen azt akkor nekik is lehet. Tekintettel a városrész elhelyezkedésére és a kialakult állapotokra, azt javaslom, hogy a Berdó külterületi részén más övezeti besorolás valósuljon meg, ami jobban megfelel a jelenlegi állapotnak. Lehetővé tenném a belterületbe vonást fokozatosan, amennyiben a tulajdonosok befizetik a városnak a belterületbe vonással járó értéknövekedés egy részét (telkenként milliós összeg). A befolyt összegből a Berdó utca közművesítését javaslom megvalósítani és a Berdó forgalmát a Kálvária - Felsővár utcákról a majdani M0 csomópont irányába terelni, ezzel is tehermentesíteni a várost és a kis, meredek utcákat.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Az építési telkek számának növelése ellentétes az önkormányzat és a településfejlesztési koncepció céljaival.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Támogatom a Berdó területén a parkok bővítését, valamint javasolni szeretném még egy minipark, közösségi kert, vagy bármilyen zöldfelület kijelölésére a Sugár-Bodza-Barbara köz találkozásánál lévő Wattay János teret, mely a (környező) utcák és csomópontok módosításával a közlekedés is biztonságosabbá tehető (pl. Berkenye - Bodza irányúsításával).</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A Wattay János tér közterület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Függetlenül a második ponttól, javaslom a 3162/4-es telek belterületbe vonását (esetleg az említett telektől keletre lévő néhány további telek belterületbe vonását is). Indoklásom szerint így egy vonalba esne a belterület határa a Berdóban, valamint a Meggy utcán érkező forgalom a jövőben egy egységesebb városképpel találná szembe magát, ha a Keskeny utca mindkét oldalán ház állna (Békásmegyér felől érkeve a jobb oldalon most is van ház, illetve az említett telek után már most is relatív nagy házak állnak mindkét oldalon).</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Nem cél a belterület növelése, ezért további tel(k)ek belterülete vonását nem tartjuk szükségesnek.</p>
<p><b>P30</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Szeretném megragadni az alkalmat, hogy kifejezzem teljes egyetértésemet, a településfejlesztési programjuk kapcsán! 42 éve élek itt, itt születtem és az évek múlásával, eddig főleg azt vettem észre, hogy egyre jobban beépül Budakalász egyre kevesebb az olyan hely, ahol mi gyerekként, annó együtt bandáztunk sulit után..... Ami szintén szembetűnő, az a rengeteg autó, az új aszfaltozott utak és a rengeteg ismeretlen/új arc..... Örülök, hogy az újságban olvastak alapján, ennek egyszerű szabályokkal véget akarnak vetni, mert úgy gondolom, hogy Budakalász megtelt és élehetetlen a gyerekkori Kalászhoz-Telepéhez képest. Sajnos a lakossági fórumokon, a munkám miatt nem tudtam részt venni, de itt, levél formájában ezt most pótlom. Köszönöm a lehetőséget, további jó munkát kívánok Önöknek és remélem, hogy 32 hektárral TÖBB LESZ a zöld terület Budakalászon/Szentistvántelegen!</p> <p><b>Válasz: Választ nem igényel.</b> Köszönjük a pozitív visszajelzést!</p>

<p><b>P31</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A Gyümölcs utca végén, a 2514/10-es helyrajzi számon lakom. A Gyümölcs utca szabályozási terve szerint nekünk is, ahogyan sok más lakónak, le kell adni a telkünkől a közterület javára. Ezzel önmagában nincs semmi gond, illetve minden bizonnyal a szabályozási vonal is régóta változatlan, de a jelenlegi terv átnézésekor vettem észre a számomra aggályos részleteket.</p> <p>Előljáróban megjegyzem, hogy bár a terv véleményezésre megosztott verziója nem tökéletesen alkalmas a méretek pontos megállapítására, egy becslést az alapján is tudtam végezni - kérném azonban ennek ellenőrzését. A problémám a következő:</p> <p>A környéken a legkisebb területű telekkel rendelkezünk (666 m<sup>2</sup>), ami már jelen állapotában is kisebb, mint a HÉSZ-ben szereplő minimálisan megengedett telekméret (700 m<sup>2</sup>). Ugyanakkor a telkünk alakja a többi telekhez képest 90 fokban elforgatva található, így a "téglalap" hosszabbik oldala fekszik a Gyümölcs utcával párhuzamosan.</p> <p>Ebből fakadóan a szabályozási terv szerint kiemelten nagy területet kellene leadnunk. Becslésem szerint ez a teljes telekterület mintegy 7%-át jelentené (~46,8 m<sup>2</sup>). A környékbeli viszonyokat megvizsgálva senki mást nem találtam, akit ekkora mértékben érintene a szabályozási vonal.</p> <p>A legnagyobb gondom pedig, hogy a jelenlegi vonalat követve a vízőrát tartalmazó akna is kikerülne a közterületre, és amellett, hogy annak áthelyezése bizonyára rendkívül költséges és időigényes, sajnos nem is evidens, hogy maradna-e hely az áthelyezésre a megmaradó területen.</p> <p>Valamint úgy látom, előfordulhat, hogy a közvetlen szomszédunk, a 2514/9-es helyrajzi számú telektulajdonos számára is gondot fog okozni a szabályozási vonal követése a meglévő épület miatt - de ez csak egy külső megfigyelés.</p> <p>Szeretném hangsúlyozni, hogy nem áll szándékomban kibújni a közügyek viselése alól, sem a szomszédok rovására előnyt élvezni; valamint belátom, hogy egy jól kiépített közterület az én érdekem is. Ugyanakkor úgy gondolom, a leadandó terület teljes telekméretéhez viszonyított százalékos arányát, és a helyi adottságokat méltányos lenne figyelembe venni.</p> <p>Fentiek alapján kérem az adott szakaszon a szabályozási vonal felülvizsgálatát. Ideális esetben javasolnám a szabályozott szélesség 8-9 méteresre történő csökkentését a jelenlegi 11 méterről - így senki nem jár rosszabbul. (Az adott szakasz meglehetősen alacsony forgalmú, és nem gondolom, hogy ez a jövőben nagy mértékben változhatna.)</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A hatályos szabályozásnak megfelelő közterületalakítások elkezdődtek, javasolt ezt fenntartani. A szabályozási terv szerinti szabályozási vonal a 2514/10 hrsz-ú telekből 33 m<sup>2</sup> területet vág le a jogi telehatártól mért 90-140 cm távolságra.</p>
<p><b>P32</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> Egyházmegyénk mély sajnálattal vette a hírt, hogy Budakalász Város új Településszerkezeti terve, Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve szerint, az Egyházunk tulajdonát képező Budakalász 1687/2 hrszámú földingatlan Vegyes területek (Vt) minősítésből Pihenő park (Kb-Pp)-ra való átminősítésére kerül sor. (Ráadásul Egyházunk képviselője 2023. szeptember 25-re kapott meghívást, holott az említett területről már korábban szeptember 21-én tartott fórumot az Önkormányzat).</p> <p>Amennyiben a tervezett átminősítés megtörténik és az Egyház, kompenzáció nélkül, hirtelen egy értékes tulajdon birtokosa státuszából egy számára teljesen értéktelen földingatlan tulajdonosává válik, gyakorlatilag az 1948-as kommunista államosítások okozta helyzethez hasonló helyzetbe kerülünk, de talán még annál is rosszabba, mivel akkor még volt mit elveszítenie az Egyháznak, ma pedig már csupán a kommunisták által meghagyott kevéske megmaradt javainkkal rendelkezhetünk. Ez a darabka föld volt sokáig a garancia arra, hogy a budakalászi egyházközségünknek lehet még valamilyen szerény jövője, annak ellenére, hogy a hívő közösség egyedül már nem képes eltartani az egyházközségi működést, beleértve a pap jövedelmének biztosítását, a templom állagának megóvását, stb</p> <p>Aggodalmunk kisebb lenne, ha Budakalász Város Önkormányzatával történő tárgyalásaink az úgy eredményes lezárása felé mutatnának. Sajnos az Önök által ajánlott csere lehetőség nincs arányban ingatlanunk eredeti értékével, ami pedig a hosszú távú bérlés felajánlását illeti, Egyházunk hajlandó lenne ezt is elfogadni amennyiben nem egy méltánytalanul nyomott, az ár/érték arányt figyelmen kívül hagyó javaslatról lenne szó.</p>

	<p>Tekintettel azonban arra, hogy a Város számára is egy nagyon értékes területről van szó, továbbra is az lenne a javaslatunk, ha nem is piaci, de egy mindkét fél számára méltányos ár ellenében vásárolja meg azt az Önkormányzat az Egyháztól, amivel ez a dolog megnyugtató módon egyszer s mindenkorra lezárulhatna. Bízva az ügy mielőbbi megnyugtató megoldódásában ...</p>
	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b> Az észrevétel a szabályozásra vonatkozó javaslatot nem tartalmaz. A telek ügyében az önkormányzat továbbra is nyitott a tárgyalásra.</p>
<p><b>P33</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> 1. A HÉSZ tervezett módosítása valószínűleg a jogi kockázatok csökkentése érdekében a régi HÉSZ szabályait nagyrészt érintetlenül hagyja, azonban a tervezet gyors áttekintése alapján is megállapítható, hogy a részletszabályok módosítása az érintett területek beépíthetőségét és hasznosíthatóságát lehetetleníti el, de a módosításoknak nincs szakmai, célja iránya. 2. A HÉSZ tervezetben jelentős változások szerepelnek a K-Rek/l, a Kb-Sp/2 illetve a K-Sp/2 területekre vonatkozóan. (a) K-Rek/1 Több olyan pont is bekerült a tervezetbe, melyek a korábbi szabályozáshoz képest jelentősen korlátozzák a területen található telkek fejlesztési lehetőségeit. A tervezett szabályok szerint a telkeken ugyan több épület is elhelyezhető, de egy telken csak egy épület lehet, amelynek az alapterülete legfeljebb 400 m<sup>2</sup> és kihasználhatja a megengedett legnagyobb épületmagasságot, rendeltetése pedig csak közösségi funkciójú étterem, társalgó, konferenciaterem és kiszolgáló funkció lehet, a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup> lehet és megengedett legnagyobb épületmagassága 6 méter. A tervezet szerint az előkert mélysége „Közhasználat céljára megnyitandó terület” és „Telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része” jelölésekkel akár 20 méter is lehet, az oldalkert szélessége pedig 5,25 méter. A tervezet szerint továbbá a hátsókerthé mélysége „Közhasználat céljára megnyitandó terület” jelöléssel érintett telekhatáron akár 15,25 méter is lehet, mindezen túl az épületek egymástól legalább 10 méter távol helyezhetők el. A HÉSZ tervezett módosításai alapján az alábbiak állapíthatóak meg, illetve az alábbi kérdések merülnek fel: Az előkert és hátsókerthé mélységek, a minimális épület távolság alapján több hektárnyi területen lényegében csak bungalókat lehet építeni 50 m<sup>2</sup>-es alapterülettel, mindez pedig extrém illódon korlátozza az ingatlanfejlesztési lehetőségeket. Álláspontunk szerint a Tisztelt Önkormányzat szerint sem lehet reális az az ingatlanfejlesztési irány, amely alapján több hektár területen csak bungalók létesíthetők. (K-Rek/1.)</p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A létesíthető alapterület és az épületmagasság differenciált meghatározása a vízparton kisebb épülettömegek által kialakuló kedvezőbb településképi megjelenés érdekében történtek. A „Közhasználat céljára megnyitandó terület”-et a hatályos HÉSZ is tartalmazza, ebben változás nem történt. A „Telek be nem építhető, zöldfelületként fenntartandó része” a zöldfelület telken belüli átstrukturálását eredményezi. A szabályozás célja, hogy a telkeken ne egy vagy két darab nagy tömegű épület jelenjen meg és telepedjen rá a tó látványára, hanem több kisebb épület létesüljön zöldbe ágyazottan. Az építési előírások részletszabályai átgondolásra kerülnek annak érdekében, hogy építési jogok ne csökkenjenek.</p> <p><b>Észrevétel:</b> (b) Kb-Sp/2 A rendeltetések közül kikerülne a vendégház, szálláshely funkció és jelentősen csökkenne a beépíthetőség (5%-ról 15%), és a legmagasabb épületmagasság (7m-ről 5m). A területekre szabott minimális telekterület 5000 m<sup>2</sup>-ről 4 hektárra nőne. Nincs tudomásunk arról, hogy az országban bárhol a legkisebb kialakítható telekméret meghaladná a 4 ha-t. Azon túl, hogy ez az érintett telkek minden hasznosíthatóságát megakadályozza, nem világos, hogy mi a Tisztelt Önkormányzat célja ezzel a módosítással. (Kb-Sp/2 és K-Sp/2.) Tekintettel arra, hogy az érintett területeken árvízvédelmi előírások miatt épület csak cölöpökön létesíthető és a cölöpök is beleszámítanak a legmagasabb épületmagasságba, előfordulhat, hogy használható belmagasságú épületek a csökkentett épületmagasság miatt nem lesznek létesíthetőek.</p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A területen a szabadtéri sport rendeltetés és az ehhez szükséges kiegészítő épületek elhelyezése támogatott a jövőben. A hullámtéren belül nem kívánatos a beépítés. A legkisebb kialakítható teleknagyságot az észrevételre figyelemmel 2 ha-ra javítjuk. Az épületmagasság számításra vonatkozó</p>

<p>előírást beillesztünk az övezeti előírásba, amely szerint az épületmagasságot a lábon álló épület esetén a padlósíntet adó födém alsó síkjától kell számítani.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> (c) <u>K-Sp/2</u>  A tervezet szerint a rendeltetések közül kikerülne a vendégház, szálláshely funkció. Jelentősen csökkenne a beépíthetőség (25%-ról 10%)  Tekintettel arra, hogy az érintett területen árvízvédelmi előírások miatt épület csak cölöpökön létesíthető és a cölöpök is beleszámítanak a legmagasabb épületmagasságba, előfordulhat, hogy használható belmagasságú épületek a csökkentett épületmagasság miatt nem lesznek létesíthetőek.</p>
<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b>  A Ksp-Lu-1 övezetből K-Sp/2 övezetbe sorolt területen hosszú idő óta nyitva álló építési lehetőséget a tulajdonos nem használta ki, ez arra enged következtetni, hogy nincs az előírásokkal összhangban fejlesztési szándék. Ilyen esetben célszerű a ki nem használt építési joggal visszalépni, különös figyelemmel arra, hogy a koncepcionális célok értelmében a Dunaparton a hatályos HÉSZ-ben a tárgyi területre meghatározott beépítési intenzitás nem kívánatos. A terület konkrét fejlesztési szándékának megjelenése esetén azonban az Önkormányzat nyitott az egyeztetésre.  Az épületmagasság számításra vonatkozó előírást beillesztünk az övezeti előírásba, amely szerint az épületmagasságot a lábon álló épület esetén a padlósíntet adó födém alsó síkjától kell számítani.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> c) A Kb-Sp/2 és K-Sp/2 besorolású területek esetén a TSZT alátámasztására készült dokumentum kifejezi, hogy a területek jelenleg nem töltik be az Önkormányzat által tervezett funkciót, hasznosításra várnak, de nem derül ki, hogy miért gondolja az Önkormányzat, hogy a változtatások elősegítik a területek hasznosítását.  (d) Sajnos a módosítási javaslatok áttekintésére igen szűkös időkeret állt rendelkezésre, így idővel a fentiekén túli, a tulajdonosok számára hátrányos előírások és körülményekre is fény derülhet</p>
<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b>  A Ksp-Lu-1 övezetből K-Sp/2 övezetbe, valamint a Kb-Sp-Lu övezetből Kb-Sp/2 övezetbe sorolt területeken hosszú idő nyitva álló építési lehetőséget a tulajdonos nem használta ki, ez arra enged következtetni, hogy nincs az előírásokkal összhangban fejlesztési szándék. Ilyen esetben célszerű a ki nem használt építési joggal visszalépni, különös figyelemmel arra, hogy a koncepcionális célok értelmében a Dunaparton a hatályos HÉSZ-ben a tárgyi területre meghatározott beépítési intenzitás nem kívánatos. A terület konkrét fejlesztési szándékának megjelenése esetén azonban az Önkormányzat nyitott az egyeztetésre.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> 4. Meglepetéssel hallgattuk a HÉSZ módosítással kapcsolatosan a közmeghallgatáson a Főépítész Asszony által kifejtett azon véleményt, amely szerint a tervezett módosítással hátrányosan érintett ingatlanok tulajdonosai maguk tehetnek a kialakult helyzetről, hiszen már a jelenlegi szabályok szerint eddig is hasznosíthatták volna az ingatlanjaikat.  Ez az álláspont és így a HÉSZ módosítási javaslat különösen cinikus az alábbiak fényében:</p> <p>a) A Pannon csoport már 10-15 éve törekszik a Tisztelt Önkormányzattal megfelelő kapcsolatot kialakítani az általa tulajdonolt ingatlanok használatosságának, hasznosíthatóságának biztosítása érdekében, ennek keretében a Pannon cégek illetve a Pannon cégek tulajdonosai több megállapodást is kötöttek a Tisztelt Önkormányzattal.  Legutóbb hosszú előkészítés után 2021. márciusában jött létre ilyen megállapodás az érintett telkek hasznosíthatóságának érdekében. Ezen megállapodás alapján közel 7000 nm terület került a Tisztelt Önkormányzat tulajdonába. Ez a területátadás tette lehetővé ügyfeleim számára, hogy ezen a területen bármilyen fejlesztést meg tudjanak valósítani. Amikor azonban ügyfeleim telekalakítást és közművesítést próbáltak megvalósítani az érintett területen, a képviselőtestület 2021. július 2-n visszamenőlegesen változási tilalmat rendelt el, megakadályozva ezzel a terület fejlesztését (telekalakítás, közművesítés).</p> <p>b) Nagel István Alpolgármester Úr közmeghallgatáson egy kérdésre adott válasza szerint a Tisztelt Önkormányzat tervei között szerepel a HÉSZ módosításban érintett telkek egy részének megvásárlása, mert elmondása szerint az ellenérték szempontjából nem mindegy, hogy az Önkormányzat</p>

	<p>milyen besorolású ingatlant vásárol meg. Így felvetődik a kérdés: a Tisztelt Önkormányzatnak célja-e, hogy a HÉSZ módosításával tudatosan leértékelje az ügyfeleim tulajdonában lévő egyes ingatlanokat.</p> <p>A fentiek alapján összefoglalva megállapítható, hogy a HÉSZ tervezett módosítása alapján az érintett területek beépíthetősége, hasznosíthatósága jelentősen csökkenne, úgy, hogy a módosítások koncepciója nem állapítható meg. Mindennek eredményeként pedig az érintett ingatlanok értéke akár 50 %-nál nagyobb mértékben is csökkenhet, amely ügyfeleim részére milliárdos nagyságrendben mérhető kárt is eredményezhet, amely nem fogadható el. Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy a fentiek alapján a tervezett módosítást felülvizsgálni szíveskedjenek, ennek érdekében állunk szíves rendelkezésükre. Tájékoztatom, hogy amennyiben fenti észrevételeinket a HÉSZ módosítása során nem veszik figyelembe, ügyfeleim kénytelenek lesznek az őket ért kárt jogi úton érvényesíteni.</p>
	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b></p> <p>Az ismert fejlesztési szándékkal érintett területeken a szabályozás úgy tervezett, hogy az építési jogok ne csökkenjenek. Az alpolgármester úrnak tulajdonított állítás nem hangzott el.</p>
<b>P34</b>	
	<p><b>Észrevétel:</b> A 2492 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési koncepciójával kapcsolatban az alábbiakban kérem a szíves tájékoztatásukat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A Gyümölcs utcát és a Gerinc utcát összekötő sétány kialakítása során a 112/2023. (VI. 28.) sz. Kt. határozatban foglaltaknak megfelelően tartásuk fenn továbbra is a szomszédos ingatlantulajdonosok magánszférájának védelmét.</li> </ol>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel.</b></p> <p>Nem településrendezési kérdés. A sétánnyal szomszédos ingatlantulajdonosok magánszférájának védelmét továbbra is fenntartjuk.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> A 151/2023. (IX. 27.) sz. előterjesztés 2. mellékletében szereplő „vázlattelev a terület kialakításáról” kapcsolatban több észrevételünk, kérdésünk van:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Idáig többször is kértünk a kerítésünk teljes hosszára belátást védő kerítést. A vázlatteleven csupán egy rövidebb szakaszon szerepel nádkerítés, illetve babérmeggy sövény. Kérdésink: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. a 2495/4 hrsz.-ú telek teljes hosszában meg fogja-e valósítani a T. Önkormányzat a takarást?</li> <li>2. A sétány kivitelezésének első lépéseként kerül-e sor a takarás kialakítására?</li> </ol> </li> <li>2. A vázlatteleven a járda vezetése számunkra nagyon kedvezőtlenül szerepel. Kérdés: Megoldható-e, hogy a gyalogutat nem a 2495/4 telek közvetlenül a határon álló lakóépületének közvetlen az oldalán vezetik el (ide kerülnének a fák), hanem a 2488/2 illetve a 2491 telkek mellett?</li> <li>3. A Kis kilátó terasz kialakításától szíveskedjenek eltekinteni.</li> <li>4. A szomszédos 2491 hrsz.-ú telken tervezett kisebb játszótérrel kapcsolatban ellenvetésünket ezúton is jelezzük. A telektulajdonos ellenvetését a telek átminősítése, a változtatási tilalom bejegyzése és a későbbi kisajátítás miatt már korábban jeleztem. Az alátámasztó munkarészben az szerepel, hogy a Berdó területén hiányoznak a közösségi zöldterületek, ezért kisebb játszótér és gyalogos átközeledés kialakítására a 2491 és a 2492 hrsz.-ú telkek kerültek kijelölésre. Egyfelől ez nem igaz, a Berdóban van Budakalász egyik legnagyobb közösségi zöldterülete, innen 500 méterre, 6 perc sétára van a Kálvária park. Továbbá a Felsővár utca tetején is van egy Zkk jelű közkert. Így a 2492 hrsz.-ú telekkel együtt 500 méteren belül van/lesz három zöldterület is. A Berdó Békásmegyér felé eső részén viszont nincs. A 2491 hrsz.-ú telek nem beépítetlen, hanem üdülőként használja a tulajdonos családja. Ezzel szemben a Zkk-hiányos területen van több, hasonló méretű, valóban beépítetlen telek (pl.: hrsz.: 2299/9, 2299/7, 2295, 2519/19, 2525/11). Kérjük és javasoljuk, hogy az Önkormányzat jelölje és alakítsa ki ezen a területen valahol az újabb közösségi zöldterületet.</li> <li>5. Hogyan, mikor kívánják kompenzálni felénk ingatlanunk értékvesztését?</li> </ol>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel.</b></p>

	A felvetések közül csak a közkert kijelölése tartozik a településrendezés feladatkörébe, mely továbbra is fenntartásra kerül. A méltányolható észrevételeit a kivitelezés során figyelembe vesszük.
<b>P35</b>	
	<p><b>Észrevétel:</b> ... Budakalász Város Önkormányzata marginális szerepet szán nem csupán a Sportcsarnoknak, de az abban és akörül működő, társaságunkhoz kapcsolódó sportcélú létesítményeknek is. Úgy látjuk, hogy a Településfejlesztési Konceptió nélkülöz minden olyan elemet, amely ezen létesítmények megtarthatóságához, illetve azok fejlesztéséhez minimálisan szükséges lenne. Fentieken túl sajnos azt is meg kellett állapítanunk, hogy a Településfejlesztési Konceptió alapvető fizikai tényeket pl. infrastrukturális jellemzők — hogy figyelmen kívül, amely eleve aggályossá teszi a Településfejlesztési Konceptió és az ahhoz vezető eljárás jogszabályoknak való megfelelését.</p> <p>Mindezek mellett pedig a Településfejlesztési Konceptió annak köszönhetően, hogy teljes mértékben figyelmen kívül hagyja a Sportcsarnokban és annak környezetében kialakított létesítményeket, az azok által nyújtott, részben önkormányzati közfeladat ellátását szolgáló sportolási lehetőségeket, az Alaptörvényben rögzített alapelvek sérelmét is megvalósítja. (XX. cikk, 31. cikk (1), Mötv. 13.§ (1) bek. 15. pont).</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A Településfejlesztési Konceptiót a Képviselő-testület 141/2022. (IX. 28.) Kt. határozatával elfogadta széles körű társadalmi egyeztetést követően. Az érintett területsávban továbbra is sport, rekreációs és közparki funkciók tervezettek, ezek bizonyos mértékű átcsoportosítása a terület átjárhatóságot, a sétány és a bevásárlóközpont közötti gyalogoskapcsolat kiépítését szolgálja. Megjegyzendő, hogy a közparkban is lehet sportfunkció.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> ... a Sportcsarnoknak helyt adó ingatlan közlekedési eszközzel (gépjárművek) való megközelíthetőségét, a 11-es útra való közvetlen kijárást a Konceptió szerint „közforgalom elől el nem zárt magánút” biztosítja, azonban ennek részletes feltételei, körülményei nem ismertek, mint ahogy az sem egyértelmű, mi garantálja, hogy a Sportcsarnok és azt környező sportlétesítmények a következő években zavartalanul és nehézség nélkül, költségmentesen megközelíthetők maradnak. Mindez pedig sérti a jelenleg hatályos szabályozást is, hiszen lényegében azt eredményezi, hogy az ingatlan megközelíthetősége teljes mértékben bizonytalanná válik, ezzel az ott végzett tevékenység — részben közfeladat ellátása — fokozatos leépülése szinte elkerülhetetlen. ...</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A Sportcsarnok gyakorlati megközelítésében változás nem történik, továbbra is a kereskedelmi áruház területéhez kapcsolódó, kiépített úton keresztül érhető el gépjárművel. A kiépített út jogi helyzete változik meg azzal, hogy önálló telket kap és – az Önkormányzattal történt megállapodás alapján – közforgalom céljára megnyitott magánút lesz, melyen keresztül jogszerűen megközelíthető a Sportcsarnok. A Sportcsarnok gépjárművel történő megközelítése jogilag is rendeződik. (Eddig más telkén keresztül volt gépjárművel megközelíthető.)</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Szintén a Településfejlesztési Konceptió megalapozottságát teszi aggályossá, hogy a Településfejlesztési Konceptió nem veszi figyelembe, hogy a Sportcsarnok mellett olyan felépítmények találhatók, amelyek át nem helyezhetők (vagy csak számottevő sérelemmel), elbontásuk viszont jelentős mértékben sérti a sportolni vágyó lakosság érdekeit. Mindezzel a Konceptió nem számol, így azt a hamis látszatot kelti, hogy a tervezett szabályozás a lakosság számára hátrányos nem lehet. A tények viszont épp mást mutatnak: például a tenispályák elbontása napi szinten 80 látogatót foszt meg attól, hogy a sportolás és a rendszeres testedzéshez való jogát gyakorolhassa.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A Sportcsarnok melletti Zkp/4 jelű övezetben a tenispályák megtarthatók.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Szintén a Településfejlesztési Konceptió megalapozottságát teszi aggályossá, hogy a Településfejlesztési Konceptió nem veszi figyelembe, hogy a Sportcsarnok melletti területen közüzemi hálózati rendszer található, amely kétségessé teszi, hogy afölött a tervezett közpark funkció megvalósítható-e. Álláspontunk szerint erre a kérdésre egyértelműen nem a válasz. Amennyiben ezt Budakalász Város Önkormányzata, illetve a Településfejlesztési Konceptió továbbra is figyelmen kívül hagyja, akkor a Településfejlesztési Konceptióra hivatkozással újra előállhat az a helyzet, hogy</p>



	<p>gyermekünk által használt játszótér alatt nagy teljesítményű vezetékek húzódnak. Ez pedig semmiképpen nem szerencsés vagy kívánatos, még ha afölött nagyvonalúan el is siklunk, hogy ez az építésügyi szabályokkal és építésügyi szabványokkal mennyiben összeegyeztethető.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A közpark övezetben gepes felület is kialakítható, nem törvényszerű játszó-és pihenőeszközök elhelyezése, így az említett probléma kiküszöbölhető.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Szintén a Településfejlesztési Konceptió megalapozottságát teszi aggályossá, hogy a Településfejlesztési Konceptió nem veszi figyelembe, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlannyilvántartásban 1861/22 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan tekintetében a Budakalász Sportcsarnokhoz kapcsolódó Sportkollégium tárgyában jelenleg is érvényes építési engedély, a társasági adóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 22/C. S alapján látvány-csapatsport támogatást biztosító döntés és nem utolsó sorban a beruházás megvalósítását szabályozó megállapodás áll rendelkezésre. A Településfejlesztési Konceptió mindezt figyelmen kívül hagyja, ezzel a jogállamiság alapjait sértő módon avatkozik be már fennálló jogviszonyokba. A beavatkozás olyan súlyos mértékű, hogy annak eredményeképpen — tehát ha a Településfejlesztési Konceptió az érintett ingatlanrészek tekintetében ekként kerül elfogadásra — az ellehetleníti a beruházást. A beruházás ellehetlenítése pedig sérti Budakalász lakosságának, különösen az ifjúság sport részére Alaptörvényben biztosított jogainak gyakorlását, hovatovább sérti a kötelezően ellátandó önkormányzati feladatok ellátását. ...</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A sportkollégiumnak nincs érvényes építési engedélye.</p>
P36	<p><b>Észrevétel:</b> Két témában szólok hozzá a rendezési tervekhez. 1. Nagyszerűnek látszik az új városközponti sétány- és parkrendszer terve. A mellékelt ábra segítségével hívom fel a figyelmet a Templom utcában rejlő lehetőségre. Az autóval zsákutcában végződő utca kedves kis, lépcsős utca gyaloglási lehetőséget ad a Kereszt utcába, illetve a templomunkhoz - a sikátorból közvetlen kapu nyílik a templomkertbe. A Templom utca számomra méltó folytatása lehetne a szerb templomnál, a főtérnél végződő zöldfolyosónak. Még talán néhány fát is lehetne ültetni - ehhez nem értek; de az biztos, hogy a Templom utca valamilyen szebb burkolattal igazán szép lehetne. A burkolat jelenleg széteső mederlapokból áll a gyalogos részen, ennek gyenge minőségéről Magad is meggyőződöttél, amikor templomunkban jártál. Az autós részen ez átvált nyolcféle aszfalttal javított, foltozott, szintén rettenetes minőségbe. Ráadásul a zöldfolyosó eme folytatása egyik templomtól a másikhoz (szerbtől a református- és evangélikushoz; hiszen jelenleg az evangélikus testvérek is templomunkban tartják alkalmukat) vezeti a gyalogost. Persze a dolog akkor lenne igazán jó, ha a Templom utca Damjanich utcai kereszteződésénél a zebrán át lehetne menni a leendő főtér felé. (Egyébként az Iskola utca is zebráért kiált, az konkrétan továbbra is megközelíthetetlen autó nélkül, semmifajta gyalogos lehetőség nincsen.) Szóval, itt a Budai úttal együtt száz méteren belül három zebra kellene. Tisztában vagyok vele, hogy ennek az esélye nulla a Magyar Közút jelenlegi gyakorlatát tekintve. De a tervezgetéshez mégis ide illik megjegyzésem: a Templom utca vége akkor lenne igazán jó, ha még zebra is lenne a Szerb köz felé. Lilával jelöltem az autóval járható részt, kékkel a gyalogost. 2. Dr. Kulin Sándor presbiterünk - városunk valamikor polgármestere - hívta fel rá a figyelmemet, hogy a Damjanich utca leendő végén lévő házak egyikében élt a Harcsa család, Budakalász első református családja. 3. Ahogyan szóban beszéltünk róla, ha évtizedes távlatban szükség lesz rá, akkor a leendő Lenfonópark területén elképzelhetőnek tartok egy templomépítést - de hát ez nagyon távoli elképzelés. Csak azért jegyzem meg, hogy nyoma maradjon a mi távlati gondolatunknak.</p> <p><b>Válasz:</b> <b>Köszönjük a segítő észrevételeket,</b> bár ezek nem közvetlenül településrendezési kérdéskört érintik.</p>

<b>P37</b>	
	<p><b>Észrevétel:</b> A Mályva utcát és a Béke sétányt öt zsákutca, illetve a zsákutca folytatásában lévő gyalogos köz köti össze. A szabterv ezen utcák között gyalogos közöket ábrázol. Tekintettel, hogy azt utcák 65-70 m távolságra vannak egymástól, újabb összeköttetésre nincs szükség. Ezek az épületek 1969-1970 között épültek, a telkek kialakítása még az eredeti. Újabb gyalogos közök létesítése tetemes zöldfelület csökkentést eredményezne.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A szabályozási terv a meglévő, kialakult, jelenleg átjárást biztosító gyalogos közöket jelöli. A telekhatárokat szükséges a tényleges használathoz igazítani.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> HÉV KÖk/1 terület nem csatlakozik a pomázi közlekedési (HÉV) területhez, hanem azt a Zrínyi utca KÖu/5 terület megszakítja. Ez roppant veszélyes, nem szabad, hogy útátjáró létesüljön a Zrínyi utcában. Nem messze onnan északra ott lesz az északi elkerülő út. Kérem, hogy a budakalászi és pomázi HÉV terület érjen össze!</p>
	<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel.</b> A terven a színezést javítjuk.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Gém utca és Szegély utca közötti terület egy feltöltött vízmosás. Úgy tudom a környéken több pince esetén vizesedési problémák vannak (nem véletlenül). Megfontolandó a Gém utca melletti Zkp/3 terület részben vagy teljesen V/3 övezetbe sorolása vagy a Zkp/3 terület re olyan leírás rögzítése, ami a terület természetközeli vízmosás, vizes élőhely jellegét hosszabb távon biztosítani tudná.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Köszönjük az építőjellelű észrevételt. A terület kivett közterület, a hatályos tervben is közparkként szerepel. A részletes tervek kialakításánál figyelembevételre kerülhet az észrevétele.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Szakember segítségével célszerű kijelölni azokat a helyeket, ahol vizes élőhely visszaalakítás (revitalizáció) lehetőségét lehetséges biztosítani. Ezeket a területeket V övezetbe kellene sorolni.</p>
	<p><b>Válasz:</b> Az észrevétel tartalmával egyetértve a meglátásunk szerint a tervezetünk besorolásában is megvalósíthatók a javaslatok.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> A szabályozási terv nem tartalmazza a Kerékpárforgalmi Terv 38. oldalán a problémateréképpen jelzett hálózati hiányokra adott javaslatokat a város déli részein. Kapcsolatot kell teremteni a Jókai utca, az észak-déli kerékpárút, valamint a 11-es út keleti részei között (utóbbi esetén a vízfolyás műtárgyának többcélú felhasználásával).</p>
	<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az észrevétel alapján kiegészítésre kerül a dokumentáció.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> HÉSZ 33. oldal (14) "Parkolóház a (Vt) vegyes, a (Gksz) gazdasági és a (K) különleges építési övezetek területén létesíthető." Javaslom a KÖk/1 övezetet is felvenni a felsorolásba.</p>
	<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A HÉSZ-t kiegészítjük.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Javaslat: VT-LF és Gksz övezetekben a csarnoképületeket leszámítva lapostetős épületet csak intenzív zöldtetővel szabad kialakítani.</p> <p>Javaslat: A szövegben semmiféle utalás nincs fényszennyezésre. Javaslom, hogy a leírásba kerüljön bele erre utaló bekezdés. Pl. Közterületen és magánterületen új telepítésű kültéri világítást csak fényszennyezés ellen megfelelően ernyőzött lámpatestekkel szabad megvalósítani, ahol felső térfélbe jutó fényáramhányad (az angol elnevezés alapján - upward light output ratio) ULOR=0.</p>

	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Településképi rendeletben szabályozandó téma a tető kialakítása és a fényszennyezés is.</p>
<b>P38</b>	<p><b>Észrevétel:</b> Bizonyára tévedésből a Szüret utca 4 méteres részét nem jelölték gyalogos útnak. Az önkormányzat a 8/2016 os rendeletével elfogadta a gyalogos forgalomnak kötelezően kialakítandó útszakaszt Ez Dr. Deák Ferenc jegyző úrral egyeztetve az önkormányzat részéről a pollerek kihelyezésével biztosítva lett a gépjármű forgalom elől a lezárás. Amennyiben nem tévedés történt ez nagyon aggályos! Az útszakaszon rendszeres a gyalogos forgalom főleg a reggeli és a délutáni órákban. Sok gyerek is itt megy és jön a hévmegállóhoz, iskolába illetve ből Ha ezt az útszakaszt megnyitják az autós forgalomnak rendszeresen veszélybe akár életveszélybe is kerülhetnek az erre haladó gyalogosok. A babakocsival kerékpárral még jobban fen áll a veszély. Szíveskedjenek áttekinteni a tervezetet és módosítani.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A gyalogos út jelölést pótoljuk.</p>
<b>P39</b>	<p><b>Észrevétel:</b> Luppa-szigeti tulajdonosok parkolása: Az alátámasztó javaslatban - véleményünk szerint- helyesen meg van említve, hogy a nyaraló tulajdonosok parkolása jelenleg megnyugtatóan nincs megoldva. A TSZT-ben feltüntetésre került a korábbi együttműködésünk során megbeszélte lupai parkoló, azonban az, hogy ez a szigeti tulajdonosok számára van kizárólagosan fenntartva nem szerepel. <b>Tisztelettel kérjük, hogy az alátámasztó javaslatban kerüljön rögzítésre, hogy a parkoló a Luppa-szigeti ingatlan tulajdonosok részére lesz fenntartva.</b></p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az alátámasztó javaslatot kiegészítjük a kért megfogalmazással.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Luppa-szigeti rév kapcsolathoz 3 darab gépjármű ideiglenes megállásra szolgáló megállóhely (stop n go). Korábbi egyeztetéseink során egyetértettünk abban, hogy a szigeti rév csomagokkal történő megközelítéséhez szükség van az Ebihal büfé magasságában a Duna sétányon 3 db stop n go gépjármű megálló kialakítására.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A HÉSZ-t kiegészítjük úgy, hogy 3 db parkoló a Zkp/5 övezetű telken kialakítható legyen. A közlekedési alátámasztó munkarészben jelöljük, nem a TSZT tárgya.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Az M0 hoz kapcsolódó zajvédelem fejlesztése -véleményünk szerint- helyesen ki lett jelölve mint cél az alátámasztó javaslatban, azonban a TSZT-en nem látjuk ezt a célt leképezve. Véleményünk szerint zajvédő fal kialakítása lenne az egyik kézenfekvő megoldás a híd zajvédelemmel nem védett szakaszain. <b>Tisztelettel kérjük a zajvédő fal megjelenítését a TSZT-en.</b></p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A dokumentációban rögzítjük, hogy a Luppa-sziget zajvédelme érdekében az M0 hídon a hiányzó zajvédő fal kialakítása szükséges.</p>
<b>P40</b>	

	<p><b>Észrevétel:</b> egyes tulajdonukat ill. résztulajdonukat képező budakalászi külterületi ingatlanok övezeti besorolása számunkra hátrányosan változik. Nevezetesen, az övezeti besorolás tervezett változása érdemi értékcsökkenést eredményez: pl. az eddigi lakóövezeti besorolás helyett rekreációs területté, pl. közparkká való átminősítés szerepel a tervezetben. A teljesség nélkül ezek a következő helyrajzi számú budakalászi szántó művelési ágú ingatlanjaink: 0178/103; 0178/148; 0178/131. Védelmi rendeltetésű véderdő funkció kialakítása tervezett a következő gyepterület művelési ágú ingatlanjaink vonatkozásában: 0109/8 , 0111/23, 0111/29 helyrajzi számok. Ezuttal szeretnénk jelezni kártalanítási igényünket a tervezett változások, övezeti átsorolások nyomán érintett ingatlanjaink vonatkozásában.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> AA 0178/103; 0178/148; telkek átlagosnál jobb minőségű termőföldek, melyek beépítéséhez a Földhivatal törvényre való hivatkozással nem járulhat hozzá. Ezek a telkek már 1997 óta lakóövezetbe soroltak, de építési tevékenység rajtuk nem történt az itt található átlagosnál jobb minőségű termőföld miatt. A A 0178/131 hrsz.-ú telek a hatályos Szabályozási terven közpark övezetbe van sorolva. A javaslat szerint általános mezőgazdasági övezetbe kerül az ingatlan szántó művelési ágának megfelelően. A 0109/8 hrsz.-ú telek Mt/2 mezőgazdasági övezetbe kerül KÖu-2 közlekedési területből és Ev védelmi rendeltetésű védőerdő övezetből. A 0111/23 és 0111/29 hrsz.-ú telkek Ev-V védelmi rendeltetésű védett erdő övezetből kerülnek Ev/2 jelű környezetvédelmi célú védelmi erdő övezetbe. Az új övezeti besorolások a jelenlegi területhasználatot nem befolyásolják, a jelenlegi használat továbbra is folytatható.</p>
P41	<p><b>Észrevétel:</b> A Fő-tér autómentesítésre vonatkozó elképzelését a legmesszemenőbbekig logikátlan ötletnek érzem! Tovább veszélyezteti a település amúgy is rettenetes közlekedési helyzetét. Más települések rajtuk áthaladó forgalmát lehetőségekhez mérten teljesen el kellene vezetni, hogy egyáltalán ne jöjjenek keresztül rajtuk. Az nem megoldás, hogy a Fő-tértől kicsit arrébb, sem megfelelő úttal, sem járdával(!) nem rendelkező kisebb utcákba akarják beterelni a Damjanich utca nagy forgalmát!</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A Damjanich utca és a Budai út csomópontja nem szűnik meg, csak áthelyezésre kerül északi irányba, az 543, 544 és részben az 542 hrsz.-ú telkekre. A Damjanich utca javasolt új nyomvonala a Fő tér mellett, az ütügyi előírásoknak megfelelő útpályával és járdával tervezett. Az átmenő forgalmak elterelésére korábban tervezett nyugati elkerülő út magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében törölni kellett a tervből. A forgalom nem a keskeny lakóutcákban fog bonyolódni.</p> <p><b>Észrevétel:</b> ... Ha egy település fuldoklik az autóktól, akkor ott logikus döntésekre van szükség, mert a teljes lakosság attól szenved, hogy két opció közül választhat: vagy vállalja, hogy autóban ülve a Budakalász táblától a házáig akár 25 percig is eltarthat az út ezen az apró településen, vagy napi szinten őrült csatát vív egy elérhető parkolóhelyért, hogy HÉV-re váltsón. Tehát fontos a szépítgetés is, de csak és kizárólag a lehető leglogikusabb tehermentesítő és élhetővé tevő lépések után!</p> <p><b>Ötletek a települést szorongató forgalom hatékonyabb elvezetésére:</b> - Minden erővel azért kellene lobbizni és támogatást szerezni, hogy az áthaladó forgalom megszűnjön a településen.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A leírtakkal egyetértünk. A tervezés során alapelv, koncepcionális cél volt a gyalogos és zöldfelületi térrendszer kialakítása, fejlesztése, mely forgalomcsökkentő hatású. Ezért alakítunk ki a gyalogos és kerékpáros közlekedést megkönnyítő utakat. A Petőfi tér és a HÉV, Lenfonó között szintén új gyalogoskapcsolat létesül, külön szintű HÉV keresztezésekkel. A HÉV megállóiban új P+R parkolók tervezettek. A gépjárműforgalom csökkentése érdekében a Kék Duna utcán át a Klenity területén átvezető új, a központot tehermentesítő gyűjtőút tervezett, mely kikerüli a József Attila úti túlterhelt körforgalmat is. Az M0 autópályát kiépítése és a településtől északra tervezett fél elkerülő út kiépítése az önkormányzat lehetőségeit meghaladja, viszont minden magasabb rendű tervben szerepelnek ezek a nyomvonalak.</p> <p><b>Észrevétel:</b> - <u>A Lenfonó HÉV megállónál lévő csomópontot ésszerűsíteni kellene, mert teljesen blokkolja a település forgalmát:</u></p>

	<p>- kiszélesítéssel lehetőséget kellene biztosítani az egyenesen haladó és a kanyarodó sávok minél előbbi elkülönítésére minden irányból. Ennek érdekében felül kellene vizsgálni olyan egyáltalán vagy alig használt meglévő tárgyi tényezőket, mint a Kőbányai út és Klisovác utcák Budai útba csatlakozó pontjával szembeni járda szakasz. Keskeny és szinte senki által nem használt szakaszról van szó, hisz a túloldalon zajlik a gyalogos közlekedés teljes része. Ugyanez a helyzet a Kőbányai út alján lévő teljesen kihasználatlan parkkal. Tökéletes kanyarodó sáv válhatna belőle. Természetesen ez nem azt jelenti, hogy mindent le kell betonozni, de legyen elsődleges szempont a funkcionalitás, és ezt kövesse a fennmaradó területek hangsúlyos szépítése.</p> <p>- felül kellene bírálni ebben a Lenfonói csomópontban a közlekedési lámpa szükségességét. Ha a sávok elég hamar elkülönülhetnének, akkor a lámpák felszámolása ugyan olyan logikus döntés lenne, mint Békásmegyeren a hegy felőli oldalon a HÉV átjáró mellett lévő ugyan ilyen alakú csomópont esetében.</p> <p>- a Klisovác utcáról lejövő forgalmat segítő sárga felfestés teljesen lekopott, a pótlása nagyon szükséges volna.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A felvetett észrevételek nem a településrendezési eszközökben kezelendők, jellemzően forgalomtechnikai kérdéskörbe tartoznak. A Lenfonó HÉV megállónál levő csomópontra vonatkozó javaslata a járda megszüntetéséről az útügyi előírásoknak megfelelő csomópont kialakítására nem ad lehetőséget. A gyalogosforgalom balesetmentes közlekedésére lehetőséget adnak HÉV-et külön szintben keresztező tervezett új gyalogos kapcsolatok.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> - További fontos lépés volna a Lenfonói megálló közelében P+R parkoló létesítése a sínek körforgalom felőli oldalán az AVON-os bolttal szemben. Az emellett lévő nagy piaci árus területének létjogosultságán is el lehetne esetleg gondolkodni (annak ellenére, hogy a területe tudtommal nem önkormányzati tulajdon jelenleg). Az árus óriási helyet elfoglal, nem nyújt szép képet a településre érkezőknek, mert rendezetlen. Itt sokkal jobb volna akár szintén részben parkoló, vagy esetleg egy olyan közösségi és igényes piaci létesítmény, mint a Nánási udvar Rómaifürdőn.</p>
	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b></p> <p>A P+R parkolót és pihenőparkot tartalmazza a szabályozási terv közvetlenül a HÉV mellett.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> - Szintén a Lenfonói HÉV megálló budapesti irányba közlekedő oldala mellett egy hatalmas és kihasználatlan park áll, ahol a fák megtartásával remek közösségi teret, esetleg elkerített játszót, vagy egy szép padokkal teli parkot lehetne kialakítani, mert a HÉV-re várakozó idős emberek úgysem tudnak seholyan árnyékba húzódni és pláne nem leülni a nyári nagy kánikulában.</p>
	<p><b>Válasz: Köszönjük az észrevételt</b></p> <p>Az említett terület közkert övezetbe kerül, melynek célja a zöldfelület kiépítése, parkosítás biztosítása. A HÉV megálló áthelyezésre kerül az átjáró déli oldalára, amelynek folytatásába szintén egy új közpark kerül kijelölésre.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> - És végezetül de nem utolsó sorban a zöldövezetkhez kapcsolódóan is szeretnék egy észrevételt tenni: nagyon szép a sok friss virággal tarkított rész, de a fenntartásuk így laikus szemmel nézve túl nagy ráfordítást igényel mint munka mint anyagiak tekintetében, pláne egy olyan kevés anyagi eszközzel rendelkező település tekintetében, mint Budakalász. Át lehetne gondolni ezeknek a területeknek a kialakítását és fenntarthatóbb, de ugyan úgy zöld és dekoratív módot választani: több évelő növény, díszkavicsos modern megoldásokkal vagy sziklakertekkel ötvözve, esetleg térbútorok / térbetűk kialakításával.</p> <p>Összességében tehát azt szeretném elmondani, hogy fenti észrevételeim mind azt szolgálják, hogy a lehető leglogikusabb, élményteljes lépésekre van égető szükség a településen, és talán nem kell félni a modern és új dolgok közül a racionális, fenntartható megoldások behozatalától sem, mert remekül ötvözhető a tradicionális elemekkel.</p>
	<p><b>Válasz: Köszönjük az észrevételt</b></p> <p>Egyetértünk a javaslattal, de ez nem településrendezési tervi kérdés, hanem inkább településüzemeltetési feladat.</p>
<b>P42</b>	
	<p><b>Észrevétel:</b> Magánút szomszédainak az úttal kapcsolatban több problémájuk van: nem engednek rá kaput nyitni, gazos a padka, az ott haladó közműre nem lehet rákötni.</p> <p>„... javasolom beszúrni a következőt a „Magánutak” fejezetbe:</p>

A közforgalom elől el nem zárt magánút létesítéskor a magánúttal határos, de nem tulajdonos ingatlanok tulajdonosait is be kell vonni a telekalakítási eljárásba. Az eljárás során a magánút tulajdonosának és a szomszédos ingatlanok tulajdonosának meg kell állapodni a magánút és a magánúttal szomszédos ingatlanok közti kerítéssel és útszegéllyel kapcsolatos kérdésekről valamint a magánút területén futó, vagy jövőben létesítendő közművekről

Az is lehet, hogy kerítésre, útpadkára vonatkozó kérdéseket a „telekalakítás” fejezet 8.§ végén egyértelműen lehetne szabályozni, esetleg (10.) pontként beilleszthető lenne, hogy a kerítést és az útpadkát is úgy kell tekinteni, mintha a magánút közút lenne (azaz a létesítés és fenntartás ahhoz a telekhez tartozik, amelyik közvetlenül mellette van). Itt azt is be lehetne írni, hogy ez a rendelkezés a már régebben létesült magánutak esetében is alkalmazandó.”

**Válasz: El nem fogadott észrevétel**

A telekalakítási eljárás szabályait az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet IV. Fejezete és az általános közigazgatási eljárásról szóló 2016. évi CL. törvény tartalmazza. Tekintettel arra, hogy az eljárást az önkormányzati rendeletnél magasabb szintű jogszabály rendezi, mely nem ad felhatalmazást az önkormányzatnak további szabályok megállapítására, az önkormányzat nem állapíthatja meg a telekalakítási eljárásba bevonandók körét. Továbbá nem írhatja elő, hogy a magánút tulajdonosának és az útban nem tulajdonos, de az úttal szomszédos ingatlantulajdonosnak bármiben is meg kéne állapodnia.

Magánút nyitásához is szakági tervek alapján engedély szükséges. A fenntartását szerződés szerint kell biztosítani. Magánút alatt közművek nem vezethetők, ezek a tulajdonosok magán – vezetékai.

Kerítés létesítésére az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 44.§-a vonatkozik. Kerítés létesítési kötelezettség függ a telek beépítési módjától (oldalhatáros beépítés esetén más lehet), saroktelek esetén szintén eltérőek a szabályok, illetve nyeles telekre is külön szabályok vonatkoznak. A HÉSZ tervezet 7.§ (4) tartalmazza: „Beépítésre szánt területen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani csak akkor lehet, ha a magánút a közutakra vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.”

**Észrevétel:** „(9) Gazdasági terület telkeit megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.”  
*Miért csak gazdasági területen kell megfelelő teherbírású utat építeni? Lakóterületen, a közforgalom elől el nem zárt magánúttal határos ingatlanok tehergépkocsis megközelítése is indokolt lenne, építési, felújítási munkákhoz, tüzelő szállításhoz, tűz esetén tűzoltó járművel való megközelítéshez szükséges a tehergépkocsival is járható út.*

*Javaslom, hogy a közforgalom elől el nem zárható 5 lakásnál többet ellátó magánutat is úgy kelljen kialakítani, hogy tehergépjárművel is járható legyen.*

**Válasz: El nem fogadott észrevétel**

A teherjárművel történő megközelítés biztosítása a szabályozásnál a helyszínrajzi kialakításra vonatkozik. A pályaszerkezet méretezése az útügyi előírások szerint szükséges.

**Észrevétel:** 9. Zöldfelületek általános előírásai, vagy 10. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek előírása 10. §

Javaslom, hogy a fejezetben kerüljön megemlítésre, hogy zöldterületen elhelyezhetők a csapadékvíz megtartást szolgáló vízgyűjtő árkok, szikkasztók, időszakos víztározók. Talán ezzel is felhívniánk a figyelmet, hogy ezeknek a műtárgyaknak is szükséges helyet biztosítani a magántelkeken, illetve a közlekedőterületeken is.

**Válasz: Tájékoztatás**

Az észrevételben szereplő létesítmények a vonatkozó országos előírások szerint minden övezetben elhelyezhetők.

**Észrevétel:** 19. Szennyvízelvezetés 20. § (1)

A településen új szennyvízcsatorna, vagy csatorna-szakaszt csak elválasztott rendszerűként valósítható meg.

*Valószínűleg fölösleges a „t” betű*

**Válasz: Elfogadott észrevétel**

Az elírást javítjuk.

<p><b>Észrevétel:</b> 20. Csapadékvízvezetés 21. § javaslat a közútra kivezetett „magánvíz” kérdés kezelésére: A magántelkek burkolt felületeiről, illetve a tetőkről összegyűjtött, közútra kivezetett csapadékvizek esetén utólag is ki kell alakítani a magánterületen a záportározókat és a vizet abban összegyűjteni, vagy a közcsatorna terhelése miatt a közterületre vezetett csapadékmennyiség után is meg kell fizetni a csatorna díjat (vízgyűjtő felület x éves csapadékmennyiség x csatornadíj)</p>
<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Visszamenőleges hatállyal nem lehet előírni. Az OTÉK 47.§-a szabályozza a csapadékvíz elvezetésnek lehetőségeit. Díj kiszabása a HÉSZ-ben nem szabályozható.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> VIII. Fejezet Építés általános szabályai 26. Általános beépítési előírások 27. § (1) Az építési övezetek telkein — a gazdasági területek kivételével — a közterületi vagy magánúti telekhatáron, vagy közhasználat céljára átadott magánterület határán a) telkenként egy, több közterületi <i>(vagy magánúti, átadott magánterületi)</i> kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként <i>(vagy magánterületenként)</i> egy-egy, vagy b) 30 méter telekhosszonként egy darab, legfeljebb 4 méter szélességű kapubehajtó létesíthető. <i>a dőltbetűs kiegészítések beszurását javaslom</i></p>
<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az észrevétel alapján kiegészítjük az előírást.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> VIII. Fejezet Építés általános szabályai 26. Általános beépítési előírások 27. § Javasolom, hogy a terepszint változtatás szigorúbb tilalma szerepeljen az általános előírások között! Pl: Az új épület beépítési paramétereit nem a rendezett terepszinthez, hanem a természetes terepszinthez képest kell kiszámítani. <i>Véleményem szerint e szabály alkalmazásával jelentősen csökkenne a terepalakításra való igény.</i></p>
<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A természetes terepszint az épület felépültét követően már nem határozható meg, így a magassági adatok nem ellenőrizhetők. Az épületmagasság számításának módszerét az OTÉK szabályozza, helyi szinten nem szabályozható.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> 30. Építés lejtős terepen, a telek terepszintjének megváltoztatása 31. § (2) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását, és a rendezett terep a telekhatártól mért 1 méteren belül a szomszéd telek terepfelületétől <i>legfeljebb 1,0 méterrel</i> térhet el. <i>Nem értek egyet az 1 m magas eltéréssel, 1 m-en belül egyáltalán ne térjen el!</i> <i>Az 1m-en belüli 1m- es magasságkülönbség 45 foknál meredekebb rézsút jelent, ez a föld néhány év alatt átfolyik a szomszédba (tapasztalatból tudom)</i></p>
<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> Az eltérést 1 méterről 0,5 méterre javítjuk.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> (3) A természetes terepfelület magassága a telek lejtésének függvényében, amennyiben az épület terepre illesztése szükségessé teszi - a környezethez való illeszkedés feltételével - az alábbiak szerint módosítható, az előkert, ..... kivételével: <i>a kipontozott helyre a következő rész beszurását javaslom: „valamint az oldalkert és hátsókert telekhatár melletti 1 m széles sávjának”</i></p>
<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A vonatkozó előírást az észrevétel figyelembevételével kiegészítjük az előző észrevétellel összhangban.</p>
<p><b>Észrevétel:</b> 31. Járművek elhelyezése 32. § (1) Lakásonként, üdülőegységenként egy személygépkocsi elhelyezéséről – eltérő rendelkezés hiányában - telken belül kell gondoskodni. <i>a jelenlegi tendenciák figyelembe vételével lakásonként 2 gépkocsival lenne indokolt számolni.</i></p>

	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Az észrevételben foglaltakkal egyetértünk, ám az OTÉK 42.§ (2a) bekezdése alapján a HÉSZ-ben lakásonként, üdülőegységként legfeljebb 1 személygépkocsi telken belüli elhelyezése írható elő.</p>
P43	<p>(teljes véleménye a mellékletben található)</p>
	<p><b>Észrevétel: „Értékbudózer a Klenityben”</b></p>
	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b> A Klenity területén a telkek lakóövezetből kerülnek mezőgazdasági, és rekreációs övezetbe. Ezek a területek átlagosnál jobb minőségű termőföldek, melyek beépítéséhez a Földhivatal törvényre való hivatkozással nem járulhat hozzá. A telkek már 1997 óta lakóövezetbe soroltak, de építési tevékenység rajtuk nem történhetett az itt található átlagosnál jobb minőségű termőföld miatt. Azonban a jelenlegi használatot az övezetmódosítás nem akadályozza vagy lehetetleníti el. Az észrevételre is figyelemmel a HÉSZ-be ennek rögzítését beépítjük: az övezetnek megfelelő területhasználatig a mezőgazdasági használat fenntartható. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldön egyedi esetben helyhez kötött beruházásként a földhivatal elfogadja a beépítésre nem szánt rekreációs kijelölést. Budakalászon a meglévő lakóterület kijelölések még nincsenek kihasználva, új lakóterület beépítést ezért nem támogat. A Klenity még be nem épült részén jelenleg nincsenek építési teleknek minősülő telkek. A Klenity lakóterületének visszavétele az önkormányzat koncepcionális céljai közé illeszkedik.</p>
	<p><b>Észrevétel: „Mezőgazdasági területek fojtó szabályozása”</b></p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> Az észrevételre is figyelemmel a mezőgazdasági övezetek szabályozása részben átdolgozásra kerül: csökken a birtokközpont előírt nagysága, az ökológiai hálóval érintett területek beépítési lehetőséget kapnak meghatározott feltételekkel az Má-T/2 jelű övezetben. A Klenity mezőgazdasági területben maradó részén továbbra is javasolt az Má/1 övezet.</p>
	<p><b>Észrevétel: „Mt/2 övezet a Kőbányai út és a Majdán-patak között”</b></p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> Az ökológiai hálóval érintett területek beépítési lehetőséget kapnak meghatározott feltételekkel az Má-T/2 jelű övezetben. A tájképvédelmi övezetet magasabb szintű jogszabály szabályozza, a szabályozási terven szerepeltetni kell.</p>
	<p><b>Észrevétel: „Kőbányai út külterületi szabályozása”</b></p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A 0129/5 hrsz-ú telket a hatályos Szabályozási terven teljes szélességében (~128 m) szabályozási vonal érinti 6-7 méter széles sávot közterületnek jelöl ki (896 m<sup>2</sup>). A teleknek a Kőbányai úti telekhatárán azonban -a szabályozási vonal figyelmen kívül hagyásával- beton kerítésoszlopok kihelyezése történt. Erre is figyelemmel az új Szabályozási terv tervezete a 0129/5 hrsz-ú telket csak minimális mértékben érinti a 0127 hrsz-ú közterületre való könnyeb behajtás érdekében.</p>
	<p><b>Észrevétel: „Birtokközpont-birtoktest”</b></p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A birtokközpont kialakítása továbbra is egy lehetőség. A tervezett HÉSZ az említett építményeken felül gyümölcstermesztéshez, saját termék tárolásához és feldolgozásához szükséges építmény elhelyezését is lehetővé teszi birtokközponton kívül is. Ezáltal a beépítési paraméterek és lehetőségek nincsenek a birtokközpont kialakításához kötve, csak lakóépület és nagyobb állattartó építmények. A birtoktest minimális mérete csökkentésre került.</p>



	<p><b>Észrevétel:</b> „Különböző védőtávolságok”</p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A védőtávolságok felülvizsgálatra, részben csökkentésre kerültek.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> „Kerítés mumus”</p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A mezőgazdasági területeken a kerítés építésére vonatkozó lehetőségeket a termény és vagyonvédelem szempontjainak megfelelően kibővítjük. A Majdán patak mentén 10 m-es ökológiailag különösen érzékeny sávban továbbra sem lehet kerítést elhelyezni.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> Lke/5 övezet Klisovac utcai részén a patakkel párhuzamos szaggatott vonal és a 20 méteres jelölés mit jelent? Ha ez valami tiltó határ, annak törlését kérem.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A patakkel párhuzamos szaggatott vonal a patak mederkarbantartási sávja, melyet a terven jogszabályi kötelezettség miatt, mint korlátozó tényezőt, jelölni kell. A piros szaggatott vonal és a 10 méteres jelölés (20 méteres nincs) építési határvonal. A patak és az építési határvonal között épület nem helyezhető el.</p>
<b>P44</b>	
	<p><b>Észrevétel:</b> A Köves út, 049/129 helyrajzi számú, 10700 négyzetméteres földterületünk a korábbi (jelenlegi) HÉSZ alapján lakóház építésére volt alkalmas. Ennek megfelelően vezetékes ivóvízzel láttuk el és bevezettük a villanyt is a telekhatárra. (Nem kis befektetés volt, mert földkábellel kellett 60 méterre vezetni az áramot.) A földünk előtt rendszeresen karbantartott köves út halad el. A tervezett lakóházépítést figyelembe véve számos gyümölcsfát és nagyon sok díszfát ültettünk, melyek a közben eltelt időben valóságos "mini" arborétumot alkotnak. Az új HÉSZ tervezet alapján lakóházat már nem építhetnénk, csak gazdasági épületet. A beépíthetőség ugyanakkora lehetne (150 nm). Egy gazdasági épület tájképi szempontból sokkal kevésbé előnyös, mint egy megfelelően kivitelezett lakóház. A kertünk művelését jelentősen megnehezítette, hogy a település másik részéről kellett odajárnunk, sokszor már sötétben botorkálva öntöznünk. Az új HÉSZ-hez készült kimutatások szerint a méret és a további feltételek teljesülése esetén ÖSSZESEN 18 telek lett volna alkalmas a zártkerti részeken lakóház építésére. Ha ezek felépülnének, akkor sem "népesedne túl" Budakalász. Minket a leírtak alapján jelentős érdeksérelem érne, ha a HÉSZ tervezet a jelen formájában kerülne elfogadásra. Kérjük, hogy ezen a részen a hatályos építési szabályzat ne módosuljon.</p>
	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Mk-1 övezetbe tartozik a hatályos HÉSZ szerint, ahol lakóépület elhelyezése bizonyos telekméret felett megengedett volt. A javasolt HÉSZ szerint Mk/1 övezetbe kerül, ahol lakóépület nem helyezhető el. Az OTÉK 29.§ (2b) „A kertés mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.” Az OTÉK 122.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében „hatósági engedélyezés vagy bejelentés során, ezek hiányában az építési tevékenység megkezdésekor” a 29.§ (2b) hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> szintén családunk tulajdonában lévő 040/9 és 040/10 helyrajzi számú ingatlanok esetében a jelenlegi szabályozás 5000 m<sup>2</sup>-en 5% beépíthetőséget tesz lehetővé, a tervezet viszont csak birtokközpont kialakítását engedélyezi olyan nagyságú terület megléte esetén, amivel lehet, hogy senki sem rendelkezik Budakalászon. Az új terveket készítőik felmérései szerint a város mezőgazdasági besorolású részein a korábbi feltételeknek ÖSSZESEN 35 terület felelt meg a lakóépület építésének, amelyek ha VALAMIKOR felépülnének, szintén nem okoznának túlnépesedést Budakalászon. Ez a tábla Budakalász és Üröm határára esik. Mindkét irányból zártkerti jellegű beépítés veszi körül. Ha egy lazább beépítés jönne létre, az megakadályozhatná egy későbbi sűrűbb beépülés kialakulását, hasonlóan az ürömi Barackos út túloldalához, ahol ilyen "laza" beépítettség jött létre. Ezek figyelembe vételével javasoljuk a 040-es tábla esetében is a hatályos szabályozás változatlanul hagyását.</p>

	<p>Tudjuk, hogy a jelenlegi HÉSZ 2016-ban lépett hatályba, de egyes részei később megváltoztak. Így a 040-es táblára vonatkozó előírások is 2019-ben módosultak, ezért még érvényes rájuk az 1997. évi LXXVIII. tv. 30.§ 1-3. bekezdése, mely szerint ha 7 éven belül kerül sor az építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, akkor kérésre kártalanítás illeti meg a tulajdonost. Biztos, hogy nem csak mi élnénk ezzel a jogunkkal!</p> <p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> A tervezett HÉSZ bizonyos extenzív állattartó építményeken felül a gazdálkodáshoz szükséges gyümölcsstermesztéshez, saját termék tárolásához és feldolgozásához szükséges építmény elhelyezését is lehetővé teszi birtokközponton kívül is. Ezáltal a beépítési paraméterek és lehetőségek nincsenek a birtokközpont kialakításához kötve, csak lakóépület és meghatározott állattartó építmények esetén. A birtoktest minimális mérete csökkentésre került. A birtoktest a település közigazgatási területén belül több helyen is elhelyezkedhet, nem kell egy tagban lennie.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Egyetértünk azzal, hogy Budakalászon senki sem szeretné, ha nagymértékben nőne a lakosság száma. A lakossági fórumon viszont azt láttuk, hogy az új HÉSZ tervezet sokaknak okoz bánatot és komoly vagyonszétértést. Sokkal szigorúbb a kellenél. A cél a túl sűrű (azaz társasházak és kis telekméretű) beépítés megakadályozása lenne. Úgy érezzük, hogy ide jöttek a Belvárosból és szétnéztek: ez így az meg úgy lenne jó. Nem gondolva arra, hogy például egy erdő határvonalat arrébb húzva azoknak a földeknek a más célú hasznosítását örökre lehetetlenné teszik, a valamikori felhasználás reményét is elveszik. Nem baj, ha egy földterület nem építhető be jelenleg, de ha <b>Erdő</b> besorolásba kerül, akkor az gyakorlatilag azt jelenti, hogy soha. (A <b>0178/126, 127 és 128</b> helyrajzi számú területen szerettek volna egyszer a mi és barátunk gyermeke is építkezni). Az lenne a kérés, hogy ami jelenleg szántóföld hasznosítású, azokra a területekre ne terjesszék ki az Erdő besorolást. Ráadásul a 0178-as táblának a város felőli része beékelődik a már beépített területek közé. Az ott meglévő, vagy majd kialakuló infrastruktúra lehetővé tenné a település szerves fejlődését ebbe az irányba.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A beérkezett észrevételek alapján a Klenity területén az erdő övezet a tényleges faállománnyal fedett területre fog korlátozódni. A tervezett közjóléti erdő többi részén Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület lesz kijelölve. A jelenlegi használatot az övezetmódosítás nem akadályozza vagy lehetetleníti el. Az észrevételre is figyelemmel a HÉSZ-be ennek rögzítését beépítjük: az övezetnek megfelelő területhasználatig a mezőgazdasági használat fenntartható.</p>
P45	<p><b>Észrevétel:</b> Jelen szabályozási terv alapján a Budakalász 042/15 helyrajziszámú telek MT/1 besorolásba került, aminek szabályozási szempontjai ellehetetlenítik a műveléssel és felhasználással kapcsolatos terveinket, aminek alapján a tulajdonomba került ezen telek. Kérem az önkormányzatot, hogy a végleges tervekben a terület az MT/2 minősítés alapján kerüljön besorolásra. Az alábbi szempontok alapján</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál már indítványoztam egy földvédelmi eljárást a terület egy részére, a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére</li> <li>2. A terület közművesíthető, részben közművesített (ivóvíz DMRV) szilárd útburkolattal van kapcsolata (Üröm hóvirág utca és Üröm cseresznyés utca, illetve Hársfa utca bejára al. továbbá a terven megjelölt Köu/5 mezőgazdasági útról).</li> <li>3. A terület melle közvetlen MT/2 terület van a terveken így egy egységes megszakítás nélküli homogén felület lenne.</li> <li>4. Továbbiakban indítványoztam az Agrárminisztériumnál, hogy a terület kerüljön le az ökológia hálózat nyilvántartásából mivel mezőgazdasági célú használata miatt a környezeti élettér biztosítása nem lehetséges és nem fenntartható, továbbá a földtörvényben rögzített kötelezettségeimnek sem tudnék így eleget tenni</li> </ol> <p>Továbbiakban kérem, hogy vegyék figyelembe, mint az agrárkamaránál P00000721060 nyilvántartási számon jegyzett földműves a terület előnytelen minősítése miatt a tervezett tevékenységem teljes mértékben ellehetetlenülne.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> Az észrevételre figyelemmel a telek átkerül Mt/2 övezetbe, aminek a jele is módosul Má-T/2-re.</p>

P46	
	<p><b>Észrevétel:</b> Véleményünk szerint a Klenity tervezett módosítása elfogadhatatlan, mert az Aranykoronás Szántót az őslakosság örökség, kárpótlás címen kapta. Erdővé nyilvánítása elfogadhatatlan!!! Mert így az értéke is jóval kevesebb lesz. A tulajdonosok a gyerekeiknek szeretnék volna átadni, hogy itt helyben építkezzenek, lakjanak, éljenek ők is. Ez így teljesíthetetlen... A népesség növekedését nehéz megállítani, de semmiképpen nem szabad az őslakosok kárára lépni. Az örökséget veszik el ezzel a módosítással. Érdekes módon a 11- es út melletti Óbuda Tsz hatalmas szántó területeket ad el, és az új tulajdonosok megkapták rá a beton épületek felépítésére az engedélyt. Bízunk a képviselők helyes döntésében, (akiket mi választottunk) hogy nem a szántók tulajdonosai kárára döntenek.</p>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> Az építési telkek számának növelése ellentétes az önkormányzat és a településfejlesztési koncepció céljaival. A szántóterületek Má/1 jelű mezőgazdasági övezetbe kerülnek. A Klenity területén a telkek átlagosnál jobb minőségű termőföldek, melyek beépítéséhez a Földhivatal törvényre való hivatkozással nem járulhat hozzá. A beérkezett észrevételek alapján a Klenity területén az erdő övezet a tényleges faállománnyal fedett területre fog korlátozódni. A tervezett közjóléti erdő többi részén Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület lesz kijelölve. Azonban a jelenlegi használatot az övezetmódosítás nem akadályozza. A 11-es út és a Kék Duna utca melletti területek nem minősülnek termőföldek.</p>
P47	<p><b>Észrevétel:</b> A [REDACTED] hrsz-ú ingatlan (Gksz-1) tulajdonosaként az alábbi észrevételeket/ kérdéseket szeretném (fel)tenni az új HÉSZ tervezet kapcsán:</p> <p>1. Értelmezésem szerint a Gksz-1 övezetben a korábbi HÉSZ-szel ellentétben már lehet a tulajdonos részére legfeljebb 1 lakást létesíteni. Kérem ebben szíves megerősítését.</p> <p><b>Válasz: Tájékoztatás</b> A főrendeltetésű épületen belül legfeljebb egy lakás kialakítható.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> A 49. § (1) a) pont szerint "<i>gazdasági tevékenység csak épületen belül végezhető.</i>", amivel maximálisan egyetértünk, ugyanakkor jeleznénk, hogy a szomszédos területeken lévő autószerelő/karosszerialakatos tevékenységet végző műhelyek gyakran épületen belül végzik munkájukat, viszont nyáron általában az összes garázsajtójuk nyitva van, tehát zaj szempontjából pont olyan, mintha az udvaron végeznék. Az előírás azzal folytatódik, hogy "<i>A telekhatáron mérhető, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos lakóterületre vonatkozó megengedett terhelési szintet.</i>" Ennek megállapításához környezeti zajmérés/zajvizsgálat szükséges? Az Önkormányzat bejelentés alapján fog ellenőrzést végeztetni ennek megállapítására? A zaj problémáját még nem látjuk teljesen megoldottnak ebben az övezetben.</p>
	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b> A gazdasági terület elsődleges rendeltetése a gazdasági tevékenység, a lakófunkció csak kiegészítő rendeltetés. A Gksz területen belül fekvő telkeken a Gksz területre vonatkozó határértékeket kell betartani, a Gksz telkek lakóterülettel szomszédos telekhatárán pedig a lakóterületi határértékeket kell betartani. Méréseket lehet végeztetni, de ez nem az önkormányzat hatásköre.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> A HÉSZ a 48. § (2) pont alatt felsorolja, hogy milyen főrendeltetésű épületek helyezhetőek el a Gksz-1 övezetben. Amennyiben egy funkciót nem sorol fel, de nem is tiltja meg, akkor az OTÉK rendelkezései a mérvadóak?</p>
	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b> Nem. Csak a 48.§ (2) bekezdésében felsorolt rendeltetések létesíthetők.</p>
	<p><b>Észrevétel:</b> A két bevezető úton (1111 számú Pomázi út és 1108 számú Szentendrei út) nagyon gyakoriak a sebességtúllépések, csúcsidőn kívül, sok esetben akár 100 km/ órát meghaladó sebességgel haladnak a gépjárművek. A gyorsajtás a mellékutcákból kihajtó gépjárművekre ill. a főutakon haladó kerékpárosokra különös veszélyt jelent. Érdeklődnék, hogy terveznek-e valamilyen intézkedést (pl: megengedett sebesség túllépése esetén pirosra váltó lámpák) ennek a problémának az orvoslása érdekében? Továbbá terveznek-e bicikliutat vagy -sávot ezeken a szakaszokon?</p>

	<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Az utak sebességszabályozása nem a településrendezési tervek hatásköre.</p>
P48	<p><b>Észrevétel:</b> Budakalászon a János utca 25. Lf-O/2 övezetben fekszik. Az övezet oldalhatáros besorolású, de a szűkebb területen több ingatlan jelenleg szabadonálló beépítésű. A jelenleg hatályos HÉSZ tartalmazta a következő eltérési lehetőséget: "Amennyiben a telek mindkét oldalán a szomszédos telkek szabadonálló módon épültek be, akkor az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül," Az új tervezetben ezt a kitételel nem látom. Véleményem szerint, ha egy ingatlanra új épületet akarnak építeni, ez az ellentmondás komoly problémákat okozhat. A korábbi szabályozásból adódóan jellemzően az egyik oldalon (ez ráadásul ingatlanonként változó oldal) 3 m-es oldalhatárral épültek a házak, így 3-4 m távolságra kéne építeni tűzfalat a szomszéd egyik értékes (keleti - vagy nyugati) homlokzata elé.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A csurgótávolságra vonatkozó előírásokat felülvizsgáljuk. Az építési helyen belül – eltérő előírás hiányában – bárhol elhelyezhető az épület, nem kell az oldalhatáron vagy a csurgótávolságon állnia.</p>
P49	<p><b>Észrevétel:</b> Klenity Az új Településszerkezeti Terv és HÉSZ módosítás Klenity-re vonatkozó részével kapcsolatban örömmel látom, hogy törekednek településünk természeti értékeinek és zöld felületeinek megőrzésére! ... Ha ezek a zöld szigetek megszűnnek, akkor élhetetlenné válik városunk! Az új települési programban fontos szerepet kap az egyes településrészek közötti kapcsolatok erősítése, ami dicsérendő, de hangsúlyozni kellene, hogy a <b>gyalogos és kerékpáros összeköttetéseket</b> kellene erősíteni! Ha mindenhova beengedjük az autókat és különösen a teherautókat, kamionokat, akkor szintén élhetetlenné válik városunk! Az új TSZT és HÉSZ egy új út létrehozásának lehetőségét nyitja meg az ipari övezetben található Kék Duna utca és Szentistvántelep határát képező régi szentendrei út között. Ez kétirányú direkt kapcsolat lehetőségét, sőt "egérút" lehetőségét nyitja meg az iparterület és Szentistvántelep határa között, feleslegesen ráterhelve a teherautók és kamionok zaját és bűzét Szentistvántelepre. Az iparterület folyamatosan fejlődik, bővül, hónapról- hónapra egyre nagyobb a forgalma. Ezek a járművek eddig csak a 11-es út- József Attila utca felől tudják megközelíteni az iparterületet. Ha ez az út elkészül, akkor a 11-es út dugói helyett a másik útvonalat, a régi szentendrei utat fogják választani éjjel-nappal, feleslegesen ráterhelve az ottlakókra ennek következményeit. Mindezek alapján kérdés, hogy - érdemes-e ezt az érintetlen szántóföldet keresztbe átvágni és ezáltal megkisebbiteni? - <b>érdemes-e autókat, teherautókat, kamionokat erre az útra ráterelni?</b> ha ez az út egyszer elkészül, akkor megvalósítható, hogy teherautók, kamionok ne használhassák? (súlykorlát, stb.?) - ahol egy útépités megkezdődik, az magával hozza a környező részek beépítését is - ez egyezik-e a tervezők és döntéshozók szándékával?</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> A javasolt új út a Kék Duna utca és a Szentendrei út között a túlterhelt belső településrészek kikerülésére ad lehetőséget. A teherjárművek erre az útra tereléséről nincs szó. A gazdasági terület megközelítését továbbra is az Óbuda utca és a Kék Duna utca fogja szolgálni. A tervezett útnak a kijelölése távlati jelentőségű. A beérkezett észrevételekre is figyelemmel a tervezett útvonal melletti közjóléti erdő kijelölése helyett mezőgazdasági terület kijelölése tervezett a javított tervanyagban. A területhasználatok tényleges kialakulása során az út nyomvonala még átgondolható.</p> <p><b>Észrevétel:</b> Duna part</p>

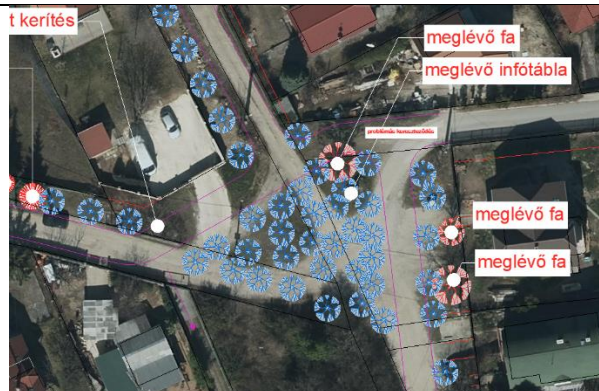
	<p>A kalászi rövid Duna part szakasz Budakalász "ékszerdoboz". Egyre többen fedezik fel, hogy igazából itt van a "Dunakanyar kapuja" a Lupa szigeti út és a dunaparti gát találkozásánál. Érdemes e képzeletbeli kapu elé egy nagy kapacitású parkolót kialakítani az egyre nagyobb létszámú idelátogatók számára. Erre alkalmasnak látszik az új TSZT-n feltüntetett gáton inneni "eperföld" területének egy része, de akár lehetne a gát túloldalán is. Javaslatok:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fontos lenne az egyre népszerűbb és egyre nagyobb forgalmat lebonyolító Vidra csónakház látogatói számára, valamint más vízi túrázók, sportolók számára is kialakítani a Dunához, valamint a <b>Csónakházhoz minél közelebbi parkolási lehetőséget</b>, ahol saját hajóikat le tudják rakni, illetve nagyobb szállítmánnyal (hajó szállító trélerrel, stb.) meg tudnak állni (kb 15 autó). Erre alkalmas lehetne az egykori Lupa csárda előtt kiszélesedő autós forduló belső része, igaz így zöld terület vész el, de hasznos lehetne, korlátozva, hogy pl csak a Vidra csónakház látogatói ill vízi túrázók használhassák.</li> <li>- <b>Nagyon balesetveszélyes</b> jelenleg ezen a szakaszon sétáló gyalogosok, sokszor babakocsis vagy kisgyerekes családok, valamint a Vidra csónakház kapuján kilépő, sokszor kenut vagy kajakot cipelő sportolók, gyermekek részére az Eurovelo kerékpárút ezen szakasza, a <b>nagy sebességgel közlekedő kerékpárosok miatt</b> mely sürgős intézkedést kíván (pl "fekvő rendőrök" létesítése a Csónakház előtti szakaszon kerékpárosok részére, stb), de hosszabb távon <b>a kerékpárutat más útvonalra kellene terelni</b>, amíg nem késő és nem következik be súlyos baleset! Fontos lenne e védett ártéri erdőben gyalogos (és futó) ösvény létesítése is, mely újabb természetközeli rekreációs teret nyithatna meg Budakalász ifjabb és idősebb lakosai részére.</li> </ul>
	<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b>  A Lupa Csárda előtt kiszélesedő forduló zöldfelületi részének parkolóként való kialakítása nem javasolt. Parkolást a telken belül vagy a szabályozási terven kijelölt parkolóban javasolt megoldani.  A parkolás rendezésére adott javaslat biztosítja a part megközelítését.  A fő kerékpáros útvonalra adott javaslat a Gát utca vonalára helyezi át.</p>
P50	<p><b>Észrevétel:</b> Ezúton szeretnék javaslatokat tenni, jelezni szándékomat, a Budakalász 0139/50, 0139/51 számú föld tulajdonosaként mint aktív méhészt, hogy a fent említett telken szeretnék méz pergetésre ,léptárolásra , hordók tárolására és mosására és egyéb méhészti kiszolgáló tevékenységekre alkalmas gazdasági épületet létrehozni a közeljövőben. Kérem vegyék figyelembe hogy Budakalász területén igazoltan méhészkedem több mint 8 éve közel 120 méhcsalád közreműködésével, mellyel a környék közel 5000 hektáros területének a beporzását biztosítom!</p> <p><b>Válasz: Tájékoztatás</b>  A 0139/50, 0139/51 hrsz-ú telkeket a tervezett új Szabályozási terv Má-t/1 övezetbe sorolja, ahol méhészet fenntartásához szükséges építmények elhelyezhetők.</p>
P51	<p><b>Észrevétel:</b> Köszönettel vettük a 1705/2 ingatlant érintő térképrészletet. Jelen levelünkben álláspontunkat szeretnénk tisztázni a számos, a személyes találkozón is felmerült opcióval, lehetőséggel kapcsolatban.  A budakalászi önkormányzat 19/2021. (VII.02) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el többek között az Ingatlanra legfeljebb 3 évre vagy az új HÉSZ hatálybalépéséig a településrendezési eszközök és fejlesztési koncepció felülvizsgálata miatt. A Budakalászi Önkormányzat <a href="http://www.budakalasz.hu">www.budakalasz.hu</a> honlapján megjelent Tervezet, továbbá az Ön által küldött térkép a tárgyi ingatlan egyes részeit, a vélelmezett közérdekű célok megvalósítására hivatkozva, közcélra kívánja hasznosítani. Az érintett részeket Zkp/2 és KÖu/5 övezetbe sorolja. A közcélú felhasználással nem érintett, visszamaradó rész övezeti besorolása Vt-Ó/1. A visszamaradó rész területe 597 m2 ami nem éri el a megengedett legkisebb teleknagyságot, továbbá ezen rész méretei nem teszik lehetővé a terület hasznosítását számunkra.  <b>Amennyiben a Tervezetet az Önkormányzat jóváhagyja, a teljes 1705/2-es ingatlant felajánljuk megvételre az Önkormányzatnak. Amennyiben az adásvétel nem jön létre és a tulajdonjogot elvonják, teljes és azonnali kártalanítást kérünk az ingatlan egészére. Egyúttal kijelentjük, hogy semmilyen más opcióval (cseretelek, cseretelkek, többletjogok, telekrendezés, telekegyesítés) nem kívánunk élni.</b>  Jelen véleményünket a honlapon megjelent és a személyes találkozón hallott, nem teljes körű információkra alapozzuk és álláspontunk tisztázása céljából küldjük. Véleményünk semmiképpen nem minősül jogi nyilatkozatnak, jogról lemondásnak vagy kötelezettség vállalásnak.</p>

	<p><b>Válasz: Tájékoztatás</b>  A tervezett szabályozást fenntartjuk településszerkezeti érdekből, a város gyalogos és zöldfelületi rendszerének kialakítása érdekében. Az Önkormányzat nyitott az érintett telkek tulajdonosaival további tárgyalásra.</p>
<p><b>P52</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> A szabályozási terv Szegély utca -azon belül is annak a Magyar utca felé eső részét érintő- szabályozási elképzeléshez szeretnék hozzászólni.  1. a Barát-patak és a Majdán-patak fel van cserélve. Vagy a térképen, vagy nekem tanították rosszul az elmúlt 35 évben.  2. a szabályozási vonal a korábbi verzióhoz képest már kijebb tolódott a patak felé (ezt üdvözöltem), azonban még mindig indokolatlanul belóg a HRSZ 3300-ba.  Meglátásom szerint indokolatlan, mert:  - ez egy zsák utca, ahol autós forgalom csekély. A jelenlegi utca szélessége a „kidőlt és ott felejtett” villanyoszloptól a kerítés vonaláig 5m (Erről próbáltam fotót is készíteni, melyet csatolva találnak) ez jelentősen meghaladja sok másik -akár- átmenő forgalommal rendelkező budakalászi utcának a szélességét pl.: Magyar vagy Jókai utca  Az utca talajának erőssége a már említett villanyoszlopig az elmúlt években nagy terheléses teszteknek volt kitéve (forgolódott ott 6 kerekű konténerszállító, markoló, beton mixer, betonpumpás kocsi) és az út kitartott, egyetlen alkalommal sem süllyedt meg, vagy indult volna meg a patak felé.  - a szabályozási vonal levágja az ingatlanon álló  1. gazdasági épület garázsbehajtóját.  2. az ingatlan egyik kútját  3. az elektromos hálózat villanyóráját  4. a gazdasági épület szennyvíz tárolóját.  Úgy gondolom, hogy reális kérés, hogy a kút, a villanyóra és a garázsbeálló a szabályozási vonalon kívülre kerüljenek (tehát továbbra is a HRSZ 3300 részét képezzék). Amennyiben nem az, úgy érdeklődöm, hogy mire számíthatok? Hogyan történik ezeknek a felszámolása? Mi a tervezet célja, mi az elképzelt műtárgy, amit oda szeretnének elhelyezni?  Amennyiben a szemétszállító autó fordulása (vagy bármely jármű megfordulása) az indok, akkor szeretném, ha figyelembe vennék, hogy a mai napon is járt bent az utcában kukás autó, mely előre felé hajtott be, megfordult az utca végén lévő szolgalmi úton, majd előre felé tudott kihajtani. Nem kellett tolatva behajtania az utcába, mint ahogyan például az a Magyar utca esetében történik.  Köszönöm szépen hogy(ha) elolvasták, remélem hogy a szabályozási vonalat tudják még egy pár métert a patak felé tolni!</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b>  A forduló helye átszerkesztésre kerül.</p>
<p><b>P53</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b>  1. <b>Javasoljuk, hogy a HÉSZ Értelmező rendelkezések 3. § 5. szerinti, a csónakra vonatkozó egyedi fogalom meghatározás helyett a Vízi közlekedésről szóló 2000. évi XLII törvény 87. § (3) bekezdésre való hivatkozás vagy az aszerinti szöveg szerepeljen, mely az alábbi:</b>  „87. § (3). * csónak: a hajónak, kompnak, vízi sporteszköznek nem minősülő  a) emberi erővel hajtott, felépítménnyel nem rendelkező vízijármű, amelynek testhossza nem haladja meg a kishajóra megállapított mértéket,  b) * szélerővel vagy gépi berendezéssel hajtott vízijármű, amelynek hossza a 7 métert, névleges vitorlafelülete a 10 m<sup>2</sup>-t nem éri el, vagy motorteljesítménye legfeljebb 14,7 kW, ide nem értve az építése, berendezése és felszerelése alapján vízen való közlekedésre nem szolgáló úszóeszközt;”  Indoklás:  A Tervezet szerinti szöveg kizárná a 7 m-nél hosszabb hajókat (pl. a jellemzően 7,2 – 7,6 m hosszú kielboatokat és az összes egy- vagy párevezőst, melyek 8,2 – 13,4 m hosszúak) és a nem kézzel, de emberi erővel, lábbal hajtott hajókat a csónak fogalmából és így a HÉSZ szerinti csónakkikötő használatának</p>

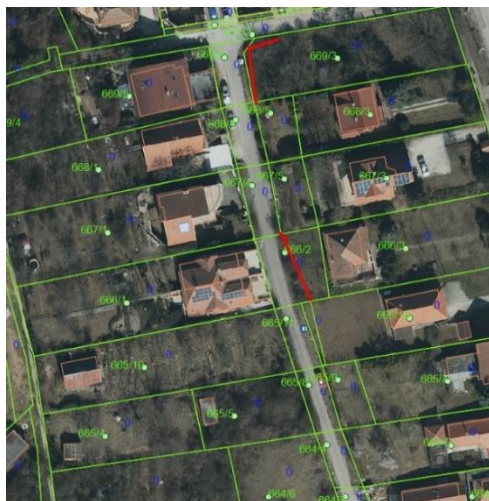
<p>lehetősége alól. Úgy tűnik, hogy az evezősök mellett a pedálos-uszonyos vagy -hajócsavaros hajók, például kajakok térnyerésére is számítani lehet és a vízhez jutás, kikötés lehetőségének biztosításával magunk is szeretnénk ezt elősegíteni.</p> <p>A harmonizáció azért is hasznos lenne, mert a víziközlekedés rendjéről szóló 57/2011. (XI. 22.) NFM rendelet ugyanezen fogalom meghatározás alapján rendelkezik a csónakokra és azok használatára, közlekedésére vonatkozó előírásokról.</p>
<p><b>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</b> Az észrevételre figyelemmel a javasolt csónak fogalom részbeni átvételével a csónakkikötő és a csónakház fogalmak kerülnek meghatározásra.</p>
<p><b>2. Kérjük, hogy a tervezett Szabályozási Terv lapra, a Duna sétány 11 előtti part- illetve mederszakaszra „Csónakkikötő” és „Úszóház” létesítési lehetőségére utaló jelet helyezzenek el.</b></p> <p>Indoklás: A HÉSZ tervezet 36. § (5) szerint: „A Duna területén a budakalászi Duna-parthoz kapcsolódóan kizárólag a Szabályozási Terven jelölt helyen létesíthető úszómű, kikötő létesítmény és sólya a (6)-(9) bekezdések szerint.”</p> <p>Az ingatlanunk tulajdonosa által engedéllyel épített, meglévő sólya használata kikötési lehetőség nélkül nem lehetséges, ezért azt – külön településképi és vízügyi eljárással – a HÉSZ 36. § (7) szerinti csónakkikötővel, vagy úszóházhoz kapcsolódó úszóművel szeretnénk biztosítani.</p> <p>Az SZT tervlapon a part mentén futó, kék vonallal jelölt „sólya, stég, úszómű kialakítása alól elzárt terület” a Duna sétány 11 előtt megszakad, amit lehetne ezek létesítési lehetőségeként is értelmezni, ugyanakkor e jel nem rendelkezik a csónakkikötőről. Ezért kérjük a csónakkikötő és úszómű elhelyezési lehetőségét a kért jellel is biztosítani.</p>
<p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b> A 0209/22 hrsz telek elé csónakkikötő jele kerül</p>
<p><b>3. Kérjük, hogy a HÉSZ tervezet 36. § (7) és (8) pontjában a „kézi hajtású vízi jármű” megnevezés helyett a „csónak és a legfeljebb 100 LE teljesítményű kiscsónak” fogalma kerüljön használatra.</b></p> <p>Indoklás: Az 1. pont szerintiék szerint és mellett a tradicionális dunai fahajók reneszánszát (Karsai, Hkovács, Bucséter stb.) illetve a vízi sportélet felvirágoztatásában várhatóan jelentős szerepet játszó elektromos és hibrid hajózást kívánjuk támogatni, kiszolgálni.</p> <p>A világszinten is kuriózumot jelentő 2 – 4 személyes dunai fa szivar hajók 5 – 25, a szélesebb, könnyű, sikló fa motorcsónakok jellemzően 25-60 LE közötti, de mindenképp 100 LE alatti motorokkal üzemelnek. Ezek hullámkeltése jelentősen kisebb, mint a mai, akár csak 20 lóerős, rövid műanyag csónakoké, melyek ilyen teljesítménnyel nem siklanak, csak „tolják” a vizet, és szinte elhanyagolható a 100 LE feletti, általában kabinos, nehéz műanyag hajókéhoz képest. Így az evezős hajókkal közös vízfelületen ezek használata kifejezetten előnyös. A már-már muzeális értékű fahajóknak a megmentéséhez, az általuk képviselt hagyománynak a megőrzéséhez a megfelelő parti tárolásuk és a rendszeres használatuk is szükséges, melynek teret kívánunk biztosítani.</p> <p>Az elektromos hajók a nagy teljesítményű belsőégésű motorral szereltekkel szemben elhanyagolható környezeti terhelést és zavartatást (károsanyag kibocsátás-, zaj- és hullámkeltés mentes üzem) jelentenek, az elektromos segédmotorral szerelt evezős vagy lábhajtású hajók és SUP-ok pedig a vízisportok új, természetközeli szegmensét jelentik és magunk is szeretnénk ezek elterjedését segíteni.</p>
<p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b> Nagyobb motorteljesítmény nem támogatott.</p>
<p><b>4. Kérjük, hogy a HÉSZ tervezet mellékletét képező 6. táblázat szerinti, az Üü/1 övezet beépítési paraméterei közül a „beépítettség legnagyobb mértéke terepszint felett” mutató értékét 15%-ról 25%-ra módosítsák.</b></p> <p>Indoklás:</p>

	<p>A TSZT 1.1 táblázat szerint az Üü üdülőházas üdülőterület megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 0,7. Nyilvánvaló, hogy a legnagyobb sűrűség elérése nem cél, különösen a Duna menti ártéren, de még egy ennél jelentősen kisebb sűrűség is csak többszintes beépítéssel, és – a legnagyobb 4,5 m épületmagasság miatt – erőltetett építészeti megoldásokkal lenne csak lehetséges.</p> <p>A kért 25% beépítettség nem nagyobb az Üü/2 övezetben megengedettnél, és az ottani 7,5 m helyett az itteni 4,5 m miatt megmaradna a két övezet jelentősen eltérő karaktere. A 25% beépítettség lehetővé tenné az üdülőházak mellett a fedett/zárt csónaktárolás hatékony megoldását is úgy, hogy az megfeleltethető legyen a vízügyi, árvíz-levezetési előírásoknak.</p> <p><b>Válasz: El nem fogadott észrevétel</b></p> <p>A Dunapart intenzívebb beépítése a településfejlesztési koncepció alapján nem cél.</p>
<p><b>P54</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b> ... kérdésként merült fel, hogy 16,0 m-es magasságú, liszt-silókat el lehet-e helyezni a területen (Gksz-2). Siló ügyben megnéztük a HÉSZ-t, TKR-t, OTÉK-ot.</p> <p>Sajnos a "bizonyítás" továbbra is csak indirekt módon lehetséges.</p> <p>Mi az alábbiakra jutottunk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Az OTÉK melléképületekre vonatkozó definíciója alapján a működést elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építményként ott van a siló.</li> <li>- A HÉSZ a tárgyalt egyes építési övezetekkel kapcsolatban tiltja a siló elhelyezését, de a Gksz övezet esetében nem.</li> <li>- Az építési engedély nélkül létesíthető építményekről rendelkező 312/2012 (XI. 8.) 1. mellékletének 17. pontja említi a silót, de kisebb mérettel.</li> <li>- A HÉSZ-ben és a TKR-ben nem találtunk határértéket az elhelyezhető építmény legmagasabb pontjára vonatkozóan.</li> </ul> <p>Fentiek alapján az a véleményünk, hogy a 16,0 m-es magasságú siló építési engedélyezési eljárás keretében elhelyezhető.</p> <p><b>Válasz: Elfogadott észrevétel</b></p> <p>A főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő építmények elhelyezhetőségével kiegészítjük az előírást, amelynek az építménymagassága eltérhet az előírttól.</p>
<p><b>P55</b></p>	<p><b>Észrevétel:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1760 hrsz-ú telek előtt a HÉV felé néző oldalon a 7-8 m széles, a közterületből a aVt-Ai/1 övezet területéhez történő szabályozás nem kívánatos. Kérjük a tervezett szabályozási vonal levételét.</li> <li>2. A Kék Duna utca és a József Attila utca kereszteződésénél, valamint a Klenityen keresztül tervezett új út és a Szentendrei út találkozásánál körforgalom számára terület biztosítása szükséges.</li> <li>3. Gksz/2 övezetben a hatályos Gksz-2 övezetben megengedett 30%-os beépítettség maradjon változatlan.</li> <li>4. A Gksz övezetek előírásaiban legyen szabályozva a melléképítmények elhelyezésére vonatkozó előírás.</li> <li>5. A Duna-parton a K-Rek/2 övezetben a megengedett beépítettség mértéke ne legyen több 10%-nál a terület túlszűfolt beépítésének elkerülése érdekében.</li> <li>6. A Wattay térnél a közterület zöldfelületként fenntartandó része az alábbi ábrával összhangban kerüljön kijelölésre.</li> </ol>





7. A 671/2 hrsz-nél a szabályozási vonal elhagyandó, ott csak gyalogos közlekedés lehetséges a terepviszonyok miatt. A Taván utca mentén kérjük a szabályozási vonalak pontosítását az alábbi képekkel összhangban. Az utca szélesítése a lejtő felé nem kezelhető. A hegy felőli oldalon azonban, ahol még nincs szilárd kerítés, érdemes szélesíteni a közterületet.



8. Az Erdőhát utcai telekcsoport újraosztás érdekében a telekalakítást lehetővé tevő előírások szükségesek.  
 9. A 3011 hrsz-ú telekre elővásárlási jog legyen megállapítva.  
 10. 3291/3 és 3262 hrsz-ú teleknél a szab vonal egyenes szerkesztését kérjük:



	<b>Válasz: Elfogadott észrevételek</b>

**Budakalász, 2023. 10. 26.**