



Előterjesztés

169/2023. (X.30.) számú előterjesztés

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. október 30-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Javaslat Budakalász településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához kapcsolódóan a véleményezési eljárás során beérkezett észrevételekre adott válaszok elfogadására és a véleményezési szakasz lezárására

Előterjesztő: dr. Göbl Richárd polgármester

Készítette: Kálmán Kinga főépítész

Egyeztetve: dr. Deák Ferenc jegyző

Ellenőrizte: dr. Deák Ferenc jegyző

Tárgyalja: Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű** szavazattöbbség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat Budakalász településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához kapcsolódóan a véleményezési eljárás során beérkezett észrevételekre adott válaszok elfogadására és a véleményezési szakasz lezárására

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakalász Város Önkormányzata 93/2020. (XI.25.) számú polgármesteri határozatában döntött arról, hogy megindítja a településrendezési eszközök felülvizsgálatát. A tervezési munka során elsőként a településfejlesztési koncepció készült el, melyet önálló véleményezési eljárás lefolytatása után a Képviselő-testület a 141/2022. (IX.28.) számú határozatával fogadott el.

A településrendezési eljárás a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban *Régi Településkódex*) meghatározott teljes eljárás rendje szerint történik.

A partnerségi egyeztetés a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 16/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerint történt.

A Településszerkezeti terv, a Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv véleményezési anyaga 2023. szeptember 4-re készült el. A véleményezési anyag tartalma megfelel a vonatkozó tartalmi követelményeknek. A tartalmi követelményekről főépítési feljegyzés készült, amely jelen előterjesztés 1. melléklete. A Képviselő-testület a jelen előterjesztéshez tartozó határozatában megerősíti, hogy a tartalmi követelményekkel egyet ért.

A tervekészítés a település teljes közigazgatási területét érinti, ezért az egyes tervek és programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdése értelmében a rendezési terv részeként környezeti vizsgálat készítése is szükséges. A Képviselő-testület a jelen előterjesztéshez tartozó határozatában megerősíti, hogy a környezeti értékelés szükségességével egyet ért.

A véleményezési anyag bemutatja, hogy a felülvizsgálat során hol és milyen mértékben került sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. Megállapítható, hogy nagyrészt olyan helyeken, történik korrekciós jellegű, kismértékű kijelölés, ahol a korábbi Településszerkezeti terv az utak területét nem sorolta be területfelhasználási kategóriába, vagy ahol út kijelölése szűnik meg. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban, a fentiekre tekintettel, megállapítható, hogy - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ e) pontjával összhangban - csak olyan használati célra történik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület. A Képviselő-testület a jelen előterjesztéshez tartozó határozatában ezt megerősíti.

A véleményezési anyag 2023. október 5-én kiküldésre került a véleményező államigazgatási szervek és önkormányzatok számára, valamint felkerült a város honlapjára partnerségi egyeztetés céljából.

A véleményező államigazgatási szervek a *Régi településkódex* 38.§ (3) bekezdése szerint 30 napon belül adhattak írásbeli véleményt.

Az államigazgatási szervek közül egyedül Pest Vármegye Állami Főépítésze észrevételei között fordult elő el nem fogadott észrevétel. A *Régi településkódex* 39.§ (1) szerint ilyen esetben egyeztető tárgyalás megtartása szükséges, melyre 2023. október 19-én került sor az állami főépítési iroda tárgyaló termében (Budapest. V. ker. Sas u. 25. IV. em.). Az el nem

fogadott észrevételek közül azok, amelyeknek az indokolását az állami főépítész az egyeztető tárgyaláson elfogadta, továbbra is el nem fogadott észrevételek maradtak. Egyéb esetben az észrevétel elfogadásra került, a válaszokat elfogadottként javítottuk.

A partnerségi egyeztetés során a várost három részterületre osztva három lakossági fórum került megtartásra 2023. szeptembere folyamán. A partnerségi írásbeli észrevételek benyújtására 2023. október 5-ig volt lehetőség. A beérkezett, kifogást emelő észrevételek esetében több egyedi egyeztetés is lezajlott.

A beérkezett észrevételek összefoglalását és a válaszokat az előterjesztés mellékletei tartalmazzák, külön anyagban államigazgatási szervek észrevételeit és az azokra adott válaszokat, valamint a partnerségi észrevételeket és válaszokat. A beérkezett észrevételek közül a befogadható javaslatok a településrendezési eszközök tervezetében megfelelő módon figyelembevételre kerülnek. Az el nem fogadott észrevételek indokolását a válaszok tartalmazzák.

Jelen előterjesztés 2. melléklete az államigazgatási szervek észrevételeit és az azokra adott válaszokat összefoglaló táblázat.

Jelen előterjesztés 3. melléklete a partnerségi észrevételeket és az azokra adott válaszokat összefoglaló táblázat és egy terjedelmes, be nem idézhető észrevétel annak mellékleteként (3a melléklet).

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a tartalmi követelményekre, a környezeti értékelésre és az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó döntését hozza meg, valamint a beérkezett észrevételeket és válaszokat összefoglaló táblázatok alapján a válaszokat fogadja el és a településrendezési eszközök felülvizsgálatról szóló településrendezési eljárásban a véleményezési szakaszt zárja le.

Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó, a tartalmi követelményeket rögzítő főépítész feljegyzéssel egyet ért;
2. a környezeti értékelés szükségességével egyet ért;
3. Az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban igazolja, hogy - az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ e) pontjával összhangban - csak olyan használati célra történik, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület;
4. a beérkezett észrevételeket és válaszokat képező összefoglaló táblázatok alapján a válaszokat elfogadja;
5. a településrendezési eszközök felülvizsgálatról szóló településrendezési eljárásban a véleményezési szakaszt lezárja,
6. felhatalmazza a polgármestert, hogy az elfogadott észrevételek alapján javított tervdokumentációt megküldje az állami főépítésznek záró szakmai véleményezés céljából.

Budakalász, 2023. október 26.

dr. Göbl Richárd
polgármester



Budakalász város főépítésze

2011 Budakalász, Petőfi tér 1.
telefon: +36 26 340-266 | +36 26 340-514
e-mail: info@budakalasz.hu
www.budakalasz.hu

169/2023. (X.30.) számú előterjesztés 1. melléklete**FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS TARTALMI ELEMEKRŐL
a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján****314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. (2)-(3) bek. alapján a megalapozó vizsgálat tartalmi elemei:**

Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)

Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (2014-2030)

Pest Megyei Területfejlesztési Program (2021-2027)

Pest Megyei Duna Stratégia (2013)

A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Pest Megye Területrendezési Terve vonatkozó megállapításai

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve

A területrendezési tervekkel való összefüggések és megfelelés vizsgálat

A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek, a vizsgált település fejlesztését befolyásoló megállapításai

Csobánka településszerkezeti terve

Pomáz településszerkezeti terve

Szentendre településszerkezeti terve

Szigetmonostor településszerkezeti terve

Budapest településszerkezeti terve

Üröm településszerkezeti terve

Pilisborosjenő településszerkezeti terve

Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Helyi Esélyegyenlőségi Program

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

A hatályban lévő településrendezési eszközök

A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos HÉSZ és a Szabályozási terv főbb megállapításai

A település társadalma

A település demográfiai helyzete

A népesség nemzetiségi összetétele

A népesség képzettségi színvonala

A népesség gazdasági aktivitása, foglalkoztatási helyzete

Térbeli-társadalmi rétegződés, konfliktusok, érdekviszonyok

Települési identitást erősítő tényezők

A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások

A település gazdasága

A település gazdasági súlya, szerepköre

A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai, települést érintő fejlesztési elképzelése

A gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők

Elérhetőség

Ingyanpiaci viszonyok (kereslet-kínálat)

Az önkormányzat gazdálkodása

Településüzemeltetés

A táji és természeti adottságok vizsgálata

Természeti adottságok

Földtani adottságok, domborzati viszonyok

Talajviszonyok

Vízrajz

Éghajlati viszonyok

Növényvilág

Állatvilág

Tájtörténet, tájhasználat, tájszerkezet

Tájtörténeti vizsgálat

Tájszerkezet vizsgálata, tájhasználati konfliktusok, problémák elemzése

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék

Országos ökológiai hálózat

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A települési zöldfelületi rendszer elemei

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Zöldfelületi ellátottság értékelése

A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

Az épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás vizsgálata

A település szerkezete, településkarakter, helyi sajátosságok vizsgálata

Területfelhasználás vizsgálata az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek

Funkcióvizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)

Alulhasznosított barnamezős területek

Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódott) terület

A telekstruktúra vizsgálata

Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

Tulajdonjogi vizsgálat

Önkormányzati tulajdon kataszter

Az épületállomány és a környezet földhivatali adatszolgáltatás alapján

Az építmények vizsgálata

Funkció, kapacitás

Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)

Magasság, szintszám, tetőidom

A településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

Az épített környezet értékei

Településszerkezet történeti kialakulása, történeti településmag

Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

Védett épített környezet, a helyi, egyedi arculatot biztosító építészeti jellemzők

Világörökségi és világörökségi várományos terület

Műemlékek, műemléki környezet

Helyi védelem

Az épített környezet konfliktusai, problémái

Közlekedés

Közúti hálózati kapcsolatok

Közösségi közlekedés

- Kerékpáros közlekedés
- Vízi közlekedés
- Parkolás
- Közművesítés és elektronikus hírközlés
 - A közművesítés fejlődése
 - Víziközművek
 - Vízgazdálkodás és vízellátás
 - Szennyvízelvezetés
 - Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés
 - Energiaközművek
 - Energiagazdálkodás és energiaellátás
 - Villamosenergia ellátás
 - Földgázellátás
 - Távhőellátás
 - Egyéb energiaellátás
 - Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei
 - Önkormányzati intézmények energiahatékonysági értékelése
 - Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)
 - Vezetékes elektronikus hálózat
 - Vezeték nélküli hírközlési építmények
 - Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben
 - A közmű kiszolgálás, a közművesítettség fennálló konfliktusai
 - Közművek és elektronikus hírközlés helyzetének elemzése
- Környezetvédelem
 - Talaj, felszíni és felszín alatti vizek
- Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)
 - Építésföldtani korlátok
 - Vízrajzi veszélyeztetettség
 - Árvízveszélyes területek
 - Belvízveszélyes területek
 - Mély fekvésű területek
 - Árvíz és belvízvédelem
 - Tevékenységből adódó korlátozások
- Ásványi nyersanyag lelőhely
- Városi klíma
- Helyzetértékelő munkarész
 - A helyzetfeltárás és helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézise - problémák, értékek, fejlesztést befolyásoló külső és belső tényezők összegzése
 - A településfejlesztés és -rendezés kapcsolata
 - Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek
 - Településrészek lehatárolása, a lehatárolás indoklása, térképi ábrázolása, a lehatárolt településrészek rövid bemutatása
 - Szegregált, vagy szegregációval veszélyeztetett területek lehatárolása
 - Egyéb szempontból beavatkozást igénylő területek lehatárolása

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. § (6) bek. alapján a településszerkezeti terv alátámasztó tartalmi elemei:

- A TSZT és HÉSZ módosításának általános szempontjai és egyes kiemelt témakörök szabályozásának alapelvei
 - A TSZT kidolgozásának alapelvei
 - A TSZT kidolgozásának főbb szempontjai
 - Kiemelt témakörök
- TSZT módosítás tervezői javaslata – beépítésre szánt területek
 - Lakóterületeket érintő módosítások
 - Településközponti vegyes területet érintő változások

Gazdasági területeket érintő változások
Üdülőterületeket érintő változások
Különleges területet érintő változások
TSZT tervezői javaslata – beépítésre nem szánt területek
Zöldterületeket érintő változások
Erdőterületeket érintő módosítási javaslatok
Mezőgazdasági területeket érintő változások
Vízgazdálkodási területeket érintő változások
Különleges beépítésre nem szánt területeket érintő változások
Javasolt belterülethatár módosítás
Közlekedési területeket érintő változások
Közműterületeket érintő változások
A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi mérlege
A település BIA értékének számítása

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (6) bek. alapján a helyi építési szabályzat alátámasztó tartalmi elemei:

A HÉSZ kidolgozásának elvei
A hatályos HÉSZ rövid bemutatása
A HÉSZ kidolgozásának főbb szempontjai
A HÉSZ általános előírásainak változásai
Kiemelt témakörök
Módosítást igénylő javaslatok
Beépítésre szánt területek
Lakóterületek
Kisvárosias lakóterületek
Kertvárosias lakóterületek
Falusias lakóterületek
Vegyes területek
Kereskedelmi, szolgáltató területek
Üdülőterületek
Különleges területek
Beépítésre nem szánt területek
Zöldterületek
Védelmi erdőterületek
Vízgazdálkodási célú védelmi erdőterületek
Közjóléti erdőterületek
Általános mezőgazdasági területek
Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek
Kertes mezőgazdasági területek
Vízgazdálkodási területek
Különleges beépítésre nem szánt területek
Közlekedési területek - szabályozási vonal módosítását igénylő javaslatok
Mintakeresztszelvények
Közműterületek
A településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása

Budakalász, 2021. szeptember 6.


főépítész

169/2023. (X.30.) számú előterjesztés 2. melléklete

BUDAKALÁSZ, TELPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

TELPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

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

Az államigazgatási szervek és önkormányzatok észrevételezők szerint

Á1	Pest Vármegyei Kormányhivatal, Állami főépítész Váradai Tibor 1052 Budapest, Sas utca 25.
	Észrevétel: Tájékoztatjuk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) eltérési kérelmekkel kapcsolatban, hogy a <u>meglévő eltérések is</u> abban az esetben tarthatók fenn, ha azokat jelen eljárás <u>végző véleményezési szakaszában újra kérelmezik</u> , mivel a módosítás során új rendeletet kívánnak elfogadni. A meglévő eltérések, a korábbi hozzájárulásokkal igazolhatóak, azok felülvizsgálatra kerülnek.
	Válasz: Elfogadott észrevétel A tájékoztatást köszönjük. A HÉSZ alátámasztó munkarészét kiegészítjük az OTÉK eltérési kérelemmel.
	Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket, az OTÉK 111. § (2) alapján a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. (OTÉK 31. § (1) bekezdés: Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan. A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.).
	Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük.
	Észrevétel: Tájékoztatjuk, hogy a biológiai aktivitás érték számításnál alkalmazni kell a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) rendelkezési alapján — az OTÉK. eltéréssel érintett területek vonatkozásában — az új R. 18. § (9) bekezdése szerinti biológiai aktivitásérték arányos módosítását, vagy a differenciált számítást, melyet az új R. 9. melléklet 2. pont táblázata tartalmaz.
	Válasz: Köszönjük a tájékoztatást. A biológiai aktivitás érték számítás a megjelölt jogszabály alapján történt.
	Észrevétel: Alátámasztó munkarész Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítás során — agglomerációs település esetén — szükséges igazolni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt.) 12. § és 37-40. § foglaltakat.
	Válasz: Elfogadott észrevétel Az igazolást pótoljuk.
	Észrevétel: Továbbá új lakóterület kijelölés esetén igazolni a kell az OTÉK. 10/A. § ban foglaltakat, az alátámasztóban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.

<i>(XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11. § (10) bekezdés szerinti fejezetekkel.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az igazolást pótoljuk.</i>
Észrevétel: <i>Valamint, kérjük csatolni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. S (3) e) pontja szerinti települési önkormányzati döntést.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az önkormányzati döntést csatoljuk.</i>
Észrevétel: <i>Az alátámasztó javaslatban nem került bemutatásra rajzi ábrázolással a Luppya szigeti út Köu K-Sp 0,13ha-os és a Lenfonó Zkp —> Vt 1,59ha-os módosítása. Valamint nehezen volt azonosítható az alátámasztó alapján, a gát nyugati oldalánál lévő, a gyógynövénykutató területtől keletre lévő Köu—> K-lz 0,44ha-os módosítási terület.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A rajzi ábrákat pótoljuk.</i>
Észrevétel: Településszerkezeti terv <i>Felhívjuk a figyelmet, hogy a <u>mezőgazdasági térséggel való összhang igazolás nem felel meg a Matrt követelményének.</u></i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A mezőgazdasági térség igazolását összhangba hozzuk a Matrt követelményeivel.</i>
Észrevétel: <i>Felhívjuk a figyelmet, hogy településszerkezeti terv nem tesz említést a Kőbányai út telekhatár korrekció miatti új beépítésre szánt terület kijelöléséről.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A Kőbányai úti telekhatár korrekciókkal kiegészítjük a dokumentációt.</i>
Észrevétel: <i>Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízgazdálkodási célú erdő besorolás övezeti szinten kell megjelenjen a helyi építési szabályzatban, területfelhasználási szinten az védelmi erdő besorolású lehet.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A vízgazdálkodási célú erdőterületek a TSZT-ben Ev-V jelű vízgazdálkodási célú <u>védelmi erdő területfelhasználásba kerülnek.</u></i>
Észrevétel: <i>Kérjük a mezőgazdasági területeket Má vagy Mk területfelhasználásban tartani, és a helyi építési szabályzati szinten elkülöníteni, a korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezetet.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A mezőgazdasági területek jelölését javítjuk úgy, hogy egyértelműen kiderüljön, hogy Má vagy Mk területfelhasználásba tartozik.</i>
Észrevétel: <i>Kérjük a vízgazdálkodási területeket is csak övezetben elkülöníteni, területfelhasználási besorolásban a bontás nem valósítható meg.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Javítjuk.</i>
Észrevétel: Helyi építési szabályzat <i>Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. S (2)-(3) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.</i>
Válasz: <i>A figyelemfelhívást köszönjük.</i> <i>A véleményezési anyagban az azonos övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos építési jogokkal ruháztuk fel. Óhatatlanul előfordul egy településen,</i>

<p>hogy egy-egy övezetbe elszórtan más adottságú – pl. keskenyebb – telek is bekerülnek az övezetbe, amelyek számára önálló övezet létrehozása a terv indokolatlan mozaikosodását eredményezné. A csupán egy-egy paraméter tekintetében a jellemzőtől eltérő adottságú telek esetében, a mozaikosodása elkerülése érdekében, eltérő részletszabályt alkalmazunk. Tekintettel arra, hogy telekalakítás során a telekméretetek változhatnak (nöhetnek) csak végső esetben célszerű építési hely jelölése a szabályozási terven.</p>
<p>Észrevétel: Étv. 13. S (2) b) Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény): az építési <u>övezetre</u> és az övezetre az építési helyet, a <u>megengedett legnagyobb beépítettséget</u>, a <u>megengedett legnagyobb beépítési magasságot</u>, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Meglátásunk szerint egyfelől a minimális tartalmi követelmények bővíthetők, másfelől pedig nem minden esetben kell a minimális tartalmi követelményeket alkalmazni, például beépítésre nem szánt területeknél az OTÉK 2. sz. melléklete sem minden övezet esetén határozza meg a legkisebb kötelező zöldfelület mértékét.</p>
<p>Észrevétel: Az épületmagasság számításakor külön-külön határozzák meg az épületek magasságát, de ez csak azt jelenti, hogy egyik épület sem lehet az övezetre megengedett legnagyobb beépítési mértéknél magasabb. Telken belül épületekre, rendeltetéstől függően sem tehető külön előírás.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Meglátásunk szerint telken belüli épületek épületmagasságára vonatkozhat külön előírás. Magasabb rendű jogszabály nem tiltja telken belül épületmagasságok rendeltetéstől függő eltérő szabályozását. R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát” A nem főrendeltetésű épület magasságát homlokzatmagasságként határozzuk meg.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 23. pont, 30. § Felhívjuk a figyelmet, hogy épület magassági kedvezmény nem adható épületforma szerint. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasságot kell meghatározni. A településen kívánatos épületformára vonatkozó követelmények a településképi rendeletben szabályozhatóak.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK és a R. lehetőséget ad az eltérésre. OTÉK „7.§ (4) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.” R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát” Az észrevételezővel történt egyeztetés alapján a vonatkozó előírás átfogalmazásra kerül.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (7), 43.§ (6) b) ba), 43. § (10) b) bc), 44. § 46. § (7), 47. § (3) c), 51. § hibásan (10) c), 51. § (2) c), 51. § (4) a), 53. § (3) ff), 53. § (4) e), 64. § (9) b) Nem adhat eltérést az övezetben meghatározott épületmagasság értékéből, amennyiben eltérő jogokat kívánnak biztosítani egy adott területre vonatkozóan, az eltérő övezetbe kell helyezni, vagy a meghatározott legnagyobb értéket a teljes övezetre érvényesíteni kell.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A mellékrendeltetésű épület épületmagasságára vonatkozó előírásokat - 42. § (7), 44. § (5), 46. § (7), 51. § hibásan (10) c), 51. § (2) c) – módosítjuk. A legnagyobb épületmagasság helyett a legnagyobb homlokzatmagasság kerül meghatározásra. A keskeny telkek beépítését segítő előírások – 43. § (6) b) ba), 43. § (10) b) bc) – megtartandók. A R. 12.§ lehetőséget ad a HÉSZ szabályaitól való eltérésre. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a</p>

<p>szomszédos telek építési jogát.” A 419/2021. (VII. 15.) Korm.r 13.§ (19) is megadja ezt a lehetőséget. A 47. § (3) c) pontot módosítjuk, egységesen kerül alkalmazásra az épületmagasság 10 méterben. A bungalók főépülettől eltérő épületmagasságát a 51. § (4) a), 53. § (3) f), 53. § (4) e) pontokban módosítjuk, a legnagyobb épületmagasság helyett a bungalók legnagyobb homlokzatmagassága kerül meghatározásra. A lovasturizmushoz kapcsolódó egyes épületek esetében - 64. § (9) b) – szintén a legnagyobb homlokzatmagasság kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: 8. § (4) Kérjük olyan telekméretek meghatározását, az átmenő telkekkel érintett övezet esetében, melybe a település által kívánatos telekméretek kialakíthatóak. Az OTÉK. 7. § (3) alapján az övezetben kialakítható telek legkisebb területét kell meghatározni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A R. 12.§ lehetőséget ad a HÉSZ szabályaitól való eltérésre. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát” Településképi érdek, hogy a telek mindkét utcafontja felől állhasson épület. Ennek érdekében indokolt lehetővé tenni az átmenő telek megosztását a kialakult telek méret figyelembevételével. Az átmenő telkek elsősorban helyezkednek el a település területén, az észrevételezővel történt előzetes egyeztetés alapján, ilyen esetben külön övezet kialakítása nem szükséges.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (10) c) A csurgó távolság meghatározás nem kívánatos, mert oldalhatáros beépítésnél szabályozza az oldalhatártól való kötelező távolság tartását, ami tulajdonképpen építési határvonalat határoz meg, ami szabadon álló beépítési módként is értelmezhető. A távolság többféle képen való meghatározása, utcanévhez, telekszélességhez, vagy egyéb más paraméterhez kötve, egy övezeten belül többféle beépítési módot eredményez.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A 43. § (10) c) pontban a csurgótávolság egy értékben kerül meghatározásra, ahol ettől eltérő, ott oldalsó távolságnak nevezzük.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (2) d) Kérjük törölni, mert a zöldfelület meghatározott mértékét színtezettségétől függetlenül be kell tartani.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 47. § (2) d) pontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (3) d), 49. § (6) d) A homlokzatmagasság értékét, mint beépítési magasság követelmény, csak a teljes övezetre meghatározva lehet érvényesíteni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A hivatkozott bekezdésekben a homlokzatmagasság nem épületmagassági követelmény, hanem egy részletszabály. A homlokzatmagasság csak az utca felőli épületrészre vonatkozik.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 1. melléklet 115. pont határozza meg a telek legnagyobb beépítettségét: a telek beépített területének a telek teljes — nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett — területéhez viszonyított megengedett mértéke. Egy övezetben csak egy legnagyobb beépítettséget állapíthat meg, mely az OTÉK.-ban meghatározottak nem lehet nagyobb, és az övezetben meghatározottak alól további eltérés nem adható. - 45. § (1) a), 45. § (2) a), 51. § (2) e), 64. § (4), 64. § (12) Kérjük törölni. 53. § (3) l) Nem adhat eltérést az övezetben meghatározott beépítés legnagyobb mértéke alól, amennyiben eltérő jogokat kívánnak biztosítani egy adott területre vonatkozóan az eltérő övezetbe kell helyezni, vagy a meghatározott legnagyobb értéket a teljes övezetre érvényesíteni kell.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Beépítésre szánt területen az előírást módosítjuk az Lf-0/1 építési övezet példáján bemutatva az következők szerint: „A telek egészére a beépítési mérték az alábbiak szerint számítandó: 800 m² telekterület feletti telekrészre az övezet beépítési mérték fele vehető figyelembe.” A 64. § (4) és (12) bekezdéseiben az előírást javítjuk a legnagyobb beépíthető terület m²-ben kerül meghatározásra.</p>

<p>Észrevétel: Az OTÉK 36. § (5) bekezdés alapján az állattartó épületeket érintően az épületek közötti legkisebb távolság tekintetében szabályozhat. Felhívjuk a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható, 3. § 8. pont, 53. § (3) e) haszonállatok felsorolása törlendő, nem építésügyi rendelkezés.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az állattartó építmények fajtája és azoknak az egyéb épületektől való távolsága kerül meghatározásra. A 3. § 8. és az 53. § (3) e) pontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: - 29. § (4) a helyi építési szabályzatban állattartás nem tiltható, a rendelkezés 3. mondata megtartható, a többit kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az állattartó építmények fajtája és azoknak az egyéb épületektől való távolsága kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet hogy, a Jat. 2. § (1) bekezdés alapján, a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Kérjük, ne adjon eltérési lehetőséget más jogszabály alapján rögzített fogalmakhoz való kötéssel a helyi építési szabályzatban, mert azok tartalmának változása befolyással van az építési szabályokra.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A más jogszabályban rögzített fogalmak változása kezelhető a HÉSZ módosításával.</p>
<p>Észrevétel: Az előírásokat övezetekre kell meghatározni.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás Az előírások övezetekre vagy azok kisebb egységeire vonatkoznak. Az OTÉK 7.§ (4) lehetőséget ad eltérő szabályok előírására.: „A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.” A R 12.§. szintén lehetőséget ad eltérésre.</p>
<p>Észrevétel: 6. § (5) k), 22. § (1), 24. § (1), 25. § (1), 26. § (1), 27. § (5), 32. § (13) Kérjük törölni a településképi rendeletre való hivatkozásokat.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A településképi rendeletre való hivatkozásokat töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 16. § (3) e) ed) alpont Kérjük törölni, ne hivatkozzon korábbi — hatályon kívül helyezendő rendelt — alapján jogszerűen fennálló állapotra.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 16. § (3) e) ed) alpontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 27. § (2) Értelmezés szerint a rendelkezés a keskeny utak esetén, a gépjárművek közterület, parkolás alól mentesítése érdekében alkották. A szabály kötelezi az ingatlan használót arra, hogy gépjárművének saját telken biztosítson helyet úgy, hogy az ingatlan kerítésén kívül maradjon a jármű. A rendelkezés nem egyértelműen a helyi építési szabályzatba tartozó, inkább közterület mentesítő előírás, nem építésügyi, vagy településképi rendelkezés, kötelező kerítés vonalvezetés előírása.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelkezés fő célja elsődlegesen a kapubehajtóra való ráfordulás biztosítása és csak másodsorban az esetlegesen szükséges rövid idejű megállás biztosítása.</p>
<p>Észrevétel: 28. § (1) b) A rendelkezés nem egyértelműen értelmezhető.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírást átfogalmazzuk: „Előkertet a telekhatár közterülettel vagy magánúttal határos szakasza felől kell tartani. A közterülettel vagy magánúttal határos telekhatár folytatásába eső, szomszédos telekkel közös telekhatártól oldalkertet kell tartani.”</p>
<p>Észrevétel: 31. § (5) c), 32. § (13), 43. § (6) b) bc)-bd), 43. § (7) b) bc)-bd), 45. § (1) e) ea)-ec), 45. § (2) f) fc)fd) Kérjük, a helyi építési szabályzat övezetre</p>

<p>hivatkozzon, és nem településképi területi lehatárolásra, mert annak tartalma a helyi építési szabályzattól függetlenül változhat. A szabályozási terven építési határvonal jelölhető.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Pont ez a cél, hogy a településképi védelem alatt álló területre vonatkozzon.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (19)-(20) Kérjük, ne hivatkozzon magasabb rendű jogszabályra, valamint kérjük, az eltérési lehetőséget ne kösse helyrajzi számhoz, mert az a helyi építési szabályzaton kívül módosítható adat. A (20) bekezdés második mondata közterületi parkoló használati szabályát rögzít, kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelet hatályba lépésekor aktuális földhivatali alaptérképre, meglátásunk szerint, lehet hivatkozni. A közterületi parkoló használat rögzítése a HÉSZ feladata.</p>
<p>Észrevétel: 41. § (1) b) Kérjük a rendeltetési egység szám meghatározását övezetbe kötni, az azon belüli utcanév vagy utca menti meghatározás nem értelmezhető egyértelműen, valamint a rendeletről függetlenül változhat.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A HÉSZ melléklete a szabályozási terv (SZT), mely tartalmazza az övezeteket, utcaneveket, helyrajzi számokat. A szöveges és rajzi rendelkezéseket együtt kell alkalmazni, így a hatályos HÉSZ szerinti SZT és a hozzá kapcsolódó előírások pontosan beazonosíthatók. Az utcanevek SZT-n történő változása a HÉSZ előírás módosítási szükségességét vonja maga után, amit együtt, egy módosításban kell kezelni.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (2) e) ec), 43. § (3) c) cb) Javasolt a védőtávolságon telek be nem építhető rész jelölés, mert a szöveges meghatározás nem egyértelmű, és kérjük, hogy utcanevekhez ne kössenek előírásokat.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A hivatkozott előírásokat töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (4) a), 43. § (5) b) Az ott említett telkeket javasolt külön övezetbe sorolni, ha az övezet többi telkére eltérő előírást kíván alkalmazni, .az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában. Kérjük, hogy utcanévhez, vagy egyéb települési egységhez ne kössön előírásokat.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A R 12.§ erre lehetőséget ad. R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”</p>
<p>Észrevétel: 43. § (4) b) ba) Az övezetben meghatározottaktól eltérő előkert mélységeket, kérjük a szabályozási tervlapon jelölni, helyrajzi-számhoz azok változékonysága miatt ne kössön előírást.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A HÉSZ és a SZT együtt változik.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (6) e) Javasolt szabályozási terven jelölni a telek be nem építhető részét, előírást ne kössön utcanevekhez.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel. Ez a pont szövegesen szabályozható egzaktul.</p>
<p>Észrevétel: 45. § (2) b) Kérjük, ne kössön előírást településképi területi lehatároláshoz, mert annak területe a helyi építési szabályzattól függetlenül változhat. Javasolt az ilyen épülettel érintett telek önálló övezetbe sorolása, ha eltérő beépítési mértéket kívánnak adni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 7.§ (4) és a R. 12.§ lehetőséget ad az eltérésre.</p>

<p>OTÉK „7.§ (4) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.” R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”</p>
<p>Észrevétel: 46. § (10), 50. § (10), 56. § (2), 69. § (1), 69. § (2) 69. § (3), 69. § (4), 69. § (5) Javasolt az egyszerűsítés érdekében csak az övezeti jelek felsorolása, és nem javasolt az övezetek településrészhez való kötés, mert az övezetek - ha szükséges -, más területeken is kijelölhetőnek kell lennie. 47. § (10) Kérjük törölni az övezet helyhez kötését „átalakulás előtt álló...”</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az övezetek településrészhez kötését néhány kivétellel töröljük. Az 56. § (2) speciálisan a Kálvária és a Duna-partra szabott szabályozásai miatt azok elnevezését is indokolt fenntartani, ugyanígy a 69. § egyes elnevezéseit, mint a Római bánya, mely másutt nem található. Továbbá töröljük a 47. § (10) „átalakulás előtt álló...” szövegrészét.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (5) c) ca) nem szabályozható rendeltetés tekintetében külön előkert mélység, szükség esetén építési határvonal jelölhető, ami minden rendeltetésű épületre vonatkozik.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Meglátásunk szerint, amikor több rendeltetés is elhelyezhető, indokolt lehet az épületelhelyezést rendeltetéshez kötni.</p>
<p>Észrevétel: 50. § (6)-(7), 51. § (3) h) Észrevételezzük, hogy mértékadó árvízszint+X méterhez kötik az építmények építését, ugyan akkor megjegyzendő, hogy az árvízszint egy ingadozó mérték, így a korábban jogszerűen épített ingatlanok akár jogszerűtlenné is válhatnak, egy környezeti tényezőtől függően.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az előírás a mindenkori MÁSZ-ra vonatkozik, visszamenőlegesen nem válik jogszerűtlenné az épület.</p>
<p>Észrevétel: 51. § hibásan (10), 51. § (2), 57. § (1)-(10)57. § (12)-(13), 60. § (1) Kérjük, hogy az övezeteket ne kössék területegységekhez, településrészhez, mert az övezetek - ha szükséges -, más területeken is kijelölhetőnek kell lennie.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az övezetek településrészhez kötését néhány kivétellel töröljük. Az 57. § (1)-(2), (7)-(10) speciálisan a Kálvária és a Duna-partra, tópartra szabott szabályozásai miatt azok elnevezését is indokolt fenntartani, ugyanígy a 60. § (1) elnevezését, mint a Duna mente, ugyanis ilyen ligetes állományú erdő speciális folyóparti előírásokkal (pl. kikötőépítmény) csak a Duna mentén lehet, másutt nem.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (1) Kérjük, ne kössön rendeltetéseket közterületekhez.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel R 12.§ és OTÉK 7.§ alapján van rá lehetőség. OTÉK „7.§ (4) A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.” R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”</p>
<p>Észrevétel: 53. § (3) a) ak) Nem egyértelmű a rendelkezés, mert terület kapacitás felmérése nem értelmezhető.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírást pontosítjuk: „a terület vendégforgalmát szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató”.</p>
<p>Észrevétel: 57. § (2) d), 57. § (8) d) Javasolt kijelölni szabályozási terven az építési helyet, ne kösse a rendelkezést területi lehatároláshoz.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p>

<p>57. § (2) d): R 12.§ és OTÉK 7.§ lehetővé teszi. Az 57. § (8) d) pontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 57. § (8) a) Nem egyértelmű a rendelkezésben a „semmilyen módon nem szennyezi a tavat és környezetét” meghatározás.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Módosítjuk: „nem szennyezi” szövegfordulatra.</p>
<p>Észrevétel: 69. § (3) c) Kérjük, ne hivatkozzon helyrajzi számokra.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Átfogalmazzuk, a hrsz.-ot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet hogy, a Jat. 2. § (5) bekezdés alapján, a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, normatív tartalommal nem rendelkezik, felhatalmazás alapján olyan más jogszabályban is megalkotható, amely a jogszabállyal az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes, vagy közjogi szervezetszabályozó eszközben is megalkotható.</p>
<p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük!</p>
<p>Észrevétel: 3. § 5. pont építésügyi szempontból szükségtelen a csónak fogalmának meghatározása</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A csónaktároló és a csónakkikötő fogalmát határozzuk meg.</p>
<p>Észrevétel: 18. § (2) A közműhálózatok szolgalmi jog bejegyeztetési kötelezettségéről való tájékoztatás nem szabályozási elem.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 21. § (1)-(2) Kérjük törölni a bekezdéseket, a rendelkezések tájékoztatást adnak vízgazdálkodási és földhivatali hatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzéséről.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 32. § Kérjük törölni az önkormányzattal kötendő megállapodásra való hivatkozásokat a (4)-(7) bekezdésekből</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 50. § (6) b), 50. § (7) c), 51. § (3) h), 53. § (8) f), 55. § (2) 55.§ (3), 55. § (4) első mondatrész, 55. § (7) Tájékoztatást tartalmaz, mely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, normatív tartalommal nem rendelkezik.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 50. § (6) b), 50. § (7) c), 51. § (3) h),bekezdések esetében a Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásra való hivatkozást fontosnak tartjuk, mert a nagyvízi meder kezelési terv lefolyási zónációján belül egyes részterületeken eltérő szempontok szerint adja ki a hozzájárulást. 53. § (8) f), tájékoztató részét töröljük. 55. § (2) 55.§ (3),bekezdéseket töröljük 55. § (4) első mondatrészét töröljük 55. § (7) bekezdést töröljük</p>
<p>Észrevétel: 6. § (6)-(8) Közterületi ideiglenes létesítmények szabályozása, nem a helyi építési szabályzat feladata.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p>

<p>Az OTÉK 39.§ (1) bekezdés értelmében közterületen építményt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján lehet. Ezért a közterületi építményre vonatkozó előírások fenntartását fontosnak tartjuk.</p>
<p>Észrevétel: 57. § (2) b), 57. § (8) b) hibásan ae), 69. § (1) e) Ideiglenes vagy időszakos építményről a helyi építési szabályzat ne rendelkezzen. Kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel 57. § (2) b), helyett a) pontban az ideiglenes építményre vonatkozó részt töröljük. 57. § (8) b) hibásan ae) ideiglenes szót töröljük 69. § (1) e) az észrevételnek megfelelően javítjuk</p>
<p>Észrevétel: 27. § (1) Közútkezelő hatáskörbe tartozik a kapubehajtó létesítése, nem az építés helyi rendjét szabályozza.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A gépjárműbehajtók számának szabályozása helyett a gépjárműforgalomra szolgáló kapuk száma és kialakítása kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (10) e)-f), 43. § (12) e) Gépkocsi behajtó létesítése közútkezelői hozzájáruláshoz kötött, nem a helyi építési szabályzatba határozzák meg.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A gépjárműbehajtók számának szabályozása helyett a gépjárműforgalomra szolgáló kapuk száma és kialakítása kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (11)-(12) Gépkocsi behajtót szabályoz, melynek engedélyezése közútkezelői hatáskörben van, nem az építés helyi rendjét szabályozza, kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A gépjárműbehajtók számának szabályozása helyett a gépjárműforgalomra szolgáló kapuk száma és kialakítása kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: 33. § (1) a)-b) Nem a helyi építési szabályzat feladata annak szabályozása, hogy a lábmosóból, illetőleg a medence mosatásból származó víz kezeléséről, elvezetéséről rendelkezzen. Nem az építés helyi rendjét szabályozó előírás.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 9. pont Kérjük törölni a kézműipari rendeltetés fogalmából a foglalkoztatottak számát, és átfoglalni javasolt, például környezetre jelentős hatást nem gyakorló építményre, mert a helyi építési szabályzat rendeltetést, és nem tevékenységet szabályoz.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 39. § (3)-(4), 46. § (4)-(5) Kérjük törölni a tevékenységek szabályozását, a helyi építési szabályzathól. (telepbejelentés-köteles)</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Meglátásunk szerint ezek az előírások nem tevékenységet, hanem tevékenység céljára történő területhasználatot vagy építményt szabályoznak, illetve ennek a szempontnak megfelelően javításra kerülnek. A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 6.§ (1) és 8.§ (2) bekezdései értelmében a jegyző köteles meggyőződni arról, hogy a helyi építési szabályzat szerint az adott telepen az adott tevékenység végezhető-e. Fontosnak tarjuk, hogy a HÉSZ alapján ez egyértelműen elbírálható legyen.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (12) a) ah) A rendeltetések, épületben helyezhetőek el, ezért kérjük törölni a településüzemeltetési rendeltetés ilyen módú megfogalmazását. Annak szabályozása, hogy a tevékenységet épületen kívül is megvalósíthatja-e, nem helyi építési szabályzat feladata.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>

<p>Észrevétel: 49. § (1) a) A helyi építési szabályzatban tevékenység végzéséről ne rendelkezzen. Kérjük törölni. 49. § (7) c) cb) Kérjük rendeltetésre szabályozzon, az „autómosó épülete” megfogalmazás már tevékenységet szabályoz.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel 49. § (1) a) pontot az észrevételnek megfelelően javítjuk. 49. § (7) c) cb) pontot az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (8) i), 53. § (8) j) Kérjük törölni a kertépítészeti terv készítési kötelezettséget, és a hulladék tárolási szabályokat, az nem helyi építési szabályokat fogalmaz meg.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröltük a pontokat.</p>
<p>Észrevétel: 39. § (2), 46. S (3), 46. § (9) második mondata. Kérjük törölni a használatot meghatározó rendelkezést, az nem épület rendeltetést határoz meg. Kérjük felülvizsgálni a 46. S (9) bekezdését, ahol a telken belül elhelyezhető „használat” vagy „funkció” alapján helyet jelöl ki a szabályozási terven. Az övezetben elhelyezhető rendeltetésű épületeket kell meghatározni.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A szabályozás az OTÉK 1§ (1) bekezdésében használt megfogalmazásra támaszkodik, miszerint területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni...e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad. Az észrevételre figyelemmel a megfogalmazásokat javítottuk.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet hogy, a Jat. 3. § alapján, az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételtető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.</p>
<p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük!</p>
<p>Észrevétel: 1. §, 3. S 3. pont, 28. § (6), 3. § 14. pont, Kérjük, ne rendelkezzen más rendeletekkel való együtt értelmezés előírásáról és ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályhelyre azok változékonysága miatt.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A hivatkozásokat az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 14. pont, a rendelkezés ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályra, valamint felhívjuk a figyelmet, hogy a meghatározás olyan esetet fogalmaz, meg, ahol az önkormányzat kötelezi az ingatlanal rendelkező jogosultat szerződés kötésre, hogy az ingatlan valamely részét közhasználat céljára adja át. Településrendezés tárgyában szerződéskötésre senki nem kötelezhető</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 27. pont ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályra, és nem szükséges meghatározni a beépítési mód fogalmát.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 8. § (7) Nem ismétljen meg magasabbrendű jogszabályi rendelkezést. A rendelkezést, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII.2.) Korm.rendelet 23/E. S (6) bekezdés rögzíti.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>

<p>Észrevétel: 20. § (6) b) Kérjük törölni, ne hivatkozzon korábbi — hatályon kívül helyezendő rendelet — alapján jogszerűen fennálló állapotra. A Vsztv. 55. § (f) Az ingatlan tulajdonosa — ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik — köteles az ingatlant a víziközmű-rendszerbe bekötetni és a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni, ha a) az ingatlant határoló közterületen olyan, a közműves ivóvízellátás vagy a közműves szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosítását szolgáló víziközmű-rendszer helyezkedik el, amihez ivóvíz-bekötővezeték vagy szennyvíz-bekötővezeték és azok műtárgyai kiépítésével közvetlenül csatlakozni lehet.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük</p>
<p>Észrevétel: 21. S (8) A csapadékvíz telekről kivezetési lehetőségéről és módjáról az OTÉK. 47. S (10) bekezdés rendelkezik. Kérjük, ne ismétlje meg magasabbrendű jogszabályok rendelkezéseit.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 27. S (4) Ne ismétljen meg magasabbrendű jogszabályi rendelkezést. OTÉK 41. S (1)-(2) Az építményeknek a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőnek kell lenniük. (2) Kerekesszékkal és gyermekocskival is megközelíthető módon kell kialakítani a közhasználatú építményeket.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 33. S (3) A medence nem számítandó a beépítettségbe, mert az építéshatóságilag műtárgynak minősül. Kérjük törölni</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 64. S (10) e) A használatbavételre való alkalmasságot, az építés hatóság eljárása során a jogszabálya alapján ellenőrzi</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy az Étv. 13. § alapján építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a (...) telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. OTÉK 111. § (1) bekezdése alapján, a rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42.§ (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat. Kérjük törölni az alábbi rendelkezéseket. 5.§ A településrendezési szerződésre való kötelezés nem rögzíthető helyi építési szabályzatban, az az önkormányzat egyéb településrendezést segítő eszköze, amit településfejlesztési cél megvalósítása érdekében az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval köthet.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az 5. §-t töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 6.§ (1) A helyi építési szabályzatban, a telek építésügyi szempontú rendezetlenségéről nem rendelkezhet, a helyi építési szabályzatban nem rögzíthető pénzbeli megváltás elmaradására való hivatkozással telekrendezetlenség. Kérjük törölni. A telek rendezettségét az építéshatóság eljárása során a jogszabályai alapján vizsgálja.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 6. § (1) bekezdését töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (10) Közterület állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, ezért attól még nem minősíthető közterületté a magánút, mert közterületi út jellemzőkkel kialakított. A magánút közforgalom számára megnyitottan is kialakítható, de ettől még nem minősül közterületnek.</p>

<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 7. § (10) bekezdését töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (11), 64. § (10) d) Az OTÉK. 33. § rendelkezik a telek beépíthetőségének feltételeiről, melyek a magánúttal feltárt telkekre is érvényesek, valamint az OTÉK. 1. melléklet 30. pont, az építési teleknek tekinthetőségéről. Az építéshatóság vizsgálja a jogszabály által meghatározott feltételek teljesülését, az út, burkolati jellemzői nem lehetnek az építési telek megközelítettség, megkérdőjelezhetőségének alapja.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A 7. § (11) bekezdését töröljük. A 64. § (10) d) pontban foglaltakat fenntartjuk, tekintve, hogy nem építési telek beépíthetőségi feltételeit szigorítjuk az OTÉK III. fejezet 33. § -hoz képest. A hivatkozott szabály koncepcionális eleme a birtokközpont telkén lakóépület elhelyezésének.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (13) A földhivatali eljárás során vizsgálatra kerül, magánút megszüntetés esetén, hogy a megszüntetés hátrányosan érint-e más telket.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 7. § (13) bekezdést töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 8. § (9) Az OTÉK 1. melléklet 21. pont határozza meg mi minősül előkertnek. („az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), és az építési határvonal (előkerti határvonal), valamint az oldalkertje(i) által határolt része.) Kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A 8. § (9) bekezdést törölése a tömbbelsőik feltárását jelentősen megnehezítené.</p>
<p>Észrevétel: 10. § (7) Az önkormányzat nem kötelezheti az ingatlannal rendelkező jogosultat az ingatlan valamely részének közhasználat céljára történő átadására. (szabályozási terven „gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat biztosító zöldfelület” jelölésű terület). 10. § (7) a) közterület használatra meg kell nyitni — a településképi rendeletben területi építészeti követelmények kiterjedhet közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolására R. 23/E (3) c).</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A 10. § (7) bekezdést meg kívánjuk tartani, tekintettel arra, hogy a terület önkormányzati tulajdon. A területet nem kívánjuk közterületként kiszabályozni, csupán a gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat és zöldfelületet biztosítani.</p>
<p>Észrevétel: 18. § Közmű rácsatlakozási kötelezettséget nem állapíthat meg építés előfeltételként, azt az építés hatóság a használatba vételi engedélyezési eljárás során vizsgálja. Kérjük törölni az „új építés” kifejezést a szakaszból.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 18.§-t átfogalmazzuk oly módon, hogy a közművesítettség mértékét határozza meg az OTÉK 7.§ (3) 5. pontja szerint.</p>
<p>Észrevétel: 19. § és 20. § A vízellátás és szennyvízelvezetési előírásokkal kapcsolatosan megjegyezzük, hogy vizsgálni kell, azt, hogy az előírás összhangban-e a vízközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvénnyel, hogy a helyi építési szabályzat rendelkezései hatáskörön belül maradjanak. (Vsztv. 1. S (1) c) az ellátási felelősség elve: e törvényben meghatározottak szerint az állam vagy a települési önkormányzat (a továbbiakban együtt: ellátásért felelős) kötelessége és joga gondoskodni a közműves ivóvízellátással és a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással kapcsolatos víziközmű-szolgáltatási feladatok elvégzéséről, ...5/F. § (1) Az ellátásért felelős közfeladatként megteremti a víziközmű-szolgáltatás infrastrukturális előfeltételeit és az ellátási területen gondoskodik arról, hogy a felhasználók a víziközmű-szolgáltatást az igényelt mennyiségben, minőségben és szolgáltatási színvonalon igénybe vehessék.)</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírás pontosításra kerül az észrevétel figyelembevételével.</p>
<p>Észrevétel: 22. § (2)-(3), 23. §, 25. S (2) Közműhálózatok műszaki előírásait ne határozzák meg, a kivitelezés a szakág műszaki előírásai alapján történik.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírásokat pontosítjuk.</p>

<p>Észrevétel: 28. § (7), 29. § (1), 51. § hibásan (10) e), 51. § (2) e) Kérjük törölni az olyan rendelkezést, melyben megkívánják határozni, a fő- és mellék rendeltetésű épületek telepítési viszonyát. Továbbá a 29. § (1) bekezdés nem egyértelműen értelmezhető szabály sok tényező írhatná felül.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Meglátásunk szerint ezekre az előírásokra a helyi viszonyok között szükség van.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (9) Kérjük törölni, az OTÉK 4. melléklet alapján, egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0—100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,...</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Megítélésünk szerint az OTÉK 42.§ (2) bekezdés lehetőséget ad rá.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (17) Kérjük az alkalmi rendezvények építményei ne a helyi építési szabályzatba kerüljenek rögzítésre. A második mondatot kérjük külön bekezdésbe rögzíteni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 34. § (2) Kérjük a második mondatot külön bekezdésbe helyezni. A terepszint alatti beépítettség vonatkozásában a helyi építési szabályzat a beépítés mértékét és helyét határozhatja meg.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A második mondatot külön bekezdésbe helyezzük. Az előírás tartalma bővíthető a beépítés mértékén és helyén túl.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (3) c), 44. § (2) c) Az OTÉK 36. § (1) alapján az épületek közötti legkisebb távolságot a szomszédos telken meglévő épületektől kell nézni. A rendelkezés értelmezése szerint az építési helyet egyedi módon határozza meg telken belül, a településképi rendeletben meghatározott, beépítés telepítési módjának figyelembevételével, melyet a R. 23/E (3) alapján területi építészeti követelményként állapított meg - a településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 36. § (1) a szomszédos telkeken álló épületekre, a HÉSZ előírása az azonos telken álló épületekre vonatkozik. Mindkét előírás alkalmazandó.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (8), 44. § (7) Kérjük felülvizsgálni a melléképítmények felsorolását, és az OTÉK 1. melléklet 86. pontban meghatározottak alkalmazását, mert az OTÉK 111. § meghatározza, hogy a helyi építési szabályzat mely rendelkezéseken szigoríthat, amibe az 1. melléklet tartalma nem tartozik bele.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A melléképítmény fogalmát nem változtatjuk meg, csupán az elhelyezhető melléképítmények körét szűkítjük.</p>
<p>Észrevétel: 45. § (5) g) A csurgó távolság megadása egy beépítési módon belüli építési hely meghatározás.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás A csurgótávolságra vonatkozó előírások átgondolásra, egységesítésre és egyértelműsítésre kerülnek. A csurgótávolság konkrét értékben kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: - 46. § (2), 46. § (10) g) ga), 48. § (2) e) Amennyiben az övezetben településüzemeltetési rendeltetést szeretnének engedni, úgy kérjük az OTÉK 10. § (2) alapján igazolni, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Az OTÉK 20. § (4) alapján településgazdálkodás rendeltetés egyéb ipari területen jelölhető ki.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p>

<p><i>Az észrevételezővel előzetesen egyeztetve, az alátámasztó munkarészt az igazolással kiegészítjük. Az előírást pontosítjuk, kiegészítjük. Csak olyan településüzemeltetési rendeltetés helyezhető el az övezetben, amelynél igazolható, hogy a használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartja.</i></p>
<p>Észrevétel: 47. § (1) c) Az épületek nyílászáróink elhelyezkedését az OTÉK 37. bekezdés szabályozza. Kérjük törölni a harmadik mondatot.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Töröljük a 3. mondatot.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (1) d) Kérjük a telepítési távolságot — ha szükséges —, építési határvonalként, a szabályozási terven jelöljék. (az oldalsó távolság nem azonos az oldalkert fogalmával, tehát nem építési helyet hanem építési vonalat határoz meg.)</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Rajzilag nem kívánjuk meghatározni, mert kellő szélességű telek esetén az építető döntheti el, hogy oldalhatáron állóan vagy szabadonállóan helyezi el az épületet. Az oldalsó távolság építési határvonalat szab meg.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (2) b) bd) A telek zöldfelületként fenntartandó részén ne jelöljenek ki épület számára helyet.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás Nem a zöldfelületként fenntartandó részen, hanem a telek egészén lehet egy épületet elhelyezni. A teleknek van építési övezetbe tartozó része is.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (7) a) aa), 47. § (7) b), 47. § (11) a) Rendeltetés épületen belüli elhelyezkedését ne szabályozza.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 7.§ (4) megengedi.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (7) d) Szabályozási vonal nélkül jelöl ki közlekedési területet és a helyi építési szabályzat által kötelezi az ingatlannal rendelkező jogosult szerződéskötésre a 2 méter széles közhasználatú gyalogoskapcsolat biztosítása érdekében.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A meglévő gyalogoskapcsolat megtartása kötelező. A tervezett gyalogoskapcsolat helyi irányadó. A szabályozási terven a jelölést pontosítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (9) a) ag), 47. § (12) a) ag), 53. § (5) d)(időszakos), Kérjük törölni, mert a termelői piac alapvetően kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Töröljük a hivatkozott pontokat.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (16) a) Kérjük a településüzemeltetést szolgáló rendeltetés megfogalmazás alkalmazását.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A megfogalmazást pontosítjuk a javaslat szerint.</p>
<p>Észrevétel: 48. § (5) a) Az épület az Étv. 2. § 10 pont alapján jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezetével részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából. A porta épület építési helyen kívül nem állhat.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Módosítjuk az előírást.</p>
<p>Észrevétel: 49. § (5) a) Kérjük, ideiglenes létesítményekről a helyi építési szabályzatba ne rendelkezzen. -</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A rendelkezést töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 49. § (7) a) ad) Amennyiben az övezetben sport, szabadidő, rekreációs rendeltetést szeretnének engedni, úgy kérjük az OTÉK 10. § (2) alapján igazolni, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan</p>

<p><i>más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.</i></p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>Az észrevételezővel előzetesen egyeztetve, az alátámasztó munkarészt az igazolással kiegészítjük. Az előírást pontosítjuk, kiegészítjük. Csak olyan sport, szabadidő, rekreációs rendeltetés helyezhető el az övezetben, amelynél igazolható, hogy a használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartja.</i></p>
<p>Észrevétel: 49. § (7) d), 49. § (8), 53. § (5) f), 56. § (6), 61. § (5) <i>A kerítés létesítése nem tiltható meg, annak létesítése az OTÉK IV. fejezet alapján vagyonvédelmi okból indokolt lehet.</i></p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>Meglátásunk szerint az OTÉK 44.§ (1) lehetőséget ad rá.</i></p>
<p>Észrevétel: 50. § (1) c)-e) <i>Amennyiben az övezetben szállás jellegű, vendéglátó, sport rendeltetést szeretnének engedni, úgy kérjük az OTÉK 10. § (2) alapján igazolni, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.</i></p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>Az észrevételezővel előzetesen egyeztetve, az alátámasztó munkarészt az igazolással kiegészítjük. Az előírást pontosítjuk, kiegészítjük. Csak olyan szállás jellegű, vendéglátó, sport rendeltetés helyezhető el az övezetben, amelynél igazolható, hogy a használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határértékeket betartja.</i></p>
<p>Észrevétel: 50. § (4) <i>Az épület építése nem köthető közművesítettség biztosításához, annak a használatba vételi eljárásnál kell rendelkezésre állnia.</i></p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az előírást pontosítjuk: „Üdülőterületen a közművesítettség mértéke teljes.”</i></p>
<p>Észrevétel: 53. § (3) a) <i>Kérjük a rendeltetések felülvizsgálatát, az OTÉK.-ban nem ismert a csónakház, egyéb vízi eszköz tároló és horgásztanya rendeltetés, kérjük a szálláshely szolgáltató megfogalmazás helyett kérjük a szállás jellegű fogalom használatát.</i></p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A csónaktároló fogalmát meghatározzuk és konzekvensen ezt használjuk az előírásban. A horgásztanyát töröljük. A szálláshely szolgáltató megfogalmazást a javaslat szerint javítjuk.</i></p>
<p>Észrevétel: 53. § (3) n)-o), 53. § (5) e) <i>Kérjük, ne határozzon meg előírásokat olyan területre, melyekre külön szerződés adhat felhatalmazást a közterületként való használatra. Kérjük törölni.</i></p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>Az észrevételezővel történt előzetes egyeztetésen tisztázásra került, hogy az előírás kötelező jellege a közhasználatra megnyitandó területre vonatkozik és nem a megállapodásra. A fogalommeghatározás pontosításra kerül.</i></p>
<p>Észrevétel: 53. § (6) c) <i>A szabadtéri mozi alapvetően közösségi szórakoztató rendeltetés</i></p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A szabadtéri mozit töröljük.</i></p>
<p>Észrevétel: 53. § (6) e) <i>Az épület homlokzatmagasság és az épületmagasság külön foglom</i></p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>A hivatkozott bekezdésekben a homlokzatmagasság nem épületmagassági követelmény, hanem egy részletszabály. A homlokzatmagasság csak az utca felőli</i></p>

<p>épületrészre vonatkozik.</p> <p>Észrevétel: 53. § (7) b) A beépítésre szánt területen legalább 10% beépítettséget szükséges meghatározni. (OTÉK 6. S (1) a))</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az 53. § (7) b) pontot töröljük. Kialakult állapot szerinti beépítési mérték kerül előírásra.</p> <p>Észrevétel: 54. § d) db) Tájékoztatjuk, hogy az alkalmazott OTÉK időállapot szerint még nem kerülhet bevezetésre tájgazdálkodási mezőgazdasági terület. ezért ez általános vagy kertes területfelhasználásba kell sorolni.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Általános mezőgazdasági területnek megfeleltethető övezetként a jelölés javításra kerül.</p> <p>Észrevétel: 62. § (5) A hatályos OTÉK. 121. § (5) a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervnek a 29. § (10)–(14) bekezdésével és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás A tanya létesítés tilalma a település koncepcionális igénye.</p> <p>Észrevétel: 64. § A területfelhasználás és övezet átsorolását kérjük, az alkalmazandó OTÉK időállapot szerint.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Általános mezőgazdasági területnek megfeleltethető övezetként a jelölés javításra kerül.</p> <p>Észrevétel: 64. § (8) Az OTÉK 1 melléklet 87. pont határozza meg a birtokközpontra vonatkozó szabályt, melyen a helyi építési szabályzat nem szigoríthat.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírást javítjuk.</p> <p>Észrevétel: 69. § (5) c) Kérjük, ne kerüljenek felsorolásra az elhelyezhető épület helységei.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel A felsorolást töröljük.</p> <p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településképi védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § (1) bekezdés szerint nem tartalmazhat.</p> <p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük!</p> <p>Észrevétel: 6. § (9) Felhívjuk a figyelmet, hogy a közterület alakítási terv által érintett területek lehatárolását a településképi rendeltben kell rögzíteni az R. 23/E. § (3) c) pont alapján. Kérjük törölni</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p> <p>Észrevétel: 35. § (2), 69. § (3) g) Kérjük törölni a kerítés áttörtségének meghatározását, az a településképi rendeltben határozható meg.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel 35. S (2), töröljük. 69. S (3) g) javítjuk.</p> <p>Észrevétel: 43. § (4) e) Kérjük törölni a kerítés minőségi/műszaki meghatározását.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
--

Észrevétel: 49. § (2) d) Kérjük a „főrendeltetésű” épület homlokzatának helyzetéről ne rendelkezzen.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 57. § (8) b), 67. § (7) b), 69. § (7), 69. § (8) a) A közterület alakítási terv lehatárolását a R. 23/E. S alapján a településképi rendelet tartalmazza. A közterület fejlesztést általában az önkormányzat végzi, így magára írja elő kötelezően az terv készítését, és területe településképi rendeltben jelölendő. Kérjük törölni.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően mindenütt töröljük.
Észrevétel: Javaslatok: 3. § 19. pont Nem javasolt a mellékrendeltetésű épületek megfogalmazása, ezek köre igen bőven értelmezhető, a tervezet több helyen, a pontban meghatározottaknál sokkal több mellékrendeltetésű épületet használ (kézműipari rendeltetés, oktató pavilon, fedett tér, porta épület stb.). Valamint javasolt törölni garázs, mellékrendeltetésű épületként való megfogalmazását, mert ezzel bizonyos övezetekben tiltja annak elhelyezését ott, ahol nem enged mellékrendeltetésű épületet elhelyezni. 40. § (3), 42. § 44. § (6), 45. § (3) a), 45. § (4) a), 51. § (4) b), 53. § (1) c), 53. § (2) c), 53. §(3) d), 53. S (5) c)
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően a fogalom meghatározásnál töröljük a felsorolást. A mellékrendeltetésű épület megengedett rendeltetését az övezeti előírások tartalmazzák, ahol a mellékrendeltetésű épület elhelyezés nem megengedett, ott önálló garázs építmény elhelyezése sem kívánatos.
Észrevétel: 3. § 22. pont Az oldalsó távolság értelmezésünk szerint tulajdonképpen az OTÉK szerinti oldalkert meghatározás mellett, egy eltéréssel szabályozott építési vonalat határoz meg, ahol az oldalsó távolság legkisebb mérete tartandó. Javasolt a megfogalmazás pontosítása.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az oldalsó távolság: bizonyos feltételek teljesülése esetén (oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadonállóan elhelyezhető épültre vonatkozóan) tekinthető egy eltéréssel meghatározott oldalkerti építési határvonalnak (nem építési vonal!).
Észrevétel: 6. § (3) Az építmények elhelyezését közterületen az OTÉK. 39. S szabályozza, ennek figyelembevételével kérjük felülvizsgálni a rendelkezés szükségességét.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 7. § (8) Azért nem javasolt a magánutak szélességét területfelhasználáshoz/övezethez kötni, mert ha változik az övezeti besorolás, a kialakított magánút mérete szabálytalanná válik.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételben említett eset akkor fordulhat elő, ha lakó- vagy üdülőterületből településközponti vegyes területbe kerül át egy részterület. Ezért az észrevételre figyelemmel a településközponti vegyes területet is a lakó- és üdülőterülettel egy kategóriába soroljuk.
Észrevétel: 8. § (2) Kérjük a megfogalmazást pontosítani, például a közlekedési építmény helyett javasolt a közlekedési terület, valamint a bekezdés utolsó mondatrészét pontosítani szükséges.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.
Észrevétel: 18. § (4) b) Javasolt javítani, mert a közforgalom céljára megnyitott magánútnak teljesíteni kell a közutakra vonatkozó előírásokat, beleértve a közműkövetelményeket. Továbbá az elzárt magánutak, például térvilágítási követelménye átgondolandó.
Válasz: El nem fogadott észrevétel

<i>Magánút csak közforgalom céljára megnyitott magánútként létesülhet, ezért az előírásokat fontosnak tartjuk ebben a formában.</i>
Észrevétel: 17. § A geotechnikai véleménnyel kapcsolatos előírások igen részletesek. A település feltehetően rendelkezik a szükséges vizsgálatokkal, ezzel segítve az építetőköt. A szabályozási tervben jelölik a veszélyeztetett területeket. Kérjük a 17. S (6) bekezdés a szabályozási terv alapegységére (övezetre) hivatkozzon.
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételre figyelemmel a teljes bekezdést töröljük.</i>
Észrevétel: 19. §, 20. § (1), 21. § (4) Az önkormányzat magára kötelező szabályt állapít meg, a vízellátás és szennyvízelvezetés biztosításának követelményeinek, valamint a csapadékvíz hálózat elválasztott rendszerben történő kiépítésének követelményeként. Javasolt törölni.
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>Az előírásokat fontosnak tartjuk, mert a csatornázatlan területeken (pl: Dunapart) fontos, hogy magánéros beruházás esetén is teljesüljenek ezek a feltételek.</i>
Észrevétel: 21. § (5) a) Javasolt felülvizsgálni a záportározó, burkoltfelülethez való kötésének előírását, mert a burkolt felület határértékig való növelése esetén a létesített záportározó kapacitását nem feltétlenül fogják növelni.
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>A meglévő záportároló kapacitását nem nagyon tudják növelni, de tudnak építeni egy másikat.</i>
Észrevétel: 21. § (5) b) Javasolt törölni a rendelkezést, mert nem állapítható meg beruházás előtti területről való vízkifolyás intenzitás, ezért a rendelkezés nem egyértelmű, nem javasolt a helyi építési szabályzatban vízügyi műszaki követelményeket rögzíteni.
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételnek megfelelően töröljük.</i>
Észrevétel: 27. § (5) Kérjük a lábon átló kerti tető meghatározás mellőzését.
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>A fogalom szerepel a TKR-ben. A HÉSZ fogalommagyarázatából töröljük.</i>
Észrevétel: 28. § (3) d) Nem javasolt, a szabály bevezetése, mert ikresen csatlakozó beépítést hoz létre
Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>Az észrevételre figyelemmel az előírást pontosítjuk</i>
Észrevétel: 28. § (3) f) Javasolt felülvizsgálni a rendelkezést, mert sarokteleknél az egyik oldalról rontja a településképet, mert az utcai első telkének előkertje 1 méter lesz.
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>Ilyen esetben általában nincs igazi utcaképi összefüggés a telek hosszanti irányában haladó utca beépítésével.</i>
Észrevétel: 28. § (5) c) cb) Szükségesnek tartjuk rögzíteni, hogy az övezetben lévő épületmagasság megtartandó.
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételnek megfelelően pontosítjuk.</i>
Észrevétel: 28. § (6) A szabály értelmezése szerint ha a meglévő szabálytalanul beépített ingatlan korlátozza a szomszédos telek hatályos szabályok szerinti építési lehetőségét, kedvezményt ad az övezetben meghatározott oldalkert méretét illetően, tehát az övezetben az alapszabályok szerint elhelyezett épületekhez képest, ez is eltérővé válik. Javasolt a szabály felülvizsgálata és kérjük, ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályra.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>A magasabb rendű jogszabályra való hivatkozást töröljük.</i>
Észrevétel: 36. § Javasolt a településrész vagy egyéb földrajzi megnevezés helyett a szabályozási terven jelölni azon területeket, ahol elhelyezhető kikötő

<p><i>építmény, úszómű, sólya, stb</i></p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételre figyelemmel az előírások átfogalmazásra kerültek. A Luppa-sziget és a budakalászi Duna-part megkülönböztetése a sólyák és egyéb úszóművek esetén szükséges az eltérő adottságok miatt (Luppa-szigeten magántelkek is vannak).</p> <p>Észrevétel: 40. § (1), 42. § (1), 44. § (1) Kérjük törölni az épületmagasság rögzítését a rendelkező részből, mert az, a paraméter táblázatban került meghatározásra.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p> <p>Észrevétel: 40. § (5), 42. § (9), 44. § (8), 48. § (8), 52. § (3), 62. § (2), 63. § (1)-(2), 66. § a)-e), 67. § (1)-(6), 68. § (1) Javasolt az egyszerűsítés érdekében csak az övezeti jelek felsorolása.</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A beépítésre szánt területeknél az észrevételnek megfelelően javítjuk, a beépítésre nem szánt területeknél, ahol a szabályozási terv és a HÉSZ értelmezhetőségét segíti, ott megtartjuk.</p> <p>Észrevétel: 41. § (1) b) bc) Az övezetben meghatározottaktól eltérő előkert mélységeket kérjük a szabályozási tervlapon jelölni.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően az SZT-n jelöljük.</p> <p>Észrevétel: 42. § (2) A rendelkezésből hiányzik a hivatkozás.</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p> <p>Észrevétel: 43. § (10) a) aa), 43. § (10) b) ba), 43. § második (10) a) aa)-ab), 47. § (1) a), 49. § (5) b), 49. § (5)b), 51. § (3) f) Javasolt a szabályozási terven jelölni az építési határvonalat.</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően az SZT-n jelöljük a 49. § (5) b) pont szerint, de a többi meghatározás rajzilag nem vagy csak nehezen ábrázolható.</p> <p>Észrevétel: -43. § (12) d) Javasolt az áthelyezése a telekalakítási rendelkezések közé.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelkezés speciálisan ebben az övezetben előforduló helyzetet kíván rendezni.</p> <p>Észrevétel: 45. § (5) h) ha) Kérjük az érintett telkek esetében az építési határvonal vagy telek be nem építhető rész jelölését a szabályozási terven, mert a szomszédos ingatlan övezeti besorolásának változása esetén az övezetre vonatkozó szabály változhat.</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 45. § (2) h) ha) pont helyesen. Az észrevételnek megfelelően jelöljük.</p> <p>Észrevétel: 47. § (7) e), 49. § (7) e) Javasolt áthelyezni tereprendezési előírások közé.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel 47. § (7) e), pontot nem találjuk. 49. § (7) e) A rendelkezés speciálisan ebben az övezetben előforduló helyzetet kíván rendezni.</p> <p>Észrevétel: 47. § (10) b) Kérjük pontosítani, a „működő” szó helyett javasolt, a „tartalmazó” kifejezés használata. 49. S (2) e), 49. S (3) d), 49. S (4) c) Nem egyértelmű a „figyelembe vételi” szabály telekalakítás esetén, az ipari-vízvezeték védőtávolsága a szabályozási terven jelölendő, valamint védőtávolságok</p>

<i>fejezetben javasolt elhelyezni a korlátozó rendelkezést.</i>
Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>47. § (10) b) az észrevételnek megfelelően javítjuk. 49. § (2) e), az ipari-vízvezeték nyomvonala bizonytalan, ezért a védőtávolság felrajzolása megtévesztő lenne.</i>
Észrevétel: <i>49. § (7) b) Javasolt törölni, a rendelkezés nem szükséges, mert csak olyan rendeltetések helyezhetők el egy övezetben, amit a helyi építési szabályzat megállapított.</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételnek megfelelően töröljük.</i>
Észrevétel: <i>49. § (7) f) Javasolt áthelyezni, veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások közé.</i>
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>A rendelkezés speciálisan ebben az övezetben előforduló helyzetet kíván rendezni.</i>
Észrevétel: <i>53. § (1) e) Építmény elhelyezés tiltásának szabályozására, annak a szabályozási terven való jelölése javasolt</i>
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>Ez a szabály a külterületi szakaszra is vonatkozik, ábrázolása is egységesen kell történjen, ma külterületi szakaszon azonban az SZT-n csak nehezen ábrázolható, értelmezhetetlen jelhalmoz alakul ki, így továbbra is szövegesen kerül előírásra.</i>
Észrevétel: <i>53. § (3) b) Javasolt megfontolni, a különleges területen az üdülő rendeltetés mellé lakó rendeltetés szabályozását, mert a két rendeltetés egymásra zavaró lehet.</i>
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>Egyet értünk, de a lakó rendeltetés lehetősége meglévő övezeti előírás.</i>
Észrevétel: <i>53. § (3) i) ia)-ib) Előkert, hátsókert szabályozási terven való jelölése javasolt, építési határvonallal</i>
Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>Csak az utak melletti előkertet jelöljük, a többi helyen a sok jelölés zavaró lenne.</i>
Észrevétel: <i>A zöldterületi rendelkezéseknél az egyértelműség értelmében javasolt megfogalmazni, hogy melyekben nem helyezhető el épület (ne úgy hogy épületnek nem minősülő építmény mi lehet, hanem például úgy hogy: épület nem helyezhető el...az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el...)</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételre figyelemmel javítjuk.</i>
Észrevétel: <i>53. § (5) a) Kérjük törölni a „fedett térben” kifejezést</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</i>
Észrevétel: <i>58. § (1) c) Javasolt az övezet nevét Ev-V-ként meghatározni</i>
Válasz: Elfogadott észrevétel <i>Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</i>
Észrevétel: <i>61. § (3) A telek be nem építhető rész jelölés javasolt a szabályozási terven, ne hivatkozzon a rendelkezés helyrajzi számra, mert az a helyi építési szabályzaton kívül okból változhat</i>
Válasz: El nem fogadott észrevétel <i>Meglévő övezeti előírás. A rendelet hatályba lépésekor aktuális földhivatali alaptérképre, meglátásunk szerint, lehet hivatkozni. A telek be nem építhető résznek jelölése ezen a területen olvashatatlaná tenné a Szabályozási tervet.</i>

<p>Észrevétel: 64. § (11) a), 64. § (11) e) Javasolt a telek be nem építhető rész jelölés és ahhoz kötődve meghatározni, hogy egyéb építmény sem helyezhető el.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A telek be nem építhető résznek jelölése ezen a területen olvashatatlanná tenné a Szabályozási tervet. A szöveges meghatározást az észrevételre is figyelemmel javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 69. § (7) Javasolt megfogalmazni, hogy az övezetben épület nem helyezhető el, ha az cél.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Pavilon elhelyezését nem szeretnék kizárni.</p>
<p>Észrevétel: 55. § (4), 55. § (5) A szabályozási szélességek a szabályozási terven jelölendők 55. § (4) c) második mondatrész, 55. § (4) h) második mondatrész, a bekezdés törlendő</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően jelöljük. A törlendő bekezdésre vonatkozó észrevételt nem értjük.</p>
<p>Észrevétel: 57. § (8) c) A zöldterület közterület, így az önkormányzat határozza meg, mit és hol helyez el rajta. Kérjük törölni</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 57. § (11) A bekezdés egy nem általános előírásra hivatkozik, ezért, ha változik a hivatkozott övezet előírása, az érvényesülhet az érintett övezetre. Kérjük az előírás pontosítását.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: Védelmi és vízgazdálkodási erdők esetében kérjük megfogalmazni, hogy a területén épületet elhelyezni nem lehet</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 64. § (1), 64. § (6), 65. § (1) Nem szükséges a terület ilyen jellegű meghatározása</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A gyakorlatban szükségesnek bizonyul.</p>
<p>Észrevétel: 67. § (7) a), 67. § (8) a), 67. § (9) Kérjük építmények, és ne létesítmények körében szabályozzon</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: Tájékoztatjuk az OTÉK eltérési kérelmekkel kapcsolatban, hogy a meglévő eltérések is abban az esetben tarthatóak fenn, ha azokat jelen eljárás végső véleményezési szakaszában újra kérelmezzik, mivel a módosítás során új rendeletet kívánnak elfogadni. A meglévő eltérések, a korábbi hozzájárulásokkal igazolhatóak, azok felülvizsgálatra kerülnek.</p>
<p>Válasz: A tájékoztatást köszönjük. A leírtaknak megfelelően kiegészítjük a dokumentációt.</p>
<p>Észrevétel: Észrevételezzük, hogy: Az Lke-0/6, Lf-Z/1 és Lf-Z/2 övezetben meghatározott, jelenleg OTÉK. eltéréssel rendelkező övezetek jellemzően kisvárosias paraméterekkel rendelkeznek.</p>
<p>Válasz: Lf-Z/1 és Lf-Z/2: Nem kisvárosi jellegű a beépítés, kizárólag az elaprózott telekstruktúra miatt szükséges az eltérés. Lke-0/6 a kertvárosias lakókörnyezetbe szervesen beágyazódott terület a beépítés jellege alapján. A beépítési mérték és a zöldfelületi minimum kedvezményére kizárólag az elaprózott telekméret miatt van szükség.</p>

	<p>Észrevétel: A Vt-Ó/3 övezetben a terepszint alatti beépítés paramétere meghaladja az OTÉK. 2. mellékletben az övezetben meghatározható legnagyobb beépítettség mértékét, a beépítettség mértékének terepszint alatt és felett egyaránt teljesülnie kell.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel A terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértékét 80%-ra csökkentjük.</p> <p>Észrevétel: Ev/1 övezetben az alkalmazott OTÉK állapot szerint építetet elhelyezni nem lehet, kérjük a mellékletükben meghatározottak javítását.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK szerint kilátó és magasles elhelyezhető. Az előírást pontosítjuk.</p> <p>Észrevétel: Szabályozási terv: A Szabályozási terven a kormányrendelet alá eső területen ne jelenítse meg a kormányrendelet számát.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel A kormányrendelet számát nem tüntetjük fel.</p> <p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet készítésekor alkalmazni kell a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltakat. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt. A fent felsorolt kifogások, észrevételek és megállapítások alapján kérjük a tervezet felülvizsgálatát, átdolgozását. Javasolt a módosítás során, a szabályozási vonalak felülvizsgálatát elvégezni, az Étv. 60. S (15) bekezdésre tekintettel.</p> <p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük! A szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerültek.</p>
Á2	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á3	<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2509 Esztergom, Strázsa-hegy</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á4	<p>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.</p> <p>Észrevétel: Kifogást nem emel.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á5	<p>Országos Vízügyi Főigazgatóság Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság véleménye tartalmazza észrevételt.</p>
Á6	<p>Közép- Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Budapest, Rákóczi út 41.</p> <p>Észrevétel: ... a korábban 01788-022/2021. számon kiadott véleményünket fenntartjuk, kérjük az abban foglalt előírásainkat a továbbiakban is figyelembe venni. A véleményezésre küldött dokumentumokkal kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük: Tájékoztatjuk, hogy a város fokozottan érzékeny területen fekszik, ezért a tervezetbe foglalt közművel előírásokkal egyet értünk. A szennyvizek szikkasztása még tisztított állapotban sem engedhető, új lakóegységek szennyvízelhelyezésére kizárólag a zárt tározót tartjuk elfogadhatónak. Azokon a helyeken, ahol a közcsatorna elérhető, javasoljuk az eddig használt zárt tározók felszámolását. Budakalász város a település soros online adatszolgáltató rendszerben a következő egyedi létesítményeket rögzítette: - Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény: 2 db (3821 hrsz.)</p>

	<p>- Zárt tározó: 24 db (2295, 2298/2, 3534/19, 2460/3 hrsz.) Ezen ingatlanok közül a rendelkezésre álló nyilvántartások alapján 5 db ingatlan számára elérhető a közcsatornára kötés, jelen településrendezési eszköz tervezet (is) a rákötésre kötelez. Igazgatóságunk javasolja a közműszolgáltatók bevonásával az érintett ingatlanok közcsatornára való rákötését.</p>
	<p>Válasz: A tájékoztatást köszönjük.</p>
	<p>Észrevétel: Tájékoztatjuk továbbá, hogy Budakalász közigazgatási területe érinti a Duna-Budapest (AOC752) és a Barát-patak (AOH632) „Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozat által elfogadott Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé. Felhívjuk a figyelmet, hogy az árvízvédelmi védvonal és a Szentendrei Duna-ág menti területen történő létesítés, tevékenység, munkavégzés során figyelembe kell venni, hogy a nagyvízi mederben (a töltéstől a Duna-ág felé eső rész) és azon belül a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak szerint mely levezető sávjában/sávjában helyezkedik el, valamint hogy a töltéslábtól számított 10, 60, 110 m-es biztonsági sávokat és/vagy a töltéstestet érinti-e. Töltéslábtól számított 60 m-re a vízfelőli oldalon és 110 m-re a mentett oldalon történő kutak létesítési eljárása során igazgatóságunk hozzájárulását meg kell kérni. A 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendeletben, a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben és a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak be kell tartani. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Lupa-sziget teljes területe a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerinti elsődleges, valamint másodlagos levezető sávban található, így a jogszabály 3. melléklete szerint a Lupa-sziget teljes területén új építésű épület csak az 5.§ (4) bekezdés a)-c) pontjai szerinti indokolt esetben helyezhető el. A fentiek általi érintettség esetén meg kell kérni Igazgatóságunk vagyongazdálkodói, nagyvízi meder esetében mederkezelői hozzájárulását, továbbá töltéstestet érintő munkavégzés során töltésmegbontási engedélyt kell kérni. A levelünk mellé csatolt 006894-0016_2023-as mellékletben megküldjük adatszolgáltatásként a nagyvízi meder zonációit, valamint a töltéslábtól számított biztonsági sávokat és a tkm szelvényeket. Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.</p>
	<p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük. Megjegyezzük, hogy a nagyvízi mederben található üdülőterületek jelenleg is építési jogokkal rendelkeznek, melyek továbbra is megtartásra kerülnek a 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 6.§ (2) bekezdés alapján.</p>
Á7	<p>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1149 Budapest, Mogyoródi út 43. Nem küldött észrevételt.</p>
Á8	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1138 Budapest, Váci út 174. Észrevétel: Környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: A tervezett módosítások ellen nem emel kifogást. Válasz: Választ nem igényel. Észrevétel: Budakalász ... felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.</p>

	<p>A fentiek miatt a módosítások során a településen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. Óvodai beruházás során BFKH felhívja figyelmet a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott MSZ 24203-1:2021 Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 1. rész: Óvodák című szabványban, valamint iskolai beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott MSZE 24203-2:2012 Oktatási intézmények tervezési előírásai 2. rész: Általános iskolák című szabvány alábbi pontjaiban foglaltak figyelembevételére.</p> <p>A környezeti értékelés megállapította, hogy a mai Lenfonó területén „a feltárt szennyező anyagok karcinogén hatásúak, ezáltal jelentős kockázatot rejtenek magukban humánegészségügyi szempontból, ezért a terület mielőbbi kármentesítése, rekultivációja szükséges.” Előbbiek alapján a beruházások tervezése során a potenciálisan talajszennyezett területek feltárására, a szennyezett területek mielőbbi kármentesítésére, kezelésére kiemelt figyelmet kell fordítani az új hasznosítást befolyásoló egészségkárosító hatások megelőzése érdekében.</p> <p>Válasz: Köszönjük a figyelemfelhívást!</p> <p>Észrevétel: természetes gyógytényező érintettség szempontjából Budakalász 063/4 hrsz-ú területét érinti Budapest III. kerület Rómaifürdő, Csillaghegy és Pünkösdfürdő forrásai és kútjai közös Hidrogeológiai „B” védőterülete.</p> <p>A vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Budapest III. kerületi kutak, források kijelölt közös hidrogeológiai „B” védőterületének esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás A Római fürdő, Csillaghegyi és Pünkösdfürdő strand kútjainak egyesített „B” védőidomát tartalmazza a szabályozási terv. A településszerkezeti terven a védőidom feltüntetésre kerül.</p>
Á9	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.</p> <p>Észrevétel: ... az alábbiakról tájékoztatom. Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az M0 gyorsforgalmi út Északi szektor, 11–10. számú főutak közötti szakasz megvalósítása, – Budakalász – Pomáz elkerülő út (11. számú főút és 1111. számú főút közötti szakasz) megvalósítása, Szentendre H5 HÉV Batthyány tér – Szentendre közötti vonalszakaszának fejlesztése érinti a település közigazgatási területét. <p>A módosításokkal kapcsolatos egyéb észrevételek keretében tájékoztatást ad a figyelembe veendő törvényekről, kormányrendeletekről, Útügyi Műszaki Előírásokról.</p> <p>A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek Véleményéhez melléklete az Építési és Közlekedési Minisztérium Útépítésért Felelős Helyettes Államtitkár levelét, melyben tájékoztatást ad a települést érinti útfejlesztési projektjei kapcsán (M0 autópálya északi szektor 11. – 10. sz. főutak közötti szakasz előkészítése, Budakalász-Pomáz elkerülő út megvalósítása, Budapest – Szentendre közötti EuroVelo 6 kerékpárút előkészítése és kivitelezése).</p> <p>Válasz: Köszönjük a figyelemfelhívást. Választ nem igényel.</p>
Á10	<p>Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. 1134 Budapest, Váci út 45.</p>

	<i>Nem küldött észrevételt.</i>
Á11	Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
	<i>Nem küldött észrevételt.:</i>
Á12	Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
	<i>1138 Budapest, Váci út 188.</i>
	Észrevétel: <i>A településfejlesztéssel és rendezéssel kapcsolatos eljárásokban csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben az eljárás érinti a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket, a Szentendrei-Dunán lebonyolódó hajóforgalmat, a víziközlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését. Amennyiben ilyen jellegű fejlesztési elképzelések vannak, kéri a tervdokumentációt megküldeni.</i>
	Válasz: Tájékoztatás
	<i>A megküldött tervanyagon túl további információ, fejlesztési elképzelés nem áll rendelkezésre.</i>
Á13	Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági
	<i>Nem küldött észrevételt.:</i>
Á14	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
	<i>1055 Budapest, Balaton utca 7-11.</i>
	Észrevétel: <i>Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</i>
	Válasz: Választ nem igényel.
Á15	Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály
	<i>1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.</i>
	Észrevétel: <i>Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben, a vonatkozó jogszabályokban és az ütügyi műszaki leírásokban <u>foglaltak betartásával</u> megvalósuló tervezet változások, módosítások, fejlesztések <u>közlekedési szakkérdés szempontjából elfogadhatóak, nem sértenek, így a TR. eszközök módosítása elutasításának nincs ütügyi indoka.</u></i>
	Válasz: Választ nem igényel
	Észrevétel: <i>Általánosan szeretnénk továbbá a figyelmet az alábbiakra felhívni:</i>
	<ul style="list-style-type: none"> ● <i>A módosítandó részterületeken a kialakítandó közlekedési célú területek esetében célszerű a minél szélesebb utak kialakítása, még ha azt az TRT. előírások nem is követelik meg. Helyi gyűjtőutak esetében a 22m, lakó utak esetében is javasoljuk a minimum 12-16 m szabályozási szélességet (pl. 6-8m széles utcák kialakítása helyett).</i> ● <i>Az újonnan létesítendő, lakott területeket elkerülő, valamint új településközi összekötő utak kijelölésekor hagyni kell növényzet telepítésére megfelelő szélességű területet. A növénytakaró csökkenti a légszennyezést, a rezgés- és zajterhelést, emellett az út optikai tájképpromboló hatását is részben ellensúlyozza.</i> ● <i>Helyesnek tartom, hogy a fejlesztendő területek limitálásával és a beépítés-intenzitásnak a szabályozásával a helyi szabályozó hatóság mérsékelni szándékozik a környezetre, valamint a közúthálózatra vonatkozóan a várhatóan továbbra is növekvő (1 háztartás — több gépjármű) gépjárműforgalom terheltségnövekedési hatását.</i> ● <i>Az utak forgalmának megfelelő szabályozása szintén elengedhetetlen. Egy 40 tonnás tehergépjármű-szerelvény egy 1 tonnás személygépjárművel szemben nem 40-szeres mértékben rombolja az utakat, hanem ennél nagyságrendekkel nagyobb mértékben (különböző számítások 400-1000-szeres adatot adnak meg). Felhívom a figyelmet a település úthálózati elemek státuszának tisztázására, ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet.</i> ● <i>Útépítés, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település csapadékvíz elvezető hálózatának felülvizsgálata. Ha</i>

	<p>még nincs, javasoljuk alátámasztó munkarészként a felszíni vízelvezetés mellett a helyben történő tárolás-rendszerénektanulmányterv szintű kidolgozását (esetleg vízáttemelők - megújuló energia felhasználásával), javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportározó(k) helyének meghatározásával.</p> <p>Mindezek mellett és az imént leírtakkal összhangban a közigazgatási területre hulló <u>összegyűjtött és kezelt csapadékvizet</u> — lehetőség szerint — pótolják vissza a talajba - csökkentve az aszályosodás hatásait.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel</p> <p>A figyelemfelhívást köszönjük!</p>
Á16	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1033 Budapest, Fő tér 1.</p> <p>Észrevétel: Tájékoztat a Budakalász területén található régészeti lelőhelyekről, műemlékekről, valamint műemléki környezetekről. Felhívja a figyelmet a műemléki környezetben történő építkezés szabályaira, a nyilvántartott régészeti lelőhelyen tevékenység folytatásának örökségvédelmi jogszabályi feltételeire.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás. A véleményezési anyag a fentiek figyelembevételével készült.</p>
Á17	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47.</p> <p>Észrevétel: Különleges rekreációs övezetbe sorolni tervezett a 0194/18 hrsz.-ú, megközelítően 7,7 ha nagyságú, teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Az érintett terület az elfogadott településrendezési tervben gazdasági övezetben szerepel, ezért az átsorolás ellen nem emelek kifogást, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 11. §-ának rendelkezéseire, melyek a terület tényleges igénybevételét akadályozhatják.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás A tájékoztatást köszönjük. A szabályozási tervben továbbra is beépítésre nem szánt Má/1 jelű általános mezőgazdasági területként szerepel.</p> <p>Észrevétel: Általános mezőgazdasági övezetbe sorolni tervezett a 0195/5 hrsz.-ú „kivett” út művelési ágban nyilvántartott terület. Tekintettel arra, hogy a terület művelés alól kivett terület, ágazati szempontból nem indokolt a mezőgazdasági övezetben történő szerepeltetése.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás. Fenntartjuk a tervanyagban szereplő javaslatot.</p> <p>Észrevétel: Hétvégiházás üdülőövezetbe sorolni tervezett a 0209/174 hrsz.-ú, 5301 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Az érintett terület az elfogadott település tervben üdülőház üdülőövezetbe sorolt, ezért az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban ez esetben is elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a Tfv. 11. §-ának rendelkezéseire, melyek a terület tényleges igénybevételét akadályozhatják.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás: Köszönjük a tájékoztatást, fenntartjuk a tervanyagban szereplő javaslatot.</p> <p>Észrevétel: Közlekedési terület övezetbe sorolni tervezett a 0135/38 hrsz.-ú, 1384 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a kijelölés a Klisovác utca és a Kőbányai út összekötése érdekében történik, az átsorolás ellen kifogást nem emelek. Általános mezőgazdasági övezetbe sorolni tervezett a 0178/28 hrsz.-ú, 3089 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett terület az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szántó művelési ágban nyilvántartott, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p> <p>Észrevétel: Különleges beépítésre nem szánt közkert övezetbe sorolni tervezett a 0137/16 hrsz.-ú, 8455 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet beépítésre nem szánt, az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban</p>

	<p><i>mivel a dokumentáció alapján termőföld igénybevétel tervezett, elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a Tfv. 10.§ (1) bekezdésében és a 11. §-ában foglaltakra.</i></p> <p>Válasz: Tájékoztató <i>A 0137/16 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt közösségi kert övezetbe kerül közösségi célú zöldség- és gyümölcsstermesztés céljából.</i></p> <p>Észrevétel: <i>Különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetbe sorolni tervezett a 08/23 és 08/28 hrsz.-ú, megközelítően 6,4 ha nagyságú, túlnyomó részben (6,3 ha) átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet beépítésre nem szánt, valamint figyelembe véve az érintett termőföld túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségét is, az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban amennyiben termőföld igénybevétel tervezett úgy felhívom a figyelmet a Tfv. 10.§ (1) bekezdésében foglaltakra.</i></p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p> <p>Észrevétel: <i>A Klenity területét érintő lakóterületi visszalépés ellen kifogást nem emelek, hiszen az érintett terület teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföld, éppen ezért mezőgazdasági övezetben történő szerepeltetése különösen indokolt. Mindezekre tekintettel a területen belüli erdő övezeti kijelölés ágazati szempontból kizárólag a ténylegesen faállománnyal fedett területen, míg a rekreációs terület kijelölése nem támogatható, különösen abban az esetben, ha termőföld igénybevétele tervezett.</i></p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel <i>A terv módosításra kerül: a Klenity területén az erdő övezet a tényleges faállománnyal fedett területre fog korlátozódni, a tervezett erdő Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület lesz.</i> <i>A Klenity területén kizárólag beépítésre nem szánt területek kerülnek kijelölésre, így a módosítások nem ellentétesek a Tfv. 6/B. §-ával. A javaslatot megerősítjük azzal, hogy várostesthez szervesen kapcsolódóan nem található máshol olyan terület, amely rekreációs célokra alkalmas, ezáltal a kijelölt fejlesztés helyhez kötött beruházásnak tekintendő. Ennek következtében – az észrevételezővel történt egyeztetésnek megfelelően - megállapítjuk, hogy a beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölésére vonatkozó észrevétel nem minősül jogszabályon alapuló észrevételnek.</i></p> <p>Észrevétel: <i>A tervben szereplő további külterületi termőföldterületek tekintetében azonban a helyrajzi számok feltüntetésére a kérés ellenére sem került sor, ennek megfelelően szakmai vélemény kiadására továbbra sincs lehetőségem. Mindezekre tekintettel, e termőföldterületekkel kapcsolatban tervezett övezeti átsorolásokhoz hozzájárulásomat nem adom meg.</i></p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel. <i>Pótlásra kerül. A helyrajzi számok térképi ábrázolással feltüntetésére kerülnek.</i></p> <p>Észrevétel: <i>A belterületi fekvésű, valamint a „kivett” művelési ágban szereplő külterületi területek övezeti átsorolásával kapcsolatban pedig hatásköröm hiányában nyilatkozni nem áll módomban.</i></p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á18	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály <i>Nem küldött észrevételt.</i></p>
Á19	<p>Nemzeti Földügyi Központ <i>Nem küldött észrevételt.</i></p>
Á20	<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1055 Budapest, Balaton utca 7-11. Észrevétel: <i>A véleményezési dokumentáció nem veszi figyelembe a jogszabályon alapuló, honvédelmi és nemzeti értéket tartalmazó 9628-2/2021/h</i></p>

	<p>nyilvántartási számú adatszolgáltatásomat, tekintettel arra, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Szerkezeti és Szabályozási Tervlapokon a honvédelmi és katonai célú területek védőterületei nem kerültek megjelenítésre. - A honvédelmi és katonai célú területek védőterületéhez egyértelműen köthető, a norma címzettjei számára kötelező érvénnyel betartandó védőterületi szabály a Helyi Építési Szabályzatban nincs definiálva. <p>A jogbiztonság megteremtése érdekében kérem a dokumentációk korábbi adatszolgáltatásom szerinti javítását. A fenti javítások teljesülése esetén a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a 9628-2/h nyilvántartási számú adatszolgáltatásomat fenntartom és a tárgyi módosítással kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <p>Az 1500 m-es védőtávolságát a Szerkezeti Terven és a Szabályozási Terven feltüntetjük.</p> <p>A jelölt védőterület a Kevélyek erdőterületére esik. A Kevélyek Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózat magterületének része és a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe. Figyelemmel az erdőterület természeti védettségre, a HÉSZ Ev/1 jelű övezetbe sorolta, ahol kizárólag</p> <ol style="list-style-type: none"> a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő vadgazdálkodási és erdészeti építmény, b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, c) köztárgyak, d) a kutatást, ismeretterjesztést szolgáló építmény, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, erdei kilátó, madárvárta helyezhető el. <p>A 9628/2021/h nyilvántartási számú véleményünkben felsorolt építmények egyike sem helyezhető el az érintett Ev/1 jelű övezet területén, ezért a HÉSZ-be a javasolt előírás beemelése nem szükséges.</p>
Á21	<p>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság 1139 Budapest</p> <p>Észrevétel: Nem tesz észrevételt.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á22	<p>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály 1123 Budapest, Alkotás utca 50.</p> <p>Észrevétel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A Helyi Építési Szabályzat csúszásveszélyes területekre vonatkozó előírásait tudomásul veszi. • A Bányafelügyelet kéri, hogy a térképeken tüntessék fel a nyilvántartott ásványnyersanyagvagyonnal rendelkező területek határvonalát. Budakalász város új településrendezési eszközei nem foglalják a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező területekkel. Ezen területek adatait a Bányafelügyelet a PE/V/2215-2/2021 ügyiratszámú és az SZTFH-BANYASZ/7586-2/2022 iktatószámú leveleiben már megadta. <p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>A településrendezési eszközökben a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező területeket feltüntetjük.</p>
Á23	<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság 1088 Budapest, Reviczky utca 5.</p> <p>Észrevétel: Kifogást nem emel.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>

Á24	Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest
	Észrevétel: Az OAH feladat-és hatáskörét közvetlenül nem érinti.
	Válasz: Választ nem igényel
Á25	Pest Vármegyei Főépítész Pányi Zsuzsanna 1052 Budapest, Városház utca 7.
	Észrevétel: Mivel a módosítási szándékok nem ellentétesek - a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival, - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival, - a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) Önkormányzati rendeletének (PmTrT) előírásaival és a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljai nem sérülnek, ezért a módosítási szándékkal szemben kifogást nem emelek.
	Válasz: Választ nem igényel
	Észrevétel: Felhívom azonban szíves fiUe1mét arra, hogy a Duna-part déli részén található összefüggő, még beépítetlen területet (4167, 418 hrsz) a tervezett Szabályozási terv K-Rek/2 jelű építési övezetbe sorolja és 20% megengedett legnagyobb beépítettséget javasol. A Duna-parton sehol máshol nem megengedett ilyen magas beépítési mérték, (kivételet csak néhány, már régóta beépített, kis területű telkek esetében találunk). Nagy telekméret esetén a 20%-os beépíttség olyan nagy számú és intenzív épületelhelyezést tesz lehetővé (még akkor is, ha az övezeti előírás az épület alapterületére vonatkozó korlátozásokat is tartalmaz), ami a területen kiugró mértékű, a terület nyugalmát, zöldfelületi jellegét, szellősségét megbontja. Ezért a Duna-parton a tervben javasolt 20%-os beépítési mértékkel szakmailag nem értünk egyet. Javasolt a K-Rek/2 jelű építési övezet beépítési paramétereinek átgondolása, különös tekintettel arra, hogy ez az övezet a város területén máshol nem fordul elő.
	Válasz: Elfogadott észrevétel A beépítés mértékét a javaslatnak megfelelően csökkentjük.
Á26	Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény-és Talajvédelmi Főosztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47.
	Észrevétel: A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában szervezeti egységüket nem jelöli ki.
	Válasz: Választ nem igényel.
Á27	Üröm Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á28	Pilisborosjenő Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á29	Csobánka Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á30	Pomáz Város Önkormányzat 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Észrevétel: Kifogást nem emel.

	Válasz: Választ nem igényel.
Á31	Szentendre Város Önkormányzat 2000 Szentendre, Városház tér 3.
	Észrevétel: Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.
	Válasz: Választ nem igényel
Á32	Szigetmonostor Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á33	Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda 1052 Budapest, Városház utca 9-11.
	Észrevétel: A terv készítése során figyelembe kell venni az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és a Budapest Főváros Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel megalkotott Budapest főváros rendezési szabályzat (FRSZ) releváns elemeit. A véleményezendő tervekben a fővárosi tervszközök, valamint azoknak a településre gyakorolt főbb megállapításai nem kerültek feltüntetésre, ennek pótlása javasolt.
	Válasz: Elfogadott észrevétel Kiegészítjük az alátámasztó munkarészét az észrevételnek megfelelően.
	Észrevétel: A településszerkezeti terv javasolt módosítása következtében a beépítésre szánt területek 32,5 hektárral csökkenek, amely 2,1%-ot jelent. (A beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési területek aránya csökken, a további – beépítésre nem szánt – területfelhasználási egységek területe nő.) Ez jelentős pozitív változásként értékelhető, ugyanis véleményünk szerint a megfelelő infrastrukturális háttér nélkül létrehozott zöldmezős lakásépítési projektek csak hozzájárulnának a közlekedési és intézmény-kapacitási problémákhoz nemcsak az agglomerációs településeken, hanem Budapest külső városrészein is.
	Válasz: Választ nem igényel. Köszönjük a pozitív észrevételt.
	Észrevétel: Budapest irányában a közlekedési kapcsolatok fejlesztésének feltételei megfelelőek, a következő kivételekkel: - Az M0 hídról érkező kerékpárútnak minél rövidebb, kerülő nélküli kapcsolatokat szükséges biztosítani Budakalász és Budapest lakott területei felé. Ehhez a jelenlegi kerékpárút-lehajtó nyugati irányú meghosszabbításában kapcsolatot javasolt majd kiépíteni a Gát utcával. Kérjük ennek feltételeit a szabályozásban biztosítani. - Budapest elfogadott kerékpárforgalmi főhálózati terve szerint Budapest és Budakalász között a HÉV vágány elválasztó hatása miatt annak mindkét oldalán szükséges kerékpárforgalmi létesítménnyel kapcsolatot létesíteni a két település között. A 11-es főút mentén ez rendelkezésre áll. Kérjük a másik oldalon, az Ország út folytatásában a Budai út vagy a Jókai utca vonalában jelölni a hálózati jelentőségű útvonalat, és a szabályozásban biztosítani a kialakítás lehetőségét.
	Válasz: - Az M0 hídról érkező kerékpárútnak a jelenleg csak a Gát utcával kiépített kapcsolatát kiegészítjük a nyugat felé a Gátör utcán jelölt kerékpáros útvonalig. A Szentendrei HÉV nyugati oldalán, a fővárosi kapcsolatokat biztosító kerékpáros útvonalat a kis forgalmú Jókai utcán javasoljuk kijelölni, mivel a Budai út érintett szakasza erre nem alkalmas.
	Észrevétel: A helyi építési szabályzat 7. § (10) bekezdése („Közterületi út jellemzőkkel kialakított magánút közterületté minősíthető.”) javítandó annak érdekében, hogy lépjen fel ellentmondás az Étv. 13. § (2) bekezdés a) pontjával („Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény): a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;”). Jelen esetben ugyanis úgy jönne létre új közterület, hogy azt nem tartalmazza a helyi építési szabályzat.

	<p>Válasz: Elfogadott észrevétel <i>A 7.§ (10) bekezdését töröljük.</i></p> <p>Észrevétel: <i>Településrendezési szempontból a beépítésre szánt területek csökkenése értékelendő és támogatandó. Ugyancsak pozitív a tervnek az előírások egyszerűsítésére, közérthetőbb megfogalmazásra, valamint az elaprózott övezeti rendszer egyszerűsítésére való törekvése. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat nem gyakorol kedvezőtlen hatást Budapest fejlesztési és rendezési elképzeléseire, ezért a módosítás – a megfogalmazott egyéb javaslatok figyelembevételével – támogatandó.</i></p> <p>Válasz: Választ nem igényel. Köszönjük a pozitív észrevételt.</p>
Á34	<p>Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Várostervezési Iroda <i>1033 Budapest, Fő tér 2.</i></p> <p>Észrevétel: <i>Kifogást nem emel.</i></p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>

169/2023. (X.30.) számú előterjesztés 2. melléklete

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

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

Az államigazgatási szervek és önkormányzatok észrevételezők szerint

Á1	Pest Vármegyei Kormányhivatal, Állami főépítész Várad Tibor 1052 Budapest, Sas utca 25.
	Észrevétel: Tájékoztatjuk az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) eltérési kérelmekkel kapcsolatban, hogy a <u>meglévő eltérések is</u> abban az esetben tarthatóak fenn, ha azokat jelen eljárás <u>végző véleményezési szakaszában újra kérelmezik</u> , mivel a módosítás során új rendeletet kívánnak elfogadni. A meglévő eltérések, a korábbi hozzájárulásokkal igazolhatóak, azok felülvizsgálatra kerülnek.
	Válasz: Elfogadott észrevétel A tájékoztatást köszönjük. A HÉSZ alátámasztó munkarészét kiegészítjük az OTÉK eltérési kérelemmel.
	Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket, az OTÉK 111. § (2) alapján a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint teljesülnek az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek. (OTÉK 31. § (I) bekezdés: Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan. A 10. § (2) bekezdés rendelkezéseit kell alkalmazni a már meglévő építmény, építményrész, átalakítása, bővítése, korszerűsítése vagy használatának megváltoztatása esetén is.).
	Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük.
	Észrevétel: Tájékoztatjuk, hogy a biológiai aktivitás érték számításnál alkalmazni kell a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) rendelkezési alapján — az OTÉK. eltéréssel érintett területek vonatkozásában — az új R. 18. § (9) bekezdése szerinti biológiai aktivitásérték arányos módosítását, vagy a differenciált számítás, melyet az új R. 9. melléklet 2. pont táblázata tartalmaz.
	Válasz: Köszönjük a tájékoztatást. A biológiai aktivitás érték számítás a megjelölt jogszabály alapján történt.
	Észrevétel: Alátámasztó munkarész Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosítás során — agglomerációs település esetén — szükséges igazolni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Matrt.) 12. § és 37-40. § foglaltakat.
	Válasz: Elfogadott észrevétel Az igazolást pótoljuk.

<p>Észrevétel: Továbbá új lakóterület kijelölés esetén igazolni a kell az OTÉK. 10/A. § ban foglaltakat, az alátámasztóban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11. § (10) bekezdés szerinti fejezetekkel.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az igazolást pótoljuk.</p>
<p>Észrevétel: Valamint, kérjük csatolni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. S (3) e) pontja szerinti települési önkormányzati döntést.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az önkormányzati döntést csatoljuk.</p>
<p>Észrevétel: Az alátámasztó javaslatban nem került bemutatásra rajzi ábrázolással a Luppa szigeti út Köu K-Sp 0,13ha-os és a Lenfonó Zkp —> Vt 1,59ha-os módosítása. Valamint nehezen volt azonosítható az alátámasztó alapján, a gát nyugati oldalánál lévő, a gyógynövénykutató területtől keletre lévő Köu—> K-lz 0,44ha-os módosítási terület.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A rajzi ábrákat pótoljuk.</p>
<p>Észrevétel: Településszerkezeti terv Felhívjuk a figyelmet, hogy a <u>mezőgazdasági térséggel való összhang igazolás nem felel meg a Matrt követelményének.</u></p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A mezőgazdasági térség igazolását összhangba hozzuk a Matrt. követelményeivel.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy településszerkezeti terv nem tesz említést a Kőbányai út telekhatár korrekció miatti új beépítésre szánt terület kijelöléséről.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A Kőbányai úti telekhatár korrekciókkal kiegészítjük a dokumentációt.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy a vízgazdálkodási célú erdő besorolás övezeti szinten kell megjelenjen a helyi építési szabályzatban, területfelhasználási szinten az védelmi erdő besorolású lehet.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A vízgazdálkodási célú erdőterületek a TSZT-ben Ev-V jelű vízgazdálkodási célú <u>védelmi erdő</u> területfelhasználásba kerülnek.</p>
<p>Észrevétel: Kérjük a mezőgazdasági területeket Má vagy Mk területfelhasználásban tartani, és a helyi építési szabályzati szinten elkülöníteni, a korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezetet.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A mezőgazdasági területek jelölését javítjuk úgy, hogy egyértelműen kiderüljön, hogy Má vagy Mk területfelhasználásba tartozik.</p>
<p>Észrevétel: Kérjük a vízgazdálkodási területeket is csak övezetben elkülöníteni, területfelhasználási besorolásban a bontás nem valósítható meg.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: Helyi építési szabályzat Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 7. S (2)-(3) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíttességük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.</p>

<p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük.</p> <p>A véleményezési anyagban az azonos övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos építési jogokkal ruháztuk fel. Óhatatlanul előfordul egy településen, hogy egy-egy övezetbe elszórtan más adottságú – pl. keskenyebb – telek is bekerülnek az övezetbe, amelyek számára önálló övezet létrehozása a terv indokolatlan mozaikosodását eredményezné. A csupán egy-egy paraméter tekintetében a jellemzőtől eltérő adottságú telek esetében, a mozaikosodása elkerülése érdekében, eltérő részletszabályt alkalmazunk. Tekintettel arra, hogy telekalakítás során a telekméretek változhatnak (nöhetnek) csak végső esetben célszerű építési hely jelölése a szabályozási terven.</p>
<p>Észrevétel: Étv. 13. S (2) b) Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény): az építési <u>övezetre</u> és az övezetre az építési helyet, a <u>megengedett legnagyobb beépítettséget</u>, a <u>megengedett legnagyobb beépítési magasságot</u>, a legkisebb zöldfelületi mértéket, a közműellátás és járműelhelyezés követelményeit, valamint az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket;</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>Meglátásunk szerint egyfelől a minimális tartalmi követelmények bővíthetők, másfelől pedig nem minden esetben kell a minimális tartalmi követelményeket alkalmazni, például beépítésre nem szánt területeknél az OTÉK 2. sz. melléklete sem minden övezet esetén határozza meg a legkisebb kötelező zöldfelület mértékét.</p>
<p>Észrevétel: Az épületmagasság számításakor külön-külön határozzák meg az épületek magasságát, de ez csak azt jelenti, hogy egyik épület sem lehet az övezetre megengedett legnagyobb beépítési mértéknél magasabb. Telken belül épületekre, rendeltetéstől függően sem tehető külön előírás.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <p>Meglátásunk szerint telken belüli épületek épületmagasságára vonatkozhat külön előírás. Magasabb rendű jogszabály nem tiltja telken belül épületmagasságok rendeltetéstől függő eltérő szabályozását. <i>R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”</i></p> <p>A nem főrendeltetésű épület magasságát homlokzatmagasságként határozzuk meg.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 23. pont, 30. § Felhívjuk a figyelmet, hogy épület magassági kedvezmény nem adható épületforma szerint. Az övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasságot kell meghatározni. A településen kívánatos épületformára vonatkozó követelmények a településképi rendeletben szabályozhatóak.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>Az OTÉK és a R. lehetőséget ad az eltérésre.</p> <p>OTÉK „7.§ (4) <i>A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.”</i></p> <p>R. „12. § <i>A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”</i></p> <p>Az észrevételezővel történt egyeztetés alapján a vonatkozó előírás átfogalmazásra kerül.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (7), 43.§ (6) b) ba), 43. § (10) b) bc), 44. § 46. § (7), 47. § (3) c), 51. § hibásan (10) c), 51. § (2) c), 51. § (4) a), 53. § (3) f), 53. § (4) e), 64. § (9) b) Nem adhat eltérést az övezetben meghatározott épületmagasság értékéből, amennyiben eltérő jogokat kívánnak biztosítani egy adott területre vonatkozóan, az eltérő övezetbe kell helyezni, vagy a meghatározott legnagyobb értéket a teljes övezetre érvényesíteni kell.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <p>A mellékrendeltetésű épület épületmagasságára vonatkozó előírásokat - 42. § (7), 44. § (5), 46. § (7), 51. § hibásan (10) c), 51. § (2) c) – módosítjuk. A legnagyobb épületmagasság helyett a legnagyobb homlokzatmagasság kerül meghatározásra.</p>

<p>A keskeny telkek beépítését segítő előírások – 43. § (6) b) ba), 43. § (10) b) bc) – megtartandók. A R. 12.§ lehetőséget ad a HÉSZ szabályaitól való eltérésre. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”</p> <p>A 419/2021. (VII. 15.) Korm.r 13.§ (19) is megadja ezt a lehetőséget.</p> <p>A 47. § (3) c) pontot módosítjuk, egységesen kerül alkalmazásra az épületmagasság 10 méterben.</p> <p>A bungalók főépülettől eltérő épületmagasságát a 51. § (4) a), 53. § (3) f), 53. § (4) e) pontokban módosítjuk, a legnagyobb épületmagasság helyett a bungalók legnagyobb homlokzatmagassága kerül meghatározásra.</p> <p>A lovasturizmushoz kapcsolódó egyes épületek esetében - 64. § (9) b) – szintén a legnagyobb homlokzatmagasság kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: 8. § (4) Kérjük olyan telekméretek meghatározását, az átmenő telkekkel érintett övezet esetében, melybe a település által kívánatos telekméretek kialakíthatóak. Az OTÉK. 7. § (3) alapján az övezetben kialakítható telek legkisebb területét kell meghatározni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>A R. 12.§ lehetőséget ad a HÉSZ szabályaitól való eltérésre. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát” Településképi érdek, hogy a telek mindkét utcafontja felől állhasson épület. Ennek érdekében indokolt lehetővé tenni az átmenő telek megosztását a kialakult telekméret figyelembevételével. Az átmenő telkek elsősorban helyezkednek el a település területén, az észrevételezővel történt előzetes egyeztetés alapján, ilyen esetben külön övezet kialakítása nem szükséges.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (10) c) A csurgó távolság meghatározás nem kívánatos, mert oldalhatáros beépítésnél szabályozza az oldalhatártól való kötelező távolság tartását, ami tulajdonképpen építési határvonalat határoz meg, ami szabadon álló beépítési módként is értelmezhető. A távolság többféle képen való meghatározása, utcanévhez, telekszélességhez, vagy egyéb más paraméterhez kötve, egy övezeten belül többféle beépítési módot eredményez.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <p>A 43. § (10) c) pontban a csurgótávolság egy értékben kerül meghatározásra, ahol ettől eltérő, ott oldalsó távolságnak nevezzük.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (2) d) Kérjük törölni, mert a zöldfelület meghatározott mértékét színteztettségtől függetlenül be kell tartani.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>A 47. § (2) d) pontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (3) d), 49. § (6) d) A homlokzatmagasság értékét, mint beépítési magasság követelmény, csak a teljes övezetre meghatározva lehet érvényesíteni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>A hivatkozott bekezdésekben a homlokzatmagasság nem épületmagassági követelmény, hanem egy részletszabály. A homlokzatmagasság csak az utca felőli épületrészre vonatkozik.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy az OTÉK 1. melléklet 115. pont határozza meg a telek legnagyobb beépítettségét: a telek beépített területének a telek teljes — nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett — területéhez viszonyított megengedett mértéke. Egy övezetben csak egy legnagyobb beépítettséget állapíthat meg, mely az OTÉK.-ban meghatározottak nem lehet nagyobb, és az övezetben meghatározottak alól további eltérés nem adható.</p> <p>- 45. § (1) a), 45. § (2) a), 51. § (2) e), 64. § (4), 64. § (12) Kérjük törölni.</p> <p>53. § (3) l) Nem adhat eltérést az övezetben meghatározott beépítés legnagyobb mértéke alól, amennyiben eltérő jogokat kívánnak biztosítani egy adott területre vonatkozóan az eltérő övezetbe kell helyezni, vagy a meghatározott legnagyobb értéket a teljes övezetre érvényesíteni kell.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p>

<p>Beépítésre szánt területen az előírást módosítjuk az Lf-O/1 építési övezet példáján bemutatva az következők szerint: „A telek egészére a beépítési mérték az alábbiak szerint számítandó: 800 m² telekterület feletti telekrészre az övezet beépítési mérték fele vehető figyelembe.” A 64. § (4) és (12) bekezdéseiben az előírást javítjuk a legnagyobb beépíthető terület m²-ben kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: Az OTÉK 36. § (5) bekezdés alapján az állattartó épületeket érintően az épületek közötti legkisebb távolság tekintetében szabályozhat. Felhívjuk a figyelmet, hogy az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 6. § (6) bekezdése alapján mezőgazdasági haszonállat tartása önkormányzati rendeletben nem korlátozható, 3. § 8. pont, 53. § (3) e) haszonállatok felsorolása törlendő, nem építésügyi rendelkezés.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az állattartó építmények fajtája és azoknak az egyéb épületektől való távolsága kerül meghatározásra. A 3. § 8. és az 53. § (3) e) pontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: - 29. § (4) a helyi építési szabályzatban állattartás nem tiltható, a rendelkezés 3. mondata megtartható, a többit kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az állattartó építmények fajtája és azoknak az egyéb épületektől való távolsága kerül meghatározásra.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet hogy, a Jat. 2. § (1) bekezdés alapján, a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Kérjük, ne adjon eltérési lehetőséget más jogszabály alapján rögzített fogalmakhoz való kötéssel a helyi építési szabályzatban, mert azok tartalmának változása befolyással van az építési szabályokra.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A más jogszabályban rögzített fogalmak változása kezelhető a HÉSZ módosításával.</p>
<p>Észrevétel: Az előírásokat övezetekre kell meghatározni.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás Az előírások övezetekre vagy azok kisebb egységeire vonatkoznak. Az OTÉK 7.§ (4) lehetőséget ad eltérő szabályok előírására.: „A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.” A R 12.§. szintén lehetőséget ad eltérésre.</p>
<p>Észrevétel: 6. § (5) k), 22. § (1), 24. § (1), 25. § (1), 26. § (1), 27. § (5), 32. § (13) Kérjük törölni a településképi rendeletre való hivatkozásokat.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A településképi rendeletre való hivatkozásokat töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 16. § (3) e) ed) alpont Kérjük törölni, ne hivatkozzon korábbi — hatályon kívül helyezendő rendelt — alapján jogszerűen fennálló állapotra.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 16. § (3) e) ed) alpontot töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 27. § (2) Értelmezés szerint a rendelkezés a keskeny utak esetén, a gépjárművek közterület, parkolás alól mentesítése érdekében alkották. A szabály kötelezi az ingatlan használót arra, hogy gépjárművének saját telken biztosítson helyet úgy, hogy az ingatlan kerítésén kívül maradjon a jármű. A rendelkezés nem egyértelműen a helyi építési szabályzatba tartozó, inkább közterület mentesítő előírás, nem építésügyi, vagy településképi rendelkezés, kötelező kerítés vonalvezetés előírása.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelkezés fő célja elsődlegesen a kapubehajtóra való ráfordulás biztosítása és csak másodsorban az esetlegesen szükséges rövid idejű megállás biztosítása.</p>
<p>Észrevétel: 28. § (1) b) A rendelkezés nem egyértelműen értelmezhető.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p>

<p>Az előírást átfogalmazzuk: „Előkeret a telekhatár közterülettel vagy magánúttal határos szakasza felől kell tartani. A közterülettel vagy magánúttal határos telekhatár folytatásába eső, szomszédos telekkel közös telekhatártól oldalkertet kell tartani.”</p>
<p>Észrevétel: 31. § (5) c), 32. § (13), 43. § (6) b) bc)-bd), 43. § (7) b) bc)-bd), 45. § (1) e) ea)-ec), 45. § (2) f) fc)fd) Kérjük, a helyi építési szabályzat övezetre hivatkozzon, és nem településképi területi lehatárolásra, mert annak tartalma a helyi építési szabályzattól függetlenül változhat. A szabályozási terven építési határvonal jelölhető.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Pont ez a cél, hogy a településképi védelem alatt álló területre vonatkozzon.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (19)-(20) Kérjük, ne hivatkozzon magasabb rendű jogszabályra, valamint kérjük, az eltérési lehetőséget ne kösse helyrajzi számhoz, mert az a helyi építési szabályzaton kívül módosítható adat. A (20) bekezdés második mondata közterületi parkoló használati szabályát rögzít, kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelet hatályba lépésekor aktuális földhivatali alaptérképre, meglátásunk szerint, lehet hivatkozni. A közterületi parkoló használat rögzítése a HÉSZ feladata.</p>
<p>Észrevétel: 41. § (1) b) Kérjük a rendeltetési egység szám meghatározását övezethez kötni, az azon belüli utcanév vagy utca menti meghatározás nem értelmezhető egyértelműen, valamint a rendeletről függetlenül változhat.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A HÉSZ melléklete a szabályozási terv (SZT), mely tartalmazza az övezeteket, utcaneveket, helyrajzi számokat. A szöveges és rajzi rendelkezéseket együtt kell alkalmazni, így a hatályos HÉSZ szerinti SZT és a hozzá kapcsolódó előírások pontosan beazonosíthatók. Az utcanevek SZT-n történő változása a HÉSZ előírás módosítási szükségességét vonja maga után, amit együtt, egy módosításban kell kezelni.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (2) e) ec), 43. § (3) c) cb) Javasolt a védőtávolságon telek be nem építhető rész jelölés, mert a szöveges meghatározás nem egyértelmű, és kérjük, hogy utcanevekhez ne kössenek előírásokat.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A hivatkozott előírásokat töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (4) a), 43. § (5) b) Az ott említett telkeket javasolt külön övezetbe sorolni, ha az övezet többi telkére eltérő előírást kíván alkalmazni, az elhelyezhető rendeltetések vonatkozásában. Kérjük, hogy utcanévhez, vagy egyéb települési egységhez ne kössön előírásokat.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A R 12.§ erre lehetőséget ad. R. „12. § A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát”</p>
<p>Észrevétel: 43. § (4) b) ba) Az övezetben meghatározottaktól eltérő előkert mélységeket, kérjük a szabályozási tervlapon jelölni, helyrajzi-számhoz azok változékonysága miatt ne kössön előírást.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A HÉSZ és a SZT együtt változik.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (6) e) Javasolt szabályozási terven jelölni a telek be nem építhető részét, előírást ne kössön utcanevekhez.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel. Ez a pont szövegesen szabályozható egzaktul.</p>

<p>Észrevétel: 45. § (2) b) Kérjük, ne kössön előírást településképi területi lehatároláshoz, mert annak területe a helyi építési szabályzattól függetlenül változhat. Javasolt az ilyen épülettel érintett telek önálló övezetbe sorolása, ha eltérő beépítési mértéket kívánnak adni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 7.§ (4) és a R. 12.§ lehetőséget ad az eltérésre. OTÉK „7.§ (4) <i>A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.</i>” R. „12. § <i>A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát</i>”</p>
<p>Észrevétel: 46. § (10), 50. § (10), 56. § (2), 69. § (1), 69. § (2) 69. § (3), 69. § (4), 69. § (5) Javasolt az egyszerűsítés érdekében csak az övezeti jelek felsorolása, és nem javasolt az övezetek településrészhez való kötés, mert az övezetek - ha szükséges -, más területeken is kijelölhetőnek kell lennie. 47. § (10) Kérjük törölni az övezet helyhez kötését „átalakulás előtt álló...”</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az övezetek településrészhez kötését néhány kivétellel töröljük. Az 56. § (2) speciálisan a Kálvária és a Duna-partra szabott szabályozásai miatt azok elnevezését is indokolt fenntartani, ugyanígy a 69. § egyes elnevezéseit, mint a Római bánya, mely másutt nem található. Továbbá töröljük a 47. § (10) „átalakulás előtt álló...” szövegrészét.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (5) c) ca) nem szabályozható rendeltetés tekintetében külön előkert mélység, szükség esetén építési határvonal jelölhető, ami minden rendeltetésű épületre vonatkozik.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Meglátásunk szerint, amikor több rendeltetés is elhelyezhető, indokolt lehet az épületelhelyezést rendeltetéshez kötni.</p>
<p>Észrevétel: 50. § (6)-(7), 51. § (3) h) Észrevételezzük, hogy mértékadó árvízszint+X méterhez kötik az építmények építését, ugyan akkor megjegyzendő, hogy az árvízszint egy ingadozó mérték, így a korábban jogszerűen épített ingatlanok akár jogszerűtlenné is válhatnak, egy környezeti tényezőtől függően.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az előírás a mindenkori MÁSZ-ra vonatkozik, visszamenőlegesen nem válik jogszerűtlenné az épület.</p>
<p>Észrevétel: 51. § hibásan (10), 51. § (2), 57. § (1)-(10) 57. § (12)-(13), 60. § (1) Kérjük, hogy az övezeteket ne kössék területegységekhez, településrészhez, mert az övezetek - ha szükséges -, más területeken is kijelölhetőnek kell lennie.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az övezetek településrészhez kötését néhány kivétellel töröljük. Az 57. § (1)-(2), (7)-(10) speciálisan a Kálvária és a Duna-partra, tópartra szabott szabályozásai miatt azok elnevezését is indokolt fenntartani, ugyanígy a 60. § (1) elnevezését, mint a Duna mente, ugyanis ilyen ligetes állományú erdő speciális folyóparti előírásokkal (pl. kikötőépítmény) csak a Duna mentén lehet, másutt nem.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (1) Kérjük, ne kössön rendeltetéseket közterületekhez.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel R 12.§ és OTÉK 7.§ alapján van rá lehetőség. OTÉK „7.§ (4) <i>A helyi építési szabályzat a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében további előírásokat írhat elő.</i>” R. „12. § <i>A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát</i>”</p>
<p>Észrevétel: 53. § (3) a) ak) Nem egyértelmű a rendelkezés, mert terület kapacitás felmérése nem értelmezhető.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p>

Az előírást pontosítjuk: „a terület vendégforgalmát szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató”.
Észrevétel: 57. § (2) d), 57. § (8) d) Javasolt kijelölni szabályozási terven az építési helyet, ne kösse a rendelkezést területi lehatároláshoz.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel 57. § (2) d): R 12.§ és OTÉK 7.§ lehetővé teszi. Az 57. § (8) d) pontot töröljük.
Észrevétel: 57. § (8) a) Nem egyértelmű a rendelkezésben a „semmilyen módon nem szennyezi a tavat és környezetét” meghatározás.
Válasz: Elfogadott észrevétel Módosítjuk: „nem szennyezi” szövegfordulatra.
Észrevétel: 69. § (3) c) Kérjük, ne hivatkozzon helyrajzi számokra.
Válasz: Elfogadott észrevétel Átfogalmazzuk, a hrsz.-ot töröljük.
Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet hogy, a Jat. 2. § (5) bekezdés alapján, a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, normatív tartalommal nem rendelkezik, felhatalmazás alapján olyan más jogszabályban is megalkotható, amely a jogszabállyal az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes, vagy közjogi szervezetszabályozó eszközben is megalkotható.
Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük!
Észrevétel: 3. § 5. pont építésügyi szempontból szükségtelen a csónak fogalmának meghatározása
Válasz: Elfogadott észrevétel A csónaktároló és a csónakkikötő fogalmát határozzuk meg.
Észrevétel: 18. § (2) A közműhálózatok szolgalmi jog bejegyeztetési kötelezettségéről való tájékoztatás nem szabályozási elem.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 21. § (1)-(2) Kérjük törölni a bekezdéseket, a rendelkezések tájékoztatást adnak vízgazdálkodási és földhivatali hatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzéséről.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 32. § Kérjük törölni az önkormányzattal kötendő megállapodásra való hivatkozásokat a (4)-(7) bekezdésekből
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 50. § (6) b), 50. § (7) c), 51. § (3) h), 53. § (8) f), 55. § (2) 55.§ (3), 55. § (4) első mondatrész, 55. § (7) Tájékoztatást tartalmaz, mely a szabályozási cél eléréséhez nem feltétlenül szükséges, normatív tartalommal nem rendelkezik.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel 50. § (6) b), 50. § (7) c), 51. § (3) h),bekezdések esetében a Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásra való hivatkozást fontosnak tartjuk, mert a nagyvízi meder kezelési terv lefolyási zónációján belül egyes részterületeken eltérő szempontok szerint adja ki a hozzájárulást. 53. § (8) f), tájékoztató részét töröljük. 55. § (2) 55.§ (3),bekezdéseket töröljük 55. § (4) első mondatrészét töröljük

55. § (7) bekezdést töröljük
Észrevétel: 6. § (6)-(8) Közterületi ideiglenes létesítmények szabályozása, nem a helyi építési szabályzat feladata.
Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 39.§ (1) bekezdés értelmében közterületen építményt elhelyezni, kialakítani csak a helyi építési szabályzat alapján lehet. Ezért a közterületi építményre vonatkozó előírások fenntartását fontosnak tartjuk.
Észrevétel: 57. § (2) b), 57. § (8) b) hibásan ae), 69. § (1) e) Ideiglenes vagy időszakos építményről a helyi építési szabályzat ne rendelkezzen. Kérjük törölni.
Válasz: Elfogadott észrevétel 57. § (2) b), helyett a) pontban az ideiglenes építményre vonatkozó részt töröljük. 57. § (8) b) hibásan ae) ideiglenes szót töröljük 69. § (1) e) az észrevételnek megfelelően javítjuk
Észrevétel: 27. § (1) Közútkezelő hatáskörbe tartozik a kapubehajtó létesítése, nem az építés helyi rendjét szabályozza.
Válasz: Elfogadott észrevétel A gépjárműbehajtók számának szabályozása helyett a gépjárműforgalomra szolgáló kapuk száma és kialakítása kerül meghatározásra.
Észrevétel: 43. § (10) e)-f), 43. § (12) e) Gépkocsi behajtó létesítése közútkezelői hozzájáruláshoz kötött, nem a helyi építési szabályzatba határozzák meg.
Válasz: Elfogadott észrevétel A gépjárműbehajtók számának szabályozása helyett a gépjárműforgalomra szolgáló kapuk száma és kialakítása kerül meghatározásra.
Észrevétel: 32. § (11)-(12) Gépkocsi behajtót szabályoz, melynek engedélyezése közútkezelői hatáskörben van, nem az építés helyi rendjét szabályozza, kérjük törölni.
Válasz: Elfogadott észrevétel A gépjárműbehajtók számának szabályozása helyett a gépjárműforgalomra szolgáló kapuk száma és kialakítása kerül meghatározásra.
Észrevétel: 33. § (1) a)-b) Nem a helyi építési szabályzat feladata annak szabályozása, hogy a lábmosóból, illetőleg a medence mosatásból származó víz kezeléséről, elvezetéséről rendelkezzen. Nem az építés helyi rendjét szabályozó előírás.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 3. § 9. pont Kérjük törölni a kézműipari rendeltetés fogalmából a foglalkoztatottak számát, és átfogalmazni javasolt, például környezetre jelentős hatást nem gyakorló építményre, mert a helyi építési szabályzat rendeltetést, és nem tevékenységet szabályoz.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.
Észrevétel: 39. § (3)-(4), 46. § (4)-(5) Kérjük törölni a tevékenységek szabályozását, a helyi építési szabályzatból. (telepbejelentés-köteles)
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Meglátásunk szerint ezek az előírások nem tevékenységet, hanem tevékenység céljára történő területhasználatot vagy építményt szabályoznak, illetve ennek a szempontnak megfelelően javításra kerülnek. <i>A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól</i> szóló 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet 6.§ (1) és 8.§ (2) bekezdései értelmében a jegyző köteles meggyőződni arról, hogy a helyi építési szabályzat szerint az adott telepen az adott tevékenység végezhető-e. Fontosnak tartjuk, hogy a HÉSZ alapján ez egyértelműen elbírállható legyen.

<p>Észrevétel: 47. § (12) a) ah) A rendeltetések, épületben helyezhetőek el, ezért kérjük törölni a településüzemeltetési rendeltetés ilyen módú megfogalmazását. Annak szabályozása, hogy a tevékenységet épületen kívül is megvalósíthatja-e, nem helyi építési szabályzat feladata.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 49. § (1) a) A helyi építési szabályzatban tevékenység végzéséről ne rendelkezzen. Kérjük törölni. 49. § (7) c) cb) Kérjük rendeltetésre szabályozzon, az „autómosó épülete” megfogalmazás már tevékenységet szabályoz.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel 49. § (1) a) pontot az észrevételnek megfelelően javítjuk. 49. § (7) c) cb) pontot az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (8) i), 53. § (8) j) Kérjük törölni a kertépítészeti terv készítési kötelezettséget, és a hulladék tárolási szabályokat, az nem helyi építési szabályokat fogalmaz meg.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröltük a pontokat.</p>
<p>Észrevétel: 39. § (2), 46. S (3), 46. § (9) második mondata. Kérjük törölni a használatot meghatározó rendelkezést, az nem épület rendeltetését határoz meg. Kérjük felülvizsgálni a 46. S (9) bekezdését, ahol a telken belül elhelyezhető „használat” vagy „funkció” alapján helyet jelöl ki a szabályozási terven. Az övezetben elhelyezhető rendeltetésű épületeket kell meghatározni.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A szabályozás az OTÉK 1§ (1) bekezdésében használt megfogalmazásra támaszkodik, miszerint területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni....e rendelet, valamint a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad. Az észrevételre figyelemmel a megfogalmazásokat javítottuk.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet hogy, a Jat. 3. § alapján, az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.</p>
<p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük!</p>
<p>Észrevétel: 1. §, 3. S 3. pont, 28. § (6), 3. § 14. pont, Kérjük, ne rendelkezzen más rendeletekkel való együtt értelmezés előírásáról és ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályhelyre azok változékonysága miatt.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A hivatkozásokat az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 14. pont, a rendelkezés ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályra, valamint felhívjuk a figyelmet, hogy a meghatározás olyan esetet fogalmaz meg, ahol az önkormányzat kötelezi az ingatlanl rendelkezőt szerződés kötésre, hogy az ingatlan valamely részét közhasználat céljára adja át. Településrendezés tárgyában szerződéskötésre senki nem kötelezhető</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 27. pont ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályra, és nem szükséges meghatározni a beépítési mód fogalmát.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>

<p>Észrevétel: 8. § (7) Nem ismétljen meg magasabbrendű jogszabályi rendelkezést. A rendelkezést, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól 384/2016. (XII.2.) Korm.rendelet 23/E. S (6) bekezdés rögzíti.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 20. § (6) b) Kérjük törölni, ne hivatkozzon korábbi — hatályon kívül helyezendő rendelet — alapján jogszerűen fennálló állapotra. A Vsztv. 55. § (f) Az ingatlan tulajdonosa — ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik — köteles az ingatlant a víziközmű-rendszerbe bekötetni és a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni, ha a) az ingatlant határoló közterületen olyan, a közműves ivóvízellátás vagy a közműves szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosítását szolgáló víziközmű-rendszer helyezkedik el, amihez ivóvíz-bekötővezeték vagy szennyvíz-bekötővezeték és azok műtárgyai kiépítésével közvetlenül csatlakozni lehet.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük</p>
<p>Észrevétel: 21. S (8) A csapadékvíz telekről kivezetési lehetőségéről és módjáról az OTÉK. 47. S (10) bekezdés rendelkezik. Kérjük, ne ismétlje meg magasabbrendű jogszabályok rendelkezéseit.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 27. S (4) Ne ismétljen meg magasabbrendű jogszabályi rendelkezést. OTÉK 41. S (1)-(2) Az építményeknek a rendeltetésüknek megfelelő módon megközelíthetőknek kell lenniük. (2) Kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthető módon kell kialakítani a közhasználatú építményeket.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 33. S (3) A medence nem számítandó a beépítettségbe, mert az építéshatóságilag műtárgynak minősül. Kérjük törölni</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 64. S (10) e) A használatbavételre való alkalmasságot, az építés hatóság eljárása során a jogszabálya alapján ellenőrzi</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítottuk.</p>
<p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy az Étv. 13. § alapján építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a (...) telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. OTÉK 111. § (1) bekezdése alapján, a rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket – a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42.§ (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével – a helyi építési szabályzat megállapíthat. Kérjük törölni az alábbi rendelkezéseket. 5.§ A településrendezési szerződésre való kötelezés nem rögzíthető helyi építési szabályzatban, az az önkormányzat egyéb településrendezést segítő eszköze, amit településfejlesztési cél megvalósítása érdekében az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval köthet.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az 5. §-t töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 6.§ (1) A helyi építési szabályzatban, a telek építésügyi szempontú rendezetlenségéről nem rendelkezhet, a helyi építési szabályzatban nem rögzíthető pénzbeli megváltás elmaradására való hivatkozással telekredezetlenség. Kérjük törölni. A telek rendezettségét az építéshatóság eljárása során a jogszabályai alapján vizsgálja.</p>

<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 6. § (1) bekezdését töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (10) Közterület állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, ezért attól még nem minősíthető közterületté a magánút, mert közterületi út jellemzőkkel kialakított. A magánút közforgalom számára megnyitottan is kialakítható, de ettől még nem minősül közterületnek.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 7. § (10) bekezdését töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (11), 64. § (10) d) Az OTÉK. 33. § rendelkezik a telek beépíthetőségének feltételeiről, melyek a magánúttal feltárt telkekre is érvényesek, valamint az OTÉK. 1. melléklet 30. pont, az építési teleknek tekinthetőségéről. Az építéshatóság vizsgálja a jogszabálya által meghatározott feltételek teljesülését, az út, burkolati jellemzői nem lehetnek az építési telek megközelítettség, megkérdőjelezhetőségének alapja.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A 7. § (11) bekezdését töröljük. A 64. § (10) d) pontban foglaltakat fenntartjuk, tekintve, hogy nem építési telek beépíthetőségi feltételeit szigorítjuk az OTÉK III. fejezet 33. § -hoz képest. A hivatkozott szabály koncepcionális eleme a birtokközpont telkén lakóépület elhelyezésének.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (13) A földhivatali eljárás során vizsgálatra kerül, magánút megszüntetés esetén, hogy a megszüntetés hátrányosan érint-e más telket.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 7. § (13) bekezdést töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 8. § (9) Az OTÉK 1. melléklet 21. pont határozza meg mi minősül előkertnek. („az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala), és az építési határvonal (előkerti határvonal), valamint az oldalkertje(i) által határolt része. ') Kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A 8. § (9) bekezdést törlése a tömbbelső feltárását jelentősen megnehezítené.</p>
<p>Észrevétel: 10. § (7) Az önkormányzat nem kötelezheti az ingatlannal rendelkezni jogosultat az ingatlan valamely részének közhasználat céljára történő átadására. (szabályozási terven „gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat biztosító zöldfelület” jelölésű terület). 10. § (7) a) közterület használatra meg kell nyitni — a településképi rendeletben területi építészeti követelmények kiterjedhet közterület alakítási terv által érintett terület lehatárolására R. 23/E (3) c).</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A 10. § (7) bekezdést meg kívánjuk tartani, tekintettel arra, hogy a terület önkormányzati tulajdon. A területet nem kívánjuk közterületként kiszabályozni, csupán a gyalogos és kerékpáros kapcsolatokat és zöldfelületet biztosítani.</p>
<p>Észrevétel: 18. § Közmű rácsatlakozási kötelezettséget nem állapíthat meg építés előfeltételként, azt az építés hatóság a használatba vételi engedélyezési eljárás során vizsgálja. Kérjük törölni az „új építés” kifejezést a szakaszból.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A 18.§-t átfogalmazzuk oly módon, hogy a közművesítettség mértékét határozza meg az OTÉK 7.§ (3) 5. pontja szerint.</p>
<p>Észrevétel: 19. § és 20. § A vízellátás és szennyvízelvezetési előírásokkal kapcsolatosan megjegyezzük, hogy vizsgálni kell, azt, hogy az előírás összhangban-e a vízközmű szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvénnyel, hogy a helyi építési szabályzat rendelkezései hatáskörön belül maradjanak. (Vsztv. 1. S (1) c) az ellátási felelősség elve: e törvényben meghatározottak szerint az állam vagy a települési önkormányzat (a továbbiakban együtt: ellátásért felelős) kötelessége és joga gondoskodni a közműves ivóvízellátással és a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással kapcsolatos víziközmű-szolgáltatási feladatok elvégzéséről, ...5/F. § (1) Az ellátásait felelős közfeladatként megteremti a víziközmű-szolgáltatás infrastrukturális előfeltételeit és az ellátási területen gondoskodik arról, hogy a felhasználók a víziközmű-szolgáltatást az igényelt mennyiségben, minőségben és szolgáltatási színvonalon igénybe vehessék.)</p>

<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírás pontosításra kerül az észrevétel figyelembevételével.</p>
<p>Észrevétel: 22. § (2)-(3), 23. §, 25. S (2) Közműhálózatok műszaki előírásait ne határozzák meg, a kivitelezés a szakág műszaki előírásai alapján történik.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírásokat pontosítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 28. § (7), 29. § (1), 51. § hibásan (10) e), 51. § (2) e) Kérjük törölni az olyan rendelkezést, melyben megkívánják határozni, a fő- és mellék rendeltetésű épületek telepítési viszonyát. Továbbá a 29. § (1) bekezdés nem egyértelműen értelmezhető szabály sok tényező írhatná felül.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Meglátásunk szerint ezekre az előírásokra a helyi viszonyok között szükség van.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (9) Kérjük törölni, az OTÉK 4. melléklet alapján, egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0—100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,...</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Megítélésünk szerint az OTÉK 42.§ (2) bekezdés lehetőséget ad rá.</p>
<p>Észrevétel: 32. § (17) Kérjük az alkalmi rendezvények építményei ne a helyi építési szabályzatba kerüljenek rögzítésre. A második mondatot kérjük külön bekezdésbe rögzíteni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítottuk.</p>
<p>Észrevétel: 34. § (2) Kérjük a második mondatot külön bekezdésbe helyezni. A terepszint alatti beépítettség vonatkozásában a helyi építési szabályzat a beépítés mértékét és helyét határozhatja meg.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A második mondatot külön bekezdésbe helyezzük. Az előírás tartalma bővíthető a beépítés mértékén és helyén túl.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (3) c), 44. § (2) c) Az OTÉK 36. § (1) alapján az épületek közötti legkisebb távolságot a szomszédos telken meglévő épületektől kell nézni. A rendelkezés értelmezése szerint az építési helyet egyedi módon határozza meg telken belül, a településképi rendeletben meghatározott, beépítés telepítési módjának figyelembevételével, melyet a R. 23/E (3) alapján területi építészeti követelményként állapított meg - a településképi szempontból meghatározó vagy a helyi területi védelemmel érintett terület tekintetében</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 36. § (1) a szomszédos telkeken álló épületekre, a HÉSZ előírása az azonos telken álló épületekre vonatkozik. Mindkét előírás alkalmazandó.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (8), 44. § (7) Kérjük felülvizsgálni a melléképítmények felsorolását, és az OTÉK 1. melléklet 86. pontban meghatározottak alkalmazását, mert az OTÉK 111. § meghatározza, hogy a helyi építési szabályzat mely rendelkezéseken szigoríthat, amibe az 1. melléklet tartalma nem tartozik bele.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A melléképítmény fogalmát nem változtatjuk meg, csupán az elhelyezhető melléképítmények körét szűkítjük.</p>
<p>Észrevétel: 45. § (5) g) A csurgó távolság megadása egy beépítési módon belüli építési hely meghatározás.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás A csurgótávolságra vonatkozó előírások átgondolásra, egységesítésre és egyértelműsítésre kerülnek. A csurgótávolság konkrét értékben kerül meghatározásra.</p>

<p>Észrevétel: 46. § (2), 46. § (10) g) ga), 48. § (2) e) Amennyiben az övezetben településüzemeltetési rendeltetést szeretnének engedni, úgy kérjük az OTÉK 10. § (2) alapján igazolni, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Az OTÉK 20. § (4) alapján településgazdálkodás rendeltetés egyéb ipari területen jelölhető ki.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételezővel előzetesen egyeztetve, az alátámasztó munkarészt az igazolással kiegészítjük. Az előírást pontosítjuk, kiegészítjük. Csak olyan településüzemeltetési rendeltetés helyezhető el az övezetben, amelynél igazolható, hogy a használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határétekeket betartja.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (1) c) Az épületek nyílászáróink elhelyezkedését az OTÉK 37. bekezdés szabályozza. Kérjük törölni a harmadik mondatot.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Töröljük a 3. mondatot.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (1) d) Kérjük a telepítési távolságot — ha szükséges —, építési határvonalként, a szabályozási terven jelölni. (az oldalsó távolság nem azonos az oldalkert fogalmával, tehát nem építési helyet hanem építési vonalat határoz meg.)</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Rajzilag nem kívánjuk meghatározni, mert kellő szélességű telek esetén az építtető döntheti el, hogy oldalhatáron állóan vagy szabadonállóan helyezi el az épületet. Az oldalsó távolság építési határvonalat szab meg.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (2) b) bd) A telek zöldfelületként fenntartandó részén ne jelöljenek ki épület számára helyet.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás Nem a zöldfelületként fenntartandó részen, hanem a telek egészén lehet egy épületet elhelyezni. A teleknek van építési övezetbe tartozó része is.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (7) a) aa), 47. § (7) b), 47. § (11) a) Rendeltetés épületen belüli elhelyezkedését ne szabályozza.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK 7.§ (4) megengedi.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (7) d) Szabályozási vonal nélkül jelöl ki közlekedési területet és a helyi építési szabályzat által kötelezi az ingatlanal rendelkező jogosultat szerződéskötésre a 2 méter széles közhasználatú gyalogkapcsolat biztosítása érdekében.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A meglévő gyalogkapcsolat megtartása kötelező. A tervezett gyalogkapcsolat helyi irányadó. A szabályozási terven a jelölést pontosítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (9) a) ag), 47. § (12) a) ag), 53. § (5) d)(időszakos), Kérjük törölni, mert a termelői piac alapvetően kereskedelmi szolgáltató rendeltetésű.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Töröljük a hivatkozott pontokat.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (16) a) Kérjük a településüzemeltetést szolgáló rendeltetés megfogalmazás alkalmazását.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A megfogalmazást pontosítjuk a javaslat szerint.</p>
<p>Észrevétel: 48. § (5) a) Az épület az Étv. 2. § 10 pont alapján jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából. A porta épület építési helyen kívül nem állhat.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p>

Módosítjuk az előírást.
Észrevétel: 49. § (5) a) Kérjük, ideiglenes létesítményekről a helyi építési szabályzatba ne rendelkezzen. -
Válasz: Elfogadott észrevétel A rendelkezést töröljük.
Észrevétel: 49. § (7) a) ad) Amennyiben az övezetben sport, szabadidő, rekreációs rendeltetést szeretnének engedni, úgy kérjük az OTÉK 10. § (2) alapján igazolni, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételezővel előzetesen egyeztetve, az alátámasztó munkarészt az igazolással kiegészítjük. Az előírást pontosítjuk, kiegészítjük. Csak olyan sport, szabadidő, rekreációs rendeltetés helyezhető el az övezetben, amelynél igazolható, hogy a használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határétekeket betartja.
Észrevétel: 49. § (7) d), 49. § (8), 53. § (5) f), 56. § (6), 61. § (5) A kerítés létesítése nem tiltható meg, annak létesítése az OTÉK IV. fejezet alapján vagyonvédelmi okból indokolt lehet.
Válasz: El nem fogadott észrevétel Meglátásunk szerint az OTÉK 44.§ (1) lehetőséget ad rá.
Észrevétel: 50. § (1) c)-e) Amennyiben az övezetben szállás jellegű, vendéglátó, sport rendeltetést szeretnének engedni, úgy kérjük az OTÉK 10. § (2) alapján igazolni, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételezővel előzetesen egyeztetve, az alátámasztó munkarészt az igazolással kiegészítjük. Az előírást pontosítjuk, kiegészítjük. Csak olyan szállás jellegű, vendéglátó, sport rendeltetés helyezhető el az övezetben, amelynél igazolható, hogy a használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, az övezetre és a szomszédos övezetre vonatkozó határétekeket betartja.
Észrevétel: 50. § (4) Az épület építése nem köthető közművesítettség biztosításához, annak a használatba vételi eljárásnál kell rendelkezésre állnia.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírást pontosítjuk: „Üdülőterületen a közművesítettség mértéke teljes.”
Észrevétel: 53. § (3) a) Kérjük a rendeltetések felülvizsgálatát, az OTÉK.-ban nem ismert a csónakház, egyéb vízi eszköz tároló és horgásztanya rendeltetés, kérjük a szálláshely szolgáltató megfogalmazás helyett kérjük a szállás jellegű fogalom használatát.
Válasz: Elfogadott észrevétel A csónaktároló fogalmát meghatározzuk és konzekvensen ezt használjuk az előírásban. A horgásztanyát töröljük. A szálláshely szolgáltató megfogalmazást a javaslat szerint javítjuk.
Észrevétel: 53. § (3) n)-o), 53. § (5) e) Kérjük, ne határozzon meg előírásokat olyan területre, melyekre külön szerződés adhat felhatalmazást a közterületként való használatra. Kérjük törölni.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételezővel történt előzetes egyeztetésen tisztázásra került, hogy az előírás kötelező jellege a közhasználatra megnyitandó területre vonatkozik és nem a megállapodásra. A fogalommeghatározás pontosításra kerül.

Észrevétel: 53. § (6) c) A szabadtéri mozi alapvetően közösségi szórakoztató rendeltetés
Válasz: Elfogadott észrevétel A szabadtéri mozit töröljük.
Észrevétel: 53. § (6) e) Az épület homlokzatmagasság és az épületmagasság külön foglom
Válasz: El nem fogadott észrevétel A hivatkozott bekezdésekben a homlokzatmagasság nem épületmagassági követelmény, hanem egy részletszabály. A homlokzatmagasság csak az utca felőli épületrészre vonatkozik.
Észrevétel: 53. § (7) b) A beépítésre szánt területen legalább 10% beépítettséget szükséges meghatározni. (OTÉK 6. S (1) a))
Válasz: Elfogadott észrevétel Az 53. § (7) b) pontot töröljük. Kialakult állapot szerinti beépítési mérték kerül előírásra.
Észrevétel: 54. § d) db) Tájékoztatjuk, hogy az alkalmazott OTÉK időállapot szerint még nem kerülhet bevezetésre tájgazdálkodási mezőgazdasági terület. ezért ez általános vagy kertes területfelhasználásba kell sorolni.
Válasz: Elfogadott észrevétel Általános mezőgazdasági területnek megfeleltethető övezetként a jelölés javításra kerül.
Észrevétel: 62. § (5) A hatályos OTÉK. 121. § (5) a tanyán megvalósuló építési tevékenység engedélyezésekor, bejelentésekor, azzal, hogy a településrendezési eszköznek, településtervnek a 29. § (10)—(14) bekezdésével és a 111. § (1) bekezdésével ellentétes vagy ezzel össze nem egyeztethető előírását az engedélyezéskor, bejelentéskor nem lehet alkalmazni.
Válasz: Tájékoztatás A tanya létesítés tilalma a település koncepcionális igénye.
Észrevétel: 64. § A területfelhasználás és övezet átsorolását kérjük, az alkalmazandó OTÉK időállapot szerint.
Válasz: Elfogadott észrevétel Általános mezőgazdasági területnek megfeleltethető övezetként a jelölés javításra kerül.
Észrevétel: 64. § (8) Az OTÉK 1 melléklet 87. pont határozza meg a birtokközpontra vonatkozó szabályt, melyen a helyi építési szabályzat nem szigoríthat.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az előírást javítjuk.
Észrevétel: 69. § (5) c) Kérjük, ne kerüljenek felsorolásra az elhelyezhető épület helységei.
Válasz: Elfogadott észrevétel A felsorolást töröljük.
Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy helyi építési szabályzat településképi rendelkezéseket a településképi védelméről szóló 2016. évi LXIV. törvény 14. § (1) bekezdés szerint nem tartalmazhat.
Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük!
Észrevétel: 6. § (9) Felhívjuk a figyelmet, hogy a közterület alakítási terv által érintett területek lehatárolását a településképi rendeltben kell rögzíteni az R. 23/E. § (3) c) pont alapján. Kérjük törölni
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 35. § (2), 69. § (3) g) Kérjük törölni a kerítés áttörtségének meghatározását, az a településképi rendeltben határozható meg.

<p>Válasz: Elfogadott észrevétel 35. S (2), töröljük. 69. S (3) g) javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (4) e) Kérjük törölni a kerítés minőségi/műszaki meghatározását.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 49. § (2) d) Kérjük a „főrendeltetésű” épület homlokzatának helyzetéről ne rendelkezzen.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 57. § (8) b), 67. § (7) b), 69. § (7), 69. § (8) a) A közterület alakítási terv lehatárolását a R. 23/E. S alapján a településképi rendelet tartalmazza. A közterület fejlesztést általában az önkormányzat végzi, így magára írja elő kötelezően az terv készítését, és területe településképi rendeltben jelölendő. Kérjük törölni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően mindenütt töröljük.</p>
<p>Észrevétel: Javaslatok: 3. § 19. pont Nem javasolt a mellékrendeltetésű épületek megfogalmazása, ezek köre igen bőven értelmezhető, a tervezet több helyen, a pontban meghatározottaknál sokkal több mellékrendeltetésű épületet használ (kézműipari rendeltetés, oktató pavilon, fedett tér, porta épület stb.). Valamint javasolt törölni garázs, mellékrendeltetésű épületként való megfogalmazását, mert ezzel bizonyos övezetekben tiltja annak elhelyezését ott, ahol nem enged mellékrendeltetésű épületet elhelyezni. 40. § (3), 42. § 44. § (6), 45. § (3) a), 45. § (4) a), 51. § (4) b), 53. § (1) c), 53. § (2) c), 53. §(3) d), 53. S (5) c)</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően a fogalom meghatározásnál töröljük a felsorolást. A mellékrendeltetésű épület megengedett rendeltetését az övezeti előírások tartalmazzák, ahol a mellékrendeltetésű épület elhelyezés nem megengedett, ott önálló garázs építmény elhelyezése sem kívánatos.</p>
<p>Észrevétel: 3. § 22. pont Az oldalsó távolság értelmezésünk szerint tulajdonképpen az OTÉK szerinti oldalkert meghatározás mellett, egy eltéréssel szabályozott építési vonalat határoz meg, ahol az oldalsó távolság legkisebb mérete tartandó. Javasolt a megfogalmazás pontosítása.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az oldalsó távolság: bizonyos feltételek teljesülése esetén (oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben szabadonállóan elhelyezhető épültre vonatkozóan) tekinthető egy eltéréssel meghatározott oldalkerti építési határvonalnak (nem építési vonal!).</p>
<p>Észrevétel: 6. § (3) Az építmények elhelyezését közterületen az OTÉK. 39. S szabályozza, ennek figyelembevételével kérjük felülvizsgálni a rendelkezés szükségességét.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 7. § (8) Azért nem javasolt a magánutak szélességét területfelhasználáshoz/övezethez kötni, mert ha változik az övezeti besorolás, a kialakított magánút mérete szabálytalanná válik.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételben említett eset akkor fordulhat elő, ha lakó- vagy üdülőterületből településközponti vegyes területbe kerül át egy részterület. Ezért az észrevételre figyelemmel a településközponti vegyes területet is a lakó- és üdülőterülettel egy kategóriába soroljuk.</p>

<p>Észrevétel: 8. § (2) Kérjük a megfogalmazást pontosítani, például a közlekedési építmény helyett javasolt a közlekedési terület, valamint a bekezdés utolsó mondatrészét pontosítani szükséges.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 18. § (4) b) Javasolt javítani, mert a közforgalom céljára megnyitott magánútnak teljesíteni kell a közutakra vonatkozó előírásokat, beleértve a közműkövetelményeket. Továbbá az elzárt magánutak, például térvilágítási követelménye átgondolandó.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Magánút csak közforgalom céljára megnyitott magánútként létesülhet, ezért az előírásokat fontosnak tarjuk ebben a formában.</p>
<p>Észrevétel: 17. § A geotechnikai véleménnyel kapcsolatos előírások igen részletesek. A település feltehetően rendelkezik a szükséges vizsgálatokkal, ezzel segítve az építetőköt. A szabályozási tervben jelölik a veszélyeztetett területeket. Kérjük a 17. S (6) bekezdés a szabályozási terv alapegységére (övezetre) hivatkozzon.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételre figyelemmel a teljes bekezdést töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 19. §, 20. § (1), 21. § (4) Az önkormányzat magára kötelező szabályt állapít meg, a vízellátás és szennyvízelvezetés biztosításának követelményeinek, valamint a csapadékvíz hálózat elválasztott rendszerben történő kiépítésének követelményeként. Javasolt törölni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az előírásokat fontosnak tartjuk, mert a csatornázatlan területeken (pl: Dunapart) fontos, hogy magánerős beruházás esetén is teljesüljenek ezek a feltételek.</p>
<p>Észrevétel: 21. § (5) a) Javasolt felülvizsgálni a záportároló, burkoltfelülethez való kötésének előírását, mert a burkolt felület határértékig való növelése esetén a létesített záportároló kapacitását nem feltétlenül fogják növelni.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A meglévő záportároló kapacitását nem nagyon tudják növelni, de tudnak építeni egy másikat.</p>
<p>Észrevétel: 21. § (5) b) Javasolt törölni a rendelkezést, mert nem állapítható meg beruházás előtti területről való vízkifolyás intenzitás, ezért a rendelkezés nem egyértelmű, nem javasolt a helyi építési szabályzatban vízügyi műszaki követelményeket rögzíteni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 27. § (5) Kérjük a lábon átló kerti tető meghatározás mellőzését.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A fogalom szerepel a TKR-ben. A HÉSZ fogalommagyarázatából töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 28. § (3) d) Nem javasolt, a szabály bevezetése, mert ikresen csatlakozó beépítést hoz létre</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételre figyelemmel az előírást pontosítjuk</p>
<p>Észrevétel: 28. § (3) f) Javasolt felülvizsgálni a rendelkezést, mert sarokteleknél az egyik oldatról rontja a településképet, mert az utcai első telkének előkertje 1 méter lesz.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Ilyen esetben általában nincs igazi utcaképi összefüggés a telek hosszanti irányában haladó utca beépítésével.</p>
<p>Észrevétel: 28. § (5) c) cb) Szükségesnek tartjuk rögzíteni, hogy az övezetben lévő épületmagasság megtartandó.</p>

<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően pontosítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 28. § (6) A szabály értelmezése szerint ha a meglévő szabálytalanul beépített ingatlan korlátozza a szomszédos telek hatályos szabályok szerinti építési lehetőségét, kedvezményt ad az övezetben meghatározott oldalkert méretét illetően, tehát az övezetben az alapszabályok szerint elhelyezett épületekhez képest, ez is eltérővé válik. Javasolt a szabály felülvizsgálata és kérjük, ne hivatkozzon magasabbrendű jogszabályra.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A magasabb rendű jogszabályra való hivatkozást töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 36. § Javasolt a településrész vagy egyéb földrajzi megnevezés helyett a szabályozási terven jelölni azon területeket, ahol elhelyezhető kikötő építmény, úszómű, sólya, stb</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételre figyelemmel az előírások átfogalmazásra kerültek. A Luppya-sziget és a budakalászi Duna-part megkülönböztetése a sólyák és egyéb úszóművek esetén szükséges az eltérő adottságok miatt (Luppya-szigeten magántelkek is vannak).</p>
<p>Észrevétel: 40. § (1), 42. § (1), 44. § (1) Kérjük törölni az épületmagasság rögzítését a rendelkező részből, mert az, a paraméter táblázatban került meghatározásra.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 40. § (5), 42. § (9), 44. § (8), 48. § (8), 52. § (3), 62. § (2), 63. § (1)-(2), 66. § a)-e), 67. § (1)-(6), 68. § (1) Javasolt az egyszerűsítés érdekében csak az övezeti jelek felsorolása.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A beépítésre szánt területeknél az észrevételnek megfelelően javítjuk, a beépítésre nem szánt területeknél, ahol a szabályozási terv és a HÉSZ értelmezhetőségét segíti, ott megtartjuk.</p>
<p>Észrevétel: 41. § (1) b) bc) Az övezetben meghatározottaktól eltérő előkert mélységeket kérjük a szabályozási tervlapon jelölni.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően az SZT-n jelöljük.</p>
<p>Észrevétel: 42. § (2) A rendelkezésből hiányzik a hivatkozás.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 43. § (10) a) aa), 43. § (10) b) ba), 43. § második (10) a) aa)-ab), 47. § (1) a), 49. § (5) b), 49. § (5)b), 51. § (3) f) Javasolt a szabályozási terven jelölni az építési határvonalat.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően az SZT-n jelöljük a 49. § (5) b) pont szerint, de a többi meghatározás rajzilag nem vagy csak nehezen ábrázolható.</p>
<p>Észrevétel: -43. § (12) d) Javasolt az áthelyezése a telekalakítási rendelkezések közé.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelkezés speciálisan ebben az övezetben előforduló helyzetet kíván rendezni.</p>
<p>Észrevétel: 45. § (5) h) ha) Kérjük az érintett telkek esetében az építési határvonal vagy telek be nem építhető rész jelölését a szabályozási terven, mert a szomszédos ingatlan övezeti besorolásának változása esetén az övezetre vonatkozó szabály változhat.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p>

<p>45. § (2) h) ha) pont helyesen. Az észrevételnek megfelelően jelöljük.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (7) e), 49. § (7) e) Javasolt áthelyezni tereprendezési előírások közé.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel 47. § (7) e), pontot nem találjuk. 49. § (7) e) A rendelkezés speciálisan ebben az övezetben előforduló helyzetet kíván rendezni.</p>
<p>Észrevétel: 47. § (10) b) Kérjük pontosítani, a „működő” szó helyett javasolt, a „tartalmazó” kifejezés használata. 49. S (2) e), 49. S (3) d), 49. S (4) c) Nem egyértelmű a „figyelembe vételi” szabály telekalakítás esetén, az ipari-vízvezeték védőtávolsága a szabályozási terven jelölendő, valamint védőtávolságok fejezetben javasolt elhelyezni a korlátozó rendelkezést.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 47. § (10) b) az észrevételnek megfelelően javítjuk. 49. § (2) e), az ipari-vízvezeték nyomvonala bizonytalan, ezért a védőtávolság felrajzolása megtévesztő lenne.</p>
<p>Észrevétel: 49. § (7) b) Javasolt törölni, a rendelkezés nem szükséges, mert csak olyan rendeltetések helyezhetőek el egy övezetben, amit a helyi építési szabályzat megállapított.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.</p>
<p>Észrevétel: 49. § (7) f) Javasolt áthelyezni, veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások közé.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A rendelkezés speciálisan ebben az övezetben előforduló helyzetet kíván rendezni.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (1) e) Építmény elhelyezés tiltásának szabályozására, annak a szabályozási terven való jelölése javasolt</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Ez a szabály a külterületi szakaszra is vonatkozik, ábrázolása is egységesen kell történjen, ma külterületi szakaszon azonban az SZT-n csak nehezen ábrázolható, értelmezhetetlen jelhalmaz alakul ki, így továbbra is szövegesen kerül előírásra.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (3) b) Javasolt megfontolni, a különleges területen az üdülő rendeltetés mellé lakó rendeltetés szabályozását, mert a két rendeltetés egymásra zavaró lehet.</p>
<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Egyet értünk, de a lakó rendeltetés lehetősége meglévő övezeti előírás.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (3) i) ia)-ib) Előkert, hátsókert szabályozási terven való jelölése javasolt, építési határvonallal</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Csak az utak melletti előkertet jelöljük, a többi helyen a sok jelölés zavaró lenne.</p>
<p>Észrevétel: A zöldterületi rendelkezéseknél az egyértelműség értelmében javasolt megfogalmazni, hogy melyekben nem helyezhető el épület (ne úgy hogy épületnek nem minősülő építmény mi lehet, hanem például úgy hogy: épület nem helyezhető el...az övezetben az alábbi építmények helyezhetőek el...)</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételre figyelemmel javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: 53. § (5) a) Kérjük törölni a „fedett térben” kifejezést</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>

Észrevétel: 58. § (1) c) Javasolt az övezet nevét Ev-V-ként meghatározni
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.
Észrevétel: 61. § (3) A telek be nem építhető rész jelölés javasolt a szabályozási terven, ne hivatkozzon a rendelkezés helyrajzi számra, mert az a helyi építési szabályzaton kívül okból változhat
Válasz: El nem fogadott észrevétel Meglévő övezeti előírás. A rendelet hatályba lépésekor aktuális földhivatali alaptérképre, meglátásunk szerint, lehet hivatkozni. A telek be nem építhető résznek jelölése ezen a területen olvashatatlaná tenné a Szabályozási tervet.
Észrevétel: 64. § (11) a), 64. § (11) e) Javasolt a telek be nem építhető rész jelölés és ahhoz kötődve meghatározni, hogy egyéb építmény sem helyezhető el.
Válasz: Részben elfogadott észrevétel A telek be nem építhető résznek jelölése ezen a területen olvashatatlaná tenné a Szabályozási tervet. A szöveges meghatározást az észrevételre is figyelemmel javítjuk.
Észrevétel: 69. § (7) Javasolt megfogalmazni, hogy az övezetben épület nem helyezhető el, ha az cél.
Válasz: El nem fogadott észrevétel Pavilon elhelyezését nem szeretnék kizárni.
Észrevétel: 55. § (4), 55. § (5) A szabályozási szélességek a szabályozási terven jelölendők 55. § (4) c) második mondatrész, 55. § (4) h) második mondatrész, a bekezdés törlendő
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően jelöljük. A törlendő bekezdésre vonatkozó észrevételt nem értjük.
Észrevétel: 57. § (8) c) A zöldterület közterület, így az önkormányzat határozza meg, mit és hol helyez el rajta. Kérjük törölni
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően töröljük.
Észrevétel: 57. § (11) A bekezdés egy nem általános előírásra hivatkozik, ezért, ha változik a hivatkozott övezet előírása, az érvényesülhet az érintett övezetre. Kérjük az előírás pontosítását.
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.
Észrevétel: Védelmi és vízgazdálkodási erdők esetében kérjük megfogalmazni, hogy a területén épületet elhelyezni nem lehet
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.
Észrevétel: 64. § (1), 64. § (6), 65. § (1) Nem szükséges a terület ilyen jellegű meghatározása
Válasz: El nem fogadott észrevétel A gyakorlatban szükségesnek bizonyul.
Észrevétel: 67. § (7) a), 67. § (8) a), 67. § (9) Kérjük építmények, és ne létesítmények körében szabályozzon
Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.

	<p>Észrevétel: Tájékoztatjuk az OTÉK eltérési kérelmekkel kapcsolatban, hogy <u>a meglévő eltérések is</u> abban az esetben tarthatóak fenn, ha azokat jelen eljárás <u>végző véleményezési szakaszában újra kérelmezik</u>, mivel a módosítás során új rendeletet kívánnak elfogadni. A meglévő eltérések, a korábbi hozzájárulásokkal igazolhatóak, azok felülvizsgálatra kerülnek.</p> <p>Válasz: A tájékoztatást köszönjük. A leírtaknak megfelelően kiegészítjük a dokumentációt.</p> <p>Észrevétel: Észrevételezzük, hogy: Az Lke-0/6, Lf-Z/1 és Lf-Z/2 övezetben meghatározott, jelenleg OTÉK. eltéréssel rendelkező övezetek jellemzően kisvárosias paraméterekkel rendelkeznek.</p> <p>Válasz: Lf-Z/1 és Lf-Z/2: Nem kisvárosi jellegű a beépítés, kizárólag az elaprózott telekstruktúra miatt szükséges az eltérés. Lke-0/6 a kertvárosias lakókörnyezetbe szervesen beágyazódott terület a beépítés jellege alapján. A beépítési mérték és a zöldfelületi minimum kedvezményére kizárólag az elaprózott telekméret miatt van szükség.</p> <p>Észrevétel: A Vt-Ó/3 övezetben a terepszint alatti beépítés paramétere meghaladja az OTÉK. 2. mellékletben az övezetben meghatározható legnagyobb beépítettség mértékét, a beépítettség mértékének terepszint alatt és felett egyaránt teljesülnie kell.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel A terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértékét 80%-ra csökkentjük.</p> <p>Észrevétel: Ev/l övezetben az alkalmazott OTÉK állapot szerint épületet elhelyezni nem lehet, kérjük a mellékletükben meghatározottak javítását.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az OTÉK szerint kilátó és magasles elhelyezhető. Az előírást pontosítjuk.</p> <p>Észrevétel: Szabályozási terv: A Szabályozási terven a kormányrendelet alá eső területen ne jelenítse meg a kormányrendelet számát.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel A kormányrendelet számát nem tüntetjük fel.</p> <p>Észrevétel: Felhívjuk a figyelmet, hogy a módosító rendelet készítésekor alkalmazni kell a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltakat. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt. A fent felsorolt kifogások, észrevételek és megállapítások alapján kérjük a tervezet felülvizsgálatát, átdolgozását. Javasolt a módosítás során, a szabályozási vonalak felülvizsgálatát elvégezni, az Étv. 60. S (15) bekezdésre tekintettel.</p> <p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük! A szabályozási vonalak felülvizsgálatra kerültek.</p>
Á2	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12.</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á3	<p>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2509 Esztergom, Strázsa-hegy</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á4	<p>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.</p> <p>Észrevétel: Kifogást nem emel.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á5	<p>Országos Vízügyi Főigazgatóság</p>

	Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság véleménye tartalmazza észrevételt.
Á6	<p>Közép- Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Budapest, Rákóczi út 41.</p> <p>Észrevétel: ... a korábban 01788-022/2021. számon kiadott véleményünket fenntartjuk, kérjük az abban foglalt előírásainkat a továbbiakban is figyelembe venni. A véleményezésre küldött dokumentumokkal kapcsolatban az alábbi észrevételt tesszük: Tájékoztatjuk, hogy a város fokozottan érzékeny területen fekszik, ezért a tervezetbe foglalt közművel előírásokkal egyet értünk. A szennyvizek szikkasztása még tisztított állapotban sem engedhető, új lakóegységek szennyvízelhelyezésére kizárólag a zárt tározót tartjuk elfogadhatónak. Azokon a helyeken, ahol a közcsatorna elérhető, javasoljuk az eddig használt zárt tározók felszámolását. Budakalász város a település soros online adatszolgáltató rendszerben a következő egyedi létesítményeket rögzítette:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény: 2 db (3821 hrsz.) - Zárt tározó: 24 db (2295, 2298/2, 3534/19, 2460/3 hrsz.) <p>Ezen ingatlanok közül a rendelkezésre álló nyilvántartások alapján 5 db ingatlan számára elérhető a közcsatornára kötés, jelen településrendezési eszköz tervezet (is) a rákötésre kötelez. Igazgatóságunk javasolja a közműszolgáltatók bevonásával az érintett ingatlanok közcsatornára való rákötését.</p> <p>Válasz: A tájékoztatást köszönjük.</p> <p>Észrevétel: Tájékoztatjuk továbbá, hogy Budakalász közigazgatási területe érinti a Duna-Budapest (AOC752) és a Barát-patak (AOH632) „Magyarország 2021. évi vízgyűjtő-gazdálkodási tervéről” szóló 1242/2022. (IV. 28.) Korm. határozat által elfogadott Vízgyűjtő-gazdálkodási Tervben (VGT) kijelölt felszíni víztestet, ezért az itt tervezett beavatkozásoknak összhangban kell lenniük a VGT-ben szereplő, erre a víztestre vonatkozó intézkedési tervekkel, melyek az Európai Unió Víz Keretirányelvében (2000/60/EK) megfogalmazott célkitűzések elérését teszik lehetővé. Felhívjuk a figyelmet, hogy az árvízvédelmi védvonal és a Szentendrei Duna-ág menti területen történő létesítés, tevékenység, munkavégzés során figyelembe kell venni, hogy a nagyvízi mederben (a töltéstől a Duna-ág felé eső rész) és azon belül a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak szerint mely levezető sávjában/sávjaiban helyezkedik el, valamint hogy a töltéslábtól számított 10, 60, 110 m-es biztonsági sávokat és/vagy a töltéstestet érinti-e. Töltéslábtól számított 60 m-re a vízfelőli oldalon és 110 m-re a mentett oldalon történő kutak létesítési eljárása során igazgatóságunk hozzájárulását meg kell kérni. A 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendeletben, a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben és a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglaltak be kell tartani. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Lupa-sziget teljes területe a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerinti elsődleges, valamint másodlagos levezető sávban található, így a jogszabály 3. melléklete szerint a Lupa-sziget teljes területén új építésű épület csak az 5.§ (4) bekezdés a)-c) pontjai szerinti indokolt esetben helyezhető el. A fentiek általi érintettség esetén meg kell kérni Igazgatóságunk vagyongazdálkodói, nagyvízi meder esetében mederkezelői hozzájárulását, továbbá töltéstestet érintő munkavégzés során töltésmegbontási engedélyt kell kérni. A levelünk mellé csatolt 006894-0016_2023-as mellékletben megküldjük adatszolgáltatásként a nagyvízi meder zonációit, valamint a töltéslábtól számított biztonsági sávokat és a tkm szelvényeket. Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza.</p> <p>Válasz: A figyelemfelhívást köszönjük. Megjegyezzük, hogy a nagyvízi mederben található üdülőterületek jelenleg is építési jogokkal rendelkeznek, melyek továbbra is megtartásra kerülnek a 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 6.§ (2) bekezdés alapján.</p>

Á7	<p>Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1149 Budapest, Mogyoródi út 43.</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á8	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1138 Budapest, Váci út 174.</p> <p>Észrevétel: Környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: A tervezett módosítások ellen nem emel kifogást.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p> <p>Észrevétel: Budakalász ... felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település. A fentiek miatt a módosítások során a településen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. Óvodai beruházás során BFKH felhívja figyelmet a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott MSZ 24203-1:2021 Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai 1. rész: Óvodák című szabványban, valamint iskolai beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott MSZE 24203-2:2012 Oktatási intézmények tervezési előírásai 2. rész: Általános iskolák című szabvány alábbi pontjaiban foglaltak figyelembevételére.</p> <p>A környezeti értékelés megállapította, hogy a mai Lenfonó területén „a feltárt szennyező anyagok karcinogén hatásúak, ezáltal jelentős kockázatot rejtenek magukban humánegészségügyi szempontból, ezért a terület mielőbbi kármentesítése, rekultivációja szükséges.” Előbbiek alapján a beruházások tervezése során a potenciálisan talajszennyezett területek feltárására, a szennyezett területek mielőbbi kármentesítésére, kezelésére kiemelt figyelmet kell fordítani az új hasznosítást befolyásoló egészségkárosító hatások megelőzése érdekében.</p> <p>Válasz: Köszönjük a figyelemfelhívást!</p> <p>Észrevétel: természetes gyógytényező érintettség szempontjából Budakalász 063/4 hrsz-ú területét érinti Budapest III. kerület Rómaifürdő, Csillaghegy és Püskösdfürdő forrásai és kútjai közös Hidrogeológiai „B” védőterülete. A vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Budapest III. kerületi kutak, források kijelölt közös hidrogeológiai „B” védőterületének esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás A Római fürdő, Csillaghegyi és Püskösdfürdő strand kútjainak egyesített „B” védőidomát tartalmazza a szabályozási terv. A településszerkezeti terven a védőidom feltüntetésre kerül.</p>
Á9	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.</p> <p>Észrevétel: ... az alábbiakról tájékoztatom. Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Az M0 gyorsforgalmi út Északi szektor, 11-10. számú főutak közötti szakasz megvalósítása, – Budakalász – Pomáz elkerülő út (11. számú főút és 1111. számú főút közötti szakasz) megvalósítása, Szentendrei H5 HÉV Batthyány tér

	<p>– Szentendre közötti vonalszakaszának fejlesztése érinti a település közigazgatási területét.</p> <p>A módosításokkal kapcsolatos egyéb észrevételek keretében tájékoztatást ad a figyelembe veendő törvényekről, kormányrendeletekről, Ütügyi Műszaki Előírásokról.</p> <p>A településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban kifogást nem emelek.</p> <p>Véleményéhez melléklete az Építési és Közlekedési Minisztérium Útépítésért Felelős Helyettes Államtitkár levelét, melyben tájékoztatást ad a települést érinti útfejlesztési projektjei kapcsán (M0 autóút északi szektor 11. – 10. sz. főutak közötti szakasz előkészítése, Budakalász-Pomáz elkerülő út megvalósítása, Budapest – Szentendre közötti EuroVelo 6 kerékpárút előkészítése és kivitelezése).</p> <p>Válasz: Köszönjük a figyelemfelhívást. Választ nem igényel.</p>
Á10	<p>Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. 1134 Budapest, Váci út 45. Nem küldött észrevételt.</p>
Á11	<p>Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály Nem küldött észrevételt.:</p>
Á12	<p>Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály 1138 Budapest, Váci út 188.</p> <p>Észrevétel: A településfejlesztéssel és rendezéssel kapcsolatos eljárásokban csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben az eljárás érinti a vízi közlekedéssel kapcsolatos érdekeket, a Szentendrei-Dunán lebonyolódó hajóforgalmat, a víziközlekedés biztonságát, továbbá a polgári célú hajózási létesítmények működését. Amennyiben ilyen jellegű fejlesztési elképzelések vannak, kéri a tervdokumentációt megküldeni.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás A megküldött tervanyagon túl további információ, fejlesztési elképzelés nem áll rendelkezésre.</p>
Á13	<p>Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Nem küldött észrevételt.:</p>
Á14	<p>Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály 1055 Budapest, Balaton utca 7-11.</p> <p>Észrevétel: Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á15	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütügyi Osztály 1141 Budapest, Komócsy utca 17-19.</p> <p>Észrevétel: Az egyeztetési dokumentáció alátámasztó javaslat munkarészeiben, a vonatkozó jogszabályokban és az útügyi műszaki leírásokban foglaltak betartásával megvalósuló tervezet változások, módosítások, fejlesztések közlekedési szakkérdés szempontjából elfogadhatóak, nem sértenek, így a TR. eszközök módosítása elutasításának nincs útügyi indoka.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel</p> <p>Észrevétel: Általánosan szeretnénk továbbá a figyelmet az alábbiakra felhívni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A módosítandó részterületeken a kialakítandó közlekedési célú területek esetében célszerű a minél szélesebb utak kialakítása, még ha azt az TRT. előírások nem is követelik meg. Helyi gyűjtőutak esetében a 22m, lakó utak esetében is javasoljuk a minimum 12-16 m szabályozási szélességet (pl. 6-8m széles utcák kialakítása helyett).

	<ul style="list-style-type: none"> • Az újonnan létesítendő, lakott területeket elkerülő, valamint új településközi összekötő utak kijelölésekor hagyni kell növényzet telepítésére megfelelő szélességű területet. A növénytakaró csökkenti a légszennyezést, a rezgés- és zajterhelést, emellett az út optikai tájképromboló hatását is részben ellensúlyozza. • Helyesnek tartom, hogy a fejlesztendő területek limitálásával és a beépítés-intenzitásnak a szabályozásával a helyi szabályozó hatóság mérsékelni szándékozik a környezetre, valamint a közúthálózatra vonatkozóan a várhatóan továbbra is növekvő (1 háztartás — több gépjármű) gépjárműforgalom terheltségnövekedési hatását. • Az utak forgalmának megfelelő szabályozása szintén elengedhetetlen. Egy 40 tonnás tehergépjármű-szerelvény egy 1 tonnás személygépjárművel szemben nem 40-szeres mértékben rombolja az utakat, hanem ennél nagyságrendekkel nagyobb mértékben (különböző számítások 400-1000-szeres adatot adnak meg). Felhívom a figyelmet a település úthálózati elemek státuszának tisztázására, ami számos útigazgatási eljárás előidézője lehet. • Útépítés, útfenntartás, de településüzemeltetési szempontból is döntő jelentőségű a település csapadékvíz elvezető hálózatának felülvizsgálata. Ha még nincs, <u>javasoljuk alátámasztó munkarészként a felszíni vízelvezetés</u> mellett a helyben történő tárolás-rendszeréktanulmányterv szintű kidolgozását (esetleg vízátemelők - megújuló energia felhasználásával), javaslattal a település lefolyástalan területeinek megszüntetésére, befogadó híján záportározó(k) helyének meghatározásával. <p>Mindezek mellett és az imént leírtakkal összhangban a közigazgatási területre hulló <u>összegyűjtött és kezelt csapadékvizet</u> — lehetőség szerint — pótolják vissza a talajba - csökkentve az aszályosodás hatásait.</p>
	<p>Válasz: Választ nem igényel A figyelemfelhívást köszönjük!</p>
<p>Á16</p>	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály 1033 Budapest, Fő tér 1.</p> <p>Észrevétel: Tájékoztat a Budakalász területén található régészeti lelőhelyekről, műemlékekről, valamint műemléki környezetekről. Felhívja a figyelmet a műemléki környezetben történő építkezés szabályaira, a nyilvántartott régészeti lelőhelyen tevékenység folytatásának örökségvédelmi jogszabályi feltételeire.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás. A véleményezési anyag a fentiek figyelembevételével készült.</p>
<p>Á17</p>	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47.</p> <p>Észrevétel: Különleges rekreációs övezetbe sorolni tervezett a 0194/18 hrsz.-ú, megközelítően 7,7 ha nagyságú, teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Az érintett terület az elfogadott településrendezési tervben gazdasági övezetben szerepel, ezért az átsorolás ellen nem emelek kifogást, azonban elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 11. §-ának rendelkezéseire, melyek a terület tényleges igénybevételét akadályozhatják.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás A tájékoztatást köszönjük. A szabályozási tervben továbbra is beépítésre nem szánt Má/1 jelű általános mezőgazdasági területként szerepel.</p> <p>Észrevétel: Általános mezőgazdasági övezetbe sorolni tervezett a 0195/5 hrsz.-ú „kivett” út művelési ágban nyilvántartott terület. Tekintettel arra, hogy a terület művelés alól kivett terület, ágazati szempontból nem indokolt a mezőgazdasági övezetben történő szerepeltetése.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás. Fenntartjuk a tervanyagban szereplő javaslatot.</p>

<p>Észrevétel: Hétvégiházás üdülőövezetbe sorolni tervezett a 0209/174 hrsz.-ú, 5301 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Az érintett terület az elfogadott település tervben üdülőházás üdülőövezetbe sorolt, ezért az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban ez esetben is elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a Tfv. 11. §-ának rendelkezéseire, melyek a terület tényleges igénybevételét akadályozhatják.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás: Köszönjük a tájékoztatást, fenntartjuk a tervanyagban szereplő javaslatot.</p>
<p>Észrevétel: Közlekedési terület övezetébe sorolni tervezett a 0135/38 hrsz.-ú, 1384 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a kijelölés a Klisovác utca és a Kőbányai út összekötése érdekében történik, az átsorolás ellen kifogást nem emelek. Általános mezőgazdasági övezetbe sorolni tervezett a 0178/28 hrsz.-ú, 3089 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy az érintett terület az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint szántó művelési ágban nyilvántartott, az átsorolás ellen kifogást nem emelek.</p>
<p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
<p>Észrevétel: Különleges beépítésre nem szánt közkert övezetbe sorolni tervezett a 0137/16 hrsz.-ú, 8455 m² nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál jobb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet beépítésre nem szánt, az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban mivel a dokumentáció alapján termőföld igénybevétel tervezett, elengedhetetlennek látom felhívni a figyelmet a Tfv. 10.§ (1) bekezdésében és a 11. §-ában foglaltakra.</p>
<p>Válasz: Tájékoztatás A 0137/16 hrsz.-ú ingatlan beépítésre nem szánt közösségi kert övezetbe kerül közösségi célú zöldség- és gyümölcsstermesztés céljából.</p>
<p>Észrevétel: Különleges beépítésre nem szánt rekreációs övezetbe sorolni tervezett a 08/23 és 08/28 hrsz.-ú, megközelítően 6,4 ha nagyságú, túlnyomó részben (6,3 ha) átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterület. Tekintettel arra, hogy a kijelölni tervezett övezet beépítésre nem szánt, valamint figyelembe véve az érintett termőföld túlnyomó részben átlagosnál gyengébb minőségét is, az átsorolás ellen kifogást nem emelek, azonban amennyiben termőföld igénybevétel tervezett úgy felhívom a figyelmet a Tfv. 10.§ (1) bekezdésében foglaltakra.</p>
<p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
<p>Észrevétel: A Klenity területét érintő lakóterületi visszalépés ellen kifogást nem emelek, hiszen az érintett terület teljes területében átlagosnál jobb minőségű termőföld, éppen ezért mezőgazdasági övezetben történő szerepeltetése különösen indokolt. Mindezekre tekintettel a területen belüli erdő övezeti kijelölés ágazati szempontból kizárólag a ténylegesen faállománnyal fedett területen, míg a rekreációs terület kijelölése nem támogatható, különösen abban az esetben, ha termőföld igénybevétele tervezett.</p>
<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A terv módosításra kerül: a Klenity területén az erdő övezet a tényleges faállománnyal fedett területre fog korlátozódni, a tervezett erdő Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület lesz. A Klenity területén kizárólag beépítésre nem szánt területek kerülnek kijelölésre, így a módosítások nem ellentétesek a Tfv. 6/B. §-ával. A javaslatot megerősítjük azzal, hogy várostesthez szervesen kapcsolódóan nem található máshol olyan terület, amely rekreációs célokra alkalmas, ezáltal a kijelölt fejlesztés helyhez kötött beruházásnak tekintendő. Ennek következtében – az észrevételezővel történt egyeztetésnek megfelelően - megállapítjuk, hogy a beépítésre nem szánt rekreációs terület kijelölésére vonatkozó észrevétel nem minősül jogszabályon alapuló észrevételnek.</p>
<p>Észrevétel: A tervben szereplő további külterületi termőföldterületek tekintetében azonban a helyrajzi számok feltüntetésére a kérés ellenére sem került sor, ennek megfelelően szakmai vélemény kiadására továbbra sincs lehetőségem. Mindezekre tekintettel, e termőföldterületekkel kapcsolatban tervezett övezeti átsorolásokhoz hozzájárulásomat nem adom meg.</p>
<p>Válasz: Elfogadott észrevétel. Pótlásra kerül. A helyrajzi számok térképi ábrázolással feltüntetésére kerülnek.</p>

	<p>Észrevétel: A belterületi fekvésű, valamint a „kivett” művelési ágban szereplő külterületi területek övezeti átsorolásával kapcsolatban pedig hatásköröm hiányában nyilatkozni nem áll módomban.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á18	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á19	<p>Nemzeti Földügyi Központ</p> <p>Nem küldött észrevételt.</p>
Á20	<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 1055 Budapest, Balaton utca 7-11.</p> <p>Észrevétel: A véleményezési dokumentáció nem veszi figyelembe a jogszabályon alapuló, honvédelmi és nemzeti értéket tartalmazó 9628-2/2021/h nyilvántartási számú adatszolgáltatásomat, tekintettel arra, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Szerkezeti és Szabályozási Tervlapokon a honvédelmi és katonai célú területek védőterületei nem kerültek megjelenítésre. - A honvédelmi és katonai célú területek védőterületéhez egyértelműen köthető, a norma címzettjei számára kötelező érvénnyel betartandó védőterületi szabály a Helyi Építési Szabályzatban nincs definiálva. <p>A jogbiztonság megteremtése érdekében kérem a dokumentációk korábbi adatszolgáltatásom szerinti javítását. A fenti javítások teljesülése esetén a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a 9628-2/h nyilvántartási számú adatszolgáltatásomat fenntartom és a tárgyi módosítással kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <p>Az 1500 m-es védőtávolságát a Szerkezeti Terven és a Szabályozási Terven feltüntetjük.</p> <p>A jelölt védőterület a Kevélyek erdőterületére esik. A Kevélyek Natura 2000 terület, az országos ökológiai hálózat magterületének része és a Duna-Ipoly Nemzeti Park területe. Figyelemmel az erdőterület természeti védettségére, a HÉSZ Ev/1 jelű övezetbe sorolta, ahol kizárólag</p> <ol style="list-style-type: none"> a) az erdő védelmi rendeltetését szolgáló, azzal összeegyeztethető, épületnek nem minősülő vadgazdálkodási és erdészeti építmény, b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, c) köztárgyak, d) a kutatást, ismeretterjesztést szolgáló építmény, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló, erdei kilátó, madárvárta helyezhető el. <p>A 9628/2021/h nyilvántartási számú véleményünkben felsorolt építmények egyike sem helyezhető el az érintett Ev/1 jelű övezet területén, ezért a HÉSZ-be a javasolt előírás beemelése nem szükséges.</p>
Á21	<p>Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság 1139 Budapest</p> <p>Észrevétel: Nem tesz észrevételt.</p> <p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á22	<p>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Budapesti Bányafelügyeleti Osztály 1123 Budapest, Alkotás utca 50.</p> <p>Észrevétel:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • A Helyi Építési Szabályzat csúszásveszélyes területekre vonatkozó előírásait tudomásul veszi. • A Bányafelügyelet kéri, hogy a térképeken tüntessék fel a nyilvántartott ásványinyersanyagvagyonnal rendelkező területek határvonalát. Budakalász város új településrendezési eszközei nem foglalkoznak a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező területekkel. Ezen területek adatait a Bányafelügyelet a PE/V/2215-2/2021 ügyiratszámú és az SZTFH-BANYASZ/7586-2/2022 iktatószámú leveleiben már megadta.
	<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A településrendezési eszközökben a megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyonnal rendelkező területeket feltüntetjük.</p>
Á23	<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság 1088 Budapest, Reviczky utca 5.</p>
	<p>Észrevétel: Kifogást nem emel.</p>
	<p>Válasz: Választ nem igényel.</p>
Á24	<p>Országos Atomenergia Hivatal 1539 Budapest</p>
	<p>Észrevétel: Az OAH feladat-és hatáskörét közvetlenül nem érinti.</p>
	<p>Válasz: Választ nem igényel</p>
Á25	<p>Pest Vármegyei Főépítész Pányi Zsuzsanna 1052 Budapest, Városház utca 7.</p>
	<p>Észrevétel: Mivel a módosítási szándékok nem ellentétesek</p> <ul style="list-style-type: none"> - a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) előírásaival, - a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival, - a Pest Megye Területrendezési Tervéről szóló Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) Önkormányzati rendeletének (PmTrT) előírásaival <p>és a Pest Megyei Területfejlesztési Konceptió (PmTK) céljai nem sérülnek, ezért a módosítási szándékkal szemben kifogást nem emelek.</p>
	<p>Válasz: Választ nem igényel</p>
	<p>Észrevétel: Felhívom azonban szíves fiUe1mét arra, hogy a Duna-part déli részén található összefüggő, még beépítetlen területet (4167, 418 hrsz) a tervezett Szabályozási terv K-Rek/2 jelű építési övezetbe sorolja és 20% megengedett legnagyobb beépítettséget javasol. A Duna-parton sehol máshol nem megengedett ilyen magas beépítési mérték, (kivévelt csak néhány, már régóta beépített, kis területű telkek esetében találunk). Nagy telekméret esetén a 20%-os beépíttség olyan nagy számú és intenzív épületelhelyezést tesz lehetővé (még akkor is, ha az övezeti előírás az épület alapterületére vonatkozó korlátozásokat is tartalmaz), ami a területen kiugró mértékű, a terület nyugalmát, zöldfelületi jellegét, szellősségét megbontja. Ezért a Duna-parton a tervben javasolt 20%-os beépítési mértékkel szakmailag nem értünk egyet. Javasolt a K-Rek/2 jelű építési övezet beépítési paramétereinek átgondolása, különös tekintettel arra, hogy ez az övezet a város területén máshol nem fordul elő.</p>
	<p>Válasz: Elfogadott észrevétel A beépítés mértékét a javaslatnak megfelelően csökkentjük.</p>
Á26	<p>Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény-és Talajvédelmi Főosztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47.</p>
	<p>Észrevétel: A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában szervezeti egységüket nem jelöli ki.</p>

	Válasz: Választ nem igényel.
Á27	Űröm Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á28	Pilisborosjenő Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á29	Csobánka Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á30	Pomáz Város Önkormányzat 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25. Észrevétel: Kifogást nem emel. Válasz: Választ nem igényel.
Á31	Szentendre Város Önkormányzat 2000 Szentendre, Városház tér 3. Észrevétel: Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel. Válasz: Választ nem igényel
Á32	Szigetmonostor Község Önkormányzat Nem küldött észrevételt.
Á33	Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda 1052 Budapest, Városház utca 9-11. Észrevétel: A terv készítése során figyelembe kell venni az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és a Budapest Főváros Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel megalkotott Budapest főváros rendezési szabályzat (FRSZ) releváns elemeit. A véleményezendő tervekben a fővárosi terveszközök, valamint azoknak a településre gyakorolt főbb megállapításai nem kerültek feltüntetésre, ennek pótlása javasolt. Válasz: Elfogadott észrevétel Kiegészítjük az alátámasztó munkarészét az észrevételnek megfelelően. Észrevétel: A településszerkezeti terv javasolt módosítása következtében a beépítésre szánt területek 32,5 hektárral csökkennek, amely 2,1%-ot jelent. (A beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési területek aránya csökken, a további – beépítésre nem szánt – területfelhasználási egységek területe nő.) Ez jelentős pozitív változásként értékelhető, ugyanis véleményünk szerint a megfelelő infrastrukturális háttér nélkül létrehozott zöldmezős lakásépítési projektek csak hozzájárulnának a közlekedési és intézmény-kapacitási problémákhoz nemcsak az agglomerációs településeken, hanem Budapest külső városrészein is. Válasz: Választ nem igényel. Köszönjük a pozitív észrevételt. Észrevétel: Budapest irányában a közlekedési kapcsolatok fejlesztésének feltételei megfelelőek, a következő kivételekkel: - Az M0 hídról érkező kerékpárútnak minél rövidebb, kerülő nélküli kapcsolatokat szükséges biztosítani Budakalász és Budapest lakott területei felé. Ehhez a jelenlegi kerékpárút-lehajtó nyugati irányú meghosszabbításában kapcsolatot javasolt majd kiépíteni a Gát utcával. Kérjük ennek feltételeit a szabályozásban biztosítani. - Budapest elfogadott kerékpárforgalmi főhálózati terve szerint Budapest és Budakalász között a HÉV vágány elválasztó hatása miatt annak mindkét oldalán szükséges kerékpárforgalmi létesítménnyel kapcsolatot létesíteni a két település között. A 11-es főút mentén ez rendelkezésre áll.

	Kérjük a másik oldalon, az Ország út folytatásában a Budai út vagy a Jókai utca vonalában jelölni a hálózati jelentőségű útvonalat, és a szabályozásban biztosítani a kialakítás lehetőségét.
	Válasz: - Az M0 hídról érkező kerékpárútnak a jelenleg csak a Gát utcával kiépített kapcsolatát kiegészítjük a nyugat felé a Gátőr utcán jelölt kerékpáros útvonallig. A Szentendrei HÉV nyugati oldalán, a fővárosi kapcsolatokat biztosító kerékpáros útvonalat a kis forgalmú Jókai utcán javasoljuk kijelölni, mivel a Budai út érintett szakasza erre nem alkalmas.
	Észrevétel: A helyi építési szabályzat 7. § (10) bekezdése („Közterületi út jellemzőkkel kialakított magánút közterületté minősíthető.”) javítandó annak érdekében, hogy lépjen fel ellentmondás az Étv. 13. § (2) bekezdés a) pontjával („Valamennyi település helyi építési szabályzatának tartalmaznia kell legalább a következőket (a továbbiakban: minimális tartalmi követelmény): a) az építési övezet és az övezet, valamint érintettség esetén a szabályozási vonal ingatlan-nyilvántartási alaptérképen alapuló térképi megjelenítését;”). Jelen esetben ugyanis úgy jönne létre új közterület, hogy azt nem tartalmazza a helyi építési szabályzat.
	Válasz: Elfogadott észrevétel A 7.§ (10) bekezdését töröljük.
	Észrevétel: Településrendezési szempontból a beépítésre szánt területek csökkenése értékelendő és támogatandó. Ugyancsak pozitív a tervnek az előírások egyszerűsítésére, közérthetőbb megfogalmazásra, valamint az elaprózott övezeti rendszer egyszerűsítésére való törekvése. A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat nem gyakorol kedvezőtlen hatást Budapest fejlesztési és rendezési elképzeléseire, ezért a módosítás – a megfogalmazott egyéb javaslatok figyelembevételével – támogatandó.
	Válasz: Választ nem igényel. Köszönjük a pozitív észrevételt.
Á34	Budapest Főváros III. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítészeti és Várostervezési Iroda 1033 Budapest, Fő tér 2.
	Észrevétel: Kifogást nem emel.
	Válasz: Választ nem igényel.

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

P1	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel <u>Az észrevételre is figyelemmel a 040/41 – 040/55 hrsz-ú telkek Má-T/2 jelű övezetbe kerülnek, ahol 5000 m²-nél nagyobb telken összesen legfeljebb 300 m³ 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>
P2	<p>Észrevétel: 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: "Lakóterületen gépjármű javítás, -karbantartás kizárólag épületen belül végezhető..." (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>Válasz: Elfogadott észrevétel. A településközponti egyes területek építési övezeteinek általános előírásait a kért rendelkezéssel kiegészítjük.</p>

<p>P3</p>	<p>Észrevétel: A HÉSZ tervezett módosításában az MK2 övezetben található telkeken a mezőgazdasági célú épületek létesítésének feltétele az 1000m²-es telekméret. Ezen a területen javarészt régi kárpótlási telkek található. Ezek mérete rendszerint 900 és 1000 m² 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 m²-es határ 900m²-re csökkentését.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel A kertes mezőgazdasági területek további beépítésének lehetősége nem cél. A hatályos szabályozás értékei továbbra is fenntartandók, ezek vannak összhangban a településfejlesztési koncepcióval.</p>
<p>P4</p>	<p>Észrevétel: A Klisovác utcai 0137/30 hrsz.-ú, külterületen fekvő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott telek belterületi ingatlanra történő átsorolását kéri, indokai a következők:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Szilárd burkolatú út van a telek előtt. 3. Az ingatlan telek alakítás során az útszélesítés biztosítására a terület ingyenes átruházással az Önkormányzat részére megtörtént, telekkönyvileg fel lett vezetve. 4. Minden közmű csatlakozási lehetőség rendelkezésre áll. (Előzetes DMRV nyilatkozat van) 5. Az ingatlan érvényes, Pest Vármegyei Kormányhivatal által jóváhagyott ÉTDR bejelentési dokumentációval rendelkezik egy 234,94 m² lakóépület megépítésére. 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. <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>P5</p>	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>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>
P6	<p>Észrevétel: 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!</p> <p>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!</p> <p>Területem úgy gondolom életszerűtlen és észszerűtlen esetlegesen változtatást eszközölnének tekintettel azt én mint gazda használom mezőgazdasági céllal, fent is tartom!</p> <p>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!</p> <p>Kérem tisztelt hivatalt vegyék figyelembe döntés hozatalukban kérelmemet!</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>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>
P7	<p>Észrevétel: A program alapvető céljaival egyetérttek, de az Omszk Park kapuja projekttel kapcsolatban alapvető problémákat látok.</p> <p>A Kahl am Main sétány, ahogy neve is mutatja nem arra való, hogy abból egy fő gyalogos+kerékpáros útvonal váljon.</p> <p>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.</p> <p>Nem fenntartható, hogy a kihasználatlan, rákkeltő anyaggal bevont foci pályák miatt hátrányt szenvedjen egy fontos gyalogos/kerékpáros közlekedési összeköttetés.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>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>
P8	<p>Észrevétel: 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.</p> <p>Az elmúlt évek alatt a parkosított védőtávolságot fokozatosan felszámolták, beépítették. (vasudvar, zatik áruház, benzinkút, autókereskedés)</p> <p>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.</p> <p>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 Képviseelő 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>P9</p>	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel.</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>P10</p>	<p>Észrevétel: 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 parkolószámot 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>Válasz: Részben elfogadott észrevételek</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>Észrevétel: 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: Ebben 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>Válasz: Tájékoztatás</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 partvonalától 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>Észrevétel: 3. Tető hajlásszög lehet probléma? Jelenleg a felújított épület nagy részén 8 fokos tető van, trapézlemez fedéssel.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás</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>Észrevétel: 4. Meglévő különálló tárolóépület nem fér bele a jelölt beépítési területbe. Ezt még lehet igazítani?</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel.</p> <p>4. Az oldalkertet 12 m-ről 8 m-re csökkentjük.</p> <p>Észrevétel: 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>Válasz: Köszönjük az ellenőrzést! Választ nem igényel.</p>
-------------------	--

<p>P11</p>	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>
<p>P12</p>	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>
<p>P13</p>	<p>Észrevétel: 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! 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!</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>
P14	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Településfejlesztési koncepcióval ellentétes a további lakóterületfejlesztés.</p>
P15	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel A 8.§ (5) bekezdést kiegészítjük azzal, hogy tömbbelsőben lévő épület számára nyúlványos telek kialakítható.</p>

<p>P16</p>	<p>Észrevétel: 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. Kérném, hogy a kérdéskörben segítsenek tisztán látni, illetve a tervezet készítésénél figyelembe venni a kistelkes (1000 m2 alatti) tulajdonosok érdekeit, lehetőségeit is.”</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel. A kertés mezőgazdasági területek további beépítésének lehetősége nem cél. A hatályos szabályozás értékei továbbra is fenntartandók, ezek vannak összhangban a településfejlesztési koncepcióval.</p>
<p>P17</p>	<p>Észrevétel: 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 ingatlanl 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>P18</p>	<p>Észrevétel: Klenity 0178/66-70 hrsz.-ú telkek Átolvasva az új szabályozási tervet a mostani módosítással az Önkormányzat célja az, hogy állítsák meg a betelepülést.</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 „Betelepültek”.</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 következnién, 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>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.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>P19</p>	<p>Észrevétel: 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>A tervezet HÉSZ területre vonatkozó előírásai</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 m²-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.</p> <p>A vonatkozó jogszabályi előírások:</p> <p>Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 13. § (1) bekezdése ... a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.</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 magyerés céljából, a gyepszönyeg előállítására,
- a rizstelepeknek, spárgatelepeknek és számócaültetvénynek;
- 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 m²-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 m²-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 tervekkel kell hogy tartalmazzon. 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>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételre is figyelemmel a terv módosításra kerül.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Továbbra is lehet mezőgazdasági tevékenységet folytatni az ingatlanon. 2. Építményt elhelyezni a HÉSZ Ek/1 jelű övezetre vonatkozó előírásai szerint lehet. 3. Az előírás pontosításra kerül, de a mezőgazdasági területekre nem fog vonatkozni. 4. A HÉSZ tervezetben nincs beültetési kötelezettség előírás. 5. Nem ellentmondásos. Amíg nincs erdőtelepítés, nem tartozik az erdőtv. hatálya alá, mezőgazdasági tevékenység folytatható, ugyanakkor az építési előírásokat a HÉSZ övezeti előírásai tartalmazzák. 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.
P20	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevételnek megfelelően javítjuk.</p>
P21	<p>Észrevétel: Kérelmezzük, hogy a Budakalász 058/19 hrsz. alatti ingatlan az azt körbevevő telkekhez hasonlóan kerüljön Mt/2 Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület besorolásba.</p> <p>Indoklás 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 Mgy-1 besorolású - kivett erdő volt. A fenti besorolás alapján az ingatlanon gyepgazdálkodás, illetve állattartás folytatható, valamint szőlő és gyümölcsös létesíthető, hozzá tartozó fóliasátor, üvegház és gazdasági épület építhető. A gazdasági épülettel szabályosan beépített telek drótkerítéssel, vadhálóval elkeríthető. Az adásvételt megelőzően teljes körű tekintéssel 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) nem minősül természetvédelmi területnek; 2. a Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztálya, valamint a Budakalász Önkormányzata egybehangzó tájékoztatása alapján az ingatlan HÉSZ szerinti használatának semmilyen egyéb ismert akadály nincs. 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 értetlenül állunk azon javaslat előtt, hogy az ingatlan - a környező telkekkel ellentétben - nem Mt/2, hanem Ev/2, környezetvédelmi célú védelmi erdő övezet besorolásba kerüljön.</p>

	<p>1. Az ingatlanon jelenleg sem található erdő; 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. A környező ingatlanok mind egyöntetűen Mt/2-es besorolást kaptak, 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 teljesen kizárná bármiféle gyakorlati hasznosítását az ingatlannak, ezzel jelentős anyagi kárt okozva a családunknak.</p> <p>Tisztelettel kérjük, legyenek szívesek a fentiek figyelembevételével dönteni az ingatlan övezeti átsorolásával kapcsolatban.</p>
	<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>P23</p>	<p>Észrevétel: Személyes érintettség miatt írok, de úgy gondolom az észrevételemnek van a település képére vonatkozó része is, ami hatással lehet a tervezetre. 1999 óta vagyok budakalászi lakos, a fiaink (20 és 23) itt születtek és örülnének, ha itt tudnának maradni. A 051/29 Hrsz telek tulajdonosa vagyok. A telkem a Damjanich utca mellett van, közvetlenül határos a lakóövezettel. 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 összel tervezem :-). Már tárgyalok a telekszomszádommal (051/1) is, hogy legyen bejáratom a Damjanich utca felől is. Mivel a telkem kb 1700 m2 nagyságú, a tervezett szabályozás szerint nem lehetne állandó tartózkodásra szánt épületet elhelyezni rajta. 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. A jelleg zöldövezeti és kertes képet mutat, mert nem túl nagyok a házak, de azért túlnyomó többségben mégis csak lakóházak vannak itt. A csatolt képeken (Budakalasz_madar_utcak...) próbáltam bemutatni a jelenlegi helyzetet: - jelöltem a lakóövezet határát, - zölddel bekeretezve látható a én telkem (051/29) és a szomszédomé (051/1) és - sárga bekeretezéssel jelöltem körben a lakóházakat, amik az enyémenél sokszor jóval kisebb telkeken állnak. 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 zöldség/ gyümölcs termesztésre használja egy kis tároló épülettel. A másik két csatolt térképen még jobban látszik, hogy a telkek nagy részén állandó jellegű épületek vannak. 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. 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 :-) Köszönöm, hogy megfontolják a javaslatom.</p> <p>Válasz: Tájékoztatás 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. 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>P24</p>	

P25	<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.</p> <p>Az különösen pozitív üzenet, hogy a készülő szabályzatot széles körű, nyilvános egyeztetésre, vitára bocsátották.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Kérem észrevételem megfontolását, annak lehetséges beépítését a készülő szabályzatba.</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>Nem áll módunkban az építési szabályzatban ilyen kedvezményt biztosítani, javasoljuk az épület vízszintes irányú bővítését.</p> <p>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 diszsonanciának.</p>
-----	---

	<p>Észrevétel: 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 Sólom utca forgalma is - így egy lakó-pihenő övezetnek 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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - A Barackos utca vonalában a korábbi TSZT-ben szereplő kapcsolat a forgalmi igényekhez képest jelentős kerülő. - A Szegély utca és a Magyar utca közötti gyalogos kapcsolattal kiegészítjük a tervet. - A Fácán utca Kőbányai úti gyalogos kapcsolatát a szabályozás lehetővé teszi. - 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.
P26	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Közlekedési tükör kihelyezése nem a településrendezés eszközök feladata, forgalomtechnikai kérdés. Az észrevételt eljuttatjuk az illetékes ügyintézőhöz.</p> <p>Észrevétel: 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>Válasz: Tájékoztató Köszönjük a közlekedési észrevételeket! Sajnos a javaslatainak 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>Észrevétel: Kérem az alábbi kérdéseket, javaslatokat vegyék jobbitási szándéknak a véglegesítendő tervhez.</p> <p>1. Tájképvédelmi terület övezete jelölés a szabályozási tervlapon 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint – 3. melléklet szerint)</p> <p>4. § (1) 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 vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép 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 településkép 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>Észrevétel: 2. Építmény elhelyezés tiltása az országos ökológiai hálózattal érintett területen - csak a birtokközpontnál</p> <p>A HÉSZ 64. §-ában a tárgyi tiltás megítélésem 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>Válasz: Elfogadott észrevétel 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>Észrevétel (kivonat): ... két javaslattal szeretnék előállni ... minden szentistvántelepi 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 autókkal, 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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A Széchenyi utca forgalombiztonsági helyzetének javítását az alátámasztó munkarész közlekedési fejezetében javasolni fogjuk, de ez nem a településrendezési terv hatásköre.</p> <p>Észrevétel: -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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A Szentistvántelep HÉV megállóban a biciklitároló igényt az alátámasztó munkarész közlekedési fejezetében rögzíteni fogjuk, a szabályozás a lehetőséget biztosítja.</p>
P29	

	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az építési telkek számának növelése ellentétes az önkormányzat és a településfejlesztési koncepció céljaival.</p> <p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel A Wattay János tér közterület zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt.</p> <p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Nem cél a belterület növelése, ezért további tel(k)ek belterülete vonását nem tartjuk szükségesnek.</p>
<p>P30</p>	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Választ nem igényel. Köszönjük a pozitív visszajelzést!</p>

P31	<p>Észrevétel: 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 m²), ami már jelen állapotában is kisebb, mint a HÉSZ-ben szereplő minimálisan megengedett telekméret (700 m²). 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 m²). 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>A hatályos szabályozásnak megfelelő közterületalakítások elkezdődtek, javasolt ezt fenntartani. A szabályozási terv szerinti szabályozási vonal a 2514/10 hrsz-ú telekből 33 m² területet vág le a jogi telehatártól mért 90-140 cm távolságra.</p>
P32	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Tájékoztatás Az észrevétel a szabályozásra vonatkozó javaslatot nem tartalmaz. A telek ügyében az önkormányzat továbbra is nyitott a tárgyalásra.</p>
<p>P33</p>	<p>Észrevétel: 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/1, a Kb-Sp/2 illetve a K-Sp/2 területekre vonatkozóan.</p> <p>(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 m² és kihasználhatja a megengedett legnagyobb épületmagasságot, rendeltetése pedig csak közösségi funkciójú étterem, társalgó, konferenciaterem és kiszolgáló funkció lehet, a többi épület alapterülete legfeljebb 50 m² 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 hátsókerth 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 hátsókerth mélységek, a minimális épület távolság alapján több hektárnyi területen lényegében csak bungalókat lehet építeni 50 m²-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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: (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 m²-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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: (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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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>Válasz: Tájékoztatás 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>Észrevétel: 4. Meglepetéssel hallgattuk a HÉSZ módosítással kapcsolatosan a közmeghallgatáson a Főépítész Asszony által kifejtett azon véleményét, 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>Válasz: Tájékoztatás</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>
P34	
	<p>Észrevétel: A 2492 hrsz.-ú ingatlan fejlesztési koncepciójával kapcsolatban az alábbiakban kérem a szíves tájékoztatásukat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
	<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel.</p> <p>Nem településrendezési kérdés. A sétánnyal szomszédos ingatlantulajdonosok magánszférájának védelmét továbbra is fenntartjuk.</p>
	<p>Észrevétel: 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"> 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"> 1. a 2495/4 hrsz.-ú telek teljes hosszában meg fogja-e valósítani a T. Önkormányzat a takarást? 2. A sétány kivitelezésének első lépéseként kerül-e sor a takarás kialakítására? 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? 3. A Kis kilátó terasz kialakításától szíveskedjenek eltekinteni. 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. 5. Hogyan, mikor kívánják kompenzálni felénk ingatlanunk értékvesztését?
	<p>Válasz: El nem fogadott észrevétel.</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.
P35	
	<p>Észrevétel: ... 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>Észrevétel: ... 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>A Sportcsarnok melletti Zkp/4 jelű övezetben a tenispályák megtarthatók.</p>
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel A közpark övezetben gepes felület is kialakítható, nem törvényszerű játszó-és pihenőeszközök elhelyezése, így az említett probléma kiküszöbölhető.</p>
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel A sportkollégiumnak nincs érvényes építési engedélye.</p>
P36	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Köszönjük a segítő észrevételeket, bár ezek nem közvetlenül településrendezési kérdéskört érintik.</p>

P37	
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel A szabályozási terv a meglévő, kialakult, jelenleg átjárást biztosító gyalogos közöket jelöli. A telekhatárokat szükséges a tényleges használathoz igazítani.</p>
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel. A terven a színezést javítjuk.</p>
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Köszönjük az építőjellelű észrevételt. A terület kivett közterület, a hatályos tervben is közparkként szerepel. A részletes tervek kialakításánál figyelembevételre kerülhet az észrevétele.</p>
	<p>Észrevétel: Szakember segítségével célszerű kijelölni azokat a helyeket, ahol vizes élőhely visszaalakítás (revitalizáció) lehetőségét lehetséges biztosítani. Ezeket a területeket V övezetbe kellene sorolni.</p>
	<p>Válasz: Az észrevétel tartalmával egyetértve a meglátásunk szerint a tervezetünk besorolásában is megvalósíthatók a javaslatok.</p>
	<p>Észrevétel: A szabályozási terv nem tartalmazza a Kerékpárforgalmi Terv 38. oldalán a problématerképen 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>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevétel alapján kiegészítésre kerül a dokumentáció.</p>
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel A HÉSZ-t kiegészítjük.</p>
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Településképi rendeletben szabályozandó téma a tető kialakítása és a fényszennyezés is.</p>
P38	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel A gyalogos út jelölést pótoljuk.</p>
P39	<p>Észrevétel: 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. Tisztelettel kérjük, hogy az alátámasztó javaslatban kerüljön rögzítésre, hogy a parkoló a Luppa-szigeti ingatlan tulajdonosok részére lesz fenntartva.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel Az alátámasztó javaslatot kiegészítjük a kért megfogalmazással.</p> <p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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. Tisztelettel kérjük a zajvédő fal megjelenítését a TSZT-en.</p> <p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A dokumentációban rögzítjük, hogy a Luppa-sziget zajvédelme érdekében az M0 hídon a hiányzó zajvédő fal kialakítása szükséges.</p>
P40	

	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: A Fő-tér autómentesítésre vonatkozó elképzelését a legmesszebbekig 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 beteretelni a Damjanich utca nagy forgalmát!</p> <p>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: ... 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>Ötletek a települést szorongató forgalom hatékonyabb elvezetésére: - Minden erővel azért kellene lobbizni és támogatást szerezni, hogy az áthaladó forgalom megszűnjön a településen.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel 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 megállóknál 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>Észrevétel: - <u>A Lenfonó HÉV megállójánál 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</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>Észrevétel: - 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>Válasz: Tájékoztatás</p> <p>A P+R parkolót és pihenőparkot tartalmazza a szabályozási terv közvetlenül a HÉV mellett.</p>
	<p>Észrevétel: - 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 idősök úgyszemint tudnak seholyan rendesen árnyékba húzódni és pláne nem leülni a nyári nagy kánikulában.</p>
	<p>Válasz: Köszönjük az észrevételt</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>Észrevétel: - 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>Válasz: Köszönjük az észrevételt</p> <p>Egyetértünk a javaslattal, de ez nem településrendezési tervi kérdés, hanem inkább településüzemeltetési feladat.</p>
P42	
	<p>Észrevétel: 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>„... javaslom 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 felhívnanék 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>Észrevétel: 20. Csapadékvízvezetés 21. § javaslat a közútra kivezetett „magánvíz” kérdés kezelésére: A magántelkek burkolt felületeiről, illetve a tetőről 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Visszamenőleges hatállyal nem lehet előírni. Az OTÉK 47.§-a szabályozza a csapadékvíz elvezetésnek lehetőségeit. Díj kiszabása a HÉSZ-ben nem szabályozható.</p>
<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel Az észrevétel alapján kiegészítjük az előírást.</p>
<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel Az eltérést 1 méterről 0,5 méterre javítjuk.</p>
<p>Észrevétel: (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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A vonatkozó előírást az észrevétel figyelembevételével kiegészítjük az előző észrevétellel összhangban.</p>
<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: „Értékbudózer a Klenityben”</p>
	<p>Válasz: Tájékoztatás 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>Észrevétel: „Mezőgazdasági területek fojtó szabályozása”</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: „Mt/2 övezet a Kőbányai út és a Majdán-patak között”</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: „Kőbányai út külterületi szabályozása”</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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 m²). 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>Észrevétel: „Birtokközpont-birtoktest”</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: „Különböző védőtávolságok”</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel A védőtávolságok felülvizsgálatra, részben csökkentésre kerültek.</p>
	<p>Észrevétel: „Kerítés mumus”</p>
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>
P44	
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: szintén családunk tulajdonában lévő 040/9 és 040/10 helyrajzi számú ingatlanok esetében a jelenlegi szabályozás 5000 m²-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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel</p> <p>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.</p> <p>A birtoktest minimális mérete csökkentésre került. A birtoktest a település közigazgatási területén belül több helyen is elhelyezkedhet, nem kell egy tagban lennie.</p> <p>Észrevétel: 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 vagyonszétválást. 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 Erdő besorolásba kerül, akkor az gyakorlatilag azt jelenti, hogy soha. (A 0178/126, 127 és 128 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>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>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.</p> <p>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>Észrevétel: 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.</p> <p>Kérem az önkormányzatot, hogy a végleges tervekben a terület az MT/2 minősítés alapján kerüljön besorolásra.</p> <p>Az alábbi szempontok alapján</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál már indítványoztam egy földvédelmi eljárást a terület egy részére, a termőföld más célú hasznosításának engedélyezésére 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). 3. A terület melle közvetlen MT/2 terület van a terveken így egy egységes megszakítás nélküli homogén felület lenne. 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 <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>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>Az észrevételre figyelemmel a telek átkerül Mt/2 övezetbe, aminek a jele is módosul Má-T/2-re.</p>

P46	
	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: A [REDACTED]-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>Válasz: Tájékoztatás A főrendeltetésű épületen belül legfeljebb egy lakás kialakítható.</p>
	<p>Észrevétel: A 49. § (1) a) pont szerint "gazdasági tevékenység csak épületen belül végezhető.", 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 "A telekhatáron mérhető, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen keletkező környezeti terhelés mértéke nem haladhatja meg a szomszédos lakóterületre vonatkozó megengedett terhelési szintet." 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>Válasz: Tájékoztatás 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>Észrevétel: 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>Válasz: Tájékoztatás Nem. Csak a 48.§ (2) bekezdésében felsorolt rendeltetések létesíthetők.</p> <p>Észrevétel: 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel Az utak sebességszabályozása nem a településrendezési tervek hatásköre.</p>
P48	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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 gyalogos és kerékpáros összeköttetéseket 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? - érdemes-e autókat, teherautókat, kamionokat erre az útra ráterelni? 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>Válasz: El nem fogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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"> - 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 Csónakházhoz minél közelebbi parkolási lehetőséget, 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. - Nagyon balesetveszélyes 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 nagy sebességgel közlekedő kerékpárosok miatt mely sürgős intézkedést kíván (pl "fekvő rendőrök" létesítése a Csónakház előtti szakaszon kerékpárosok részére, stb), de hosszabb távon a kerékpárutat más útvonalra kellene terelni, 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.
	<p>Válasz: Részben elfogadott észrevétel 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>Észrevétel: 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>Válasz: Tájékoztatás 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>Észrevétel: 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 www.budakalasz.hu 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. 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. 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>Válasz: Tájékoztatás A tervezett szabályozást fenntartjuk településszerkezeti érdekből, a város gyalogos és zöldfelületi rendszerének kialakítása érdekében. Az Önkormányzat nyitott az érintett telkek tulajdonosaival további tárgyalásra.</p>
P52	<p>Észrevétel: 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>Válasz: Elfogadott észrevétel A forduló helye átszerkesztésre kerül.</p>
P53	<p>Észrevétel: 1. 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: „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 m²-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>

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.
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.

Válasz: Részben elfogadott észrevétel

Az észrevételre figyelemmel a javasolt csónak fogalom részbeni átvételével a csónakkikötő és a csónakház fogalmak kerülnek meghatározásra.

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.

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.”

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.

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.

Válasz: Elfogadott észrevétel

A 0209/22 hrsz telek elé csónakkikötő jele kerül

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 kisgéphajó” fogalma kerüljön használatra.

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.

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.

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 lábajtású hajók és SUP-ok pedig a vízisportok új, természetközeli szegmensét jelentik és magunk is szeretnénk ezek elterjedését segíteni.

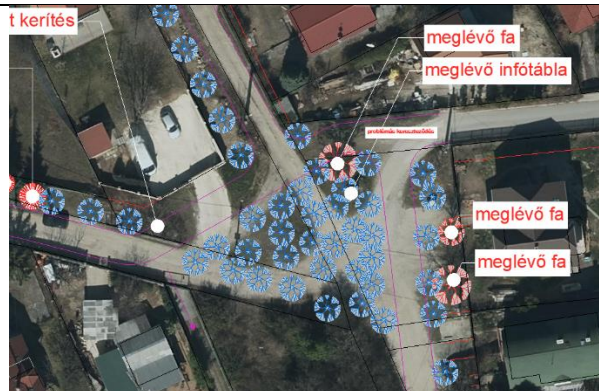
Válasz: El nem fogadott észrevétel

Nagyobb motorteljesítmény nem támogatott.

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.

Indoklás:

	<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>Válasz: El nem fogadott észrevétel</p> <p>A Dunapart intenzívebb beépítése a településfejlesztési koncepció alapján nem cél.</p>
P54	<p>Észrevétel: ... 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"> - Az OTÉK melléképületekre vonatkozó definíciója alapján a működést elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építményként ott van a siló. - A HÉSZ a tárgyalt egyes építési övezetekkel kapcsolatban tiltja a siló elhelyezését, de a Gksz övezet esetében nem. - Az építési engedély nélkül létesíthető építményekről rendelkező 312/2012 (XI. 8.) 1. mellékletének 17. pontja említi a silót, de kisebb mérettel. - A HÉSZ-ben és a TKR-ben nem találtunk határértéket az elhelyezhető építmény legmagasabb pontjára vonatkozóan. <p>Fentiek alapján az a véleményünk, hogy a 16,0 m-es magasságú siló építési engedélyezési eljárás keretében elhelyezhető.</p> <p>Válasz: Elfogadott észrevétel</p> <p>A főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő építmények elhelyezhetőségével kiegészítjük az előírást, amelynek az építménymagassága eltérhet az előírttól.</p>
P55	<p>Észrevétel:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 3. Gksz/2 övezetben a hatályos Gksz-2 övezetben megengedett 30%-os beépítettség maradjon változatlan. 4. A Gksz övezetek előírásaiban legyen szabályozva a melléképítmények elhelyezésére vonatkozó előírás. 5. A Duna-parton a K-Rek/2 övezetben a megengedett beépítettség mértéke ne legyen több 10%-nál a terület túlszűfolt beépítésének elkerülése érdekében. 6. A Wattay térnél a közterület zöldfelületként fenntartandó része az alábbi ábrával összhangban kerüljön kijelölésre.



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:



	Válasz: Elfogadott észrevételek

Budakalász, 2023. 10. 26.

Tisztelt Városvezetés!

Tisztelt Tervezők!

A folyamatban lévő SZT és HÉSZ módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeket és javaslatokat teszem, illetve kérdéseket fogalmazok meg, melyekre választ szeretnék kapni:

1. ÉRTÉKBULDÓZER A KLENITYBEN

„Lehet 32 hektárral kevesebb?” (2023)

„Lehet 20 mázsa búzával, 8 libával és egy sertéssel több?” (1952)

Mi is volt az 50-es években a beszolgáltatás, illetve padlás lesöprés? A közepesen jómódú és a jómódú (kulák) parasztságot törvényben kötelezték, hogy terményeik jelentős részét (52-re már szinte az egészet) azok forgalmi értékének a töredékéért adják „el” (vagyis helyesebben inkább át) az állam részére. A töredék-et szó szerint kell érteni. A termelési költséget sem fedezte a beszolgáltatás ellenértéke. Ez állami szinten történő nettó lopás/rablás, tönkretétel volt. (Tömegesen fel is hagyott emiatt a parasztság a gazdálkodással, ami aztán még nagyobb élelmiszer hiányt okozott.)

Volt a fenti eseményeknek jogszabályi háttere?

Volt! Pontosan kidolgozott törvények alapján zajlottak az eljárások.

Volt indok? Volt. Az elveszített háború és a hibás gazdaságpolitika okán nélkülözésben, nyomorban élt az ország lakosságának jelentős része. Nem kellett nagy logikai zsenialitás annak belátásához, hogy ha a parasztok padlásáról lepakolják a búzát és elviszik a malomba majd onnan a kenyérgyárba, akkor abból jó eséllyel kenyér lesz, azzal pedig lehet csillapítani az éhséget és a társadalom elégedetlenségét.

Most 2023-ban van indok? Van! Ki nem látná be, hogy ha egy területre nem épül semmi, akkor oda nem fog senki este hazajönni és beparkolni autóval, illetve reggel senki nem totyog majd onnan el az óvodába. *A felmérések alkalmával egyértelműen kiderült, hogy a budakalásziak 90 százaléka érti a fenti rendkívül bonyolult összefüggést. Váó!!!! (Nem lennék a hiányzó 10% egykori tanítónéijének helyében...)*

Olyan felmérést is érdemes lett volna végezni, hogy: „Hány autó van a családban? 3? Hogy már a nagyfiú is vezet??? Istenem, hogy repül az idő! Mit szólna hozzá, ha úgy döntene a képviselő-testület, hogy januártól egy háztartáshoz - egyetlen autó lenne a szabály? Csökkenne a gépjárművek száma Budakalászon, vagy nőne? Hogy látja? Támogatja az ötletet?

Itt is kijönne a 90%?

Elnézést kérek, őszintén nem személyeskedésnek szánom, de muszáj reagálnom alpolgármester úrnak a lakossági fórumon elmondott történetére. A történet szerint az előző

polgármester feltette neki a kérdést, hogy ő nem szeretne-e a 6 gyermekének építési lehetőséget biztosítani Budakalászon? Ezzel érvelt az akkori polgármester a Klenity lakóövezeti besorolása mellett. Erre alpolgármester úr (aki akkor még nem volt pozíciójában) azt a választ adta, hogy: „Nem Laci! Ilyen áron nem!” (Mármint a Klenity beépítése árán nem). Tudomásom szerint alpolgármester úrnak nem volt és nincs ingatlan tulajdona a szóban forgó területen, (aminek a jelenlegi átsorolás tervezettel a forgalmi értéke a huszad részére csökken). Ennek fényében nem érzem olyan nagy áldozatnak, lemondásnak a fent említett választ.

INGATLANSPEKULÁNSOK:

Akik nem tulajdonosok a területen, és így a tervezett változtatás eredményeképpen nem szenvednek el több 10 millió Forintos kárt, könnyen legyinthetnek (talán legyintenek is néhányan...), hogy : „hát így jártak az ingatlanspekulánsok...”

Azonban fontos rögzíteni, hogy a tervezet szerint visszasorolásra kijelölt területek tulajdonosai nem ingatlanspekulánsok. Az ingatlanspekuláció fogalmát szükséges tisztázni.

Az ingatlanspekulánsnak:

- Vagy okosabbnak kell lennie, mint mindenki más, jobban kell értenie a gazdasági és ingatlanpiaci folyamatokat, több lépéssel a piac gondolkodása előtt kell járnia.
- Vagy olyan nem nyilvános (esetleg nem is jogszerűen szerzett) információkkal kell rendelkeznie egy adott ingatlan vagy terület jövőjéről, amit csak nagyon kevesen tudnak.
- Vagy képesnek kell lennie arra, hogy befolyásolja a döntéshozókat az adott terület szabályozásával kapcsolatban.

Ha ezek egyike sem áll fenn, akkor nem lehet ingatlanspekulációról beszélni. Ugyanis amit mindenki tud, abban mi az „okosság”?

A Klenity most műteni (forgalmi érték szempontjából inkább kivégezni) kívánt része teljesen nyilvánosan ki volt jelölve beépítésre szánt területnek. Nem csak úgy „talánmajdvalamikorleszbelőlevalami” jelíggel, hanem rendesen. A hatályos HÉSZ jelöli a kialakítandó utcákat, telkeket, övezeteket. Van minden: Telekméret, százalékok, oldalkert...stb. Semmilyen bennfentes információra vagy furfangra nem volt szüksége annak, aki itt tulajdonos lett. Mondjuk így is történhetett: Minta Bélának megjelent egy eladó ingatlan a látókörében egy ismerőse által, vagy hirdetés útján. Bement a budakalászi polgármesteri hivatalba (vagy rákeresett annak weboldalára), és a kifüggesztett nagy tervlapon megkereste az ingatlant. Beazonosította az ingatlant és a hozzá tartozó övezetet, esetleg megkérdezett egy ügyintézőt, hogy tényleg jól látja-e, hogy már az új utcák és az új telkek is szerepelnek a tervlapon. Megkapta a választ, hogy: igen, azok már a tervezett telekkiosztás vonalai. Ideális esetben még arról is kapott tájékoztatást, hogy a közterületeket le kell majd adni, tehát azért azzal számoljon, hogy az építési telke valamivel kisebb lesz, mint amekkora területet most megvásárolni készül. Minta Béla hazament, megbeszélték a dolgot. Az ingatlan vételára nem kevés! Nem szántó föld ár! Nagyon nem! Nem a föld aranykorona értékére emlékeztet, hanem a hivatalban kifüggesztett szép nagy tervlapon látható csinos építési telekre. Egy mindenki

számára elérhető, hivatalos, Budakalász Város által közzétett információ alapján árazta be az ingatlanpiac a telket. Semmi spekulációs kód, sumákolás, bennfenteskedés! Béláék nyeltek egy nagyot: „Belevágunk, megvesszük”. És kifizettek egy szép nagy összeget a telekért.

Aztán jött a most. Amikor „ a felmérések alkalmával egyértelműen kiderült, hogy a budakalásziak 90 százaléka szerint” Béláéknak már nem igazán kéne enni ilyenkor. Nem csak este 7 után. Egyáltalán nem.

Véleményem szerint ez az eljárás így nem korrekt. Az előkészítésben részt vevők egyáltalán értik, nem érzik, hogy mi az, amit tesznek. Ami történik, az olyan mintha az állampolgárok egy peches részének a bankszámláján, megtakarítási vagy értékpapírszámláján lévő összeg 95 %-át egyszerűen leemelnék. Közlemény: Bocs, közérdekből kellett.

Ráadásul, nem elég, hogy lakóövezetből átsorolták mezőgazdasági területbe, ott egy olyan szabályozási övezetet hoztak létre ami gyakorlatilag semmire sem használható gazdaságosan Tévedés van az előkészítő anyagban!!!, amikor úgy fogalmaznak, hogy ... „övezetben marad”. Az csak a dunaparti Má területekre területekre igaz, de itt nem! A Klenity tervezett új Má része lakóövezetből került kivégzőosztag elé.

„A FÖLDHIVATAL NEM ENGEDI. A VÁROSVEZETÉS CSAK EHHEZ IGAZÍTJA A SZABÁLYOZÁST.” :

Ezzel az érveléssel nem nehéz vitába szállni. Egyrészt a földhivatal számos helyen, szintén az átlagosnál jobb minőségű szántót engedett és enged művelésből kivonni: A Klenity már beépült része, a Klenity iparterületi része, illetve a Klenitytel azonos geológiai és agrotörténeti múltú szentendrei és pomázi részei a Szentistvántelep körbevevő és a Dunáig érő síkságnak. De említhetném a Klisovác utcai intézményi területet is, ahol szintén kiváló minőségű, ráadásul az utolsó pillanatig folyamatosan művelt (Szántó 2) terület kivonásához járult hozzá a Földhivatal (Nyugdíjas otthon, Iskola).

De ha feltételesen helyt adunk az érvelésnek, amely szerint ehhez a - nem túl következetes - földhivatali állásponthoz „szükséges igazítani” a szabályozást, akkor miért enged 10 %-os beépítést a szabályozás a klenity KB-Sp-1 övezetére? Vagy a Klisovác utcai intézményi területet miért nem sorolja vissza a terv mezőgazdasági övezetbe?

Amikor a jogalkotó a Földhivatalt „bízta meg” a termőföld védelmével, és feljogosította ilyen döntések meghozatalára, akkor nem az a cél vezérelte, hogy a településrendezési irányok brutális megváltoztatásához magyarázatot, mentséget adjon az Önkormányzatok kezébe. A színtiszta jogalkotói szándék az volt, hogy a termőföld vagy, mint nemzetgazdasági termelő eszköz, az ország élelmiszer ellátásának az alapja ne csökkenjen! Később még visszatérek erre, de ezt fontos tisztázni. Nem természetvédelmi, nem tájkép-háttérkép védelmi, nem szabályozás-indoklasi, hanem kizárólag gazdasági cél vezérelte a jogalkotót. A termőföld termelőeszköz. Elsősorban gazdasági funkciója van, csak másodsorban esztétikai. Teljesen nyilvánvaló a Hész tervezet ezt képtelen elfogadni. Az ország gazdasági érdeke, hogy a jobb minőségű földek termelésben maradjanak, aktívan részt vegyenek a lakosság élelmiszer ellátásában. Tehát ez a vagyonelem megőrzése nem úgy fontos, mint a jegybank aranytartaléka.

Az ugyanis jó helyen van egy raktárban, sötétben. A termőföldet művelni kell (kellene). A jelen szabályozás tervezet erről nem vesz tudomást.

A 2 hektáros telken 2ezer m²-es, 6 méter magas sport-épület vagy sportszálló...stb. + hozzá az 10.000 m² egyéb burkolható felület (ezeket engedi ugyanis a tervezett KB-Sp1 övezete) tökéletesen semmibe veszi az említett jogalkotói szándékot. A két hektáros terület 60%-áról, azaz 12ezer m²-ről leradírozza a termelő kapacitást. Ha komolyan venné a tervezet azt amire saját maga is hivatkozik (termőföld védelme) akkor ezeknek a funkcióknak is az átlagosnál rosszabb minőségű termőföldeken jelölne ki területeket.

Innen is hiányzik a magyarázat. Erre választ szeretnék kapni.

Többször említésre került, hogy a Városvezetés és a tervezők igyekeznek úgy eljárni, hogy az e lehető legkevésbé fájjon az érintetteknek. Ezt az igyekezetet ebben a Klenity-ügyben nem találom. Nem állítom, hogy a probléma megoldására tökéletes recept létezik, de azért egy nekifutást megért volna...

A hivatal ingyenesen hozzáfér a takarnet rendszerhez. Egy ügyintéző egy napi adminisztrációval és kb. 30ezer Ft. postaköltséggel ki tudta volna értesíteni a tulajdonosokat egy tulajdonosi fórumról, ahol tájékoztatást kaphattak volna a problémáról. : „Tisztelt Ingatlantulajdonosok! Szerintünk nem nutella van a palacsintában. Ekkora területett, ilyen beépítési sűrűséggel nem tud befogadni Budakalász infrastruktúrája. A probléma közös. Oldjuk meg közösen.”

De a változtatási tilalom, majd most ez a tervezett érték-kivégzés nagyon nem korrekt eljárás.

Csak egy példa egy lehetséges más megközelítésre. Persze, hogy finomítások ráférnének, de az igyekezet legalább benne lenne. :

Osszák három részre a területet:

- A- Lakó övezet a már beépült klenity területhez közelebb (szigorúan egy lakás telkenként, + sokkal szigorúbb zöld-mutatók, fásítás...stb) Az övezetet is több alrészre lehetne bontani és ütemezni, hogy X évente nyitunk meg egy új telektömböt, elnyújtva ezzel a teljes beépülés idejét.
- B- Sport-rekreáció-jólét-intézményi terület. Itt nem letagadva azt, hogy ez nyilván Önkormányzati-közösségi biznissz lesz. A jóléti beruházás is biznissz, mert a közösségnek haszon. És ennek a költségét a közösségnek kell vállalni, nem a magántulajdonosoktól einstandolni a hozzávalót)
- C- Mezőgazdasági övezet. Itt pedig nem a gazdálkodás ellehetetlenítése kellene a célkeresztben legyen, hanem a meglévő birtokméretek és területi adottságok figyelembevételével minden olyan lehetséges gazdálkodási opció támogatása, ami gazdaságos földhasználatot eredményez. **Nem a tiltások nagykönyve kellene legyen a HÉSZ mezőgazdasági része** : Se kerítés, se tyúkól, se tároló, se wc, se öltöző, se üvegház, se fólia, se szivattyúház...stb. Semmi más csak fű, szürke géme, és papírsárkány eregetés (príma megélhetés...) Mindezt azzal a felkiáltással hogy: 1.Nehogy valaki ott akarjon lakni az „almatároló”-jában. Ezt megelőzendő ellehetetlenítünk minden értelmes mezőgazdasági termelés opciót. 2. Kerítések és építmények nélkül sokkal szebb a táj.

Ez nonszensz. Egy tollvonással az értékes építési telekből a teljes nihilbe.

Hogyan dőlné el, hogy melyik tulajdonos melyik halmazba kerül?

Sok egyeztetéssel. (A Prekobrdo városrészben is így történt. Nem volt könnyű, de megoldódott. Volt aki 200 méterrel odébb kapta meg az építési telkét, mint ahol az eredeti földje volt.)

Feltételek:

- A Város tisztességesen beletesz pénzt a rendezésbe, kivásárlásokba...stb. Nem gombokért akarja megszerezni a rekreációs területet, hanem korrekt áron. Összegszerűségben útban a mezőgazdasági ingatlan és az építési telek értéke között valahol. Elismerve azt, hogy itt az említett előzmények már beárazták ezt a területet.
- Akik nem kívánják eladni a területüket az Önkormányzatnak, hanem mindenképpen lakóövezeti telket akarnak, ők az általános gyakorlatnál nagyobb mértékű területleadást kell vállaljanak, amiből a közterületek mellett építési telek (telkek) is jut a városnak. Az ezek értékesítéséből befolyt összeget szintén lehet a rekreációs kivásárlásokra fordítani.
- A Mezőgazdasági területek tulajdonosai kimaradnak a „jóból”, nem lesz építési telek, de cserébe:
 1. nem kell területet leadniuk.
 2. A Hész nem állítja őket sarokba, hanem kiszolgálja őket. Kertészetet akarsz? Lehet. Tyúkokat tartanál? Lehet. Fólia, üvegház, támrendszer, öntözőrendszer..stb? Azt is lehet! A sokmillió értékű terménnyel teli üvegházat nem lehet magára hagyni, folyamatos jelenlétet igényel mert nagy a tét, ezért odaköltöznél lakni a családdal? Azt is lehet! Jó... nem medencés palotát, de egy 100m²-es házat felhúzhatsz a fél hektáros kertészetedhez. Csak csináld! Termelj! Hozd el a terményt a piacra, vagy áruld a föld mellől frissen. Gazdálkodj! Mert értjük, hogy a „MEZŐGAZDASÁGI” terület mit jelent... Benne van a nevében, hogy **gazdasági haszonyszerzés eszköze**. Nem tájkép!!! Nem háttérkép!

Ha pedig a művelésből kivonás lehetetlensége komolyan vehető lenne, akkor a KB-sp1 övezetet is el kellene felejteni a több ezer négyzetméteres beépíthetőségeivel együtt. Ez így nagyon kétszínű! Borzasztóan kilóg a lóláb! Akkor menjen vissza az egész Klenity egy használható (!!!!) mezőgazdasági övezetbe. Tegyen rá elővásárlási jogot az Önkormányzat. Tegyen közzé állandó hirdetményt a város weboldalán, hogy szívesen vásárolna itt telkeket. Egyeztessen a tulajdonosokkal. Csereberéljen az itt vagy máshol lévő saját telkeivel, és amikor kialakult egy használható méretű egybefüggő területe, akkor az övezetre jellemző beépítési paraméterek kihasználásával hozza létre a kívánt közösségi-jóléti funkciót. Ez így korrekt eljárás lenne, nem pedig padláslesöprés, amilyen a mostani.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK FOLYTÓ SZABÁLYOZÁSA

Mivel családi érintettségem elsősorban az M1, M1, és M2 övezetekben van, ezért - végtelen idő hiányában - elsősorban ezeknek az övezeteknek a szabályozás tervezetét néztem át

alaposabban. Ezekről összefoglalóan az a véleményem, hogy irreális szigorával és cinikus paramétereivel ellehetetleníti az értelmes gazdálkodást.

A termőföld termelőeszköz. Elsősorban gazdasági funkciója van, nem tájkép védelmi!!! Nem véletlen, hogy az OTÉK is megenged (szerény százalékos mértékű) beépítést mezőgazdasági területen. Pontosan azért, mert nyilvánvaló, hogy számos mezőgazdasági tevékenység igényel építési tevékenységet.

A probléma a jelenlegi tervezettel a látvány-fókuszú megközelítésből ered. Arra gondolnak a terv készítői, hogy amikor az Alföldön, vagy a somogyi dombságban autóznak, milyen szép tájképet nyújtanak a ringatózó búzatáblák, az életvidám sárga repceföldek, és aratás után milyen cuki az a sok egyforma szalmabála... mintha valami óriás hatalmas piskótatekerceket szórt volna szét a mezőn. Meg is lehet állni autóval. Gyerekek felmásznak rá. Príma fotó készülhet a facebookra.

Hát ez azokon a vidékeken rendben is van. Ahol egy néhány ezer vagy száz fős településnek több száz vagy ezer hektár mezőgazdasági terület van a közigazgatási határán belül. Itt ugyanis olyan birtokméretek vannak, amelyek lehetővé teszik az értelmes és eredményes klasszikus szántóföldi növénytermesztést. A szántóföldi növénytermesztés tipikusan olyan ágazat ahol a méretgazdaságosság az egyik legfontosabb tényező. Ezt a műfajt lehetetlen kicsiben eredményesen végezni. Az alkalmazott technológiák és gépek költsége, az agroeinformatika, a beszerzési és értékesítési pozíciók mind olyan tényezők, ami miatt ez a művelési forma 100-200 hektár/gazdálkodó alatt nem versenyképes. 50-60 hektár alatt pedig egyenesen életképtelen. A Klenityben ezeknél jóval kisebb néhány ezer m²-es telkek találhatóak. Még egy szerencsés esetben (pont olyan a szomszéd, hogy benne lenne...) is csak fél – egy hektár körüli birtokok lennének kialakíthatóak. Ezekon klasszikus szántóföldi termelésből egyénileg hasznot elérni teljességgel lehetetlen. Egy hektárra nem éri meg sem saját gépeket (traktor, kombájn, kasza, rendszóró, bálázó...stb.) vásárolni, sem bér munkában odahívni valakit, hogy végezze el a feladatokat, még ha lenne is ilyenre szabad kapacitás a környéken. Egyszerűen a sokszorosába kerülne a termelés, mint amennyi bevételt hozna.

Megtévesztő lehet a látvány (amire a lakossági fórumon a tervező cég tájépezés munkatársa is utalt), hogy: „hát a jelenlegi használat is ez...” Nem egészen! Az, hogy mi látszik egy légifotón, hogy adott esetben éppen le van kaszálva a terület, még nem ad pontos képet a gazdálkodás körülményeiről. A Klenity városrészben, mivel lakóövezetnek volt kijelölve értelemszerűen senki nem gondolkodott hosszab távon mezőgazdasági jövedelemszerző tevékenységen. Mi értelme lett volna, mondjuk telepíteni egy gyümölcsösöt, hogy mire termőre fordul, lehessen is kivágni, vagy üvegházat, amit aztán lehet bontani mert kezdődhet a lakóházak építése? Itt a logikus tulajdonosi magatartás (teljesen érthető módon) az volt, hogy a művelési kötelezettségnek eleget téve gyommentesen tartsa a területet. De ebből bevétele egyetlen tulajdonosnak sem volt. Egyetlen fillér sem! Vagy lekaszáltatták saját maguk a telküket. Ezzel nem bevételeük keletkezett, csak költségük. Vagy átengedték a kaszálást egy harmadik személynek, aki szintén nem a terményért (kutyagumival teli fű), hanem a felvehető területalapú támogatásért lekaszálta a területet. Ezért egyetlen fillér bérleti díjat nem fizetett a tulajdonosoknak. Nem rosszhiszeműségből, hanem egész egyszerűen azért, mert akkor már neki sem érte volna meg a vesződség a kaszálással. Vagy harmadik lehetőségként, egy a

szántóföldi műveléshez alkalmas gépekkel rendelkező helyi gazdálkodónak szintén INGYEN átengedték a terület használatát. Ez a legkisebb arányaiban a három opció közül. Mindössze néhány parcella az egész Klenityben. Ő sem megátalkodottságból nem fizet bérleti díjat, hanem azért, mert ilyen kicsi üzemméret mellett nem jönne ki neki a matek ha még bérleti díjat is kellene fizetnie. Ha azt mondaná neki egy tulajdonos, akinek a földjét most használja, hogy jövőre szíveskedjen földbérleti díjat fizetni, akkor azt mondaná, hogy köszönöm, akkor levonulok inkább a területről. Továbbá ezek a parcellák is csak a beépült részekről távolabb tudnak lenni. Még ott is küzd a gazdálkodó az „elemekkel”. Ugyanis kerítés hiányában, sokan nem veszik tudomásul, hogy a mezőgazdasági terület nem közterület. A termelés helye nem kutyasétáltató vagy motocross pálya vagy sárkányeregető.

Hát ez az a gazdálkodási konstrukció, ami messziről, madártávlatból úgy tűnhet, ahogyan az említett tervező hölgy is említette a fórumon, hogy: „*de hát most is így művelik...*”

Az Má1 övezeti besorolás semmilyen építési tevékenységet nem enged az övezetben. Szántóföldi művelésből a tulajdonosok a fent említettek szerint 0, azaz nulla forint bevétele származik/származhat. Kérdezni szeretném, hogy ezek alapján hogyan látják a tervezők és a városvezetés milyen értékcsökkenés keletkezik az átsorolt területen. 30%-os lakóövezetből 0%-os nihilbe, hasznosítás esélytelen, és nulla forint bérleti díj bevétel. ? Ha így szeretne a városvezetés olcsón megszerezhető területekhez jutni az tisztességtelen eljárás.

Van azonban kis üzemméret mellett is eredményesen végezhető mezőgazdasági művelési forma. A pomázi Czilinger kertészet például 1500 m²-en működik eredményesen. De a csodaszép dunaparti környezetben lévő szentendrei Radev kertészet és faiskola is csak másfél hektár. Utóbbinál külön kiemelném a helyszínt! Alig néhány méterre tőle a Duna és az ártéri galériaerdő, szinte határos a kertészettel a vízművek területe, ahol ivóvízkutak vannak. A sport-rekreációs Eurovelo kerékpárút konkrétan a telekhatár előtt halad el. Ökológia, tájkép, rekreáció, vízbázis. Mind olyan dolog ami miatt a nullába lehetne döngölni a terület használati értékét... Mégsem ez történt...

Persze ezekhez a tevékenységekhez szükség van építési tevékenységekre. Amit az OTÉK nagyon helyesen megenged, de jelen városvezetés és a tervezők hallani sem akarnak róla ezen a területen. A sáttant látják még egy drótkerítésben is.

Mindkét említett példánál épületek szolgálják ki a termelést. Gazdasági és lakó funkcióval. Egy egyhektáros kertészetben, faiskolában...stb. egyszerre több 10 millió forintos értékű temény, áru is lehet egy adott időszakban. Erre senki nem fogja délután ötkor rácsukni a kaput, majd hazabiciklizni a másnapi viszontlátás reményében.

Javaslat:

A teljes érték kivégzés helyett, valós használati- hasznosítási- és forgalmi értékkel bíró Mezőgazdasági övezetbe sorolják a Klenityet. (Má övezet helyett Pl. Mt2, de a tiltások és a totálisan abszurd Birtoktest feltétel törlésével!)

Adott egy jó minőségű termőföld. Adott a kiváló megközelítés (Szentendrei út), teljes közműellátottság a szentendrei úton. Minden adott lenne egy eredményes gazdálkodáshoz.

Csak azt a szemüveget kéne levenni, amin keresztül a mezőgazdasági területeket, mint látványelemeket nézik.

.....

MT2 ÖVEZET A KŐBÁNYAI ÚT ÉS A MAJDÁN PATAK KÖZÖTT

Itt szintén előtérbe került a tájkép szemlélet. A terület egy része (furcsa lehatárolással) tájképvédelmi terület minősítést kapott. Illetve a 64-es paragrafus 11 / a pontja szerint semmilyen építmény nem építhető, mert ökológiai hálózattal érintett a terület. Hogy az ezt jelölő térképre ránézve, és azt összehasonlítva mondjuk egy légifelvétellel mi jut az ember eszébe, hogy mit jelent itt ez a kiszélesedő ökológiai hálózati érintettség, az most nem ennek a beadványnak a tárgya. Érdekes elgondolni, hogy a környező területek mi alapján kerültek bele bizonyos kategóriákba. Egyes területek miért részei a nihilnek, mások miért nem.

Az Ökológiai terület lehatárolásokat nem jelen Hész tervezet határozza meg. Azonban a hozzájuk rendelt szabályokat igen! Ilyen a fent említett totális tiltást jelentő kicsiny, mindössze 7 szavas mondat. Ez a mondat úgy került bele a tervezetbe, hogy az Ökológiai folyosóval és tájképvédelmi jelöléssel „megáldott” területek jelentős része beépített, vagy jelenleg is építés alatt van, vagy jogerős építési engedély van kiadva rá, vagy éppen az engedélyeztetési eljárás van folyamatban. A Majdán patak túloldalán, a Klisovác utca és a patak közötti terület telkei vagy már beépültek, vagy a meglévő engedélyek folyamatban lévő eljárások következtében be fognak épülni. Talán egyetlen telek a kivétel. De ha visszatérünk a patak és a Kőbányai út közötti területre, akárhogyan is nézegetjük akár a térképet, akár a szabályozási tervet, akár a légifelvételeket, egyszerűen nem lehet rájönni, hogy miért pont a 0126/2-es ingatlan (lakóház, gazdasági épületek, építmények sora, kerítés, medence, pinpongasztal...stb.) két oldalán található folyamatosan művelt és hasznosítani tervezett terület lett hirtelen a tájkép és ökológiai védelem mintaterülete. A totális nihil, ahol a tervezet szerint mostantól semmi...

A tervezői előadásokban többször elhangzott, hogy a kialakult állapotokat igyekeztek alapul venni a használati funkcióknak megfelelő építési paraméterek meghatározásánál.

Adott egy jól lehatárolható terület. A 0129-es tábla. Út-vízmosás-patak(vagy inkább sajnos már csak kiszáradt patakmeder) és megint egy út határolja. Közepén egy lakóházzal, gazdasági épületekkel és jelentős állattartással (lovak és juhok), illetve az ehhez kapcsolódó takarmány és trágya megjelenésével. Az említett ingatlan két oldalán helyezkednek el családunk telkei. Folyamatosan művelt, gondozott területek. Korábban is többször jeleztem, hogy a területen mi is gazdálkodni szeretnénk. Ennek megfelelően az elektromos áramot már be is köttetem a telekre. Az utcában, néhány méterre a telekhatártól van vezetékes ivóvíz, gáz, telekommunikációs hálózat. Az út nem hibátlan ugyan, de szilárd. Köves út, nem földút. Ráadásul, ha megépül a patakpart utcáig az aszfaltozott út, akkor már csak néhány métert kell köves úton megtenni az ingatlanig.

Nincsenek nagyobb igényeink, mint a 0126/2-es ingatlan tulajdonosának [REDACTED] A Hatályos Hész meg is engedi azt a mértékű gazdasági célú beépítést amire igényünk van. Ezekkel sajnos nem tudtunk eddig élni, mert a 0126/2 ingatlan tulajdonosaival mindkét irányban, tehát mindkét oldalukon fekvő

területeinkkel kapcsolatban perben álltunk, amely perek 6, illetve 8 évig tartottak. A pereket mostanra jogerősen elveszítették. Most megnyílna a lehetőségünk a hasznosításra, de mit ad Isten, a tervezett Hész módosítás elvesz minden korábbi építési (és ezzel értelmes használati) jogot. Minezt úgy, hogy a környezetben egyértelműen látható, hogy a kialakult használat és az ahhoz kapcsolódó jogszerű beépítések és a tervezett szabályozás egyáltalán nincs összhangban. Nem nehéz megérteni, átlátni, hogy ez kinek lehet az érdeke.

Kérem, hogy a fent említett területről (0129/8-9-10) a tájkép védelmi övezetet szíveskedjenek levenni. És az említett 64/11/1 pontot törölni.

.....

KŐBÁNYAI ÚT KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSA

idézet: ...a 0126/2 hrsz-ú ingatlan megfelelő megközelítésének biztosítása érdekében, illetve tekintettel a Kőbányai út esetlegesen később, ütemezetten megvalósuló fejlesztésére, javasolt a 0129/5 hrsz-ú ingatlan délnyugati szélén a korábbinál jelentősebb kiszabályozás.

Pontosan ebben a témában zárult le jogerősen, másodfokon egy per.

Érdeemes a bírósági ítélet, különösen annak indoklás részét elolvasni, és annak fényében alaposan átgondolni a most javasolt szabályozási vonal tervezetet.

A pert a 0126/2 hrszú- ingatlan tulajdonosai, [REDACTED]

[REDACTED] indította velem és családommal szemben, akik a 0129/5-ös ingatlan tulajdonosai vagyunk. Átjárási szolgálat megállapítását kérte a bíróságtól. 3 másik per mellett ezt a pert is jogerősen elveszítették. A perben alperes volt Budakalász Város Önkormányzata. A másodfokú bíróság az ítélet kihirdetésekor alaposan „helyretette” a felpereseket. Megállapította, hogy a 0126/2 ingatlan megközelítése megoldott, közútkapcsolata megvan. Felperesek igénye az alperesi ingatlan használatára jogalap nélküli. Felpereseknek az Önkormányzattal szemben kellett volna igényt bejelenteni, vagy keresetet előterjeszteni, hogy ha a 0127 hrsz.-u út és a Kőbányai út csatlakozásának használhatóságával kapcsolatban elégedetlenek. Ezt ők természetesen nem tettek meg, mert kizárólag az alperesi ingatlan használatával szerették volna megközelíteni ingatlanjukat. A bíróság nagyon alaposan kifejtette véleményét, hogy ehhez egyáltalán semmilyen joga nincs. A megközelítést az önkormányzati úton keresztül kell megoldaniuk. A magántulajdon igénybevétele kizárt jelen esetben. A bíróság hangot adott azon álláspontjának is, hogy az Önkormányzat nem tett eleget kötelezettségének. Az út rendeltetésszerű használhatóságáról, terepszintjéről, burkolatáról neki kell/kellene gondoskodni. Megállapította a bíróság azt is, hogy a Felperesek kényelmi szempontjai nem vehetőek figyelembe. Az, hogy ők mekkora gépjárművel, milyen irányból közelítve, milyen fordulási sugárral, milyen manőverrel kívánják megközelíteni az ingatlanjukat, nem lehet ok a szomszédos magántulajdonú ingatlan igénybevétele.

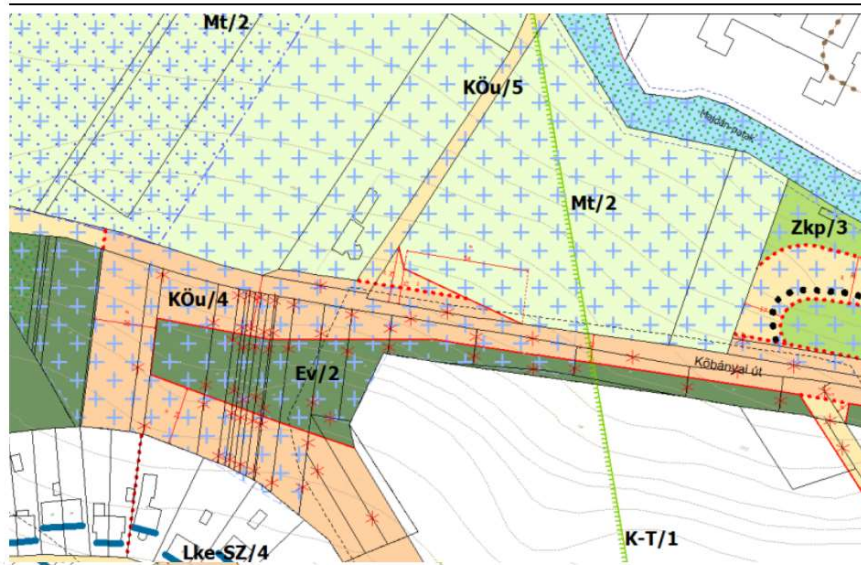
Ilyen előzmények után, most a szabályozási tervezeten túlpontosan ugyanazt a nyomvonalat (a 0129/5-ös ingatlanból levágandó rész) látom berajzolva, mint amit [REDACTED] a perben az általuk becsatolt helyszínrajzon kértek.

Tehát: Amire a bíróság jogerős ítélete azt mondta, hogy „Nonszensz! Gyorsan tessék elfelejteni!” Azt most területrendezési eszközzel a Hész módosításba bújtatva próbálná a városvezetés megadni az egyik tagjának.

Kérem szíveskedjenek a tervezők magyarázatot adni, hogy milyen alapos közérdek indokolja a 0129/5-os ingatlan csonkítását. A 0126/2-es ingatlan tulajdonosai által támasztott igényről, érdekről a bíróság jogerősen kimondta, hogy az alaptalan, túlzó, figyelembe nem vehető kényelmi igény. Tehát a 0126/2-es ingatlan megközelítése lehúzva a listáról. Akkor mi az a közérdek, ami az elmúlt 25 évben - mióta az Önkormányzat tulajdonosa a 0127-es útnak - nem állt fenn, de most fennál? És mi az a közösségi igény, ami a meglévő út-út csatlakozás igénybevételével (esetleg annak műszaki tartalmának fejlesztésével... lejtés elnyújtása, járófelület szilárdítása...stb.) nem elégíthető ki? Mit szeretne a közösség számára nyergesvontatóval kényelmesen megközelíthetővé tenni a 0127-es úton keresztül a városvezetés?

Az elérhető alátámasztó anyagban egymás alatt látható két helyszínrajz nem értelmezhető együtt. Nem ugyanazt a nyomvonalat tartalmazza.

JAVASOLT Szabályozási



JAVASOLT vázlat



BIRTOKKÖZPONT-BIRTOKTEST

A hatályos HÉSZ is tartalmaz erre vonatkozó szabályozást, azonban nem kötelező jelleggel, hanem csak mint lehetőség: „Birtokközpont alakítható ki” .

A tervezet viszont úgy határozza meg az MT2-het kapcsolódó beépítési paramétereit, hogyha az építető nem elégszik meg egy karámmal, kifutóval a semmi közepén (a kifutó hogyan értelmezhető istálló nélkül? honnan futnak ki az állatok lebvegőzni?) akkor a beépítési paramétereit tartalmazó táblázat paramétereit csak akkor tudja érvényesíteni, ha Birtokközpontot hoz létre. Ahhoz pedig 50.000 m² azaz 5 hektár minimális birtoktest területet ír elő a szabályozás Budakalász közigazgatási területén belül. A település közigazgatási területén belül található mezőgazdasági ingatlanok mennyiségét, azok az egész közigazgatási területhez viszonyított arányát és azok birtokviszonyait illetve telekméreteit ismerve megállapítható, hogy a szabályozás teljesíthetetlen feltételeket állít. Erre mondtam a lakossági fórumon, hogy ez Lajosmizsén (165 km² -11ezer lakos) elfogadható lenne, de Budakalász közigazgatási területe kevesebb mint egy tizede a lajosmizseinek, lakossága pedig nagyobb. Itt az 5 hektár irtózatosan túlzó.

Javaslat:

Az Mt-2 beépítési paraméterek és lehetőségek ne legyenek birtokközpont kialakításához kötve. A birtoktest minimális mérete ne legyen szabályozva, csak a birtokközponté (1ha).

A táblázatban szereplő paraméterek és a tervezetben csak birtokközpont kialakítása esetén lehetséges funkciók anélkül is legyenek érvényesek. Tehát a birtokközpont csak mint lehetőség legyen a szabályozásban. (ahogy a hatályos Hészben is szerepel)

Az 5000 m²-es telek önállóan is alkalmas legyen gazdálkodásra. (Az említett 0126/2-es telek még a 4000 m²-t sem éri el !!!, Mégis milyen jól elgazdálkodnak rajta)

.....
.....

KÜLÖNBÖZŐ VÉDŐTÁVOLSÁGOK

Az állattartáshoz és a növénytermesztéshez kapcsolódó épületek védőtávolságai is eltűztek. 50m 100m. Egyszer azt mondja a tervezet, hogy a távoli Kevélybe simuló táj olyan szép, hogy ott ne legyenek építmények, ha pedig közelebb jövünk a beépített területhez, akkor meg olyan extrém védőtávolságokat ad meg ami nagyon lekorlátozza a lehetőségeket. Azt érteném, ha egy 100 férőhelyes tehenészethez 100méteres védőtávolságot rendelne, de jelenleg mindössze állattartó épület van definiálva. Tehát két ló, négy juh, vagy 10 tyúk esetén is 100 méter 50méter...stb. Teljesen extrém különbségeket határoz meg a kialakult állapottól. A Klisovác utcai jelenlegi MGy-4 területen például ezeknek a távolságoknak a töredéke sincs meg.

Korrekt szabályozás lenne, ha vagy a „számosálat” kifejezéssel megadva, vagy kibontva nagytestű/közepes testű/ kistestű haszonállatok eltérő darabszámához igazítva adnák meg a távolságokat. Pl. 5 tyúk:5 méter, de 5 szarvasmarha felett 30méter...stb.

Van az egész tervezetnek egy olyan íze, hogy: Hú de sokan vagyunk! Nagyon jó, hogy ennyien eljöttek a Tófutásra...stb. De aki eddig nem épített, kerített, gazdálkodott...stb. az most már nem is fog.

Ezt a szemléletet kérem szépen megváltoztatni!

.....

KERÍTÉS MUMUS

Az Mt-2 övezetben, de még máshol, lakóövezeti részen is szerepel a kerítés tilalma a patak földrészletének szélétől (tehát a patak földrészlettel szomszédos ingatlan telekhatárától) számított 10 méteres távolságban a kerítés építés tilalma.

Jól hangzó indoklás, hogy a patak érzékeny ökológiai terület, de nem fejt ki (nem is tudná), hogy mit akadályoz, mit zavar Ökológiailag egy drótkerítés? Hangsúlyozom! Nem a patakmederben! Hiszen a patak földrészlet nem egyenlő a patakmederrel. Annál jóval szélesebb. Van ahol 15 méter. Ezen a földrészlet szélességen nemcsak a vaddisznók és őzek, de akár egy kapitális Jávorszarvas is el tud sétálni, egészen a Country Tanya Étteremig.

Milyen ökológiai kárt okoz egy drótkerítés mondjuk 5 méterre a patakmedertől. És mifog megváltozni, ha ez a drótkerítés nem 5 méterre, hanem 15 méterre kerül? És mi az az ökológiai érdek amit itt sért a kerítés, de a város többi részén, akár az Önkormányzat által a közösségi kertnél, vagy a korábbi MGY4 területen kiépült kerítéseknél nem sérül??

Azzal egyetértek, hogy épület, közműpótló...stb. ne kerüljön a 10 méteres sávba, de a drótkerítés tiltása indokolatlan, és a tulajdonosoknak hátrányt okoz. Nekünk például kb. 2 ezer m² területet vágna le a telkeinkből. Mert nyilvánvalóan a kerítésen kívüli művelés már egyrészt nehézkes, másrészt a termény betakarítása erősen bizonytalan...

A kerítés-tiltás legyen törölve.

Az LKe-O5 területen a Klisovác utcai részen a patakkel párhuzamosan látható egy szaggatott vonal, és egy 20 méteres jelölés. Erre magyarázatot nem találtam, hogy ez mi? A szemközti oldalon nincs, pedig azok is patakparti telkek. Ha ez valami tiltó határ, akkor annak törlését kérem. A 10 méteres védett sávval egyetértek, de a 20 méter indokolatlan és túlzó korlátozás.

Tisztelettel:

████████████████████

██████████

████████████████

.....

