

# TÁJÉKOZTATÓ

## Az új településrendezési eszközök elfogadásáról

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.

Az új településrendezési eszközök készítése során a tervező feladata az volt a széles lakossági körben egyeztetett, a helyben élők véleményére és igényeire támaszkodó településfejlesztési koncepció gyakorlatban való alkalmazáshoz határozzon meg megfelelő területhasználati és építésjogi kereteket.

A településfejlesztési koncepcióban tömören összefoglalt jövőképe a városnak:

**Budakalász a természeti és épített értékeivel harmóniában élő, lokálpatrióta, aktív közösségre alapozó, több lábon álló helyi gazdaságra építő, otthonos, klímabarát kertváros.**

Az ezzel összefüggésben megfogalmazott legfontosabb, a településrendezés eszközeivel támogatható stratégia célok az alábbiak:

- A lélekszám visszafogott, az itt élők generációs helyben maradását biztosító bővülése.
- A városi élet minőségének fejlesztése, a harmonikus településkép, otthonos miliő biztosítása
- Környezetkímélő rekreációs, turisztikai profilú vállalkozások támogatása.
- Természeti és épített örökségre épülő integrált településfejlesztés, barnamezős területek városszerkezetbe illesztett hasznosítása.
- Közlekedési, közmű hálózatok, zöld és kék infrastruktúra klímabarát fejlesztése.
- Közösségi használatú, életteli városi terek kialakítása, városi központok fejlesztése.
- A települések közötti és városon belüli közlekedési kapcsolatok javítása.

A fenti célokra figyelemmel az elkészült új Településszerkezeti terv növeli a zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek és beépítésre nem szánt sport és rekreációs területek nagyságát. Ugyanakkor az átalagosnál jobb minőségű szántók be nem építhető területén megszűnik a lakóterület kijelölés, és a többi beépítésre szánt területfelhasználási kategóriában is csökkennek a kijelölt, de még be nem épített területek.

Az új Szabályozási terv városi közösségi terek, közparkok és találkozási helyszínek számára jelöl ki területeket a klimatizáló hatású patakpartokhoz is kapcsolódva. A gyalogos és kerékpáros átjárhatóságot elősegítő útvonalakat szabályoz ki az egyes városrészekben belül, illetve ezek között.

Az új Helyi Építési Szabályzat szerint a beépült településközponti, lakó és gazdasági övezetekben a már megszokott beépítési paraméterek érdemben nem változnak az itteni telektulajdonosok jogbiztonsága érdekében. Ugyanakkor egyszerűsödik az övezeti rendszer: kevesebb övezetet, és azokhoz jól áttekinthető előírásokat állapít meg a szabályzat. A településközponti és lakó területeken végezhető gazdasági tevékenységek körét egyértelmű előírásokkal szabályozza. A Duna-parti üdülőövezetek beépítési feltételeit átlátható szabályrendszerbe foglalja, amely a vízi közművek kiépítését elősegíti.

Az új szabályozás a kertés mezőgazdasági övezetekben - az országos előírásnak megfelelően - lakás elhelyezését a továbbiakban nem teszi lehetővé. A mezőgazdasági területeken a

gazdasági épületek elhelyezését támogatja, azonban huzamos tartózkodásra szolgáló épületrészek kialakítását nem teszi lehetővé. Ezekkel az előírásokkal a külterületeken létrejövő bújtatott lakófunkciók további szaporodását kívánja megelőzni. A korábbinál kisebb területnagysághoz kötött birtokközpontban azonban mezőgazdasági célú építmény megléte esetén lakóház elhelyezését is lehetővé teszi.

A fent felsorolt területhasználati és szabályozási elemek a legkiemelkedőbb eredményei az új tervkészletnek. Összességében elmondható, hogy az új településrendezési eszközök a város fejlődését, fejlesztését új alapokra helyezik: a beépítés, a funkciók elhelyezése, a közterületek alakítása az új keretek közt úgy történhet, hogy az a város természeti és épített értékeit tiszteletben tartja, közösségi térigényeit egyre inkább kielégíti és a város fenttartható fejlődését a klímabarát kertváros kisvárosi léptékű világa felé segíti elő.

Az új Településszerkezeti terv, Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv megtalálható Budakalász város hivatalos honlapján az ügyintézés menüpontban a főépítési ügyek címszó alatt a folyamatban lévő eljárások végén.

A Településszerkezeti terv 203 december 15-től érvényes, az Helyi építési szabályzat és Szabályozási terv 2023. december 29-én lép hatályba.