

**BUDAKALÁSZ VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA
ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK RÖGZÍTÉSE ÉRDEKÉBEN**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA

2021. MÁRCIUS

KÉSZÍTTETTE:

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2011 BUDAKALÁSZ, PETŐFI TÉR 1.

TERVEZŐ:

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

Kálmán Kinga

Budakalász város főépítésze

okl. építésmérnök, településrendező szakmérnök

Kamarai nyilvántartási szám: TT1 13-0776



TARTALOM:

ELŐZMÉNYEK.....	1
A tervezés célja.....	1
A településrendezési eljárás.....	1
VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS.....	1
2021. előtt bejegyzett, jelenleg is érvényes elővásárlási jogok	2
Új elővásárlási jogok.....	4
JÓVÁHAGYANDÓ	10

ELŐZMÉNYEK

A TERVEZÉS CÉLJA

Budakalász Város Önkormányzata a veszélyhelyzetre való tekintettel polgármesteri döntéssel a 46/2021. (III.22.) számú határozatában döntött arról, hogy módosítja a város Helyi építési szabályzatát a meglévő és új elővásárlási jogok rögzítése érdekében.

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

A településrendezési eszközök módosítása a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban Településkódex) meghatározott **egyszerűsített eljárási rend szerint** lehetséges, mert a településrendezési eszközök módosítása során az alábbi feltételek egyszerre teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÁS

Budakalász hatályos Helyi építési szabályzata a 8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelet. e rendeletnek nincs az önkormányzat elővásárlási jogával érintett telkek listáját tartalmazó melléklete. Azonban a földhivatal nyilvántartása szerint számos telket esetében van bejegyezve elővásárlási jog az önkormányzat javára.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szabályozza a települési önkormányzatot megillető elővásárlási jogot az alábbiak szerint:

25. § (1) A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5. melléklete rögzíti, hogy a Helyi építési szabályzat melléklete tartalmazza az elővásárlási joggal érintett területeket.

Fentieknek megfelelően szükséges a HÉSZ egy új mellékletének elkészítése, amely tartalmazza az elővásárlási joggal érintett telkeket helyrajzi szám szerint.

2021. ELŐTT BEJEGYZETT, JELENLEG IS ÉRVÉNYES ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

A földkönyvből készült kigyűjtés alapján megállapítható, hogy mely helyrajzi számoknál történt önkormányzati elővásárlási jog bejegyzése. Megállapítottuk azt is, hogy milyen, jelenleg is fennálló településrendezési cél érdekében történt a bejegyzés.

A fentiek alapján állt össze aza alábbi táblázat.

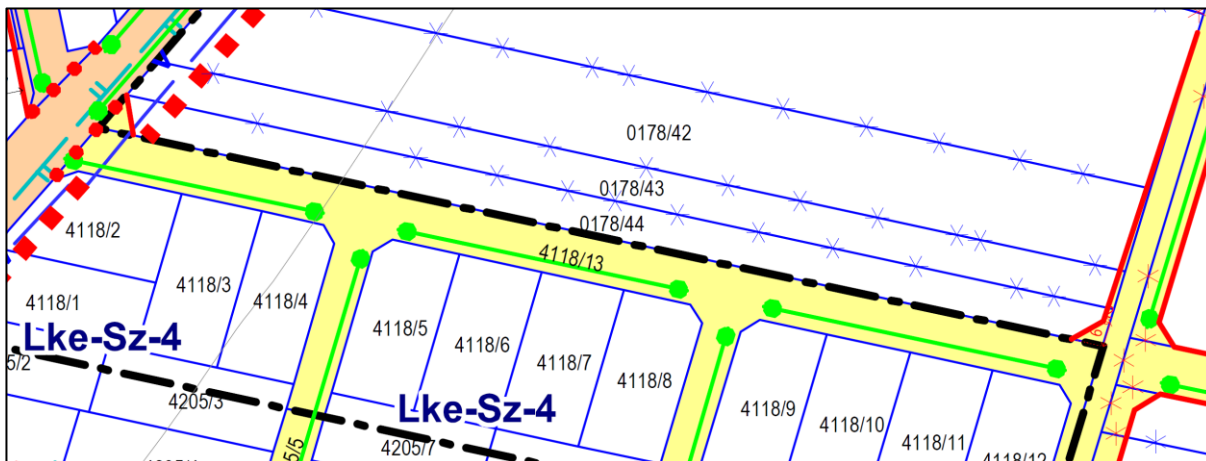
hrsz	fekvés	településrendezési cél
017/11	Kálvária melletti erdő	erdő fenntartása
058/ 31-41, 43-49, 51, 53-153, 156-214, 215-248, 250-292, 294-359	a kőbányától északra	helyi természetvédelem
0109/5-82	Kőbányai út külső vége	elkerülő út csomópontjának kialakítása
0111/10-34	Kőbányai út külső vége	véderdő fenntartása
0112/9-37	Kőbányai út külső vége	közlekedési terület fejlesztése
0112/38-66	Kőbányai út külső vége	véderdő fenntartása, helyi természetvédelem
0129/8-11	Kőbányai út	közlekedési terület fejlesztése
0135/40, 44, 46-48, 0137/10	Klisovác utca	intézmény bővítés
0139/6-38, 40-49,	Klisovác utca külső vége	közlekedési terület fejlesztése
0139/51-75, 77-81	Klisovác utca külső vége	helyi természetvédelem
0178/ 104-109, 111-192, 194-196, 198, 200-208, 210-227, 229-261, 263-269, 271-306, 325-343, 345-374	Óbuda utca	gazdasági terület fejlesztése, telekszerkezet váltása
0183/31-63, 66-71, 73-145, 148-155, 160, 162-163	11-es út mellett	véderdő fenntartása
0189/9, 12-121, 123-171,	Lupa-tó környéke	Lupa-tó környékének fejlesztése
0231/4, 6	Duna-parti terület	örökségvédelem (dunai limes Magyarországi szakasza, helyszín)

6	Budai út	városközpont távlati fejlesztése
34, 35, 42	Kálvária utca	karakteres pincesor értékvédelme
44, 46, 47, 49, 52	Kálvária utca	városközpont fejlesztés
586/1	Klisovác utca	intézmény bővítés
885, 888	Szent István telep	intézmény bővítés
1695/2	Budai út	közlekedési hálózat fejlesztése
1716	Táncsics Mihály utca	városközpont fejlesztés
2274, 2276	Vasút sor	intézmény bővítés
2348	Budai út	közlekedési hálózat fejlesztése
2882/A/4,13, 14 ,16, 18 lakások	József Attila utca	önkormányzati szolgálati lakások kialakítása
4157, 4158,	MO csomópont mellett a Duna-parti területen	árvízvédelem
4193	Luppa-szigeti út	Lupa-tó környékének fejlesztése
4199/3-16	Kórház utca	Kórház és Lupa-tó környékének fejlesztése

ÚJ ELŐVÁSÁRLÁSI JOGOK

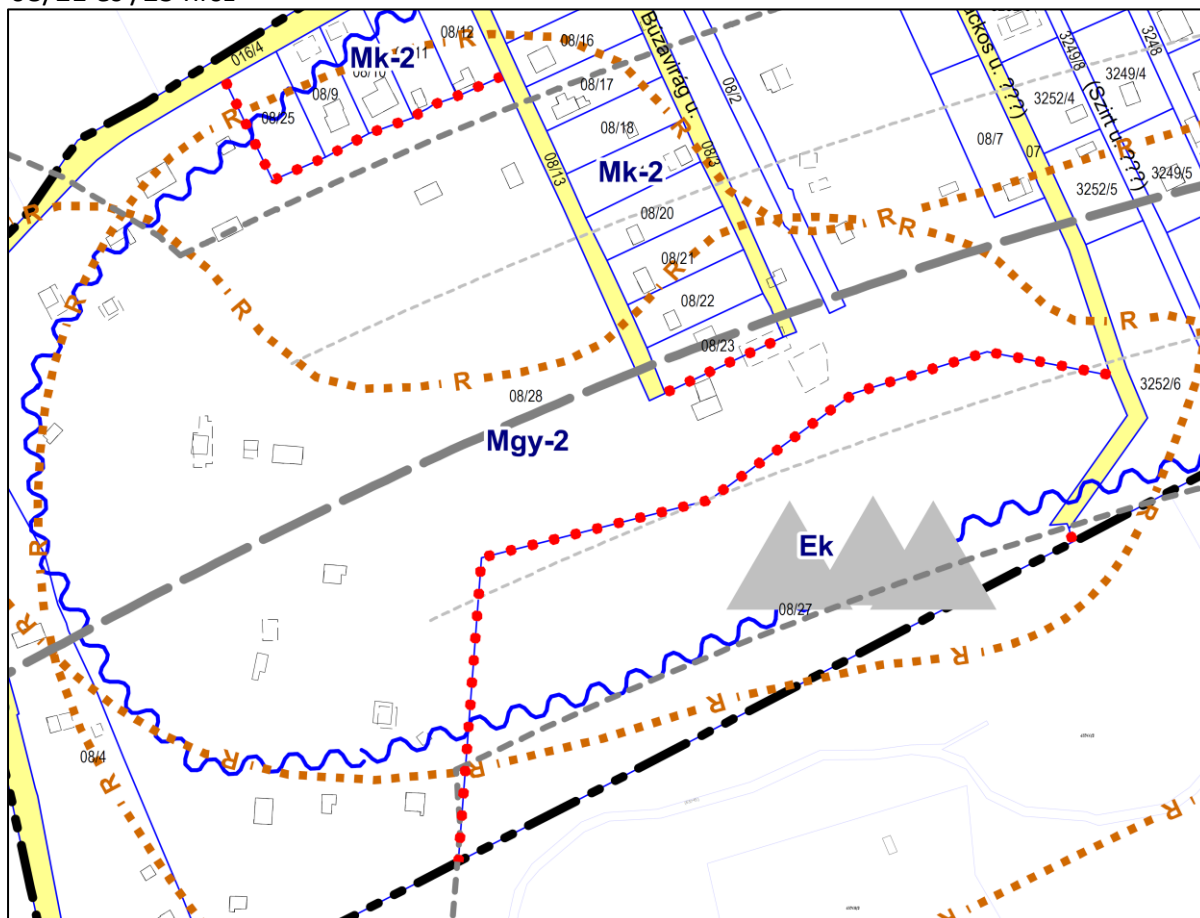
A város területén vannak olyan kulcshelyzetben lévő telkek, amelyek esetében indokolt lenne az önkormányzat elővásárlási jogát rögzíteni, de ez még nem történt meg. Jelen módosítás keretében új elővásárlási jog rögzítése tervezett az alábbi helyeken:

0178/43, 44 hrsz



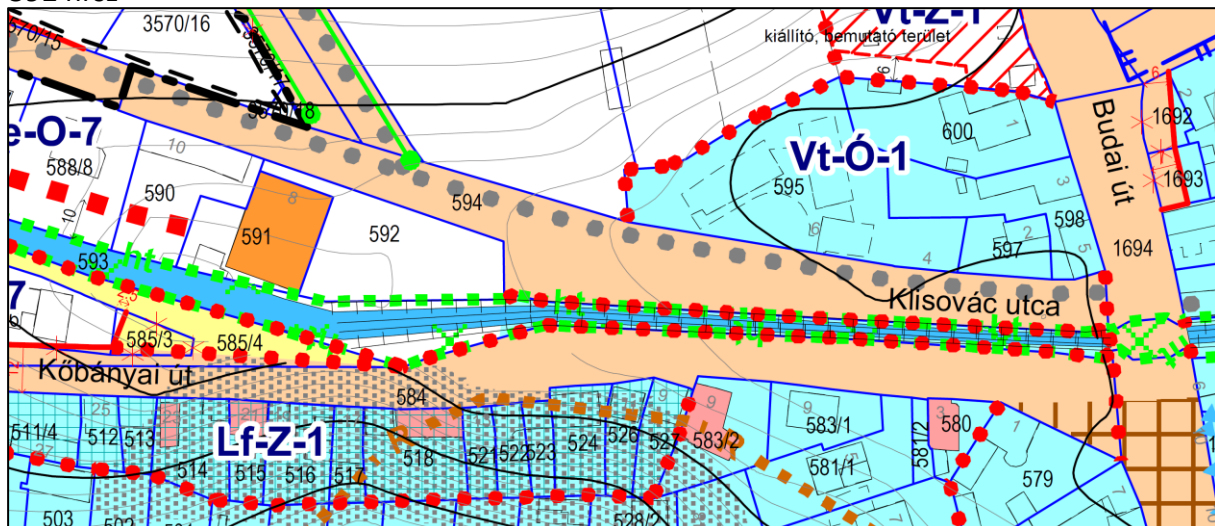
A távlatban gyűjtőút funkciót is betöltő útnak a lakótelkektől távolabb húzása szükséges.

08/21 és /23 hrsz



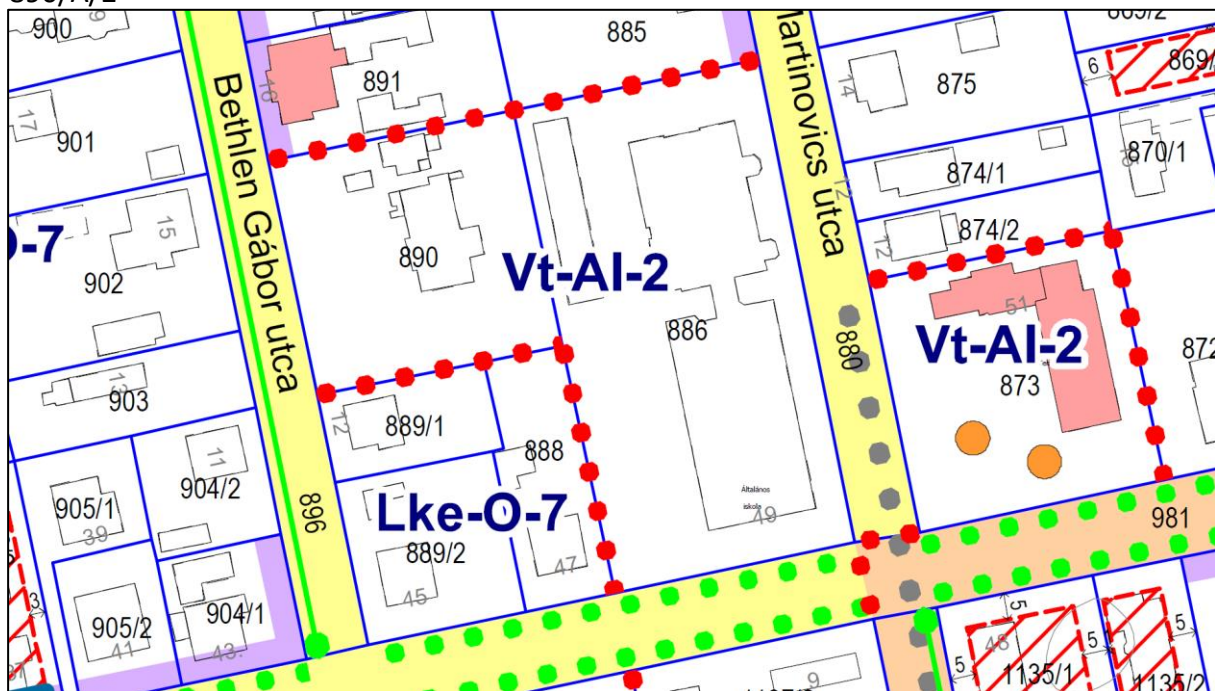
A 08/21 és 23 hrsz-ú telkek egy önkormányzati tulajdonú terület közepére nyúlnak be egy olyan területen, ahol közvetlenül alatta fog haladni a tervezett MO alagútban vezetett szakasza, valamint egy régészeti előhely középpontja is. A 08/ 20 és /22 hrsz-ek szintén önkormányzati tulajdonban vannak.

592 hrsz



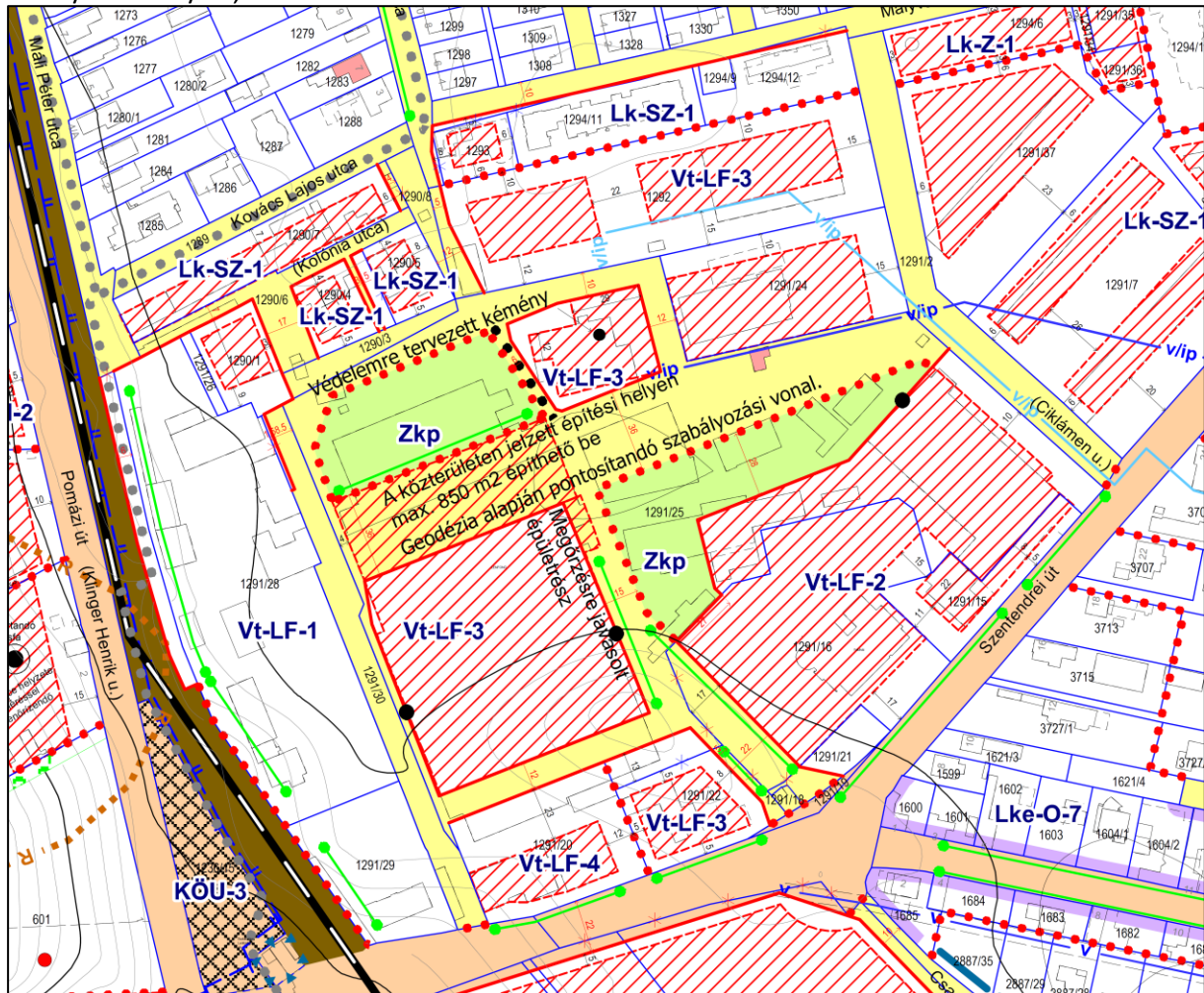
Az 592 hrsz-ú telek a forgalmas Erdőhát utca és a növekvő forgalmú Klisovác utca találkozásánál fekszik. Tulajdonosváltása esetén a közlekedési terület fejlesztése céljából önkormányzati tulajdonba kerülhet.

890/A/2



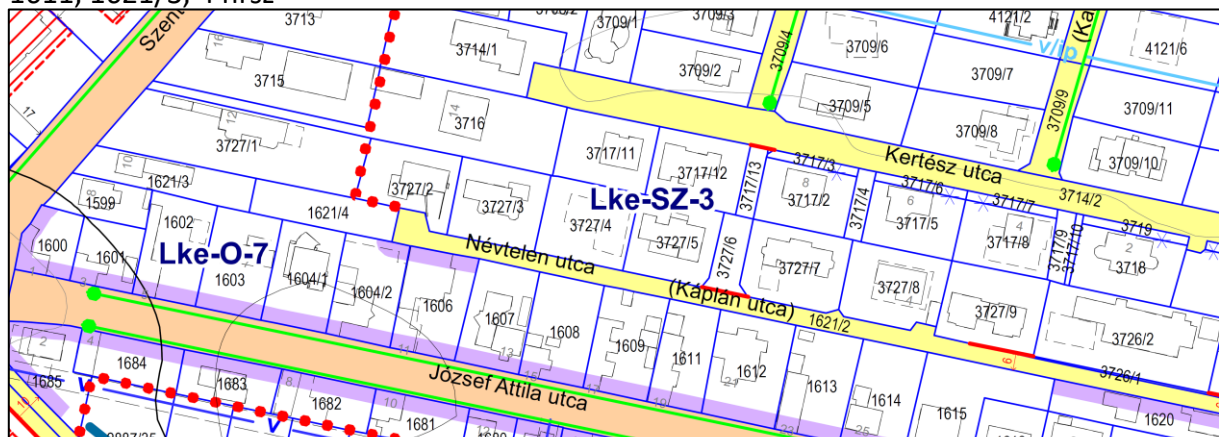
A Szentistvántelepi általános iskola mellett fekvő telken kétlakásos társasház áll, amelyből az egyik lakás az önkormányzaté. a másik lakás önkormányzati tulajdonba kerülése esetén az iskola bővítésére felhasználható lenne. (A 885 és 888 hrsz-ú teleken már van önkormányzati elővásárlási jog rögzítve.)

1291/15 1291/24, 1292



A volt Lenfonó gyár területe teljes egészében önkormányzati tulajdonba került. Az idők során a szélein területeladások történtek, amelyek a terület távlatban tervezett átalakítása során hátrányt jelentenek, kapcsolati lehetőségeket zárnak el és a városközponti terület lakóterületbe integrálásának egységes fejlesztési lehetőségét akadályozzák.

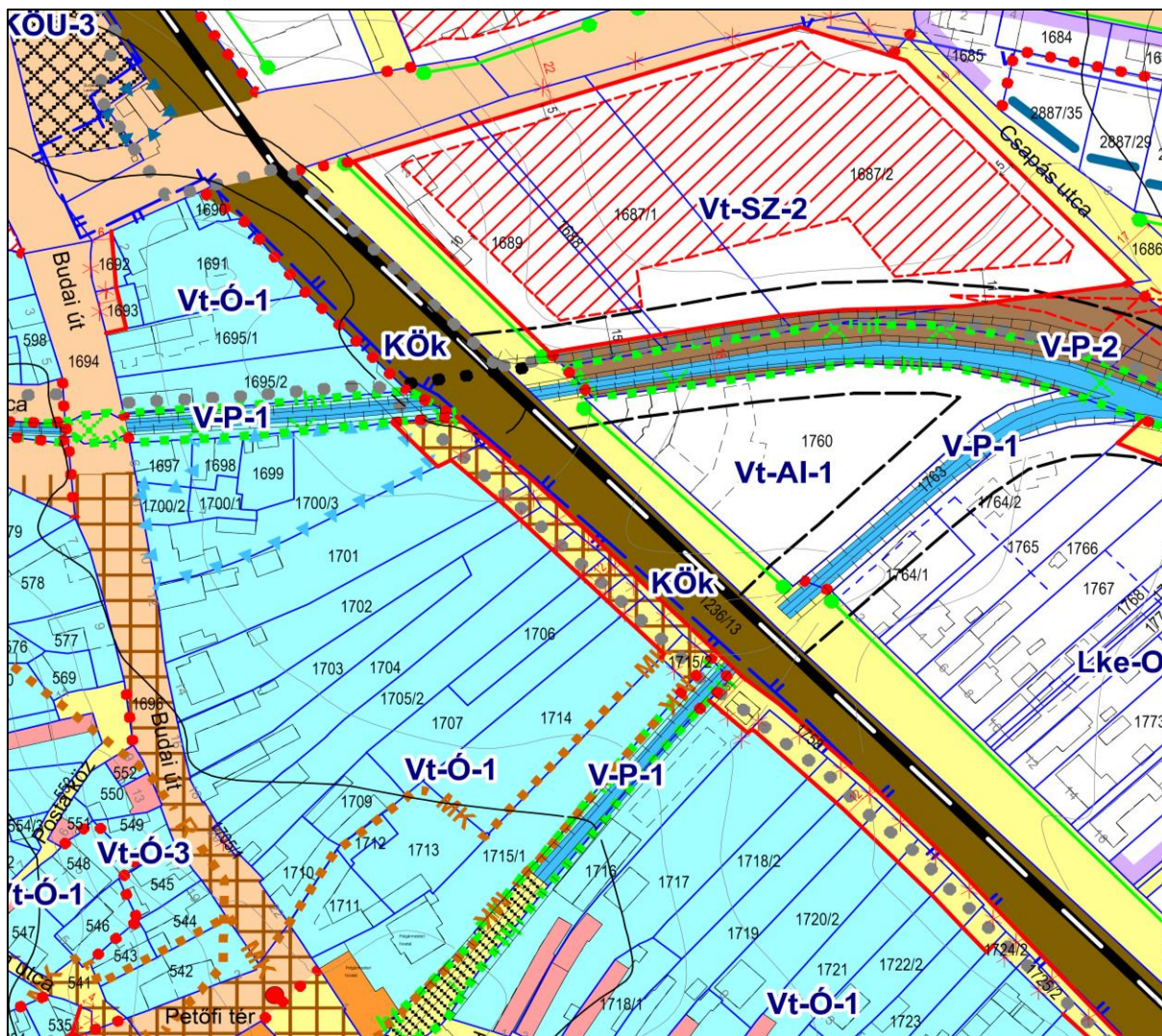
1611, 1621/3, 4 hrsz



A 3727/6 és a 3717/13 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban vannak. Legalább gyalogos közlekedési célú közterületként való használatuk szükséges. Folytatásukban a 1611 hrsz-ú telken gyalogos kijárást lehetne nyitni a József Attila utca felé.

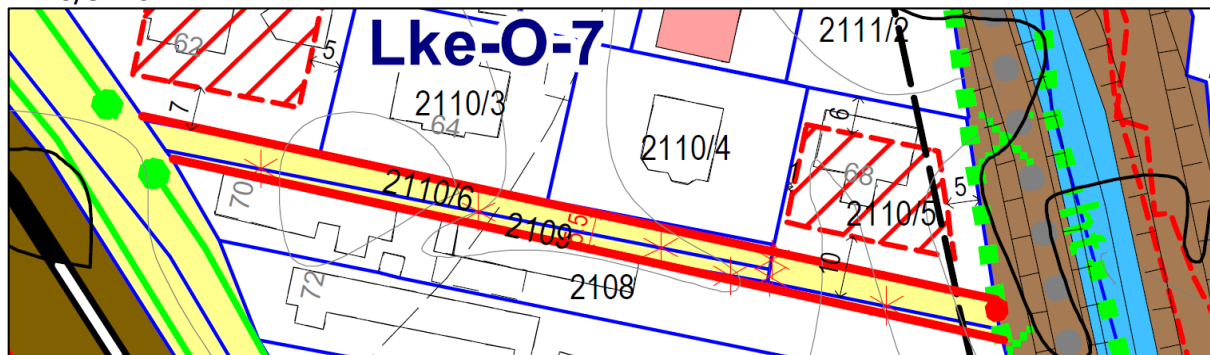
A Káplán utca kivezetése a Szentendrei útra a 1621/3 és /4 hrsz-ú telkeken keresztül szintén kívánatos.

1687/2, 1689, 1690, 1691,1692, 1693, 1695/1, 1697, 1698, 1699, 1700/1, 1700/2, 1700/3, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705/2, 1706, 1707, 1714



A HÉV tervezett rekonstrukciója során elsődleges követelményként fogalmazódott meg a megállóhelyek gyalogos és kerékpáros megközelítésnek, kerékpártárolóknak, és az autós P+R területek kialakításának fejlesztése. Ez különösen a Lenfonógyár megállónál jelentkezik területi igényekkel, ezért a környező telkekre elővásárlási jog bejegyzése szükséges. Ezt indokolja tovább az itt lehelyezkedő bölcsőde, amelynek területi bővítése is igényként jelentkezik.

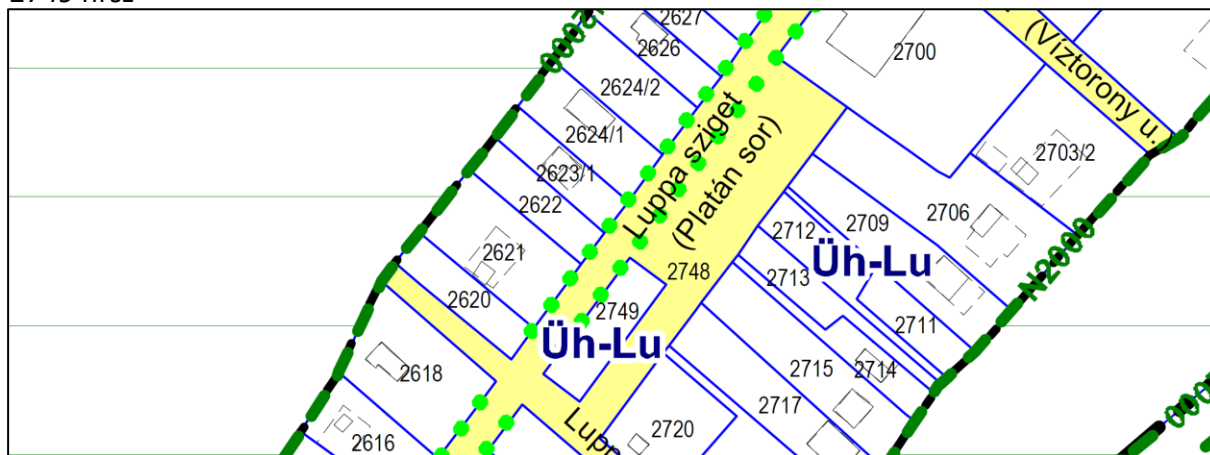
2110/5 hrsz



A bevásárló központ gyalogos megközelítésnek lehetőségét jelöli a tervezett közterület kialakítás.

8

2749 hrsz



A Luppa-sziget központi terecskéjén fekvő, vízparttal nem határos teleknek igazából közösségi funkciót kellene betöltenie.

Az új elővásárlási jogok összefoglaló táblázata az alábbi:

0178/43, 44	Téglási András utca	távlati közterület fejlesztés
08/21 és /23	Kálvária út	Mo autópálya alagútban vezetett szakasza fölötti telkek. Régészeti lelőhely közepére benyúló telkek
592	Klisovác u	távlati úthálózat és közterület fejlesztés
890/A/2	Szent István telep, Bethlen Gábor utca	távlati intézmény bővítés (szomszédos iskola)
1291/15 1291/24, 1292	Lenfonó	volt ipari terület egységes távlati fejlesztése, átalakítása
1611	József Attila utca	úthálózat fejlesztése, gyalogos kapcsolat kialakítása
1621/3, 4	Szentendrei út	úthálózat fejlesztése, kijárat bizosítása zsákutcából
1687/2	Szentendrei út	városközpont fejlesztés
1689	Szentendrei út	városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
1690, 1691, 1692, 1693, 1695/1	Budai út	városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
1697, 1698, 1699, 1700/1, 1700/2, 1700/3	Budai út	távlati intézmény bővítés (szomszédos bölcsőde)
1701	Budai út	távlati intézmény bővítés (szomszédos bölcsőde)
1702, 1703, 1704, 1705/2, 1706, 1707, 1714	Budai út	A telkek HÉV felőli részén városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
2110/5	Vasút sor	távlati úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat kialakítása
2438/2	Golgota utca	távlati közpark fejlesztés
2475	Gerinc utca	úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat kialakítása
2277	Vasút sor	távlati intézmény bővítés (szomszédos iskola)
2749	Luppa-sziget	közösségi funkciók és közterület távlati fejlesztése

JÓVÁHAGYANDÓ

**Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../..... (....) önkormányzati rendelete
Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budakalász város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (III.31.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerinti partnerségi egyeztetés szereplői véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) 1.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Jelen építési szabályzat mellékletei:

- a) 1. melléklet: Budakalász közigazgatási területére vonatkozó 1:2000 léptékű Szabályozási Terv
- b) 2. melléklet: Erózióveszélyes, meredek csúszásveszélyes lejtők és omlásveszélyes partfalak elvi szabályozási metszete
- c) 3. melléklet: Teleknyúlvány, magánút kialakítás geometriai szabályai
- d) 4. melléklet: A személygépkocsi elhelyezés biztosítására vonatkozó előírt mennyiség rendeltetési egységenként és a telken belüli kerékpár elhelyezés
- e) 5. melléklet: Az építési övezetek és övezetek paraméterei
- f) 6. melléklet: Ábrák
- g) 7. melléklet: Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke”

2. § A HÉSZ kiegészül e rendelet 1. melléklete szerint.

3. § Jelen rendelet a közlését követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

polgármester

jegyző

Budakalász Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló**/2021. (....) önkormányzati rendelet 1. melléklete**

7. melléklet a helyi építési szabályzatról szóló 8/2016.(IV.29.) önkormányzati rendelethez
Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke

sor-szám	hrsz	fekvés	településrendezési cél
1.	08/21 és /23	Kálvária út	Mo autópálya alagútban vezetett szakasza fölötti telkek. Régészeti lelőhely közepére benyúló telkek
2.	017/11	Kálvária melletti erdő	erdő fenntartása, helyi természetvédelem
3.	058/ 31-41, 43-49, 51, 53-153, 156-214, 215-248, 250-292, 294-359	a kőbányától északra	helyi természetvédelem
4.	0109/5-82	Kőbányai út külső vége	elkerülő út csomópontjának kialakítása
5.	0111/10-34	Kőbányai út külső vége	véderdő fenntartása, helyi természetvédelem
6.	0112/9-37	Kőbányai út külső vége	közlekedési terület fejlesztése
7.	0112/38-66	Kőbányai út külső vége	véderdő fenntartása, helyi természetvédelem
8.	0129/8-11	Kőbányai út	közlekedési terület fejlesztése
9.	0135/40, 44, 46-48, 0137/10	Klisovác utca	intézmény bővítés
10.	0139/6-38, 40-49,	Klisovác utca külső vége	közlekedési terület fejlesztése
11.	0139/51-75, 77-81	Klisovác utca külső vége	helyi természetvédelem
12.	0178/43, 44	Téglási András utca	távlati közterület fejlesztés
13.	0178/ 104-109, 111-192, 194-196, 198, 200-208, 210-227, 229-261, 263-269, 271-306,	Óbuda utca	gazdasági terület fejlesztése, telekszerkezet váltása

	325-343, 345-374		
14.	0183/31-63, 66-71, 73-145, 148-155, 160, 162-163	11-es út mellett	véderdő fenntartása
15.	0189/9, 12-121, 123-171,	Lupa-tó környéke	Lupa-tó környékének fejlesztése
16.	0231/4, 6	Duna-parti terület	örökségvédelem (dunai limes Magyarországi szakasza, helyszín)
17.	6	Budai út	városközpont távlati fejlesztése
18.	34, 35, 42	Kálvária utca	karakteres pincesor értékvédelme
20.	44, 46, 47, 49, 52	Kálvária utca	városközpont fejlesztés
21.	586/1	Klisovác utca	intézmény bővítés
22.	592	Klisovác utca	távlati úthálózat és közterület fejlesztés
23.	885, 888	Szent István telep	intézmény bővítés
24.	890/A/2	Szent István telep, Bethlen Gábor utca	távlati intézmény bővítés (szomszédos iskola)
25.	1291/15 1291/24, 1292	Lenfonó	volt ipari terület egységes távlati fejlesztése, átalakítása
26.	1611	József Attila utca	úthálózat fejlesztése, gyalogos kapcsolat kialakítása
27.	1621/3, 4	Szentendrei út	úthálózat fejlesztése, kijárat bizosítása zsákutcából
28.	1687/2	Szentendrei út	városközpont fejlesztés
29.	1689	Szentendrei út	városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
30.	1690, 1691,1692, 1693, 1695/1	Budai út	városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése
31.	1695/2	Budai út	közlekedési hálózat fejlesztése
32.	1697, 1698, 1699, 1700/1, 1700/2, 1700/3	Budai út	távlati intézmény bővítés (szomszédos bölcsőde)
33.	1701	Budai út	távlati intézmény bővítés (szomszédos bölcsőde)
34.	1702, 1703, 1704, 1705/2, 1706,	Budai út	A telkek HÉV felőli részén városközpont fejlesztés, HÉV rekonstrukcióhoz kapcsolódó peron, parkoló, kerékpáros és gyalogos megközelítés fejlesztése

	1707, 1714		
35.	1716	Táncsics Mihály utca	városközpont fejlesztés
36.	2110/5	Vasút sor	távlati úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat kialakítása
37.	2274, 2276	Vasút sor	intézmény bővítés
38.	2277	Vasút sor	távlati intézmény bővítés (szomszédos iskola)
39.	2348	Budai út	közlekedési hálózat fejlesztése
40.	2438/2	Golgota utca	távlati közpark fejlesztés
41.	2475	Gerinc utca	úthálózat fejlesztés, gyalogos kapcsolat kialakítása
42.	2749	Luppa-sziget	közösségi funkciók és közterület távlati fejlesztése
43.	2882/A/4,13, 14 ,16, 18 lakások	József Attila utca	önkormányzati szolgálati lakások kialakítása
44.	4157, 4158,	MO csomópont mellett a Duna-parti területen	árvízvédelem
45.	4193	Luppa-szigeti út	Lupa-tó környékének fejlesztése
46.	4199/3-16	Kórház utca	Kórház és Lupa-tó környékének fejlesztése