

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2023. augusztus 31-i soron következő ülésére

Tárgy: az önkormányzati (hrsz.:50/1) ingatlan építési hely Szabályozási tervben történő módosítása

Remeteszőlős Község Önkormányzatának ingatlana az intézményközponti területének fő színtere. Jelenleg ezen ingatlan sokszínű funkciót fogad be, a település közigazgatási központja, intézményeinek helyszíne, a település fenntartáshoz szükséges munkagépek, berendezések telephelye, de a község közösségi életének színtere is egyben, lehetővé téve Remeteszőlős önálló működését.

A telken jelenleg álló épületek, építmények folyamatos fejlesztések eredménye, az önkormányzati feladatellátás követelményeinek fényében történő fejlesztések megvalósításával létrejött együttes, számtalan pályázati támogatás felhasználásával kiépített településközponti ingatlan.

A Képviselő-testület arra törekszik, hogy az ingatlan kihasználhatósága – figyelembe véve a fent felsorolt funkciókat – megfelelő legyen, így módosítani szükséges az önkormányzati telek szabályozási jellemzőit. Ennek alapján a testület 38/2023. (VI.13.) önkormányzati határozatában döntött a HÉSZ, illetve a Településképi rendelet (Tkr.) módosításának előkészítéséről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint.

Az elmúlt évek tapasztalatait is figyelembe véve az eljárásban a következőket végezzük el:

- a. A Településképi védelméről szóló rendeletben szereplő „pergola” fogalmának szöveges pontosítása.
- b. A HÉSZ és a Tkr. módosítása, valamint ezek összhangba hozatala.
- c. A nem építési övezetben fekvő telekkel határos oldal-, vagy hátsó kertben elhelyezhető kerti konyha, épített kemence kérdésének tisztázása
- d. A HÉSZ szabályozási tervlap mellékletének módosítása az 50/1 hrsz telek építési helyének rajzi meghatározása a Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt tervezési területen belül, a következő fontosabb paraméterekkel:
 - i. Előkert legkisebb mélysége: 4,00 méter
 - ii. Oldalkert legkisebb szélessége: 0 méter
 - iii. Hátsókert legkisebb mélysége: 1,50 méter

A véleményezési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ és 70.§ szerint egyszerűsített eljárásban folytatjuk le.

A 38/2023. (VI.13.) önkormányzati határozatban foglaltak szerint a tervező és a főépítész elkészítették a véleményezési dokumentáció munkapéldányát. A Helyi Építési Szabályzat és a Településképi védelmi rendeletének eseti módosítására vonatkozó dokumentáció munkapéldányát mellékelem jelen előterjesztéshez.

A fentiek alapján kérem annak áttanulmányozását és tudomásul vételét. Az ennek alapján hozandó közbenső döntést követően megkezdjük a véleményezési eljárás lefolytatását, figyelembe véve a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2014. (V.30.) önkormányzati rendeletben foglaltakat is.

Határozat javaslat

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Helyi Építési Szabályzat és a Településképi rendelet módosításának elindításáról és főbb tartalmának meghatározásáról szóló 38/2023. (VI.13.) önkormányzati határozat alapján a tervező és a főépítész által elkészített véleményezési dokumentáció munkapéldányában foglaltakat tudomásul veszi és felkéri a polgármestert és a főépítészt a véleményezési eljárás lefolytatására.

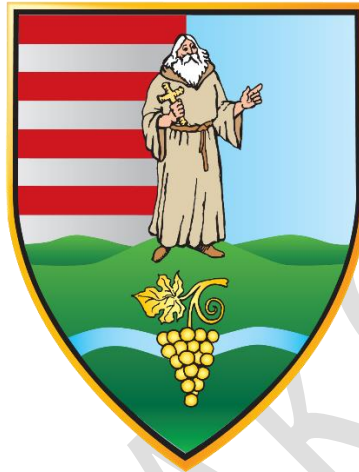
Határidő: 2023.10.31.

Felelős: polgármester, főépítész

Remeteszőlős, 2023. augusztus 25.

Szathmáry Gergely
polgármester

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG
Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása




a Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt terület
rendezése, valamint
a településkép védelmi rendelettel való összhang megteremtése

munkaközi javaslat 2.

2023. **augusztus** hó



ALÁÍRÓLAP

Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657 TR 01-4657	
-----------------	---	---

MUNKAKÖZÖSI

Budapest, 2023. **augusztus** hó



Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	4
RENDELET TERVEZET:.....	5
1. Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt tervezési terület módosítása..	8
1.1. Megalapozó Vizsgálat	8
1.2. Állapot fotók.....	9
1.3. Alátámasztó Javaslát.....	9
1.4. HÉSZ módosítási javaslat.....	10
2. Településkép védelmi rendelettel történő összhang megteremtése.....	11
2.1. Szakmai Összefoglaló.....	11
2.2. A Tkr. módosítása kapcsán szükségessé váló HÉSZ módosítás elemei:.....	12
2.3. HÉSZ módosítási javaslat:.....	12

MUNKAKÖZÖLŐ



BEVEZETÉS

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017.(VI.14.) számú rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról döntött a 38/2023.(VI.23.) sz. Kt. határozatában.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának célja:

1. A HÉSZ szabályozási tervlap mellékletének módosítása a 50/1 hrsz telek építési helyének rajzi meghatározása-, és a kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezhetőségének megállapítása céljából a Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt tervezési területen belül.
2. Településkép védelmi rendelettel történő összhang megteremtése.

A módosítással érintett területek:

- új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár,
- művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tj) 69.§ és 70.§-ában adott felhatalmazások alapján a rendeletek módosítása párhuzamosan, egyszerűsített véleményezési eljárásban a kerülnék lefolytatásra.

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Remeteszőlős településkép védelmi rendeletének módosítása (továbbiakban: Tkr.) a jelen HÉSZ módosítási eljárással párhuzamosan készül-, és kerül véleményezésre, mely a jelen HÉSZ módosítás változtatási szándékának alapjául is szolgál.

A Tkr. módosításának elemei röviden kerülnek ismertetésre, szakmai alátámasztásának megisméltése jelen tervdokumentáció részeként nem történik.



RENDELET TERVEZET:

Remeteszőlös Község Önkormányzat Képviselő-testületének __/2023.(__.__.) önkormányzati rendelet-tervezete Remeteszőlös Község helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017.(VI.14.) sz. önkormányzati rendelete módosításáról

Remeteszőlös Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Remeteszőlös Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 4/2017 (V.30.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Remeteszőlös Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

(1) Remeteszőlös Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) sz. Kt. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 26.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„26.§ (3) Építési övezetekbe tartozó ingatlanokon melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve

a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hőszivattyú,

c) előkertben támfalgarázs

d) utcafronti telekhatárra épített támfalba-, vagy utcafronti kerítés vonalába épített fedett-nyitott gépkocsi-tároló, hulladéktartály tároló, az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény,

e) nem építési övezetben fekvő telekkel határos oldal-, vagy hátsó kertben elhelyezhető kerti konyha, épített kemence,

f) porta,

létesítésének eseteit.”

(2) A Rendelet 26.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az elő-, oldal-, és hátsókert méretének meghatározását az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni. Ahol a szabályozási tervlap a telken építési helyet jelöl, ott az általános építési hely előírásai helyett a szabályozási tervlapon feltüntetettet kell figyelembe venni.”



(3) A Rendelet 26.§ (7) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Építési helyen kívül elhelyezhető egyes kiegészítő rendeltetésű építmények beépítési jellemzői:

a) Támfalgarázs:

aa) önálló építményként elhelyezett,

ab) alapterülete legfeljebb 20 m²,

ac) homlokzatmagassága legfeljebb 2,50 méter.

b) Fedett-nyitott gépkocsi-tároló:

ba) utcafronti kerítéshez csatlakozóan elhelyezett,

bb) alapterülete legfeljebb 15 m²,

bc) homlokzatmagassága: legfeljebb 2,20 méter.”

2.

A Rendelet 33.§ (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Vt építési övezetben elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezésének szabályai:

a) Vt-1 jelű építési övezetben nyitott pajta, fészker, fedett-nyitott gépkocsi tároló, pergola, épített kemence és kerti konyha elhelyezhető.

b) Vt-2 jelű építési övezetben kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.”

3. §

A Rendelet 2. melléklet 6. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

6.	kiegészítő rendeltetésű építmény	A fő rendeltetés épület egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését kiegészítő, melléképítménynek nem minősülő építmény, mint: a) önálló járműtároló, b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl:szín, fészker, magtár, góré, csűr), d) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl) e) egyéb tároló épület (tüzelőanyag, szerszámkamra), f) nyitott pajta, fészker, g) kazánház, h) barkácműhely, i) műterem, j) vendégház, k) üvegház, l) pergola, m) épített kemence és kerti konyha, n) fedett-nyitott gépkocsi-tároló, o) hulladékartály tároló, p) támfalgarázs,
----	----------------------------------	--



		q) az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény, r) gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m-t meg nem haladó porta.
--	--	---

4. §

A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-4 jelű Szabályozás Tervlapjai a jelen rendelet 1. mellékletének SZT-M1 jelű Szabályozási Tervlapjainak tartalma szerint módosul a módosítás területi hatályára vonatkozóan.

5.

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Szathmáry Gergely
polgármester

.....
jegyző

MUNKAKÖZÖLTÉ

1. Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt tervezési terület módosítása

A HÉSZ szabályozási tervlap mellékletének módosítása a Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt telektömbön (tervezési terület) belül fekvő 50/1 hrsz telek építési helyének rajzi meghatározása, valamint egyes kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezésének szabályozása céljából készül.

1.1. Megalapozó Vizsgálat

A módosítással érintett telek az Önkormányzat tulajdonában álló földterület, melyen a Polgármesteri Hivatal működését és a település üzemeltetését szolgáló épületek, építmények állnak.

Az építési telek elő-, oldal és hátsó kertjének megállapításáról a HÉSZ 26.§(6) bekezdése rendelkezik, mely szerint

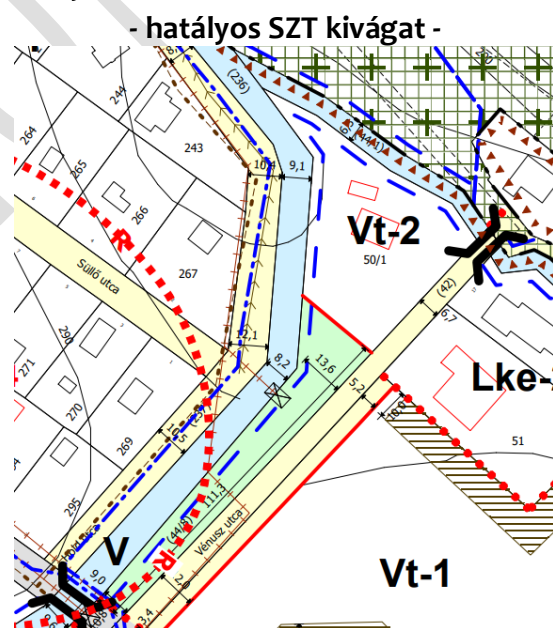
„(6) Az elő-, oldal-, és hátsókert méretének meghatározását az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.”

Az Önkormányzat település üzemeltetési feladatainak ellátásához szükséges összes építmény elhelyezése a jelenlegi szabályozási környezetben jogszerűen nem megoldható, ezért az építési hely megállapításáról szóló általános rendelkezéstől eltérő szabály bevezetése vált szükségessé, mely lehetővé teszi a hátsó-, és oldal kertek szabadabb igénybevételét.

A Vt építési övezetekben kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése HÉSZ 33.§(5) bekezdése értelmében nem megengedett:

„(5) A Vt építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.”

Az 50/1 hrsz telket hatoló ingatlanok egyike sem építési telek, és azok egyikén sem megengedett építmény elhelyezése.



Az 50/1 hrsz telek vízgazdálkodási-, közpark-, és közúti közterület övezetbe sorolt ingatlanokkal határos. A telek az Ördög árok 3,0 méteres karbantartó sávjával érintett.

1.2. Állapot fotók



Vénusz utcai Polgármesteri Hivatal telkén álló épületek, építmények

1.3. Alátámasztó Javaslát

Az építmény elhelyezés jogszerű elhelyezésének feltételei a HÉSZ szabályozási tervlapján jelölendő, rajzi elemként feltüntetendő építési hely meghatározása adhatja. Ezzel egyidejűleg a HÉSZ ide vonatkozó, 26.§(6) bekezdése előírásának szöveges kiegészítése is szükséges. A javasolt módosítás a HÉSZ 1. melléklet SZT-4 jelű szabályozási tervlapjának módosításával jár.

Mivel a településközponti vegyes építési övezetekben a kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése általános tilalom alatt áll (HÉSZ 33.§(5) bekezdés), ezért az előírást módosítani szükséges a Polgármesteri Hivatal telkét érintő Vt-1 jelű építési övezetre vonatkozóan.



1.4. HÉSZ módosítási javaslat

1. A HÉSZ 1. melléklet SZT-4 jelű szabályozási tervlapjának módosítási javaslata:

- javasolt SZT módosítás kivágata –



2. Az építési telek elő-, oldal és hátsó kertjének megállapításáról szóló HÉSZ 26.§(6) bekezdésének javasolt módosítása:

„(6) Az elő-, oldal-, és hátsókert méretének meghatározását az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni. **Ahol a szabályozási tervlap a telken építési helyet jelöl, ott az általános építési hely előírásai helyett a szabályozási tervlapon feltüntetett kell figyelembe venni.**”

3. A Tkr-ben bevezetésre kerülő fogalmak alkalmazásával az építési helyen kívül elhelyezhető építmények körének javasolt szabályozása a Vt-2 jelű építési övezetre vonatkozóan.

HÉSZ 33.§

„(5) A Vt építési övezeteiben elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezésének szabályai:

g) Vt-1 jelű építési övezetben nyitott pajta, fészker, fedett-nyitott gépkocsi tároló, pergola, épített kemence és kerti konyha elhelyezhető.

h) Vt-2 jelű építési övezetben kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.”



2. Településképi védelmi rendelettel történő összhang megteremtése

A Tj. 8.§-a kimondja, hogy

8. § (1) Nem kell megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot készíteni, ha a településtervezési módosítás

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, vagy jogszabályi harmonizáció miatti rendelkezés hatályon kívül helyezése,

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása vagy

c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

...

(3) Ha a (2) bekezdés szerint nem készül megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, a tervező a településtervezési módosítását szakmai összefoglalóban indokolja. A szakmai összefoglaló tartalmazza a módosításokat, azok indokolását, a jogszabályi követelményeknek való megfelelést és a 7. § (7) bekezdése szerinti személy feljegyzését arról, hogy a szakmai összefoglaló tartalma alkalmas a módosítás szakmai megalapozására, alátámasztására.

2.1. Szakmai Összefoglaló

Remeteszölösön az előkertbe telepíthető gépkocsi tárolók kialakításának módja a Településképi Arculati kézikönyvben rögzített, azonban az egyedi építészeti településképi követelmények nem kerültek meghatározásra a Község településképi védelmi rendeletében, melynek pótlása idő-, és szükségszerű.

Remeteszölösön a nyári konyha egy egyszerűbb, nem épületbe „zárt” formája van elterjedőben, kerti konyha vagy épített kemence formájában, a pergola fogalmát teljesen félreértelmezve, mintegy gyűjtő fogalomként használva, értelmezve minden olyan esetben amikor ezen kerti építmény lábakon áll és fedetten kerül kialakításra.

A település egyes részein az építési telkek hátsó-, illetve oldal kertjei nem csatlakoznak közvetlenül beépítésre szánt területtel, építési telekkel. Ezen telekfekvési szituációkban egyre többször jelentkezik igény kerti konyhák, kemencék építési helyen kívül történő elhelyezésére, pergolaként értelmezve azokat fedett kialakításuk esetén.

A HÉSZ ide vonatkozó módosítását a Tkr-ben bevezetett pergola fogalmának pontosítása és ezzel összefüggésben bevezetett új fogalmak alkalmazásának indokoltságát adja. Ezzel együtt ezen építmények építési rendjét is szabályozni kell annak érdekében, hogy a Tkr. és a HÉSZ rendelkezései összhangban legyenek egymással.

A település kertvárosias lakóterületének építési övezeteiben a nyárikonyha, mint kiegészítő rendeltetésű építmény elhelyezése megengedett (HÉSZ 31.§(4) bekezdés):

„(4) A Lke építési övezetekben **elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:**

a) személygépjármű tároló,

b) télikert,

c) barkácsműhely,

d) nyárikonyha,



- e) vendégház
- f) közepes-, és kistestű állat tartására szolgáló építmény”

Az építési helyen kívül elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építményekről szóló 26.§(3) bekezdés felsorolásában azonban a HÉSZ 31.§(4) bekezdésében sorolt építmények nem szerepelnek, mely szabályozás megtartása továbbra is kívánatos (a pontosított fogalomhasználat mellett).

- „(3) Építési övezetekbe tartozó ingatlanokon melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve
- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hőszivattyú,
 - c) utcafronti telekhatárra épített támfalba vagy nyitott-fedett pergola alá elhelyezett gépkocsi-, vagy hulladéktartály tároló,
 - d) porta
- létesítésének eseteit.”

2.2. A Tkr. módosítása kapcsán szükségessé váló HÉSZ módosítás elemei:

A HÉSZ normaszövegében használt fogalmak pontosítása a Tkr-ben pontosításra-, és bevezetésre kerülő fogalmak alkalmazásával.

A gépkocsi tároló HÉSZ-ben használt fogalma megjelenik az Általános előírások között (26.§(3) bek.c) pont-„nyitott-fedett pergola alá elhelyezett gépkocsi tároló”), mely a HÉSZ 2. melléklet 6. pontjának felsorolásában azonban nem szerepel. A HÉSZ normaszövegében a pontosított fogalmak alkalmazása szükséges.

A Tkr-ben bevezetésre kerülő fogalmak alkalmazásával az építési helyen kívül elhelyezhető építmények körének kiegészítése javasolt a HÉSZ 31.§(4) pontjában.

2.3. HÉSZ módosítási javaslat:

HÉSZ 26.§

(3) Építési övezetekbe tartozó ingatlanokon melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hőszivattyú,
- c) utcafronti telekhatárra épített támfalba-, vagy kerítés vonalába épített fedett-nyitott gépkocsi-tároló, hulladéktartály tároló, az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény,
- d) nem építési övezetben fekvő telekkel határos oldal-, vagy hátsó kertben elhelyezhető kerti konyha, épített kemma,
- e) porta,

létesítésének eseteit.”

...

„(7) Építési helyen kívül elhelyezhető egyes kiegészítő rendeltetésű építmények beépítési jellemzői:

- a) Támfalgarázs:
 - aa) önálló építményként elhelyezett,
 - ab) alapterülete legfeljebb 20 m²,



ac) homlokzatmagassága legfeljebb 2,50 méter.

b) Fedett-nyitott gépkocsi-tároló:

ba) utcafronti kerítéshez csatlakozóan elhelyezett,

bb) alapterülete legfeljebb 15 m²,

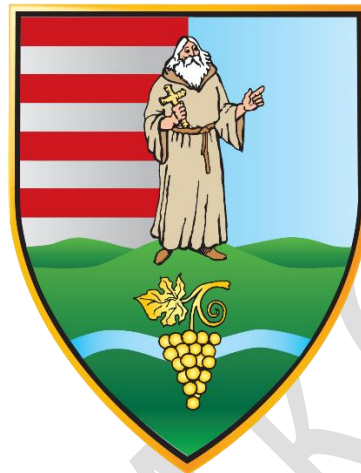
bc) homlokzatmagassága: legfeljebb 2,20 méter.”

HÉSZ 2. melléklet²⁰

Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata

6.	kiegészítő rendeltetésű építmény	A fő rendeltetés épület egységeinek rendeltetészerű használatát, működtetését kiegészítő, melléképítménynek nem minősülő építmény, mint: a) önálló járműtároló, b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl:szín, fészter, magtár, góré, csűr), d) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (pl: kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl) e) egyéb tároló épület (tüzelőanyag, szerszámkamra), f) nyitott pajta, fészter, g) kazánház, h) barkácsműhely, i) műterem, j) vendégház, k) üvegház, l) pergola, m) épített kemence és kerti konyha, n) fedett-nyitott gépkocsi-tároló, o) hulladékartály tároló, p) támfalgarázs, q) az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény, r) gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m ² -t meg nem haladó porta.
----	--	---

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG




Településkép védelmi rendeletének eseti módosítása - véleményezési dokumentáció -

munkaközi javaslat 2.

2023. **augusztus** hó



ALÁÍRÓLAP

Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657 TR 01-4657	
Főépítész:	Földi Zoltán Attila	



Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	4
RENDELET TERVEZET:.....	5
SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ.....	7
1. Javasolt módosítás helye és indokai.....	9
2. Módosítási javaslat.....	10

MUNKAKÖZÖSI



BEVEZETÉS

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 7/2018.(VI.25.) ök. rendeletének (továbbiakban: Tkr.) eseti módosításáról döntött a 38/2023.(VI.23.) sz. Kt. határozatában.

A Településkép védelmi rendelet módosításának célja az előkertben elhelyezhető, gépkocsi tárolásra alkalmas kiegészítő rendeltetésű építmények egyedi építészeti településképi előírásainak pontosítása.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Tj) 9.§-a kimondja, hogy

„9. § A kézikönyv és a településképi rendelet kidolgozásához és módosításához megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat nem készül, azonban a 31. § (1) bekezdése szerinti helyi védelmet megállapító településképi rendelethez a 32. § szerinti értékvizsgálatot el kell készíteni.”

70.§-ában adott felhatalmazás alapján a rendelet módosítása rövid véleményezési eljárásban a kerül lefolytatásra.

70. § A kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:

- a) a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és
- b) véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.”



RENDELET TERVEZET:

Remeteszőlös Község Önkormányzat Képviselő-testületének ___/2023.(__.__.) önkormányzati rendelet-tervezete Remeteszőlös Község településképeinek védelméről szóló 7/2018 (VI.25.) sz. önkormányzati rendelete módosításáról

Remeteszőlös Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településképe védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontban kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében 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 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala és a Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, valamint a Remeteszőlös Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017 (V.30.) sz. önkormányzati rendelete szerinti résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Remeteszőlös Község településképeinek védelméről szóló 7/2018 (VI.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: „Rendelet”) 2.§ értelmező rendelkezései az alábbi fogalmakkal egészül ki:

- „w1) *pergola*: árnyékolásra alkalmas, pihenést, rekreációt szolgáló kerti építmény.
- w2) *fedett-nyitott gépkocsi tároló*: közlekedési járművek szabadtéri tárolására alkalmas építmény, mely műszaki paraméterei tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását.
- w3) *épített kemence és kerti konyha*: szabadtéri főzésre, sütésre, szezonális gyümölcsfeldolgozásra alkalmas kerti építmény.”

2. §

(1)A Rendelet 9. § (1) bekezdés 4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„9.§ (1)

- 4. az építési övezetekbe tartozó ingatlanok egyes kiegészítő rendeltetésű építményeinek egyedi építészeti településképi követelményei:
 - 4.1. Pergola: szabadonálló, fa-, vagy acél oszlopokon nyugvó, minden oldalról nyitott, növényzettel futtatottan vagy napvitorla rögzítéssel fedhető kerti építmény.
 - 4.2. Fedett-nyitott gépkocsi tároló: az utcafronti kerítéshez csatlakozó, a telken álló főépület építészeti karakterével, anyaghasználatával megegyezően fa-, acél-, vagy vasbeton oszlopokkal, pillérekkel alátámasztott, **legfeljebb az**



-50%-ban áttört- utcafronti kerítéssel határos oldalán zárt, a többi oldalán nyitott-fedett gépkocsi tárolásra szolgáló építmény.

4.3. Fedett-nyitott gépkocsi tároló fedése:

- a) a főépülettel egy időben történő építés esetén a főépülettel megegyező-,
- b) a főépület építésétől eltérő időben történő építés esetén a főépülettel harmonizáló

anyag-, forma-, és színhasználattal, kialakítással megengedett, melynek hajlásszöge nem lehet nagyobb a gyártó ajánlása szerinti minimum értéknél.

4.4. Támfalgarázs önállóan vagy az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan.

4.5. Közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló: kizárólag az utcafronti kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan.

4.6. Épített kemence és kerti konyha szabadonálló, tartószerkezete hagyományos építőanyagokkal (tégla, kő, fa) kialakított, fedése az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelményekről szóló paragrafus előírásai szerint kialakított.”

(1) Az „R” 9. § (1) bekezdés 7. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. utcaszakaszonként összehangolt fedett-nyitott gépkocsi tároló, támfalgarázs, utcafronti kapuépítmény, stb. elhelyezést kell alkalmazni.”

3. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Szatmáry Gergely
polgármester

.....
jegyző

Ellenjegyezte:



SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

Remeteszőlősen az előkertbe telepíthető gépkocsi beállók kialakításának egyedi építészeti településképi követelményeit a Településképi Kézikönyv (továbbiakban: TAK) rögzíti, melyek a Településkép védelmi rendeletben (továbbiakban: Tkr.) nem kerültek pontosan megfogalmazva a jogi környezetben, ami a jelenlegi építési morál mellett kedvezőtlenül alakítja a településkép arculati jellemzőit. Ezen folyamatoknak gátat szabva szükséges a hiányzó előírások megalkotása a településképi követelmények jogi keretek közé szorításával, mely lehetőséget teremt azok jogszerű betartására, számon kérhetőségére.

Fentiekkel összefüggésben szükséges a pergola fogalmának rögzítése és új fogalmak bevezetése. A pergola fogalma teljesen félreértelmezett, illetve egyfajta gyűjtő fogalomként több, eltérő rendeltetésű építmény kialakításaként feltételezett a nyitott-fedett építmények kialakításuk esetén, mint pld: gépkocsi tároló, kerti konyha.

kerti konyha és épített kemence illusztrációja:



forrás: <https://kemax.hu/referencia/uromi-kerti-konyha>



forrás: saját fotó, Remeteszőlős

pergola illusztrációja



forrás <https://www.bhg.com/home-improvement/outdoor/pergola>



Remeteszőlös Község Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK) az alábbi szöveges és képi ábrázolással egyértelműsíti a telken belüli parkolás lehetőségeit.

A TAK megfogalmazása szerint

A) az ingatlanon belüli gépkocsi parkolás lehetőségei:

1. előkertben szabadon állóan, tetőfedés nélkül
2. előkertben fedett-nyitott tárolóban
3. ingatlanon épített főépületben (garázsban)
4. előkertben, támfalgarázsban

Ingatlanon belül gépkocsi parkolás lehetőségei

1. Előkertben szabadon állóan, tetőfedés nélkül
2. Előkertben fedett-nyitott tárolóban
3. Ingatlanon épített főépületben (garázsban)
4. Előkertben, támfalgarázsban

Az ingatlanok és a forgalmi út között sávban, mindegyik utcára jellemző a gazdag növényállomány, illetve ebben a sávban, több helyen kerültek kialakításra az ingatlanokhoz tartozó utcai parkolók.



JÓVÁHAGYÁSI DOKUMENTÁCIÓ 2017.12.28. - REMETESZŐLŐS - TELEPÜLÉSI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2017

B) az ingatlanon belül nem megengedett parkolás lehetőségei:

5. előkertben pergola alatt
6. előkertben ideiglenesen, vagy véglegesen fedett pergola alatt

Ingatlanon belül gépkocsi parkolás nem megengedett

5. Előkertben pergola alatt
6. Előkertben ideiglenesen, vagy véglegesen fedett pergola alatt



Fentiek szerint a TAK módosítása nem indokolt.



1. A Tkr. módosítás javasolt helye és indokai

1.1 A Tkr. értelmező rendelkezéseiről szóló 2. §-a kiegészítendő

Indoklás:

A vizsgált fogalmak normaszövegben való hivatkozások lehetőségének megteremtése.

1.2 Tkr. 9.§(1) bekezdés 4. pontja törlendő.

Indoklás:

A hivatkozott előírás a Helyi Építési Szabályzat szabályozási körébe tartozó előírásokat tartalmaz és a Tj. 28.§(6) bekezdése kimondja, hogy

„(6) A településképi rendelet a rendezési tervben meghatározható követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.”

1.3 A Tkr. 9.§(1) bekezdés 4. pontjának kivezetése, melynek helyébe rögzíteni kell az építési helyen kívül, előkertben elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmények egyedi építészeti településképi követelményeit.

Indoklás:

A Tj.3.§(3) bekezdése kimondja, hogy

„(3) A fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.”

továbbá

A Tj. fogalommagyarázatának 1. pontjában rögzített fogalom határozza meg azokat az „arculati jellemzőket”, melyek hiánya a települési környezet vizuális megjelenésének sérülését eredményezheti.

„1. arculati jellemző: a települési környezet vizuális megjelenését meghatározó jellemző, amely lehet kulturális, léptékbeli, formai, anyaghasználati és minőségi;”

továbbá

A Tj.27.§(3) bekezdése kimondja, hogy

„(3) A településképi követelmény lehet
a) egyedi építészeti,
b) területi építészeti és
c) reklámokra, valamint a reklámhordozókra, cégerekre, cég- és üzletjelzésekre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény.”

és 28.§(1) bekezdése kimondja, hogy

„28. § (1) A helyi építészeti örökség területi védelme esetén és a településképi szempontból meghatározó területeknél bármilyen, e rendelet szerinti településképi követelmény megállapítható.”



1.4 A Tkr. 9.§ (1) bekezdés 7. pontjának módosítása

Indoklás:

A Tj.3.§(3) bekezdése kimondja, hogy

„(3) A fejlesztési terv, a rendezési terv, a kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül, a tervezett változások időbeli ütemezésére figyelemmel.”

Fentiek okán a HÉSZ, a TAK és a Tkr., mint helyi építésügyi jogszabályokban alkalmazott fogalmakat összhangba kell hozni.

2. A Tkr. módosítási javaslata

Alább kerül ismertetésre a hatályos rendelet szövegének módosító javaslata korrektúrásszerű szerkesztéssel jelölve a tervezett változást.

Tkr.2.§ kiegészül a pergola, nyitott-fedett gépkocsi tároló, kerti konyha, épített kemence fogalmakkal:

- „ w1) *pergola*: árnyékolásra alkalmas, pihenést, rekreációt szolgáló kerti építmény.
- w2) *fedett-nyitott gépkocsi tároló*: közlekedési járművek szabadtéri tárolására alkalmas építmény, mely műszaki paraméterei tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását.
- w3) *épített kemence és kerti konyha*: szabadtéri főzésre, sütésre, szezonális gyümölcsfeldolgozásra alkalmas kerti építmény.”

„9. A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

9. § (1) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során érvényesítendő, területi építészeti követelmények az alábbiak:

a) a beépítés telepítési módjának tekintetében:

aa) szabadon álló beépítési módnál az alábbi épület-elhelyezést kell alkalmazni:

1. utcaszakaszonként egységes előkerti épület-elhelyezést;

2. ingatlan benapozottsága, és az uralkodó szélirány szempontjait megtartó, utcaszakaszonként építési helyen belüli egységes épület-elhelyezést, az azonos telekszituációnkénti együttes érvényesítésével;

3. terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, melynek mértékét a HÉSZ szabályozza;

~~4. építési övezetekbe tartozó ingatlanokon melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:~~



- 4.1. a közmű-becsatlakozási műtárgy;
- 4.2. hőszivattyú;
- 4.3. utcafronti telekhatárra épített fedetlen gépkocsi-beálló;
- 4.4. nyitott vagy növényzettel befuttatott pergola alá elhelyezett gépkocsi-tároló;
- 4.5. tetővel fedett, minden oldalról nyitott gépkocsi-tároló;
- 4.6. utcafronti kapuépítmény, illetve azzal egy tömegben elhelyezett fedett gépkocsi-beálló, közmű-becsatlakozási műtárgy, és hulladéktartály-tároló;
- 4.7. utcafronti telekhatárra épített támfal-garázs önálló építményként, vagy azzal egy tömegben elhelyezett ingatlan-személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény, közmű-becsatlakozási műtárgy, és hulladéktartály-tároló;
- 4.8. porta

létesítésének eseteit.

4. az építési övezetekbe tartozó ingatlanok egyes kiegészítő rendeltetésű építményeinek egyedi építészeti településképi követelményei:

- 4.1. Pergola: szabadonálló, fa-, vagy acél oszlopokon nyugvó, minden oldalról nyitott, növényzettel futtatottan vagy napvitorla rögzítéssel fedhető kerti építmény.
- 4.2. Fedett-nyitott gépkocsi tároló: az utcafronti kerítéshez csatlakozó, a telken álló főépület építészeti karakterével, anyaghasználatával megegyezően fa-, acél-, vagy vasbeton oszlopokkal, pillérekkel alátámasztott, legfeljebb az -50%-ban áttört-utcafronti kerítéssel határos oldalán zárt, a többi oldalán nyitott-fedett gépkocsi tárolásra szolgáló építmény.
- 4.3. Fedett-nyitott gépkocsi tároló fedése:
 - a) a főépülettel egy időben történő építés esetén a főépülettel megegyező,
 - b) a főépület építésétől eltérő időben történő építés esetén a főépülettel harmonizálóanyag-, forma-, és színhasználattal, kialakítással megengedett, melynek hajlásszöge nem lehet nagyobb a gyártó ajánlása szerinti minimum értéknél.
- 4.4. támfalgarázs önállóan vagy az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan.
- 4.5. közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló: kizárólag az utcafronti kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan.
- 4.6. épített kemence és kerti konyha szabadonálló, tartószerkezete hagyományos építőanyagokkal (tégla, kő, fa) kialakított, fedése az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelményekről szóló paragrafus előírásai szerint kialakított.

5.ingatlan közmű-csatlakozási műtárgya elsősorban terepszint alatt, vagy előkertben épített kapuépítménnyel együtt létesíthető;

6.legalább 1 méteres karbantartás, illetve csurgó távolság elhagyását;

7.utcaszakaszonként összehangolt gépkocsi-beálló, ~~fedett-nyitott~~ ~~gépkocsi-tároló~~ fedett-nyitott gépkocsi tároló, támfal-garázs, utcafronti kapuépítmény, stb. elhelyezést kell alkalmazni.”