




REMETESZŐLŐS KÖZSÉG



Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása

2024. január hó

ALÁÍRÓLAP

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Megrendelő: | Remeteszőlős Község Önkormányzata 2090 Remeteszőlős, Vénusz utca 8-10. | |
| Tervező: | Sin Emília EV. nyilvántartási szám: 54823059 | |
| Településtervezés: | Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657 TR 01-4657 |  |

Budapest, 2024. január hó

Tartalomjegyzék

| | |
|---|----|
| BEVEZETÉS..... | 4 |
| RENDELET TERVEZET:..... | 5 |
| 1. Vénusz utca – Ördög árok – 44/8 hrsz közpark által határolt tervezési terület módosítása | 10 |
| 1.1. Megalapozó Vizsgálat | 10 |
| 1.2. Állapot fotók..... | 12 |
| 1.3. Alátámasztó Javaslát..... | 12 |
| 1.4. HÉSZ módosítási javaslat..... | 13 |
| 2. Nagykovácsi út menti buszöböl létesítése | 14 |
| 2.1. Megalapozó Vizsgálat | 14 |
| 2.2. Alátámasztó javaslat | 15 |
| 3. Településkép védelmi rendelettel történő összhang megteremtése | 17 |
| 3.1. Szakmai Összefoglaló..... | 17 |
| 3.2. A Tkr. módosítása kapcsán szükségessé váló HÉSZ módosítás elemei: | 18 |
| 3.3. HÉSZ módosítási javaslat:..... | 18 |

BEVEZETÉS

Remeteszölös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017.(VI.14.) számú rendeletének (továbbiakban: HÉSZ) módosításáról döntött a 93/2023.(XI.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. A Nagykovácsi úton tervezett buszöböl helybiztosításának szabályozása.
3. Településkép védelmi rendelettel történő összhang megteremtése.

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.

A módosítással érintett ingatlanok egyike (út szabályozás) az ökológiai hálózatnak része, mely az ökológiai folyosó részként természetvédelmi oltalom alatt áll. A változással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek, az építési telkek egyéb épített örökségvédelmi értékkel nem bírnak.

A módosítással

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

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján történt.

Remeteszölös 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:

Remeteszölős Község Önkormányzat Képviselő-testületének __/2024.(__.__.) önkormányzati rendelet-tervezete Remeteszölős Község helyi építési szabályzatáról szóló 7/2017.(VI.14.) sz. önkormányzati rendelete módosításáról

Remeteszölős 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 Remeteszölős Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályiról szóló 4/2017 (V.30.) önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével Remeteszölős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el.

1. §

(1) Remeteszölős Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) sz. Kt. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 26.§ 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) előkertben támfalgarázs,

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

d) porta.

e) Azon építési telkek esetében, melyek védett természeti területtel nem határosak, a nem építési övezetben fekvő telekkel határos oldal-, vagy hátsó kertjében kerti konyha, épített kemence, pergola elhelyezhető.

(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 40 m²,

ac) homlokzatmagassága legfeljebb 2,80 méter.

b) Fedett-nyitott gépkocsi-tároló:

ba) utcafronti kerítéshez csatlakozóan elhelyezett,

bb) alapterülete legfeljebb 36 m²,

bc) homlokzatmagassága: legfeljebb 2,50 méter.”

2. §

A Rendelet 31.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

a) önálló-járműtároló,

b) télikert,

c) barkácsműhely,

d) nyárikonyha,

e) vendégház

f) közepes-, és kistestű állat tartására szolgáló építmény

g) műterem,

h) pergola,

i) épített kemence és kerti konyha,

j) fedett-nyitott gépkocsi tároló,

k) hulladéktartály tároló.”

3. §

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.”

4. §

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 (tűzelőanyag, szerszámkamra), f) nyitott pajta, fészker, g) kazánház, h) barkácsműhely, i) műterem, j) vendégház, k) üvegház, l) télikert, m) pergola, n) épített kemence és kerti konyha, o) fedett-nyitott gépkocsi-tároló, p) hulladéktartály tároló, q) támfalgarázs, r) az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény, s) gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m-t meg nem haladó porta. |
|--|--|---|

5. §

A Rendelet 38.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A Szabályozási Tervlapon meghatározottak szerint a közúti közlekedés területeinek övezetei az alábbiak:

- a) a KÖu-I jelű országos mellékút övezete,
- b) a KÖu-gy jelű helyi gyűjtő utak övezete és
- c) a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak és egyéb utak területei.”

6.

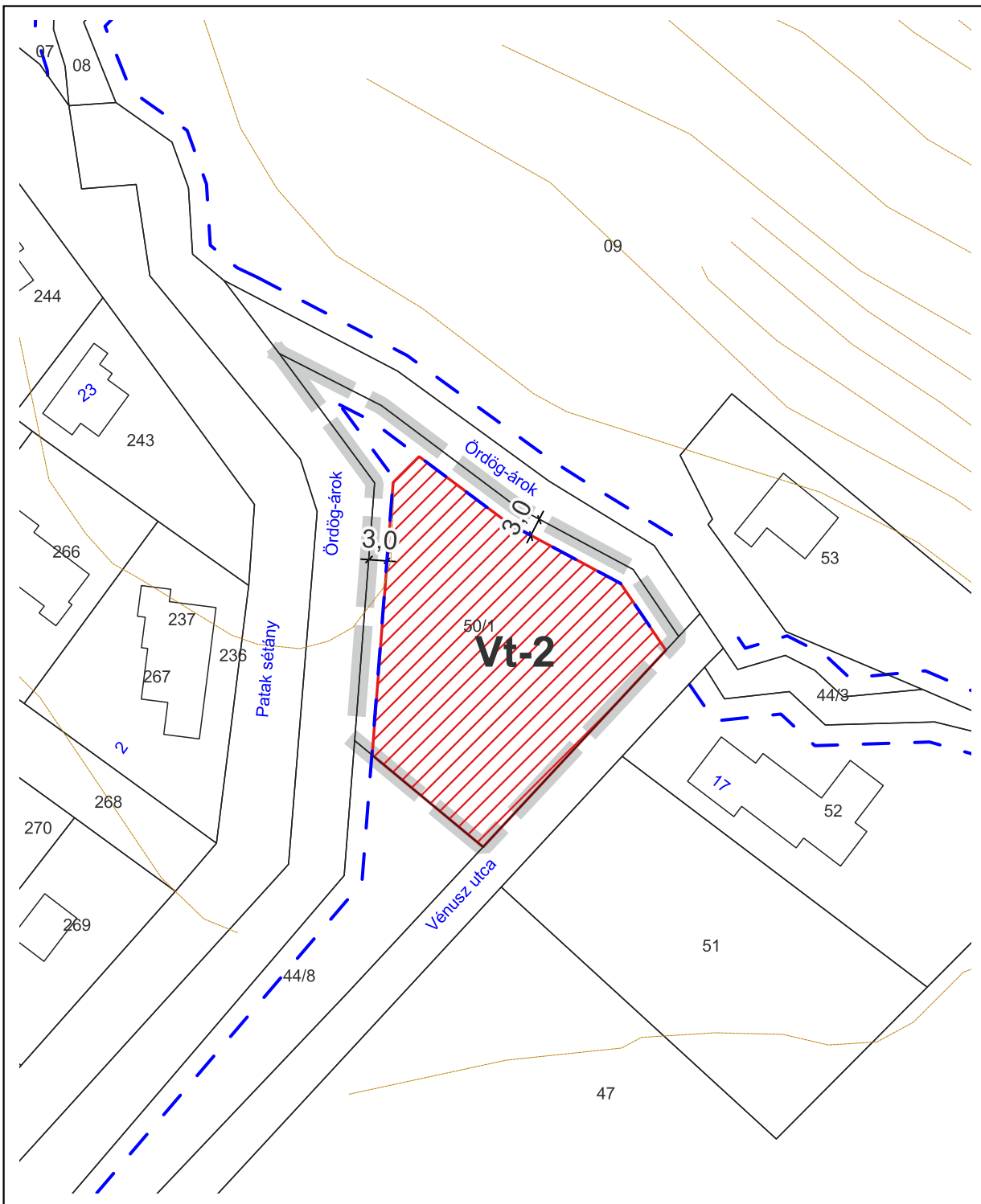
A Rendelet 1. mellékletét képező SZT-1 és SZT-4 jelű Szabályozás Tervlapjai és jelmagyarázat a jelen rendelet 1. és 2. mellékletének SZT M1 és SZT M2 jelű Szabályozási Tervlapjainak és a jelmagyarázat tartalma szerint módosul a módosítás területi hatályára vonatkozóan.

7.

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

Szathmáry Gergely
polgármester

.....
jegyző

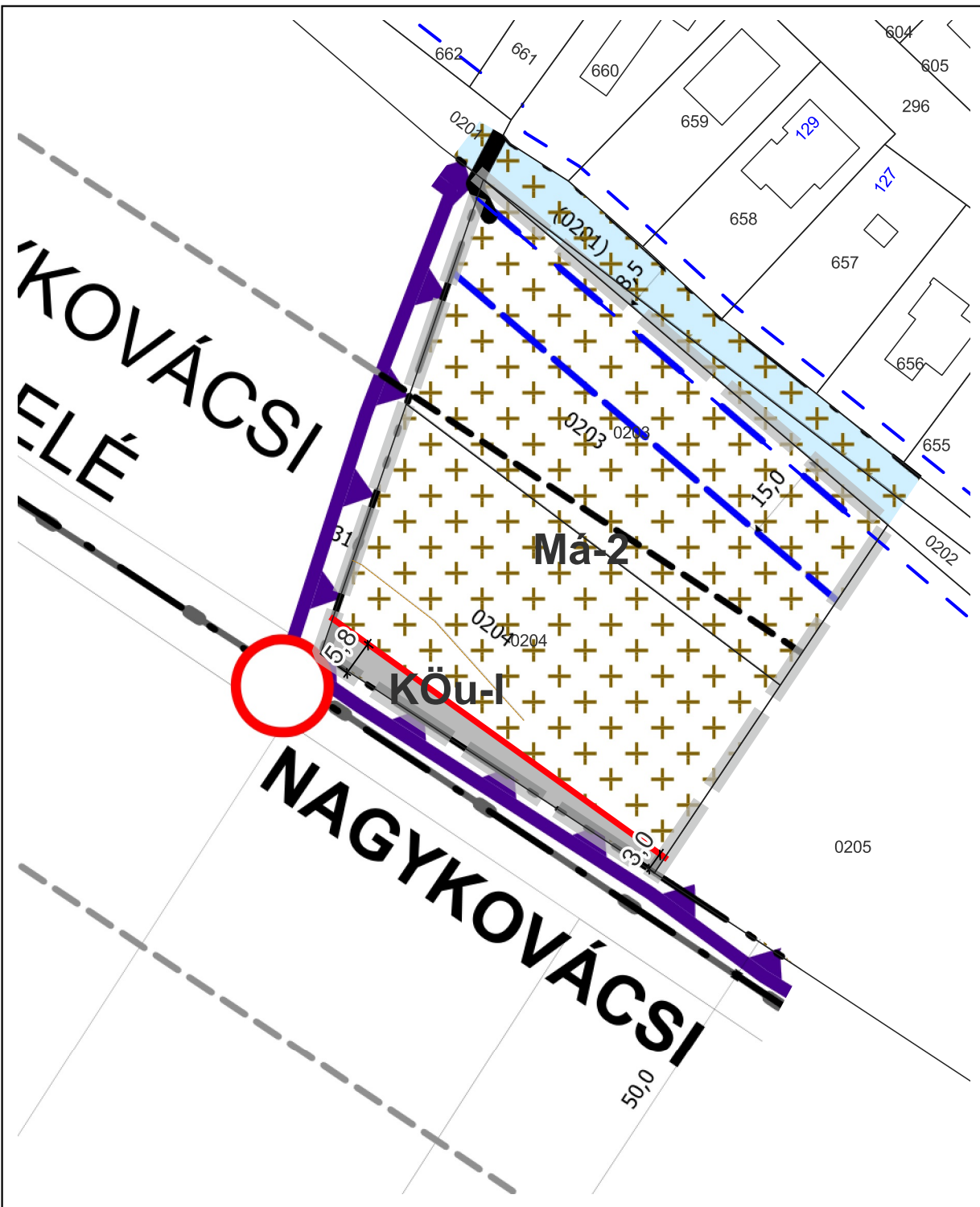


JELMAGYARÁZAT

■ SZT M1 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával


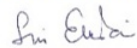
| | | |
|---|------------------------------|--|
| | SIN EMÍLIA EV. | .../2024.(.....) |
| | 1038 Budapest, Róza köz 3/A. | +36.30.566.8620 módosító önk. rendelet |
| Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása | | SZT M1 jelű |
| Szabályozási terv javaslat | | 1. melléklete |
| Vezető településtervező | <i>Sin Emília</i> | TT/1 01-4657 |
| Sin Emília | | 2024. január hó |



JELMAGYARÁZAT









■ SZT M2 jelű módosítás határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával











| | | |
|---|---|------------------|
|  | SIN EMÍLIA EV. | .../2024.(.....) |
| | 1038 Budapest, Róza köz 3/A. | +36.30.566.8620 |
| Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatának eseti módosítása | | SZT M2 jelű |
| Szabályozási terv javaslat | | 2. melléklete |
| Vezető településtervező |  | TT/1 01-4657 |
| Sin Emília | | |

JELMAGYARÁZAT





KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

| | |
|---|---|
|  | Tervezett belterületi határvonal |
|  | Szabályozási vonal |
|  | Építési övezet és övezet határa |
|  | Építési övezet és övezet jele |
|  | Megszüntető jel |
|  | Szabályozási elemekre vonatkozó méretek |
|  | Közhasználat céljára átadandó terület |
|  | Telek be nem építhető területe |

MÁS JOGSZABÁLYVAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEEK

| | |
|---|--|
|  | Országos ökológiai hálózat - Magterület |
|  | Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó |
|  | NATURA 2000 terület |
|  | Országosan védett természeti terület (Budai tájvédelmi körzet) |
|  | Fokozottan védett természeti terület |
|  | Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület |
|  | Karszt terület határa |
|  | Ördög-árok védőtávolsága - külterületen (15,0 m / 50,0 m) |
|  | Nyilvántartott régészeti lelőhely határa, azonosítója |
|  | Közúti védőtávolság határa meglévő/tervezett |

Közlekedés


| | | |
|---|---|--|
|  | Meglévő főbb közlekedési utak tengelyvonala - Közigazgatási határon belül/kívül | |
|  | Meglévő/tervezett főbb közúti közlekedési csomópont - közigazgatási határon kívül | |
|  | Meglévő hídszerkezet |  Meglévő/tervezett gyalogút |

Közmű

| | |
|---|--|
|  | Ivóvíz-gerincvezeték |
|  | Szennyvíz-gerincvezeték - gravitációs |
|  | Szennyvíz-gerincvezeték -nyomott |
|  | Elektromos légvezeték (20 kV) és transzformátor |
|  | Vízmű |
|  | Szennyvízátelő |
|  | Nagy-középnomású gázvezeték- közigazgatási határon kívül |
|  | Ördög-árok fenntartási sávja (telekhatártól mért 3-3 m) |

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

Alaptérképi elemek

| | |
|---|--|
|  | Közigazgatási határ |
|  | Meglévő belterületi határ |
|  | Telekhatár és helyrajzi szám |
|  | Szintvonalak |
|  | Földhivatali alaptérképen szereplő épület |
|  | Földhivatali alaptérképen nem szereplő új épület (geodéziailag nem bemért) |
|  | Földhivatali alaptérképen szereplő bontott épület |
|  | Földhivatali alaptérképen nem szereplő játszótér területe |

Tájékoztató elemek

| | |
|---|---|
|  | Vízgyűjtőterület |
|  | Települési gyűjtőút övezete |
|  | Országos mellékút |
|  | Kiszolgáló és egyéb utak területe |
|  | Nem közlekedési célú közterület - zöldfelület |

Értékvédelem

| | |
|---|--|
|  | Egyedi tájérték: 1) - Határőr szobor, 2) - Kőfülke, 3) - Barlang bejárata |
|---|--|

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

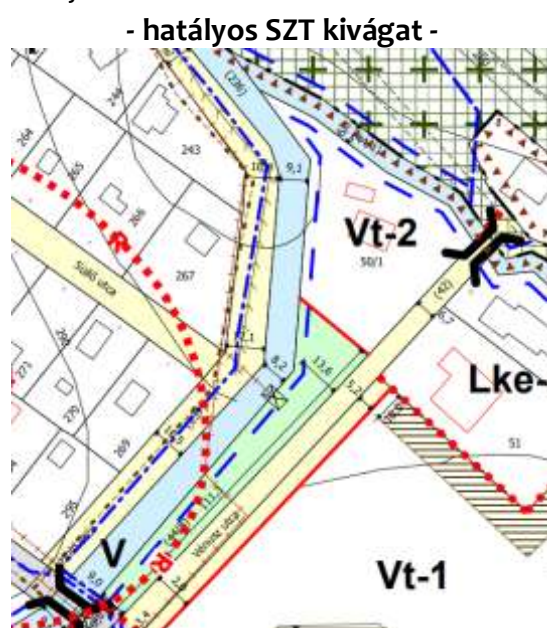
„(6) Az elő-, oldal-, és hátsókert méretének meghatározását az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.”

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 igénybe vételét.

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 határoló 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.

A telekre vonatkozó hatályos építési előírások:

33. A településközpont vegyes (Vt jelű) területek általános előírásai
33. § (1) A településközpont vegyes terület olyan települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont terület építési övezeteiben az eltérő rendelkezések betartása mellett elhelyezhető rendeltetések:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelem-, szolgáltató-, vendéglátó,
 - c) hitéleti,
 - d) állami vagy önkormányzati fenntartású nevelési-, oktatási-, egészségügyi-, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport és
 - g) lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) A Vt építési övezetekben több épület is elhelyezhető.
- (4) A Vt építési övezetekben önállóan vagy egyesben is megengedett lakó rendeltetés elhelyezése.
- (5) A Vt építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.
- (6) Lakóterülettel határos Vt építési övezetű telken a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetések közül csak azok létesíthetők, melyek a lakóterületre vonatkozó környezeti zaj határértékeket az érintett telekhatáron nem haladják meg.
- (7) A Vt építési övezeteiben nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő, autómosó,
 - b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - c) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - d) zajos, bűzös telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetésű építmény,
 - e) haszon állattartás céljára szolgáló építmény,
 - f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- ...
- (9) A Vt-2 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben felsoroltak az alábbi eltérésekkel alkalmazandók:
- a) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - b) szolgálati lakó
- rendeltetés elhelyezése megengedett.
- (10) A Vt építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állat ól, állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (11) A településen a Vt területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezet.

1. számú táblázat

| | a | b | c | d | e | f | g | h |
|---|----------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|---|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Építési övezet | A kialakítandó zónák | | Az építési övezetben | | | | |
| 2 | Jel | legkisebb terület | Kialakítható legkisebb telekszélesség | beépítési mód | beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke | zöldfelület legkisebb mértéke | szintterületi mutató maximuma |
| 3 | | (m ²) | (m) | zónakód | (%) | (m) | (%) | (m ² /m ²) |
| 4 | Vt-1 | 2000 | - | SZ | 20 | 5,0 * | 50 | - |
| 5 | Vt-2 | 1500 | - | SZ | 50 | 6,0 | 30 | - |

* A 33. §(2) a), b), c), d) pontban szereplő rendeltetések esetén 7,5 m

1.2. Állapot fotók



Vénusz utcai Polgármesteri Hivatal telkén álló épületek, építmények

1.3. Alátámasztó Javaslat

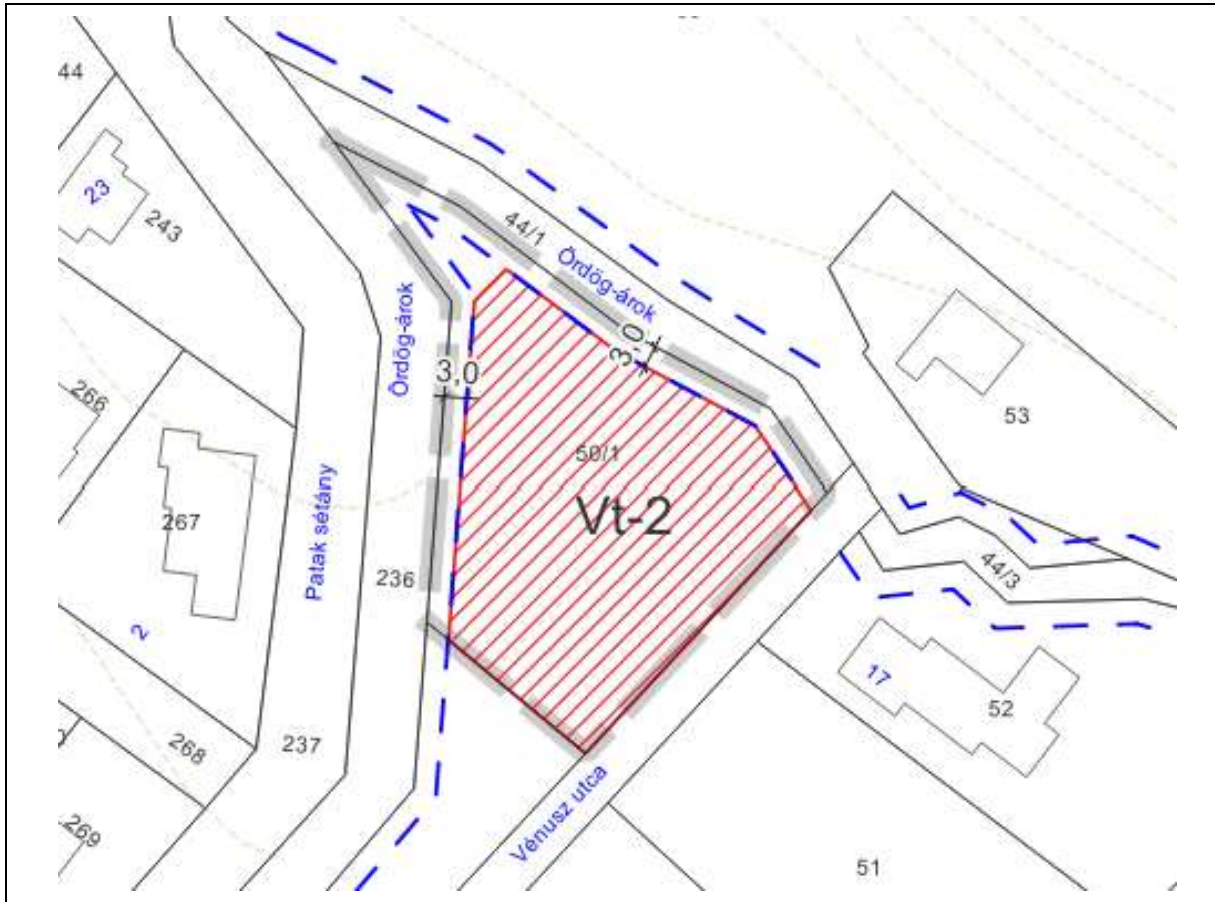
A településközponti vegyes építési övezetben fekvő Hivatal telkén a kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése általános tilalom alatt áll (HÉSZ 33.§ (5) bekezdés), ezért az előírást módosítani szükséges a Polgármesteri Hivatal telkét érintő Vt-1 jelű építési övezetre vonatkozóan.

Az építmény elhelyezés jogszerű elhelyezésének feltételeit a HÉSZ szabályozási tervlapján jelölendő, rajzi elemként feltüntetendő építési hely meghatározása adhatja. A javasolt módosítás a HÉSZ 1. melléklet SZT-4 jelű szabályozási tervlapjának módosításával jár.

1.4. HÉSZ módosítási javaslat

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

- szabályozási tervlap javasolt módosítása -



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 feltüntetettet kell figyelembe venni.”

3. A Tkr-ben bevezetésre kerülő fogalmak alkalmazásával a Vt-2 jelű építési övezetben elhelyezhető építmények körének javasolt szabályozása:

HÉSZ 33.§

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

- Vt-1 jelű építési övezetben nyitott pajta, fészer, fedett-nyitott gépkocsi tároló, pergola, épített kemence és kerti konyha elhelyezhető.
- Vt-2 jelű építési övezetben kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.”

2. Nagykovácsi út menti buszöböl létesítése

2.1. Megalapozó Vizsgálat

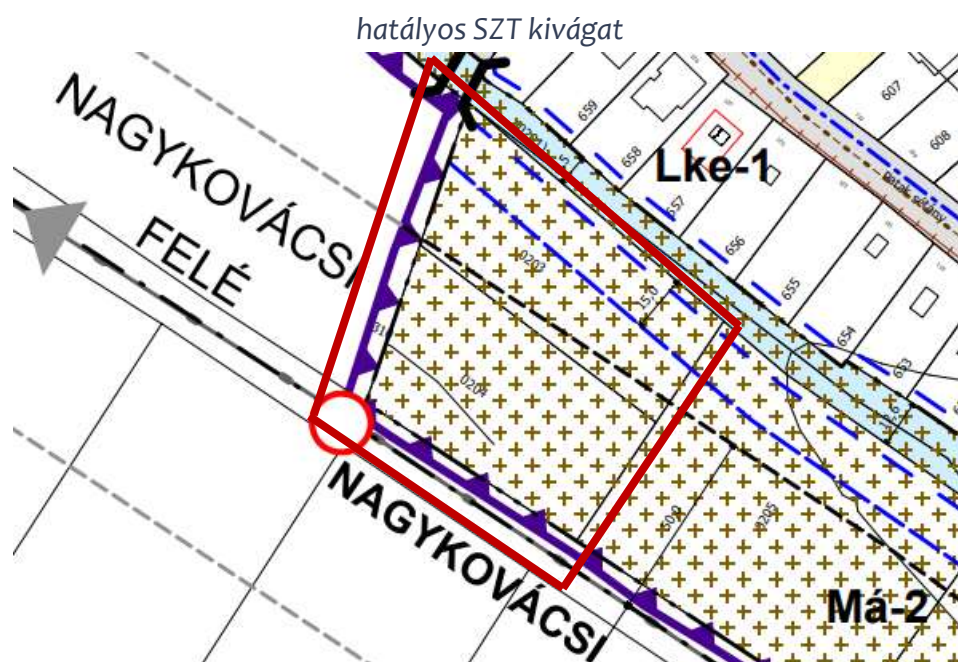
A 11104 jelű, Nagykovácsi út jelentős forgalma miatt az Erdészház és a 130km kő buszmegállók

forrás:
Google map



megközelítése és használata forgalom biztonságilag nem megfelelő, melynek rendezésére a Magyar Közút buszöböl létesítését tervezi. Az öblök kétirányú forgalmának helybiztosítására a Nagykovácsi út Remeteszőlős és Nagykovácsi települések közigazgatási területét érintő HÉSZ módosítását érinti.

A változással érintett telek Má-2 jelű övezetbe sorolt, mely a mezőgazdasági területek természeti, táji, ökológiai szempontból értékes mezőgazdasági területek övezete. A külterületi telek a Nagykovácsi úttal, mint országos főúttal közvetlenül határosan fekszik. A telek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, valamint az országos ökológiai hálózat folyosójának része.

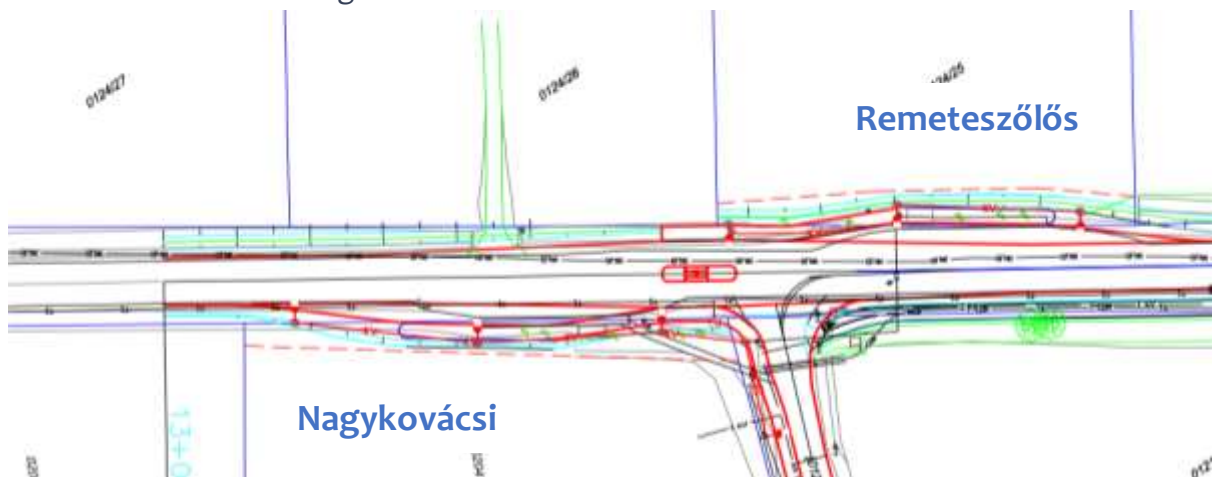


2.2. Alátámasztó javaslat

A fejlesztés keretében a közúton a gyalogos átkelés biztonságosabbá tételét kijelölt gyalogos átkelőhely létesítésével lehet elérni. A szabványos elválasztó szigettel kiépített gyalogátkelőhely és a közeli útsatlakozások miatta meglévő buszmegálló és peronok helyzetét felül kellett vizsgálni és átépítésük vált szükségessé.

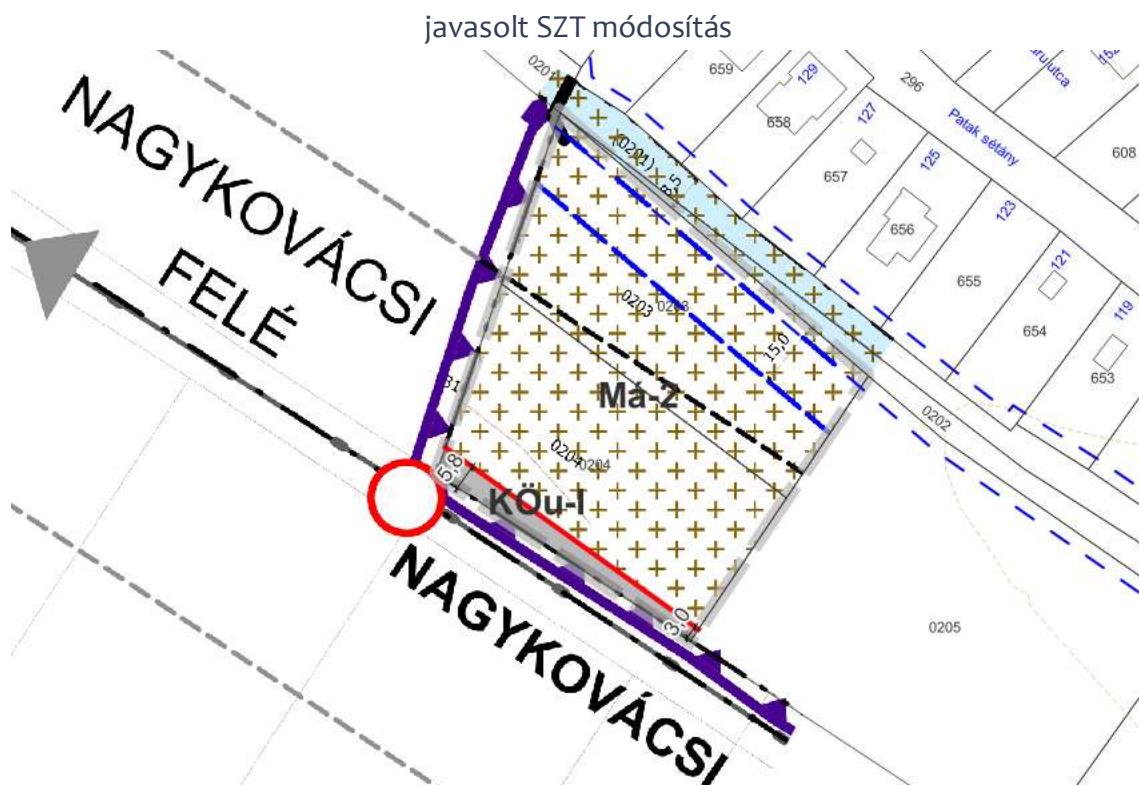
A buszmegálló és gyalogátkelőhely kiépített járdával kerül összekötésre.

A kijelölt gyalogátkelőhelyek és a buszöblök átépítése a jelenleg rendelkezésre álló közúti területen nem megoldhatóak, ezért a jelenleg nem közúti területek közúti-közlekedési célú felhasználása vált szükségessé.



forrás: Magyar Közút adatszolgáltatása

A tervezett buszöblő helybiztosításához a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási vonal ábrázolása szükséges, melyhez a kisajátítási vonalat a Magyar Közút adatszolgáltatása biztosította.



A tervezett közútfejlesztés a HÉSZ szöveges előírásainak módosítását is szükségessé teszi, miután országos mellékút övezeti kategória a településen jelenleg nincs, tekintettel arra, hogy a Nagykovácsi út területe nem Remeteszőlős közigazgatási területére esik.

Az új övezet jele: KÖu-I, mely az országos mellékutak övezetének jele. A HÉSZ 38.§(3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(3) A Szabályozási Tervlapon meghatározottak szerint a közúti közlekedés területeinek övezetei az alábbiak:

- a) a KÖu-I jelű országos mellékút övezete,
- b) a KÖu-gy jelű helyi gyűjtő utak övezete és
- c) a közlekedési célú kiszolgáló-, és lakó utak és egyéb utak területei.

3. Településképi védelmi rendelettel történő összhang megteremtése

A Tj. 8.§-a kimondja, hogy

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

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 településterv 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.

3.1. Szakmai Összefoglaló

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

Remeteszőlősön a nyári konyhának az egyszerűbb változata, a nem épületbe „zárt” típusú építményként kiépítésre kerülő változata van elterjedőben, kerti konyha vagy épített kemence formájában. A pergola fogalmát teljesen félreértelmezve, mintegy gyűjtő fogalomként használják, értelmezik az építetők 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) barkácműhely,

d) nyárikonyha,

e) vendégház

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

ugyanakkor a felsorolás Tkr-ben bevezetett új fogalmakkal történő kiegészítése is szükséges.

A HÉSZ általános előírásainak fejezetében az építési helyen kívül elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmények szabályozásáról szóló 26.§(3) bekezdés felsorolásának

„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 nyitott-fedett pergola alá elhelyezett gépkocsi-, vagy hulladéktartály tároló,
d) porta
létesítésének eseteit.”

kiegészítése szükséges Tkr módosítással bevezetésre kerülő új, illetve pontosított fogalmaival.

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

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 és az építési helyen kívül elhelyezhető építmények körének módosítása szükséges.

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

3.3. 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) előkertben támfalgarázs,
- d) utcafronti telekhatárra épített támfalba-, vagy kerítés vonalába épített fedett-nyitott gépkocsi-tároló, hulladéktartály tároló, az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény,
- e) porta.
- f) Azon építési telkek esetében, melyek védett természeti területtel nem határosak, a nem építési övezetben fekvő telekkel határos oldal-, vagy hátsó kertjében kerti konyha, épített kemence, pergola elhelyezhető.”

...

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

- a) Támfalgarázs:
 - aa) önálló építményként elhelyezett,
 - ab) alapterülete legfeljebb 40 m²,
 - ac) homlokzatmagassága legfeljebb 2,80 méter.
- b) Fedett-nyitott gépkocsi-tároló:
 - ba) utcafronti kerítéshez csatlakozóan elhelyezett,
 - bb) alapterülete legfeljebb 36 m²,
 - bc) homlokzatmagassága: legfeljebb 2,50 méter.”

HÉSZ 31.§(4) bekezdés

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

- a) **személygépjármű-tároló,**
- b) télikert,
- c) barkácműhely,
- d) nyárikonyha,
- e) vendégház
- f) közepes-, és kistestű állat tartására szolgáló építmény
- g) **műterem,**
- h) **pergola,**
- i) **épített kemence és kerti konyha,**
- j) **fedett-nyitott gépkocsi tároló,**
- k) **hulladéktartály tároló.”**

HÉSZ 2. melléklet

Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata

| | | |
|----|----------------------------------|--|
| 6. | kiegészítő rendeltetésű építmény | A fő rendeltetésű épület egységeinek rendeltetés szerű használatát, működtetését kiegészítő, melléképítménynek nem minősülő építmény, mint: <ul style="list-style-type: none">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) barkácműhely,i) műterem,j) vendégház,k) üvegház, |
|----|----------------------------------|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>l) télikert, m) pergola, n) épített kemence és kerti konyha, o) fedett-nyitott gépkocsi-tároló, p) hulladéktartály tároló, q) támfalgarázs, r) az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítmény, s) gazdasági bejárathoz tartozó, 20 m²-t meg nem haladó porta.</p> |
|--|--|---|