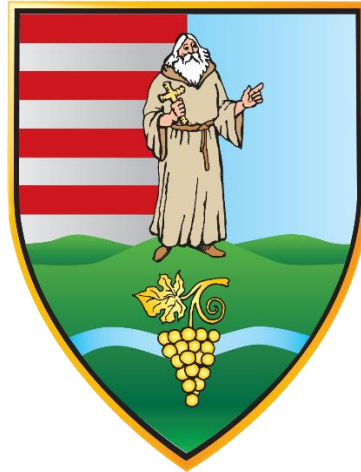


REMETESZÖLŐS KÖZSÉG




Településkép védelmi rendeletének eseti módosítása

2024. január hó



ALÁÍRÓLAP

Megrendelő:	Remeteszőlős Község Önkormányzata 2090 Remeteszőlős, Vénusz utca 8-10.	
Tervező:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657 TR 01-4657	
Főépítész:	Földi Zoltán Attila	

Budapest, 2024. január hó



Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	4
RENDELET TERVEZET:.....	5
SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ.....	8
1. Javasolt módosítás helye és indokai	10
2. Módosítási javaslat.....	12



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 a kiegészítő rendeltetésű építmények és a műszaki berendezések 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:****Remeteszölös Község Önkormányzat Képviselő-testületének __/2024.(__.__.)
önkormányzati rendelet-tervezete Remeteszölös Község településképeinek védelméről
szóló 7/2018 (VI.25.) sz. önkormányzati rendelete módosításáról**

Remeteszölös Község Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a településképek 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 Remeteszölös 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. §

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

„n1) műszaki berendezés, tetőszerelvény: Az épület, az épületegyüttes vagy a rendeltetési egység működéséhez szükséges, kívülről szerelt és kívülről látszó, a belső épületgépészeti eszközökkel vagy egyéb műszaki berendezésekkel összeköttetésben lévő műszaki eszköz, szerelvény, tetőszerelvény (különösen a hűtés, a fűtés, a melegvíz-készítés, a szellőzés berendezései).

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 építészetileg 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.”

(2) A Rendelet 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. §

A rendelet 14.§-a a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„14.§ A település területén a műszaki berendezések **elhelyezése**, valamint a felújítás, átépítés során érvényesítendő, településképi követelmények az alábbiak:

a) műszaki berendezésekre vonatkozó formai követelmények tekintetében:

aa) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő;

ab) arányos;

ac) a funkciót tükröző

ad) a településképet kedvezőtlenül nem érintő;

ae) a közterületről nem látható elrendezést alkalmazó, például látványát növényzettel eltakaró,

af) műszaki berendezés építési helyen belüli

elhelyezés és kialakítás alkalmazható.”



4. §

Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Szatmáry Gergely
polgármester

.....
jegyző

Ellenjegyezte:



SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

1. Pergola szabályozása

Remeteszőlősön az előkertbe telepíthető gépkocsi beállók kialakításának egyedi építészeti településképi követelményeit a Településképi Kézikönyv (továbbiakban: TAK) rögzíti, melyek a Településképi védelmi rendeletben (továbbiakban: Tkr.) nem kerültek pontosan megfogalmazva a jogi környezetben, ami a jelenlegi építési morál mellett kedvezőtlenül alakítja a településképi 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>



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

A TAK megfogalmazása szerint

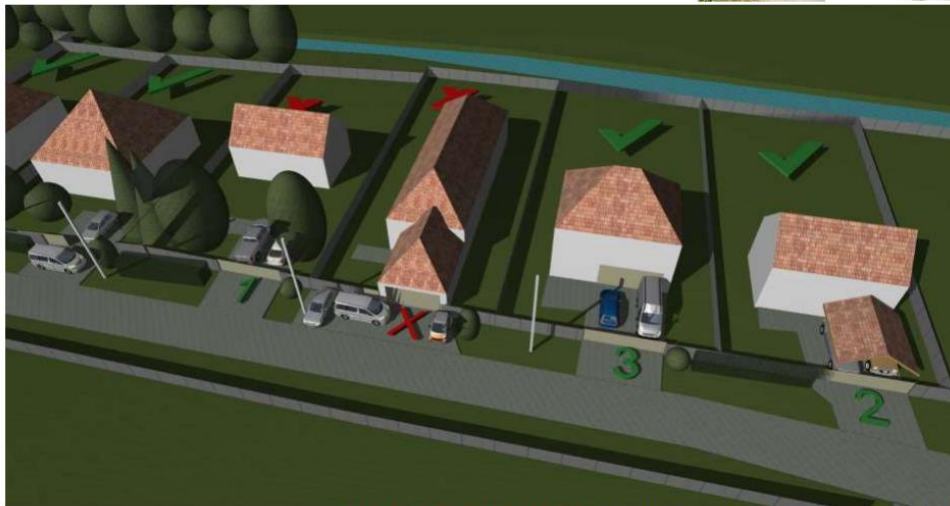
A) az ingatlanon belüli gépkocsi parkolás lehetőségei:

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 közötti 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. Hőszivattyú elhelyezésének szabályozása

Remeteszőlősen egyre gyakoribb probléma a klímák, hőszivattyúk okozta zajhatás, mely az érintett ingatlanok használati értékét jelentősen lerontja. Ennek megakadályozására az Önkormányzat képviselő-testülete a műszaki berendezések elhelyezésének szigorításáról döntött.

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, cégekre, 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.

1.5 A Tkr.14.§ (1) bekezdésének módosítása

Indoklás:

A Tj.14.§(1) bekezdése kimondja, hogy

14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények
14. § (1) A település területén az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó, felújítás, átépítés során érvényesítendő, településképi követelmények az alábbiak:
a) az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó formai követelmények tekintetében:
aa) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő;
ab) arányos;
ac) a funkciót tükröző
ad) a településképet kedvezőtlenül nem érintő;
ae) a közterületről nem látható elrendezést alkalmazó, például látványát növényzettel eltakaró kialakítás alkalmazható.
b) az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:
ba) nem rozsdásodó;
bb) minőséget képviselő;
bc) könnyen karbantartható;
bd) élénk színeket nem használó;
be) az épület/építmény megjelenését kedvezőtlenül nem befolyásoló kialakítás alkalmazható.

Fenti előírások a hőszivattyúk, klíma berendezések elhelyezését nem szabályozza, melyek beiktatásával a Tkr. módosítása szükséges.



2. A Tkr. módosítási javaslata

Alább kerül ismertetésre a hatályos rendelet szövegének módosító javaslata korrektúrással 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 gyümölcs feldolgozásra alkalmas kerti építmény.”

- ❖ Tkr.9.§ (1) bekezdése kiegészül az egyes kiegészítő rendeltetésű építményeinek egyedi építészeti településképi követelményeinek meghatározásával:

„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 előkertű épület-elhelyezést;

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

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.”

- ❖ Tkr 2.§ értelmező rendelkezéseinek kiegészítése a műszaki berendezések fogalmának meghatározásával, valamint a.9.§ (1) bekezdés a) pontjának kiegészítése a klíma berendezések és hőszivattyúk elhelyezésének szabályaival:

„n1) műszaki berendezés, tetőszerelvény:

Az épület, az épületegyüttes vagy a rendeltetési egység működéséhez szükséges, kívülről szerelt és kívülről látszó, a belső épületgépészeti eszközökkel vagy egyéb műszaki berendezésekkel összeköttetésben lévő műszaki eszköz, szerelvény,



tetőszerelvény (különösen a hűtés, a fűtés, a melegvíz-készítés, a szellőzés berendezései).”

„14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

14. § (1) A település területén az egyéb műszaki **berendezésekre elhelyezése, valamint a vonatkozó**, felújítás, átépítés során érvényesítendő, településképi követelmények az alábbiak:

a) **az egyéb** műszaki berendezésekre vonatkozó formai követelmények tekintetében:

aa) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő;

ab) arányos;

ac) a funkciót tükröző

ad) a településképet kedvezőtlenül nem érintő;

ae) a közterületről nem látható elrendezést alkalmazó, például látványát növényzettel eltakaró,

af) műszaki berendezés építési helyen belüli elhelyezés és kialakítás alkalmazható.

Kelt: Budapest, 2024. január hó