

**ELŐTERJESZTÉS**  
a Képviselő-testület  
**2023. május 26-i soron következő ülésére**

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

Az 50/1 helyrajzi számú ingatlan, természetben 2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10., alatti telek Remeteszőlős Község Önkormányzatának intézményközponti területének egyik fő színtere.

Jelenleg ezen ingatlan sokszínű funkciót fogad be, a település közigazgatási központja, 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 fejlesztés eredménye, az önkormányzati feladatellátás követelményeinek fényében történő fejlesztések megvalósításával létrejött együttes, számtalan pályázati támogatás felhasználásával kiépített településközponti ingatlan.

Az 50/1 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása, Remeteszőlős Község Önkormányzata képviselő-testületének, Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI. 14.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján, **(Vt-2 jelű) településközponti vegyes terület**, az alábbiakban felsorolt befogadható funkciókkal és beépítési paraméterekkel.

(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) szolgálati lakó

rendeltetést tartalmazhat.

(3) A Vt építési övezetekben **több épület is elhelyezhető.**

(4) A Vt építési övezetekben önállóan vagy vegyesen is megengedett lakó rendeltetés elhelyezése.

**A ingatlan területén történő építésre vonatkozóan a HÉSZ az alábbi beépítési paramétereket írja elő:**

Építési övezet: Vt-2

Kialakítható legkisebb telekterület: 1.500 m<sup>2</sup>

Kialakítható legkisebb telekszélesség: nem szabályozott

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m

Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

Szintterületi mutató maximuma: nem szabályozott

**A fent leírt fejlesztések eredményeképpen az ingatlan további kihasználtságának érdekében a jelenlegi szabályozás pontosító bővítése szükséges.**

A település HÉSZ 26. § Általános építési előírások a Vt- jelű övezet esetében is az alábbiak szerint lehetséges.

(1) Építési övezet-, övezet telkén építményt elhelyezni –eltérő rendelkezés hiányában- az elő-, oldal-, és hátsókerterek által meghatározott építési helyen belül, a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével szabad.

(2) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, amelynek mértéke az építési övezetre megállapított maximális beépítettség mértékének másfélszerese lehet.

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

**Jelen HÉSZ módosítás célja, hogy a Vt- jelű övezetben fekvő, 50/1 helyrajzi számú ingatlan területén, a telek beépítési feltételei az elő-, oldal- és hátsókert előírásai az alábbiak szerint módosuljanak:**

**Előkert legkisebb mélysége: 4,00 méter**

**Oldalkert legkisebb szélessége: 0 méter**

**Hátsókert legkisebb mélysége: 1,50 méter**

*A fentiek mellett szükséges egy fogalmi tisztázás is a Helyi Építési Szabályzatban: a fedett nyitott pergola egzakt értelmezhetősége érdekében a szóösszetételt jelentését pontosan tisztázni kell.*

Így Remeteszőlös Község Képviselő-testületnek a fenti ügyekben szükséges döntést hoznia.

### **1. határozat javaslat**

Remeteszőlös Község Önkormányzatának képviselő-testülete a pergola településképi megjelenésére vonatkozó Településkép védelmi rendeletének módosításával és a Polgármesteri Hivatal telkét érintő építési hely pontosításával kapcsolatos HÉSZ módosítással kapcsolatban a következő döntéseket hozza:

**1. Úgy dönt,** hogy módosítja a

- 1.1. Településkép védelméről szóló rendeltét a pergola településképi megjelenésének pontosítása céljából,
- 1.2. a Helyi Építési Szabályzatát a Településkép védelméről szóló rendelet módosításának összhangba hozatala érdekében, továbbá Remeteszőlös, 50/1 hrsz-ú telke építési helyének pontosítása céljából a Vénusz utca (49 hrsz) – Ördög árok (236 hrsz) – közterület (44/8 hrsz) 44/1 hrsz árok által határolt tervezési területen.

**2. Úgy dönt,** hogy

elfogadja a jelen határozat 1.mellékletében foglalt főépítési feljegyzést a HÉSZ módosításának tervtartalmára vonatkozóan az 1. pontban foglalt módosítás készítése tekintetében.

**3. Felkéri a Polgármestert,** hogy a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet

- 3.1. 70.§-a szerint a Településkép védelméről szóló rendelet módosításáról szóló,
- 3.2. a 69.§(1) bekezdés cc) és e) pont esetei szerinti HÉSZ módosításról szóló-, valamint a 2/2005.(I.11) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés eseti szükségességének eldöntésére szolgáló véleményezési eljárások lefolytatásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Mindemellett ajánlatot kértünk az eddigi településfejlesztési eszközök készítőjétől – Sín Emília településtervezőtől – a fenti tervezési munkák elvégzésére. Az árajánlatot mellékelem jelen előterjesztéshez.

### **2. határozat javaslat**

Remeteszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Polgármesteri Hivatal telkét érintő építési hely pontosításával kapcsolatos HÉSZ módosításhoz szükséges tervezési és engedélyezési feladatok elvégzésével megbízza Sín Emília településtervezőt, egyéni vállalkozót.

A Képviselő-testület a tervezési díjra vonatkozó bruttó 450.000 Ft összegű ajánlatot elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a megbízási szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Remeteszőlös, 2023. június 5.

Szathmáry Gergely  
polgármester

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

A Remeteszőlős eseti HÉSZ módosítása tárgyú tervezési munka  
tervtartalmi követelményei

## HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-,  
az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított részletezettséggel és  
tartalommal szükséges kidolgozni

*Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:*

Munkarész	szükséges
1. HELYZETFELTÁRÁS - HELYZETELEMZÉS	igen
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	nem
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
1.7. g) A település gazdasága	nem
1.8. h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	nem
k) Környezetiállapot-jellemzők	nem
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	nem
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
2.1. Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
2.2. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
2.3. Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek térképi lehatárolása	nem
2.4. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
2.5. Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	nem

**Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:**

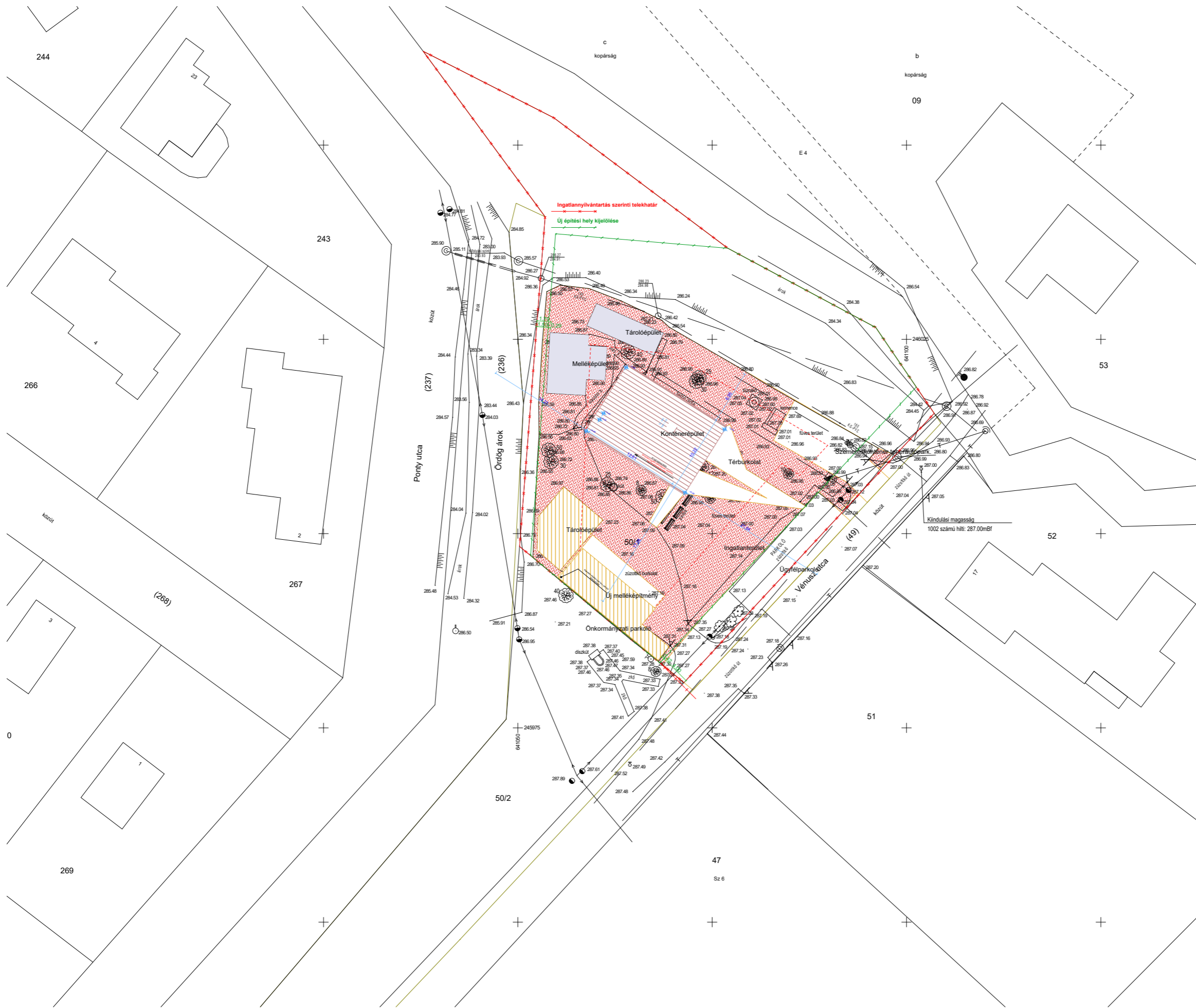
Munkarész	szükséges
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	igen
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	nem
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

**Tervi munkarészek:**

Munkarész	szükséges
4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei	igen
Módosító határozat-tervezet és mellékletei	nem
Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette: .....

Földi Zoltán főépítész



Építési hely: 2090 Remeteszőlős, Vénusz u 8-10., Megbízó: Remeteszőlős Község Önkormányzata, 2090 Remeteszőlős, Vénusz u 8-10. polgarmester@remeteszolos.hu, +36205877387  
Építési hely meghatározása Vt jelű övezet  
Tervező: Földi Zoltán Attila, okl. építésmérnök, vezető építésztervező foeipitesz@remeteszolos.hu telefon: +36209205165  
Kecskés János földmérő, Petri Zoltán statikus, Nyári Ilona épületvilágosság, Kontra Botond, Roll Györgyné költségszakértő



**MEGRENDELŐ:**

**Remeteszőlős Község Önkormányzatának Polgármestere**

2090 Remeteszőlős, Vénusz utca 8-10.

[polgarmester@remeteszolos.hu](mailto:polgarmester@remeteszolos.hu)

**Tárgy:** Remeteszőlős eseti HÉSZ és Településkép védelmi rendeletének módosítása / **ÁRAJÁNLAT**

**Tisztelt Szathmáry Gergely Polgármester úr!**

Köszönettel vettem megkeresésüket a Helyi Építési Szabályzat és a Településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet eseti módosítása vonatkozásában, melynek elkészítésére készséggel vállalkozom.

**1) A tervezési feladat:**

- 1.1. A Polgármesteri Hivatal telkén álló építmények építési helyen belülré történő rendezése a szabályozási tervlapra feljelölt rajzi elem feltüntetésével.
- 1.2. A Településkép védelméről szóló rendeletben szereplő „pergola” fogalmának szöveges pontosítása és annak összhangba hozatala a HÉSZ-el.

**2) A véleményezési eljárás típusa:**

A 419/2021.(VIII.15.) Korm. rendelet 69.§(1) cc) és e) pontok esetében **rövid eljárás** lefolytatására van lehetőség:

**„69. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési rövid eljárásban történő módosítása esetén, ha a módosítás**

**cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;**

**e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik”**

**3) Tervezési díj: bruttó 450 000 Ft**

4) **Vállalási határidő:** Szerződéskötéstől számított 30. nap

5) **Adatszolgáltatás:** 419/2021. Korm. rendelet szerinti hivatalos adatszolgáltatás

A HÉSZ módosítás tervtartalmi követelményeiről a főépítésznek nyilatkozatot kell majd készítenie, melyet a HÉSZ módosítás kezdeményezéséről szóló KT határozat elfogadásával egyidejűleg szintén el kell fogadnia a testületnek. A rendelet módosítások eldöntéséről szóló határozati javaslat és annak mellékletét képező főépítési feljegyzés javaslatát az árajánlat melléklete tartalmazza.

Tisztelettel:

Sin Emília vezető településtervező

Budapest, 2023. június 2.

*Melléklet: főépítési feljegyzés javaslata*