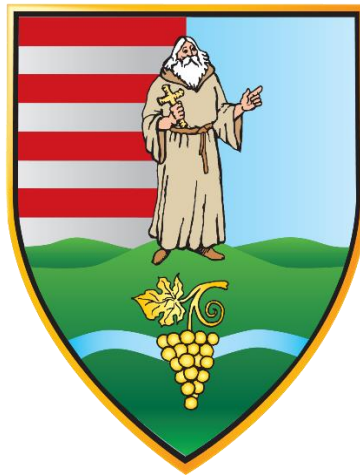


REMETESZŐLŐS KÖZSÉG



Településkép védelmi rendeletének eseti módosítása - véleményezési dokumentáció -

véleményezési eljárásra

2023. szeptember 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



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 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 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

Remeteszőlősön 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 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>



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

A TAK megfogalmazása szerint

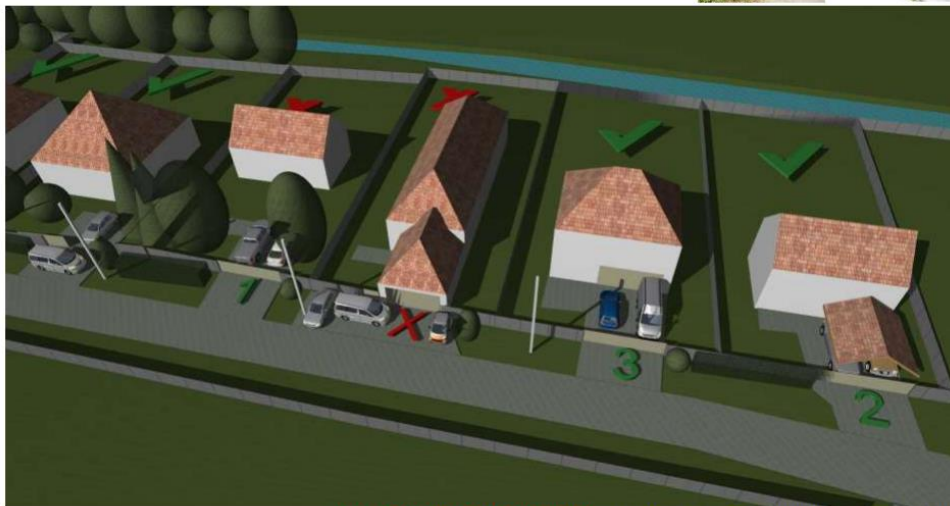
A) az ingatlanon belüli gépkocsi parkolás lehetőségei:

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 HÉSZ és TKR normaszövegében történő egységes hivatkozási 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, cégérekre, 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 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 paramétereit 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.”