

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2017. szeptember 26-án megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 8 fő képviselő 6 igen, nem szavazat nélkül és 2 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 339/2017. (IX. 26.) Kt. határozata Budakeszi Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezési szakaszának lezárásáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a beérkezett észrevételekre adott tervezői válaszokat, és a hulladékudvar céljára kijelölt (D.6. pont) 2. és 3. számú helyszínt törli a véleményezési anyagból, az 1. számú helyszín javaslat szerinti módosítást – az érintett államigazgatási szervek észrevétele alapján – kiegészíti azzal, hogy a hátsókert méretén belül a zöldfelület megtartása kötelező.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budakeszi Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezési eljárását lezárja.
3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a véleményezési anyag - tervezői válasz szerinti – javításáról, majd az állami főépítésznek - végső szakmai véleményezésre történő - megküldéséről.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1.-2. pont: azonnal

3. pont: a döntést követő 15 napon belül

k. m. f.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester



dr. Makai Katalin
dr. Makai Katalin
aljegyző

A közbenő véleményezési szakaszban érkezett vélemények kivonata és a megrendelő önkormányzat illetékeseivel egyeztetett tervezői válaszok
Budakeszi HÉSZ részleges módosítása tárgyában

Észrevételező	Észrevétel	Válasz
SZAKHATÓSÁGI ÉSZREVÉTELEK		
1 Váradi Tibor Pest Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész Budapest, v. kerület, Sas u. 19.	<p>1. A jogszabály szerkesztésénél, megszövegezésénél kéri betartani a felsorolt jogszabályokat.</p> <p>2. Az észrevétel szerint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdésében foglaltak alapján településképi követelményt, az építészeti örökség helyi védelmére vonatkozó követelményt, valamint reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések elhelyezésével kapcsolatos követelményt már csak településképi rendeletben lehet meghatározni. Vagyis a rendelettervezet 3.§ (6) bekezdése, 4.§ (3) bekezdése és az 5.§ nem felel meg ennek.</p> <p style="text-align: center;">3.§</p> <p>(6) Az R. 4. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(15) A tetőzetten napellen, napkollektor védett épületen nem, védett településrészen utcai homlokzaton nem létesíthető.”</p> <p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(3) Az R. 5. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: <i>„(8) Beépítésre nem szánt területen, ha az övezet előírásai külön nem rendelkeznek, csak lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadhálo, valamint karám jellegű kerítés építhető.”</i></p> <p style="text-align: center;">5.§</p> <p>Az R. 6. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép: <i>„d) Épület utcai homlokzatán a gépkocsiátálló kapujának szélessége az utcai homlokzat hosszának legfeljebb 1/4-e lehet, kivéve a két oldalhatár között teljesen beépült telek utcai határvonalát, ahol legfeljebb 3 m széles kapu biztosítja a gépkocsik telken belüli elhelyezését.”</i></p> <p>3. Az OTÉK 7. § (3a) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban a megengedett beépítési magasságot egységesen, vagy az épületmagasság, vagy a homlokzatmagasság, vagy a párkánymagasság alkalmazásával kell</p>	<p>A rendelet-tervezet a felsorolt jogszabályoknak való megfeleléség igényeivel készült.</p> <p>Az észrevétel alapján az első két kifogásolt előírás módosítás nélkül marad a hatályos HÉSZ szövegezésének megfelelően.</p> <p>Az 5. § szerinti előírás a HÉSZ-ben szabályozandó méretekre vonatkozó előírást tartalmaz, tehát megtartható.</p> <p>Az egységes fogalom-használat csak az építési övezetek, övezetek paramétereire (a táblázatokra) vonatkozik. A szöveges előírások</p>

<p>meghatározni. Ennek nem felel meg a 3. § (5) bekezdés a) pontja illetve a 12.§ (2) bekezdése.</p> <p style="text-align: center;">3.§</p> <p>(5) Az R. 4. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(14) Ha a szabályozási vonattól számított 8,0 m széles sávban az eredeti szintkülönbség legalább 3 m, támfalgarázs helyezhető el az alábbi szabályokkal:</p> <p>a) támfalgarázs utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet.”</p> <p style="text-align: center;">12.§</p> <p>(1) Az R. 1. melléklete 2.3. Településközpont terület táblázat 2. sora helyébe a következő sor lép:</p> <table><tr><td>2.</td><td>Vt1</td><td>zárt sorú</td><td>500</td><td>40 % saroktelek50 %</td><td>30 %</td><td>5,0* 50**</td><td>L=7/3 ek: K</td></tr></table> <p>* a Füzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol: beépített telek esetén K (kialakult), beépítetlen telek esetén az oldalsó szomszédos épületek épületmagasságának átlaga, de az új épület párkánymagassága – a csatlakozástól mért 3,0 méteren belül - a csatlakozó épületek párkánymagasságától legfeljebb 0,5 m-rel térhet el.</p> <p>** a Füzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol L=7/250</p> <p>A rendelettervezet 7. § (2) bekezdése, 9.§ (1) bekezdése, 12. § (1)-(2) bekezdésében az elő-, oldal, - és hátsókerít méreteit pontos számértékekkel kell meghatározni.</p> <p style="text-align: center;">7.§</p> <p>(2) Az R. 12. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>„(7) Lakóterületen</p> <p>a) általános esetben az előkerít mélysége 6 m vagy a kialakult, a hátsókerít mélysége 6 m, vagy az 1. melléklet szerinti;</p> <p>b) fekvőtelek esetében az előkerít mélysége 3 m, a hátsókerít mélysége 3 m,</p> <p>c) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben</p> <p>ca) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkerítje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkerít 3 m.</p> <p>cb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkerítje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.”</p> <p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(1) Az R. 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</p>	2.	Vt1	zárt sorú	500	40 % saroktelek50 %	30 %	5,0* 50**	L=7/3 ek: K	<p>esetén nincs megítélva. Mindemellett – véleményünk szerint - támfalgarázs esetén az épületmagasság alkalmazásával a szabályozási szándék nem is lenne érvényesíthető, kizárólag a homlokzatmagasság alkalmazása fejezi ki a tervezői szándékot.</p> <p>A 12. §-ban szereplő szöveges előírás kialakult zárt sorú beépítésre vonatkozik, ahol egyetlen foghíjtelek beépítése érdekében az illesztékes szabály került egyedileg rögzítésre. Ezt a szabályozási szándékot az épületmagasság fogalmát alkalmazva nem lehet kinyilvánítani.</p>
2.	Vt1	zárt sorú	500	40 % saroktelek50 %	30 %	5,0* 50**	L=7/3 ek: K		

	<p>„(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m – kivéve a Gksz2 jelű építési övezetben a Kert utca felől, ahol a kialakult -, az elkerülő út és a Budaiörsi út mellett 15 m.”</p> <p>Az OTÉK 1. számú melléklet 21., 27., 28., 31., 47., és 91. pontjában foglaltak értelmében az elő-, oldal- és hátsókert mérete nem azonos egy építési telken tervezett, vagy már meglévő épületnek a telek utcai, oldalsó és hátsó telekhatáraitól való távolságával, definíció szerinti elő-, oldal- és hátsókert nem lehet kialakult.</p> <p>Kéri, hogy az egyértelmű jogértelmezés érdekében a rendelettervezetben legyen meghatározva a tervezetben használt, az Étv-ben és az OTÉK-ban nem szereplő: „nyárlikonya” fogalma.</p>	<p>Az OTÉK használja a nyárlikonya fogalmát, fogalommagyarázata az OTÉK körébe tartozik.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően a teljes dokumentáció felülvizsgálata, javítása elvégzésre kerül.</p>
<p>2 Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság Esztergom 2509, Strázsa-hegy</p>	<p>D.6. Hulladékudvar elhelyezése terület kijelölése</p> <p>A tervezett területhasználát számára a benyújtott terveken három helyszin került kijelölésre. Az 1. számú helyszin (új szemnyitáskészítő területe, hrsz. 067/15 hrsz-ú ingatlan) az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (továbbiakban: BATTT) megjelent országos ökológiai hálózat puffertérület övezetének a része. A kijelölt ingatlan továbbá határos a Budai TK fokokozottan védett területével, mely egyúttal a HUDJ20010 jelölésű, Budaiörsi kopárak elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura2000 terület) részét is képezi. Figyelembe véve a szomszédos területek kiemelt természetvédelmi jelentőségét a jelenleg még beépítetlen puffertérület további beépítéssel járó fejlesztése - különös tekintettel a tervezett rendeltetésre a természetvédelmi oltalom alatt álló területek természetvédelmi szempontú célkitűzéseinek elérése szempontjából nem kívánatos.</p>	<p>Az észrevétel szerint a három helyszin közül a 1. és 3. számú törésre kerül. Önkormányzati döntést igényel!!!</p>

	<p>A 3. számú helyszín (nrsz. 072/35) szintén az országos ökológiai hálózati puffertérület övezetével érintett, még beépítetlen terület. Mindezek alapján a hulladékudvar kialakítása itt szintén jelentősebb környezetterheléssel jár.</p> <p>Táj- és természetvédelmi szempontból legkedvezőbbnek a 2. számú helyszín (nrsz. 2747, a régi szennyvíztisztító területe) mutatkozik. Az ingatlan nem képezi részét táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alá tartozó területnek, jelenleg is beépített, továbbá településszerkezeti elhelyezkedése is ideális.</p> <p>Mindezek értelmében különösen az 1. számú helyszín, de a 3. számú helyszín esetében sem tartja a területekhez kapcsolódó szabályozási módosítások jóváhagyását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak. Kéri a megjelölt kijelölések jóváhagyandó tervekről történő törlését is.</p> <p>A 2. számú helyszín javasolt övezeti (V/3) módosításával kapcsolatban az Igazgatóság észrevételét nem tesz, a tervezett változtatások jóváhagyása ellen kifogást nem emel.</p>	
<p>3</p> <p>Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 1072 Budapest, Nagy diófa utca 10-12.</p>	<p>A C.1. Mk övezet paramétereinek javítása a táblázatban és a C.3 Nagyszénászug beépítési paramétereinek felülvizsgálata című pontokhoz</p> <p>Az Mk övezet egyes telkei határosak a Budai tájvédelmi körzet területeivel, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területekkel (Natura 2000), illetve az országos ökológiai hálózat övezetével, amelyekben a beépítés intenzitásának növelése az oldal- és hátsókeretek méretének csökkentésével nem kívánatos. További probléma az Őzike köz zárvány helyzete, amely következtében az ingatlanulajdonosok a védett természeti területeken keresztül közelílik meg ingatlanjaikat.</p> <p>A fenti esetekben az övezeti paraméterek általános módosítását aggályosnak tartja, a HÉSZ 20. §-ban rögzítésre javasolja, hogy a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében maradjon meg a hatályos tervben szereplő 6 méteres hátsókereti érték.</p>	<p>Az észrevétel szerint a 20. § kiegészítésre kerül a következőképpen:</p> <p>Mezőgazdasági területek 20. §</p> <p>(5) A kertes mezőgazdasági övezetben</p> <p>a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.</p> <p>b) épület – a falkövek kivételével - a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókeret mérete 6,0 m.</p> <p>c) falkövekkel esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet.</p> <p>d) a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telkek területének 3 %-ánál.</p>

	<p>b) épületet – a fekvőtelkek kivételével - a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatártól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatártól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet,</p> <p>c) fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatártól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatártól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet.</p> <p>d) a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.</p> <p>A D.6. Hulladékudvar elhelyezésére terület kijelölése című ponthoz</p> <p>1. számú lehetséges helyszínként</p> <p>A Járási Hivatal álláspontja szerint a fokozottan védett természeti terület szomszédságában, a meglévő szennyvíztisztító mellett egy újabb terhelő funkció elhelyezhetőségének biztosítása nem kívánatos.</p> <p>2. számú lehetséges helyszínként</p> <p>A terület a régi szennyvíztisztító területét foglalja magában, így az új funkció egy barmamezős fejlesztésként értelmezhető, míg a többi terület esetében új területfoglalásként jelenne meg. További előnye a területnek, hogy a település közelében a lakosság számára ideális távolságra helyezkedik el.</p> <p>3. számú lehetséges helyszínként</p> <p>A két ingatlan Budakeszi 072/35 hrsz.-ú ingatlan esetében határos a Budakeszi 072/38 hrsz.-ú ingatlan esetében pedig részét képezi az OTT tv.-ben lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének.</p> <p>A fentiek értelmében a Járási Hivatal a Budakeszi 2747 hrsz.-ú ingatlant tartja elfogadhatónak lakossági hulladékudvar elhelyezésére. Kérem, hogy a fenti szempontok értelmében a rendelettervezet csak ezen terület esetében tegye lehetővé a hulladékudvar elhelyezését.</p> <p>Tekintettel az elkészült véleménykezési dokumentációban megfogalmazottakra, valamint a bemutatott módosítások volumenére a Járási Hivatal nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és utólagos benyújtását.</p> <p>A 11. § (5) b) pontjának törlésével a közmű szakértői véleménnyel összhangban nem ért egyet.</p> <p>Közművek és közművesíftetés előírásai</p> <p>11. §</p>	
4	<p>Fővárosi Katasztróavédelmi Igazgató-helyettesi Szervezet</p> <p>A 11. § (5) b) pontja a véleménykezési anyagban nem került törlésre.</p>	<p>Az észrevétel szerint a 3 helyszín közül a 1. és 3. számú törlésre kerül. Önkormányzati döntési igényell!!!</p>

<p>Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Bp., 1081 Dologház utca 1.</p>	<p>(1) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha: b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll, a tisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos.</p>	
<p>5 Közép- Duna- völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Bp., Rákóczi út 41.</p>	<p>A tervezett módosítások ellen kifogást nem emel.</p>	<p>Választ nem igényel</p>
<p>LAKOSSÁGI ÉSZREVÉTELEK</p>		
<p>1 Doleschall Tamás</p>	<p>A C.3. Nagyszénászug beépítési paramétereinek felülvizsgálata című ponthoz</p> <p>A véleményezési anyagban a beérkezett módosítási javaslatok alapján nem vizsgálták a kertes mezőgazdasági (Mk) övezetre vonatkozó helyi építési szabályok [HÉSZ 20. § (2)-(5) bekezdése] közül a (4) bekezdés b) pontjában szereplő, üdülőépület elhelyezésének tilalmát.</p> <p style="text-align: center;">Mezőgazdasági területek 20. §</p> <p>(1) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el: a) lakóépület, b) üdülőépület.</p> <p>A hatályos HÉSZ ellenében az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglalt övezeti alakítási szabállyal, amely szerint az övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük szerint kell besorolni. A tervezett rendeltetés szerint az övezetben nem támogatható a további, lakhatási céllal történő betelepülés, de megerősítendő a kertes tájhasználat és a rekreációs funkció. A meglévő és tervezett rendeltetés szerint Nagyszénászug Mk övezetbe sorolása helytálló, de az övezet fent említett részletszabálya – magukban a HÉSZ és a TSZT alátámasztó munkarészeiben foglalt megállapítások alapján is – ellentmond minkét rendeltetésnek. Az üdülőépület elhelyezésének tilalma tehát mind a meglévő, mind a tervezett rendeltetéssel ellentétes, jogellenes szabályozás.</p>	<p>Az önkormányzat tervbe vette Nagyszénászug területe szabályozásának teljes körű felülvizsgálatát. A kért módosítás a készülő felülvizsgálat során kezelhető, mivel teljes körű és koncepcionális áttekintésre van szükség a településrészt illető bármilyen módosítást megelőzően.</p>
<p>2 Doleschall Tamás</p>	<p>A D.7. Gkszz építési övezetben előkert méretének csökkentése című ponthoz</p> <p>Az észrevétel szerint a Gkszz övezetek elő-, oldal- és hátsókert méretezése nemcsak lokális probléma, hanem szinte a teljes övezet (Gksz1-Gksz5) összes ingatlanát érinti, a tulajdonosok többségét aránytalanul és jogsértő módon korlátozva ingatlanjaik rendelkezésszerű használatában. A hatályos HÉSZ szerint a Gkszz övezetekben alkalmazott oldal- és hátsókert mérete jelentősen, 100-150%-</p>	<p>A kért módosítás konkrét beruházói szándék alapján került módosításra és a jelen módosítás keretében nem érinti az összes többi Gksz jelű építési övezetet. Azok előírásainak módosítása teljes körű felülvizsgálat keretében történhet, mivel az összes telek beépíttségének és a</p>

	kal elter a szakmailag általánosnak mondható, legnagyobb épületmagasság felében meghatározott oldal- és hátsókeret mérettől. Kéri a 15. § (5) bekezdéséből az oldal- és hátsókeretre vonatkozó előírást törölni és az 1. melléklet 2.5 táblázatában az oldal- és hátsókeret méretét övezetenként a legnagyobb épületmagasság felében meghatározni.	forgalmas utaktól való távolságoknak a vizsgálatát egyaránt igényli.
3	Dr. Viliagos Beatrix A HÉSZ 5. § (3) bekezdésének módosításához A településképp védelmére, a településképp alakítására vonatkozó általános előírások 5. § (3) Utcai homlokzat, az oldalhatáron álló homlokzat és az oldalhatártól 3 m-nél kisebb távolságra elhelyezett homlokzat magassága nem lehet nagyobb, mint az építési övezetre előírt épületmagasság legnagyobb mértéke. A D.4. a HÉSZ 4. § (6) bekezdésének törlése, illetve az oldalkeretek méretének felülvizsgálata című ponthoz	A későbbi, teljes körű felülvizsgálaton alapuló módosítás keretében kezelhető változtatási javaslatok csoportjába került, azon belül is a Településképi rendelet keretében módosítható javaslatokhoz.
4	dr. Farkas Tünde Az észrevételező egyedi elbírálást kér a 7142-es hrsz-ú ingatlan esetében az oldalkereti méretek betartásának vonatkozásában, amely szerint új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 m, míg a másik oldalhatártól 6 m beépítetlen telekrész maradjon. Az észrevételező kéri, hogy amennyiben az épületek közötti létrejön a 7 m-es szükséges távolság. (nyél rész beszámításával), akkor a telekhatárra való új épület elhelyezése elfogadásra kerüljön.	Az észrevétel a véleményezési anyag kiküldés előtti véglegesítése után érkezett, a javaslatok köre jelen fázisban már nem bővíthető. Meg kell várja a településrendezési eszközök teljes körű felülvizsgálatát, kérése akkor lesz befogadható. Kérése alapján a telkek egyedi vizsgálata szükséges a közterületi szabályozásokkal összefüggésben, erre a következő felülvizsgálat során lesz lehetőség.

Budapest, 2017. 09. 12.

Pintér Ferenc sk.
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező
településrendezési szakértő
É 01-1719, TT1É 01-1719/11,
TR 01-1719, SZTR 01-1719
KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.