



## BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 345.

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	IX. 14.	<i>[Signature]</i>	X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	IX. 19	<i>[Signature]</i>	PFB		OKEB	
Jegyző			IX. 20.			

Meghívott személy: -

Melléklet: tervezői válaszok

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2017. szeptember 26-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Döntés Budakeszi Helyi Építési Szabályzat módosításának véleményezési szakaszának lezárásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv felülvizsgálata a véleményezési eljárás végéhez ért. A véleményezési eljárás lezárásával, a 145/2017. (V. 25.) Kt. határozattal elfogadott véleményezési anyag az érdekelt államigazgatási szervek által is véleményezésre került. A felmerült észrevételekre a melléklet szerinti tervezői válaszokat adták a településtervezők.

A hulladékudvar elhelyezésével kapcsolatban önkormányzati döntésre van szükség.

A Képviselő-testület 144/2017. (V. 25.) Kt. határozata szerinti, hulladékudvar céljára kijelölt területtel kapcsolatban a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és a PMKH ÉJH Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya is kifogással élt. Nem tartják elfogadhatónak a kijelölt helyszínt hulladékudvar céljára.

A véleményezési eljárás lezárását követően tudjuk megküldeni az anyagot az állami főépítésznek, hogy a záró szakmai véleményét megadhassa.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és a megvitatást követően a határozati javaslatot elfogadni.

Budakeszi, 2017. szeptember 14.

**dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s.k.**  
polgármester

## **Határozati javaslat:**

### **Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../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 1. és 3. számú helyszínt törli a véleményezési anyagból.
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

A közbenső véleményezési szakaszban érkezett vélemények kivonata és a megrendeítő önkormányzat illetékeseivel egyeztetett tervezői válaszok  
**Budakeszi HÉSZ részleges módosítása tárgyában**

Észrevételező	Észrevétel	Válasz
SZAKHATÓSÁGI ÉSZREVÉTELEK		
<b>1</b> <b>Váradai Tibor</b>  <b>Pest Megyei Kormányhivatal,</b> <b>Állami Főépítész</b>  <b>Budapest, v. kerület, Sas u. 19.</b>	<b>1.</b> A jogszabály szerkesztésénél, megszövegezésénél kéri betartani a felsorolt jogszabályokat.  <b>2.</b> 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.  <div style="text-align: center;"><b>3.§</b></div> <b>(6)</b> Az R. 4. § (15) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(15) A telőzetlen napellen, napkollektor védett épületen nem, védett településrészen utcai homlokzaton nem létesíthető.”  <div style="text-align: center;"><b>4.§</b></div> <b>(3)</b> Az R. 5. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(8) Beépítésre nem szánt területen, ha az övezet előírásai külön nem rendelkeznek, csak lábazat nélküli, drótfonatos kerítés, vadháló, valamint karam jellegű kerítés építhető.”  <div style="text-align: center;"><b>5.§</b></div> <b>Az R. 6. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</b> „d) Épület utcai homlokzatán a gépjárműről 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 biztosíthatja a gépkocsik telken belüli elhelyezését.”	A rendelet-tervezet a felsorolt jogszabályoknak való megfeleltetés igénykezelével készült.  Az észrevétel alapján az első két kifogásolt előírás törlésre kerül.
	<b>3.</b> Az OTÉK 7. § (3a) bekezdése alapján a helyi építési szabályzatban a megengedett beépítési magasságot egységesen, vagy az épületmagasság, vagy a homlokzatmagasság, vagy a pátkánymagasság alkalmazásával kell	Az egységes fogalom-használat csak az építési övezetek, övezetek paramétereire (a táblázatokra) vonatkozik. A szöveges előírások

meghatározni. Ennek nem felel meg a 3. § (5) bekezdés a) pontja illetve a 12.§ (2) bekezdése.

3.§

(5) Az R. 4. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(14) Ha a szabályozási vonaltól számított 8,0 m széles sávban az eredeti szintkülönbség legalább 3 m, támfalgarázs helyezhető el az alábbi szabályokkal:  
a) támfalgarázs utcai homlokzatmagassága legfeljebb 3,5 m lehet,”

12.§

(1) Az R. 1. melléklete 2.3. Településközpont területi táblázat 2. sora helyébe a következő sor lép:

2.	Vt1	zárt sorú	500	40 % saroktelek50 %	30 %	5,0* 50**	L=7/3 ek: K
----	-----	-----------	-----	------------------------	------	--------------	----------------

\* 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 pátkánymagassága – a csatlakozástól mért 3,0 méteren belül - a csatlakozó épületek pátkánymagasságától legfeljebb 0,5 m-rel térhet el.

\*\* a Füzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol L=7/250

A rendelettervezet 7. § (2) bekezdése, 9.§ (1) bekezdése, 12. § (1)-(2) bekezdésében az elő-, oldal-, és hátsókert méreteit pontos számértékekkel kell meghatározni.

7.§

(2) Az R. 12. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Lakóterületen

- a) általános esetben az előkert mélysége 6 m vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 6 m, vagy az 1. melléklet szerinti;
- b) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 3 m,
- c) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben
- ca) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkerfje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m.
- cb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkerfje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.”

9.§

(1) Az R. 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m – kivéve a Gksz2 jelű építési övezetben a Kert utca felelő, ahol a kialakult -, az elkerülő út

esetén nincs megtiltva. Mindemellett – véleményünk szerint - támfalgarázs esetén az épületmagasság alkalmazásával a szabályozási szándék nem is lenne érvényesíthető, kizárólag a homlokzatmagasság alkalmazása fejezi ki a tervezői szándékot.

A 12. §-ban szereplő szöveges előírás kialakult zárt sorú beépítésre vonatkozik, ahol egyetlen foghíjtelek beépítése érdekében az illeszkedés szabálya került egyedileg rögzítésre. Ezt a szabályozási szándékot az épületmagasság fogalmát alkalmazva nem lehet kinyilvánítani.

A „kialakult” jelölésű paraméterek alkalmazása általánosan felülvizsgálandó Budakeszi településrendezési eszközeinek majdani teljes körű felülvizsgálata során, jelen egyedi módosítások keretén belül nem orvosolhatók ezen anomáliák.

	<p>és a Budaörsi 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: „nyárikonyha” fogalma.</p>	
<p><b>2</b></p> <p><b>Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság</b></p> <p>Esztergom 2509, Strázsahegy</p>	<p><b>D.6. Hulladékudvar elhelyezésére terület kijelölése</b></p> <p>A tervezett területhasználat számára a benyújtott tervekben három helyszínt került kijelölésre. Az <b>1. számú helyszín</b> (új szennyvíztisztító területe, hrsz. 067/15 hrsz-ú ingatlan) az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OT-ÉT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervről szóló 2005. évi LXIV. törvényben (továbbiakban: BAT-ÉT) megjelölt országos ökológiai hálózat pufferterület övezetének a része. A kijelölt ingatlan továbbá határos a Budai TK fokozottan védett területével, mely egyúttal a HUDJ20010 jelölésű, Budaörsi kopárak elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura2000 terület) részét is képezi. Figyelembe véve a szomszédos területek kiemelt természetvédelmi jelentőségét a jelenleg még beépítetlen pufferterület további beépítéssel járó fejlesztése - különös tekintettel a tervezett rendelkezésre a természetvédelmi oltalom alatt álló területek természetvédelmi szempontú célkitűzéseinek elérése szempontjából <b>nem kívánatos</b>.</p>	<p>Az észrevétel szerint a három helyszínt közül a 1. és 3. számú törzésre került. Önkormányzatú döntéshozatalra kerül.</p>

	<p>A <b>3. számú helyszín</b> (nr.sz. 072/35) szintén az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetével érintett, még beépítetlen terület. Mindezek alapján a hulladékhulladék kiakartása itt szintén <b>jelentősebb környezetterheléssel jár.</b></p> <p>Táj- és természetvédelmi szempontból legkedvezőbbnek a <b>2. számú helyszín</b> (nr.sz. 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 törölését 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><b>3</b></p> <p><b>Pest Megyei Kormányhivatal</b> Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 1072 Budapest, Nagy diófa utca 10-12.</p>	<p>A <b>C.1. Mk övezet paramétereinek javítása a táblázatban és a C.3 Nagyszénászug beépítési paramétereinek felülvizsgálata című pontokhoz</b></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 Özike köz zárvány helyzete, amely következtében az ingatlanulajdonosok a védett természeti területeken keresztül közelíthet meg ingatlanjaikat.</p> <p>A fenti esetekben az övezeti paraméterek általános módosítását aggalysónak 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><b>Mezőgazdasági területek</b> <b>20. §</b></p>	<p>Az észrevétel szerint a 20. § kiegészítésre kerül a következőképpen:</p> <p><b>Mezőgazdasági területek</b> <b>20. §</b></p> <p>(5) A keres mezőgazdasági övezetben</p> <p>a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el,</p> <p>b) épületet – 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,</p> <p>c) falkövek 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</p>

	<p>(5) A keres mezőgazdasági övezetben</p> <p>a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.</p> <p>b) épületet – a fekvőtelkek 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,</p> <p>c) fekvőtelkek 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 telek területének 3 %-ánál.</p>	<p>lehet több a telek területének 3 %-ánál.</p>
	<p><b>A D.6. Hulladékudvar elhelyezésére terület kijelölése című ponthoz</b></p> <p>1. számú lehetséges helyszínrként</p> <p>A Járási Hivatal álláspontja szerint a fokozottan védett természeti terület szomszédságában, a meglévő szennyvizisztító mellett egy újabb terhelő funkció elhelyezhetőségének biztosítása nem kívánatos.</p> <p>2. számú lehetséges helyszínrként</p> <p>A terület a régi szennyvizisztító területet 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 helyszínrként</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 véleményezési dokumentációban megfogalmazottakra, valamint a bemutatott módosítások volumenére a Járási Hivatal nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és utólagos benyújtását.</p>	<p>Az észrevétel szerint a 3 helyszín közül a 1. és 3. számú törlésre kerül. Önkormányzati döntést igényel!!!</p>
<p>4 Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság</p>	<p>A 11. § (5) b) pontjának törlésével a közmű szakértői véleménnyel összhangban nem ért egyet.</p>	<p>A 11. § (5) b) pontja a véleményezési anyagban nem került törlésre.</p>

<p>Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály Bp., 1081 Dolgozház utca 1.</p>	<p><b>Közművek és közművesíftesség előírásai</b> <b>11. §</b></p> <p>(1) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kiszervezés 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><b>LAKOSSÁGI ÉRSZREVÉTELEK</b></p>		
<p>1 Doleschall Tamás</p>	<p><b>A C.3. Nagyszénászug beépítési paramétereinek felülvizsgálata című ponthoz</b></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) bekezdései] közül a (4) bekezdés b) pontjában szereplő, útdümpület elhelyezésének tilalmát. <b>Mezőgazdasági területek 20. §</b></p> <p>(1) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el: a) lakóépület, b) útdümpület.</p> <p>A hatályos HÉSZ ellentétes az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglalt övezet 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 útdümpület 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><b>A D.7. Gkszz építési övezetben előkert méretének csökkentése című ponthoz</b></p> <p>Az észrevétel szerint a Gksz övezetek elő-, oldal- és hátsókert méretezése</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</p>



	<p>nemcsak lokális probléma, hanem szinte a teljes övezet (Gkszt1-Gkszt5) összes ingatlanát érinti, a tulajdonosok többségét aránytalanul és jogsértő módon korlátozva ingatlanjaik rendeltetés szerű használatában. A hatályos HÉSZ szerint a Gkszt övezetekben alkalmazott oldal- és hátsókertr mérete jelenősen, 100-150%-kal eltér a szakmailag általánosnak mondható, legnagyobb épületmagasság felében meghatározott oldal- és hátsókertr mérettől.</p> <p>Kéri a 15. § (5) bekezdéséből az oldal- és hátsókertr vonatkozó előírást törölni és az 1. melléklet 2.5 táblázatában az oldal- és hátsókertr méretét övezetenként a legnagyobb épületmagasság felében meghatározni.</p>	<p>teljes körű felülvizsgálat keretében történhet, mivel az összes telek beépítettségének és a forgalmas utaktól való távolságoknak a vizsgálatát egyaránt igényli.</p>
3	<p><b>Dr. Viliagos Beatrix</b></p> <p><b>A HÉSZ 5. § (3) bekezdésének módosításához</b></p> <p><b>A településképp védelmére, a településképp alakítására vonatkozó általános előírások 5. §</b></p> <p><i>(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.</i></p>	<p>A későbbi, teljes körű felülvizsgálaton alapuló módosítás keretében kezelhető változtatási javaslatok csoportjába került, azon belül is a Településképi rendelet keretében módosítható javaslatokhoz.</p>
4	<p><b>dr. Farkas Tünde</b></p> <p><b>A D.4. a HÉSZ 4. § (6) bekezdésének törlése, illetve az oldalkertek méretének felülvizsgálata című ponthoz</b></p> <p>Az észrevételző egyedi elbírálást kér a 7142-es hrsz-ú ingatlan esetében az oldalkerti 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.</p> <p>Az észrevételző kéri, hogy amennyiben az épületek közötti létrejön a 7 m-es szükséges távolság, (nyél rész beszámításával), akkor a telekhatafra való új épület elhelyezése elfogadásra kerüljön.</p>	<p>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.</p>