



## BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 512.

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XII. 19.		X		X	
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	XII. 11.		PFB		OKEB	
Jegyző			XII. 13.			

Meghívott személyek: -

Mellékletek: 1. számú: beérkezett vélemények és válaszok (a határozati javaslat melléklete is)  
2. számú: Településképi Arculati Kézikönyv (a határozati javaslat melléklete is)

### ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2017. december 19-i ülésére

**Tárgy: Döntés a Településképi Arculati Kézikönyv elfogadásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az építésügy és az építés szabályozásának átfogó reformja keretében az Országgyűlés megalkotta a Településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt, valamint a végrehajtás érdekében a Kormány kiegészítette „A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012.(XI.8.) rendelettel.

A jogszabályban meghatározott, módosított határidő az elfogadásra 2017. december 31.

A Kézikönyvet elkészítettük, a jogszabályokban meghatározott eljárásrend szerint a szükséges egyeztetéseket, lakossági fórumokat megtartottuk, a beérkezett észrevételek alapján a tervezetet módosítottuk, az el nem fogadott észrevételeket indokoltuk a melléklet szerint.

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

Budakeszi, 2017. december 6.

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

**Határozati javaslat:**

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (XII. 19.) Kt. határozata  
a Településképi Arculati Kézikönyv elfogadásáról**

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és elfogadja az 1. számú melléklet szerinti észrevételekre adott válaszokat.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a 2. számú melléklet szerinti Településképi Arculati Kézikönyvet.
3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 2. pontban elfogadott kézikönyvet a jogszabályi előírásoknak megfelelően küldje meg az érintetteknek és gondoskodjon a közzétételről.

**Felelős:** dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

**Határidő:** 1-2. pont: azonnal

3. pont: a döntést követő 15 napon belül

## Válaszok a TAK, TKR véleményezése során beérkezett észrevételekre

### Doleschall Tamás észrevételei:

<p><b>A történeti településrész határának áthelyezése a Szivárvány Óvoda telekhatárának és a Hársfa utca folytatásában lévő hátsó telekhatárok vonalára</b></p> <p>A történeti településrész hagyományos épületei e tömbben csak a Fő utca óvoda feletti szakaszán találhatóak, a Gábor Áron utca nyugati szakaszának, a Bem és Árnyas utcáknak, illetve a Kert utcának a beépülése jóval a történeti településmag kialakulása után történt, ez utóbbiak az általános településrészbe tartoznak.</p>	<p>Az észrevétel alapján módosítottuk az érintett településrészek határát.</p>
<p><b>A telepszerű beépítés lakótelepekre szűkítése, a társasházak és sorházak beépítésű területek nélkül</b></p> <p>A Máriy úti négy telek beépítési módja jobban hasonlít a mögöttük lévő, általános településrészbe sorolt társasházakéhoz, mint a lakótelepekhez. A Honvéd utcai és Huszár utcai lakótelepek közötti sorházak pedig ugyanolyan beépítést valósítanak meg, mint az általános településrészbe tartozó Zichy utcai sorházak. (Ez utóbbiak fotója tévesen szerepel a telepszerű beépítés illusztrációi között.) Továbbá a Budaörsi úti lakótelep hibásan került a gazdasági-kereskedelmi területekhez besorolásra.</p>	<p>Az észrevétel alapján javítottuk a TAK 49 oldalán szereplő fotót.</p> <p>A beépítési mód szerinti területlehatárolást a HÉSZ és annak mellékletét képező szabályozási terv tartalmazza, az észrevételezett településrészek határának módosítása településképi arculati szempontból nem indokolt.</p> <p>A Budaörsi úti lakótelepek Településrészi lehatárolását az észrevétel alapján módosítottuk.</p>
<p><b>A településközponti területek szűkítése a valódi központi jellemzőkkel rendelkező területekre</b></p> <p>A Máriy út külső oldalán elhelyezkedő, zárt beépítésű lakóházak nem funkcionálnak településközpontként, hanem a saját tömbjüknek megfelelő általános vagy átalakuló, új településrészekhez tartoznak. Ugyanez igaz a Metodista Egyház telkére, amely a történeti településrészen fekszik bármilyen központi funkció nélkül, valamint a Szivárvány Óvodára, amely az 1. módosító javaslat alapján az általános településrészt jellemző jegyeket mutat. (A közintézményi funkció, illetve övezeti szabályozás önmagában nem indokolja településközponti besorolást, lásd Fő utcai Bölcsőde és Tarkabarka Óvoda.)</p>	<p>A Településképi Arculati Kézikönyv az egyes településrészeket arculati megjelenésük alapján osztja különböző településkarakterű területekre, az egyes területeken megengedett funkciókra, rendeltetésekre vonatkozó szabályokat továbbra is a HÉSZ tartalmazza, a településrészek közti határok módosítása előbbiek miatt nem indokolt.</p>
<p><b>A kerítéstilalom kiterjesztése a Fő téri parkra, illetve a lakótelepekre (szűkített telepszerű beépítésű területekre)</b></p> <p>A rendelettervezet 3. mellékletében felsorolt kerítésépítési korlátozás nemcsak a Fő téren, hanem a Fő utcai parkban (1811/1 és 1811/2 hrsz.) is indokolt a későbbi, esetlegesen és részlegesen más célú hasznosítás okán, továbbá a</p>	<p>Az Állami Főépítész véleménye alapján az egyes építmények (pl: kerítés) magasságával kapcsolatos szabályozást a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia, így a kerítésépítési tilalom továbbra is a HÉSZ-ben és a szabályozási terven belül kerül leszabályozásra, annak területi változásai a későbbi HÉSZ módosításban vizsgálendő.</p>

2. módosító javaslat alapján leszűkített telepszerű beépítéshez tartozó (Arany János utcai, Honvéd utcai, Huszár utcai és Budaörsi úti, valamint a temetővel határos, még be nem épült Zichy Péter utcai) lakótelepeknél is alkalmazható a megőrzésre érdemes közhasználatú jelleg miatt. Ez utóbbi korlátozás helyrajzi szám szerint és/vagy a kizárólag a lakótelepekre vonatkozó, szűkebb telepszerű beépítéshez tartozó szabályként rögzíthető.	
---	--

Szabó Péter észrevételei:

A történelmi áttekintésben, nem ír Budakeszi 1848-49-es, szabadságharcos szerepében. 1848 májusában ebben a Fő u 187.-ben tartotta Nagy Sándor József tábornok főhadiszállását, a település stratégai fekvése miatt, hogy a május 21.-i Budavári sikeres ostromot megfelelően előkészítse. <a href="http://efmk-budakeszi.hu/teszt/nagy-sandor-jozsef-emlekhaz">http://efmk-budakeszi.hu/teszt/nagy-sandor-jozsef-emlekhaz</a> Az itt tartott haditanács tervei alapján 1849 május 5.-én Ő tört be elsőként gyalogos honvédek élén a Budai Várba.	Az észrevétel alapján a TAK-ot kiegészítettük.
Nagyon hiányolom, a Budakeszi 1956-os események megemlítését, tartozunk ennyivel elődjünknek, mert ahol a hősokeket nem tisztelik ott nem születnek újak!	Az észrevétel alapján a TAK-ot kiegészítettük.
Természeti értékeink felsorolásánál ha megengedi egy picit pontosítok, szakmából adódóan. Budakeszi a Pilis-Budai hegység flóraidékében helyezkedik el.  A Pilis -Budai hegység  A Pilis mészkővonulatán, a hárshegyi homokkőből, mészkőből és dolomitból álló Budai- hegységen és a Tétényi-fennsík mészkőplatóján kívül ide tartozik a Gerecse hegység is. Zonális erdőtürsulásai a cseres-tölgyes és a gyertyános tölgyes. Északi lejtőin kisebb tölgyeletes bükkös foltok vannak. A sziklai vegetáció különösen dolomiton gazdag. A befűvesedés a Deres Csenkessel indul ( <i>Festuca pallens</i> ). Ezekben él a pilisi len ( <i>Linum dolomiticum</i> ) egyedül a világon, a magyar gurgolya ( <i>Seseli leucospermum</i> ), és több más melegkedvelő faj, pl. az ezüstvirág ( <i>Paronchhia cephalotes</i> ). Déli fekvésben az ún. sziklafüves lejtők szeppje alakult ki a lappangó sás ( <i>Carex humilis</i> ) gyeptürsulásával, északi lejtőkön a sudár rozsnok ( <i>Bromus erectus</i> ) és a hegységben egyedülállóan megtalálható bennszülött budai nyúlfarkfű ( <i>Sesleria sadleriana</i> ) sziklai gyepei	Az észrevétel alapján a TAK-ot kiegészítettük.

<p>díszlenek. A beerdősődés során a déli lejtőkön a csereszömörccs karsztbokorerdő, északi oldalon elegyes karszterdők élnek Fagus-Fraxinus ornus koronaszinttel Zárt erdő mészkövön és dolomiton a mészkedvelő tölgyes. Mészsziálás lejtők, görgetegek társulása a hárs-köris törmeléklejtő-erdő. A hárshegyi homokkövön cseres-tölgyesek, északi fekvésben mészkertülő tölgyesek élnek.</p> <p>(Növényföldrajz, társulástan és ökológia, Szerk.: Hortobágyi és Simon)</p>	
<p>Hiányolom a Zöld Infrastruktúra kidomborítását. Zöld infrastruktúra alatt értjük a természetes, félig természetes területeket valamint a városi zöld hálózat elemeit (zöldterületeket, zöldfelületeket, minden növényzettel fedett, biológiailag aktív területet). Ezen területek ugyanúgy energia befektetést (stratégiai tervezést, fenntartást, kezelést) igényelnek mint az út- vagy közmű hálózat, és ugyanúgy szolgáltatnak és hasznot hajtának (kondicionáló, rekreációs és komplex humán-társadalmi, településszerkezeti, ökológiai ill. gazdasági előnyök), ezért rendszer alapú megközelítésük szükséges.</p>	<p>Az észrevétel alapján a TAK-ot kiegészítettük.</p>
<p>A köztéri burkolatok vízáteresztő képességéről és csapadékvíz elvezetéséről nem esik szó. Pedig ez is a fenntarthatóság alap pillérje lenne.</p>	<p>Az észrevétel alapján a TAK-ot kiegészítettük.</p>

Schrotti János észrevételei:

<p>Pontosítást kért a Sváb nemzetiségi hagyományokat bemutató fejezetben</p>	<p>Az észrevétel alapján a TAK-ot módosítottuk.</p>
<p>Pontosítást kért az Örökségünk, szobrok, emlékművek fejezetben</p>	<p>Az észrevétel alapján a TAK-ot módosítottuk.</p>

## Válaszok a TAK, TKR véleményezése során beérkezett észrevételekre

### A Pest Megyei Építész Kamara észrevételei:

Hiányzik a sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések jó példáit bemutató fejezet.	Pótoltuk a sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések jó példáit bemutató fejezetet.
Hiányzik a településkarakterének általános bemutatása.	Nincs általános településkép, településkarakter, részletesen bemutattuk mutatva a sváb nemzetiségi hagyományok ill. a 2. fejezetben a hagyományos sváb településmag karaktere, ami meghatározza Budakeszi arculatát
A karakterterületek bemutatása nem különül el az építészeti útmutatótól	a 4. fejezet röviden összefoglalja az eltérő karakterű területek bemutatását, az útmutató felépítése a nagyobb áttekinthetőséget segíti, mert egy településrészre vonatkozó jellemzés és javaslatok egy helyen találhatók
Az örökségünk fejezetben érdemes lenne bemutatni az eredeti állapotban fennmaradt sváb házakat is.	Az arculati kézikönyv több helyen is bemutat eredeti állapotban fennmaradt sváb házakat, többek közt az örökségünk - műemlékek, az általános településképi útmutató, között-, történeti településrész bemutatásánál és a jó példák közt
A helyi építési szabályzatba való előírások a kézikönyvbe nem valók , kérjük felülvizsgálni az ajánlásokat ebből a szempontból.	Az ajánlásokat felülvizsgáltuk és töröltük a kerítésekre vonatkozó magassági előírásokat.

### A 2017. november 27-én 18:00 kor tartott lakossági fórumon szóban beérkezett vélemények:

A jó példák közül kérték a bölcsőde épületének törlését.	A jó példák közül töröltük az épületet.
A telepszerű beépítés ajánlásainak 51. oldal bal alsó kép módosítását kérték helyi épület fotójára.	A kért képet helyi épület fotójára cseréltük.