



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 459

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	XI. 7.		X		X	
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	XI. 12					
Jegyző	11. 13		KFB			
Polgármester			X			

Meghívott személy: -

Melléklet: településképi rendelet tervezet indoklással (a határozati javaslat melléklete is)

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. november 28-i ülésére

Tárgy: Tájékoztatás a Települési Arculati Kézikönyv és a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2019. (I. 31.) Kt. határozata alapján a Települési Arculati Kézikönyv módosítása és a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata elkészült, a mellékletben megtekinthető. A módosítás részleteit a melléklet indoklásában írtuk le részletesen.

A Települési Arculati Kézikönyvet a rendelet módosításainak megfelelően pontosítottuk.

A módosításokat az elmúlt másfél év tapasztalatai, valamint lakossági, tervezői, Főépítési Irodai észrevételek alapján javasoljuk.

A tájékoztatás elfogadását követően indulhat a partnerségi egyeztetés, lakossági fórum és a véleményeztetés. A módosítások Képviselő-testület általi elfogadására ezt követően kerülhet sor.

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

Budakeszi, 2019. november 7.

dr. Győri Ottilia
polgármester

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (XI. 28.) Kt. határozata a Települési Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a melléklet szerint tudomásul veszi a Települési Arculati Kézikönyv és a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 20.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos tájékoztatást.

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: azonnal

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2019. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budakeszi Város Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, valamint a Partnerségi Egyeztetési Szabályzat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § A történeti településrész településképi szempontból meghatározó területen

- a) Az épületek homlokzat színezésére a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek alkalmazhatók.
- b) Az épületek külső határoló szerkezetein hagyományos, vagy azokhoz illeszkedő anyagokat, szerkezeti megoldásokat kell alkalmazni.
- c) Az épületeket legalább 30° és legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni, a d) pontban meghatározott eltérésekkel.
- d) Új épület, vagy új tetőszerkezet építésekor az utcai telekhatártól számított 8 m-en belül
 - da) a tető csak 38° és 45° közötti lehet,
 - db) az épület ereszvonala az eredeti, vagy annál alacsonyabb maradjon, vagy legfeljebb 1 m eltéréssel alkalmazkodjon a szomszédos épületekéhez.
- e) A tetőfelület vízszintes vetületének legfeljebb 30 %-a
 - ea) 30°-nál kisebb hajlású magastetővel,
 - eb) 10°-nál kisebb hajlású fémlemez héjalású tetővel,
 - ec) tetőteraszként kialakított járható lapostetővel is fedhető,
 - ed) zöldtetőként is kialakítható.

- f) Az utcai homlokzaton a 38°-45° hajlású tetővel határolt oromfal 7 m-nél szélesebb nem lehet.
- g) Az utcafronti kerítések, kapuk hagyományos megoldással, természetes anyagok felhasználásával épüljenek, az adott utca hagyományainak megfelelően.
- h) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
 - ha) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
 - hb) a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.
- i) Épület utcai homlokzatán a gépkocsitároló kapujának szélessége az utcai homlokzat hosszának legfeljebb 1/4-e lehet, kivéve a két oldalhatár között teljesen beépült telek utcai határvonalánál, ahol legfeljebb 3 m széles kapu is biztosíthatja a gépkocsik telken belüli elhelyezését.
- j) A portálokon fából készült zsallutáblák alkalmazhatók.”

2. §

A Tkr. 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. § Az általános településrész településképi szempontból meghatározó területen

- a) Az épületek homlokzat színezésére a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek alkalmazhatók.
- b) Az épületeket legalább 30° és legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni.
- c) A tetőfelület vízszintes vetületének legfeljebb 50 %-a
 - ca) 30°-nál kisebb hajlású magastetővel,
 - cb) 10°-nál kisebb hajlású fémlemez héjalású tetővel,
 - cc) tetőteraszként kialakított járható lapostetővel is fedhető,
 - cd) zöldtetőként is kialakítható.
- d) Az utcai homlokzaton a 30°-45° hajlású tetővel határolt oromfal 7 m-nél szélesebb nem lehet.
- e) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
 - ea) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
 - eb) a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.”

3. §

A Tkr. 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. § Az átalakuló, új településrész településképi szempontból meghatározó területen

- a) Az épületek homlokzat színezésére a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek alkalmazhatók.
- b) Az épületeket legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni.
- c) A tető héjazatát cserép, fémlemez beton vagy természetes anyagokkal kell kialakítani, zöldtető megengedett.
- d) Az utcai homlokzaton a 30°-45° hajlású tetővel határolt oromfal 7 m-nél szélesebb nem lehet.
- e) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
 - ea) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
 - eb) a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.
- f) A helyi építési szabályzatban Lke5 és Lke6 építési övezetként meghatározott területen telekhatáronként egy kapubehajtó létesíthető, a kapubehajtó legnagyobb szélessége 4,5 m lehet.”

4. §

A Tkr. 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. § A telepszerű beépítésű településképi szempontból meghatározó területen

- a) Az épületek homlokzat színezésére a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek alkalmazhatók.
- b) Az épületeket legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni.
- c) A tető héjazatát cserép, fémlemez beton vagy természetes anyagokkal kell kialakítani, zöldtető megengedett.
- d) Az utcai homlokzaton a 30°-45° hajlású tetővel határolt oromfal 7 m-nél szélesebb nem lehet.
- e) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
 - ea) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
 - eb) a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.”

5. §

A Tkr. 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. § A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területen

- a) Az épületek homlokzat színezésére a teljes homlokzati felület 70 %-án a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek alkalmazhatók.
- b) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan.
- c) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
- d) az c) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
- e) A telek minden 100 m² zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.”

6. §

A Tkr. 1. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

7. §

A Tkr.

- a) 4. § (2) bekezdésének a) pontjában a „c) bekezdésben” szövegrész helyébe a „b) bekezdésben”;
- b) 4. § (4) bekezdésében a „szilárd burkolattal” szövegrész helyébe a „szilárd vagy zúzott kő burkolattal”;
- c) 5. § (1) bekezdésének a) pontjában a „ritmusa, a szélessége megőrzendő, anyaga megőrzendő” szövegrész helyébe a „ritmusa, szélessége és anyaga megőrzendő”;
- d) 21. § (1) bekezdésének b) pontjában az „építmény beépített szintterület növekedését eredményező bővítésére” szövegrész helyébe az „építmény átalakítására és bővítésére”;
- e) 21. § (3) bekezdésének a) pontjában a „kereskedelmi, mezőgazdasági épületek” szövegrész helyébe a „kereskedelmi épületek”

szöveg lép.

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

9. §

Hatályát veszti a Tkr.

- a)* 4. § (1) bekezdésének b) pontja;
- b)* 12. § (2) bekezdésének c) pontja.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

INDOKOLÁS

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/B. § (3)-(4) bekezdésének eleget téve Önkormányzatunk kiértékelte a 2017. évben elfogadott településképi rendelettel és településképi arculati kézikönyvvel kapcsolatos véleményeket, észrevételeket, valamint a településképi dokumentumok elfogadását követően a helyi építési szabályzat (HÉSZ) is több ízben módosult, mely módosítások érintik a településképi előírásokat is. Fentiek miatt a rendelet és a kézikönyv módosítása szükségessé vált.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. – 5. §-hoz

Homlokzatszínezés

Az épületek homlokzatának hagyományoshoz igazodó színezésére vonatkozó előírás – fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek használata – kikerült az általános településképi követelmények közül, azok a tervezet szerint csak a történeti, az általános, az átalakuló, új településrész, valamint a telepszerű beépítés településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások között szerepelnek. A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területeken a homlokzati felület 30 %-án megengedett egyéb színek alkalmazása is, lehetővé téve ezzel a vállalkozás arculatának megjelenítését az épületek homlokzatán. A kertes mezőgazdasági, illetve az egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó területeken a jelenlegi homlokzatképzésre vonatkozó előírás szigorúbb, így a szóban forgó előírás itt nem indokolt.

Hagyományos szerkezeti megoldások

A történeti településrész településképi szempontból meghatározó területen a hagyományos anyaghasználat mellett a hagyományos szerkezeti megoldások alkalmazása is előírásra került, mert így nagyobb mértékben biztosítható az új épületek illeszkedése.

Tető kialakítása

Településünkön számos új ház épül, melyeknél a hagyományos építészeti arculathoz való illeszkedés mellett fontos a kor követelményeinek való megfelelés, az innovatív, magas építészeti értéket képviselő kortárs épületek létrejötte is. Ennek érdekében a tető kialakításának módjára vonatkozó előírások rugalmasabbá váltak.

A történeti, általános, átalakuló, új településrészek, valamint a telepszerű beépítés településképi szempontból meghatározó területen a zöldtető alkalmazása – részben vagy egészben – megengedetté vált.

Az általános településrész településképi szempontból meghatározó területen az eddigi 30 % helyett a tetőfelület vízszintes vetületének 50 %-án alkalmazható 30°-nál kisebb hajlású magastető, 10°-nál kisebb hajlású fémlemez héjalású tető, tetőteraszként kialakított járható lapostető, illetve zöldtető.

Az átalakuló, új településrész, valamint a telepszerű beépítés településképi szempontból meghatározó területek a leginkább alkalmasak a kortárs épületek befogadására, ezen területek karaktere folyamatosan változik, alakul. Ezért a tető teljes felületén megengedetté vált a 30%-nál alacsonyabb hajlásszögű tető, valamint a lapostető alkalmazása is. A tető héjazata cserép, fémlemez, beton vagy egyéb természetes anyag, illetve zöldtető lehet.

Az átalakuló, új településrész településképi szempontból meghatározó területen a kapubehajtó kialakítására vonatkozó előírás pontosításra került.

6. §-hoz

A településképi rendelet 1. mellékletét képező térkép az alábbi ábrán megjelölt 10 területen került módosításra.

Ezek közül a HÉSZ vonatkozó módosításaihoz kapcsolódnak az alábbi módosítások:

Az 1. területen két telek – a Plébánia és a Domonkos Rendház – történeti településrész helyett településközpont besorolást kapott.

A 2. területen a temetőtől északra található tömb általános településrész helyett telepszerű beépítés besorolásba került.

A 3. területen 4 telek településközpont helyett átalakuló, új településrész besorolásba került.

A 4. területen lévő 3 telek egyéb külterületből átalakuló, új településrész besorolásba került.

Az 5. területen 4,6 hektárnyi településközponti terület került kijelölésre az addigi egyéb külterület besorolású területen.

A következő módosítások az eredeti térkép pontatlanságából adódó javítások:

A 7. területen a Napsugár u. közepén lévő háromszög alakú terület színezése lemaradt, ez történeti településrész besorolást kapott.

A 8. területen a Munkácsy Mihály utcában a telkek egy részének színezése lemaradt, ezek történeti, illetve általános településrész besorolást kaptak.

A 9. területen egy telek színezése lemaradt, ez átalakuló, új településrész besorolást kapott.

A 10. területen álló ingatlanok Budakeszi külterület szabályozási terve szerint Gksz-2 övezeti besorolásúak, ezzel összhangban a terület kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó terület besorolást kapott.



7. §. a) pontjához

A 4. § (1) bekezdés b) pontjának törléséből adódó pontosítás.

7. §.b) pontjához

Számos közterület szilárd burkolat helyett zúzott kő burkolattal van ellátva, így ezek zöldfelületként való kialakítási kötelezettségét törölni szükséges.

7. § c) és d) pontjához

A rendelet szövegének egyértelműsítése.

7. § e) pontjához

A települési Tervtanács állásfoglalását mezőgazdasági épületek építéséhez nem kell kikérni, tekintettel arra, hogy ezen épületek jelentősége ezt nem teszi indokolttá.

8. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

9. § a) pontjához

A homlokzatszínezésre vonatkozó általános előírás törlésre került (ld. 1-5. §-hoz tartozó indokolás).

9. § b) pontjához

A szennyvíztisztító telepet körbevevő védőfásításra vonatkozó előírás törlésre került, mert ennek szabályozása nem településképi követelmény, ezzel kapcsolatban a Tkr. nem tartalmazhat rendelkezést.