



Budajenő Község Önkormányzata

2093 Budajenő, Fő u. 1-3.

Tel: +36 26 371068. fax: +36 26 371062, e-mail: hivatal@budajeno.hu

2. napirendi pont

Előterjesztés

Budajenő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-ei ülésére

Tárgy: A településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pest Megyei Kormányhivatal vizsgálta a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet és annak módosításairól szóló 12/2021. (X. 28.) és 15/2021. (XI. 29.) önkormányzati rendeleteket. A rendeletek vizsgálatát illetően törvényességi felhívással éltek az alábbiak okán:

- a 2/A. §, amelyet a 15/2021. (XI. 29.) önkormányzati rendelet módosításával került beépítésre kerüljön hatályon kívül helyezésre, tekintettel arra, hogy az az előzetes véleményeztetési eljárás nem ment keresztül,
- a 17. § (3) bekezdés felsorolásának szerkezeti változása történjen meg, mivel a Jszt. alapján a több, mint tizenöt elemű felsorolás csak pozitív egész számokból képzett arab sorszámokból állhat (a rendeletben pedig abc szerinti sorszám van),
- a rendelet szövege 3. mellékletre hivatkozik, azonban azt a rendelet nem tartalmaz, helyette viszont az 1. függelékben kerültek normatív tartalommal bíró szövegrészek megjelenítésre, melynek rendezése meg kell, hogy valósuljon.

A törvényességi felhívásban foglaltaknak a Képviselő-testület oly módon tud eleget tenni, hogy módosítja a rendeletet.

A rendeletmódosítás elfogadását meg kellett, hogy előzze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében egyeztetési eljárásban történő véleményezés az E-TÉR felületen.

A véleményeztetési eljárást mostanra fejeződött be. A Pest vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda két változtatást, az E-TÉR rendszerből letöltött véleményezési dokumentum jelen előterjesztéshez csatolásra kerül.

Kérem rendelet-módosítás elfogadását (a döntés meghozatalához minősített többségű szavazat szükséges).

Budajenő, 2023. június 23.

Tisztelettel:



**Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete**

a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budajenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (Továbbiakban Tvtv.) 12.§ (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. 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.) Kormányrendelet (továbbiakban Tr.) 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a településkép védelme érdekében a következőket rendeli el:

1. § Budajenő Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet) 2/A. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„2/A. § A Képviselő-testület a polgármesterre átruházza a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben foglalt valamennyi önkormányzati hatósági hatáskörét.”

2. § A 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Védett terület határán belül

1. a hagyományos utcaképet meg kell őrizni, a foghíjak esetében a beépítéssel ahhoz kell alkalmazkodni;
2. az épületeket meg kell tartani, jókarban tartani, az esetlegesen szükségessé váló lakóépület bontása esetén, az eredeti épülettel azonos kialakításban, az eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával kell újraépíteni az épületet;
3. új építmény csak úgy építhető, meglévők átalakítása csak úgy lehetséges, ha azok megfelelnek a hagyományos épített környezet formavilágának, léptékének, részleteképzésének, anyaghasználatának és a természetes környezet egységes megjelenését biztosítják;
4. a védelemmel érintett ingatlanon, az építési munkák végzése során, illetve kialakult állapot fennmaradása esetén kötelező a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét figyelembe venni, és csak ennek megfelelő építési munka végezhető, illetve állapot fenntartása lehetséges, az illeszkedés szabályai és a településképi arculati kézikönyvben meghatározottak szerint;
5. gépkocsi tároló helyiség bejárta csak oldalsó homlokzat felől nyitható;
6. a lakóépületek felújításakor, új épület építéskor az elektromos bekötéseket földfelszín alatti elhelyezéssel kell átépíteni, kiépíteni
7. falazott szerkezet nélküli burkolatlan fémlemez kémény, parapet-konvektor vagy klímaberendezés, antenna, hírközlési egység elő- és oldalkertben nem létesíthető;
8. tetőfedés anyaga csak természetes anyagú pikkelyes fedés lehet, egy telken belüli építmények azonos lejtésű tetőinek héjalása csak azonos anyagú lehet;
9. a tető hajlásszöge 35° és 45° fok között lehet;
10. láthatóan csak hagyományos szerkezet, anyag alkalmazható (tégla, kő, fa, cserép)

11. a falfelületek felületképzése csak természetes anyagból (téglaból, természetes kőből, fából vagy vakolatból) készülhet;
 12. természetes kőburkolat alkalmazása esetén csak a helyre jellemző színű kő (zsámbéki, sóskúti mészkő) alkalmazható, kivéve felújítás esetén, ha a meglévő kőburkolat ettől eltérő;
 13. téglaburkolat esetén csak sárga vagy terrakotta színű téglák alkalmazhatók;
 14. homlokzat színezés esetén csak a hagyományos világos, meleg, matt árnyalatú (fehér, tört fehér, világos sárga árnyalatai, világos barna árnyalatai, homok- és agyagszín) színek alkalmazhatók;
 15. tetőzet építése, felújítása esetén a magastetők és ereszcsereszínek tetőfedésére csak agyagcserép és az égetett agyag sötétebb vagy világosabb, matt árnyalatai alkalmazhatók;
 16. kizárólag a településre jellemző, hagyományos karakterű kerítés építhető,
 17. a tetőidom kialakult beépítésnél utcára merőleges vagy az utcavonalon utcával párhuzamos nyeregvető lehet.
 18. a homlokzati méretek kötelezően betartandó legkisebb és legnagyobb mérete
 - a) Lf-1 övezetben az utcai homlokzatszélesség utcára merőleges tetőgerinc esetén: 6,5 m – 7,5 m; utcával párhuzamos tetőgerinc esetén: legfeljebb 16,0 m
 - b) Lf-2 övezetben az utcai homlokzatszélesség utcára merőleges tetőgerinc esetén: 5,5 m – 7,0 m; utcával párhuzamos tetőgerinc esetén: legfeljebb 15,0 m
 - c) Lf-3 övezetben az utcai homlokzatszélesség: utcára merőleges tetőgerinc esetén 6,0 m – 7,5 m lehet.”
3. § A 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.
4. § Hatályát veszti az 1. függelék.
5. § Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Budai István
polgármester

dr. Verhóczy Zita
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem.

Budajenő, 2023.

dr. Verhóczy Zita
jegyző

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelethez

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül településképi bejelentéshez kötött építési tevékenységek

1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,
2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése,
4. Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.,
5. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása
6. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
7. A 14. pont e) alpontjában és a 29. pontban foglaltak figyelembevételével a kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet,
8. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot
9. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
10. Temető területén:
 - a) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m² alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
 - b) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése
11. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
12. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
13. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése,
14. Megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
 - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - d) ideiglenes fedett lovarda,
 - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése.
15. Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.

16. Növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.
17. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
18. A magánhasználatú kerti fürdőmedence és tó építése,
19. Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot, de magasabb, mint 1,0 m.
20. Kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
21. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
- abban az esetben, ha
22. Napenergia-kollektor, szellőző-, klímaberendezés, áru- és pénzautomata elhelyezése,
23. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése,
24. Telken belüli közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése,
25. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m³ légtérű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
- abban az esetben, ha homlokzatot is érint.
26. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítőjének előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérnie a szabályozás várható következményeit. Önkormányzati rendelet esetében az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az önkormányzat képviselő-testületét kell tájékoztatni a rendelet elfogadását megelőzően.

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: A rendelet módosításának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nincs.
2. Környezeti, egészségi hatása: A rendelet módosításának környezeti, egészségi hatása nincs.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet előkészítése a munkálatokban résztvevőknek különösebb adminisztratív terhet nem jelent.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotásának elmaradása esetén a Kormányhivatal bírósághoz fordulhat.
5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához a személyi, szervezeti, tárgyi feltételek biztosítottak. A pénzügyi feltételek biztosítottak.

Általános indokolás

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény kapott felhatalmazás alapján, a véleményezésben részt vevők véleményének kikérésével a Pest Megyei Kormányhivatal törvényességi észrevételét alapul véve módosítja a településkép védelméről szóló 18/2017.(XII.20.) önkormányzati rendeletét. A módosítás tartalmi változtatást nem jelent.

Részletes indokolás

1. §-hoz:

Az önkormányzati rendelet 2/A. §-ának újraszabályozását tartalmazza, mellyel a szakasz eredeti szövege hatályát veszti.

2. § -hoz:

Az önkormányzati rendelet 17. § (3) bekezdésében foglalt felsorolás annak újraszabályozását tartalmazza, mellyel az abc felsorolás pozitív egész számokból képzett arab sorszámok felsorolásra módosul.

3-4. § -hoz:

Az önkormányzati rendelet 3. melléklettel egészül ki, amelynek szövege az 1 függelékben volt eddig. Ezzel párhuzamosan pedig az 1. függelék hatályát veszti.

5. § -hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Budajenő Település Településképi rendelet - véleményezés

Észrevételek
1. észrevétel Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 2023-02-24 10:12:42 Csatolmány: PE_AF_000110-2_2023_Budajenő_TKR módosítás_vélemény_alairt.pdf
1. Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 36. § (6) bekezdés alapján: „Helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)-(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.” Kérjük a helyi területi védelem alá eső területek esetében, a követelmények fenti szabály szerint történő meghatározását. (tervezet 17. § (3) 7. pont)
Tervezői válasz HORVÁTH ADRIENN ÉVA 2023-05-18 15:01:07
Az észrevétel szerint az előírás az alábbiak szerint kerül javításra: 7. Falazott szerkezet nélküli burkolatlan fémlemez kémény, parapet-konvektor vagy klímaberendezés, antenna, hírközlési egység elő- és oldalkertben nem létesíthető.
Megbízói komment Budajenő Község Önkormányzata 2023-05-18 15:04:46
2. észrevétel Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 2023-02-24 10:12:42
2. Észrevételezzük, hogy a tervezet 17. § (3) 2. pontban szabályba foglalja, hogy az épületet az eredeti helyén kell újraépíteni, melyhez az szükséges, hogy a helyi építési szabályzat pontosan előírja az építési helyet minden telek esetén, vagy előírja, hogy az épületek helye, a területen jellemző telepítési módhoz (beépítési módhoz és építési helyhez) igazodva illeszkedéssel egyedileg legyenek meghatározhatóak, az OTÉK előírásait figyelembe véve, kiemelve belőle az OTÉK 50. § alapkövetelményeit.
Tervezői válasz HORVÁTH ADRIENN ÉVA 2023-05-18 15:01:20
Az észrevétel szerint az előírást az alábbiak szerint javítottuk: 2. Az épületeket meg kell tartani, jókarban tartani, az esetlegesen szükségessé váló lakóépület bontása esetén, az eredeti épülettel azonos kialakításban, az eredeti építészeti szerkezetek, részletek, tagozatok megtartásával kell újraépíteni az épületet.

Megbízói komment Budajenő Község Önkormányzata 2023-05-18 15:05:02
3. észrevétel Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 2023-02-24 10:12:42
Javasoljuk, hogy a módosító rendelet tervezet teljes körűen feleljen meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak. Figyelemmel a szerkezeti egységekre. A rendelet megalkotásakor jegyzői kontroll javasolt.
Tervezői válasz HORVÁTH ADRIENN ÉVA 2023-05-18 15:01:30
Köszönjük a javaslatot, amely figyelembevételre kerül a rendelet módosítás jóváhagyásakor.
Megbízói komment Budajenő Község Önkormányzata 2023-05-18 15:05:19
4. észrevétel Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2023-03-10 09:48:25 Csatolmány: dinpi_1708_1_2023.pdf
Budajenő képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII.20.) rendeletének módosításával kapcsolatban a tak.lechnerkozpont.hu oldalra feltöltött tervezet alapján az alábbi állásfoglalást adjuk: A benyújtott tervezet alapján a módosítás célja a község helyi védelemmel érintett területén belül az építési előírások módosítása. A tervezet a településkép egységes megjelenését biztosítja. A rendelet tervezett módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk. Véleményünket a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § a pontja alapján adtuk ki.
Tervezői válasz HORVÁTH ADRIENN ÉVA 2023-05-18 15:00:52
Köszönjük szépen a véleményt.
Megbízói komment Budajenő Község Önkormányzata 2023-05-18 15:04:26