

**Előterjesztést készítette:** Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester

**Melléklet:** -

**Elfogadása:** egyszerű többségű döntést igényel

|              | dátum        | aláírás   |
|--------------|--------------|---|
| Előadó       | 2024 MÁRC 12 |  |
| Közreadás    | 2024 MÁRC 14 |  |
| Polgármester | 2024 MÁRC 14 |  |
| Jegyző       | 2024 MÁRC 12 |  |

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete **2024. március 21.** napján tartandó  
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

### Tárgy:

**A településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet  
módosításának megindításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

A településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet (TKR) módosítása vált szükségessé két témában.

1. A TKR-ben kiegészítő előírás bevezetése vált szükségessé a kerítések anyaghasználatára vonatkozóan.

A településen az elmúlt időszakban több új, fém-, vagy műanyag táblás szerkezetű, településképbe nem illő kerítés épült. Ezért indokolt a TKR „15a. A településképi szempontból meghatározó területek mindegyikére vonatkozó egyedi építészeti követelmények” cím alatt a kerítések anyaghasználatát szabályozni a 16A. § szakaszolásával, és egy új (2) bekezdés beiktatásával.

A módosítással együtt a TKR 16A.§-a az alábbiak szerint alakul (a módosítás kiemelve):

**16A. § (1) A lábon álló kerti tető kialakítása az alábbiak szerint történhet:**

- tartószerkezete fából készülhet,*
- tetőszerkezete nyeregtető vagy félnyereg tető lehet,*
- tetőhajlása 0 és 45 fok között alakulhat,*
- ereszvonala nem lehet magasabb 2,10 méternél,*
- tetőhéjalása kerámia cserép, korcolt fémlemez, vagy bitumenes zsindeley lehet a főrendeltetésű épület tetőhéjazatával megegyező színben,*
- függőleges térelhatároló szerkezetet nem tartalmazhat.*

**(2) Közterületre néző kerítés nem készülhet fém táblás, műanyag táblás, beton pallós szerkezetből. Kőburkolat alkalmazása esetén az nem lehet fényesre csiszolt felületű.**

2. A Treehouses Hungary Kft. (TH) szálláshely szolgáltató vállalkozás a Csobánka határában fekvő Határ-réti tó partján szeretne újabb magas színvonalú, exkluzív szálláshelyeket létrehozni, ami a településképi követelmények pontosítását igényli.

A Határ-réti víztározó 12 ha 7364 m<sup>2</sup> kiterjedésű, területe három település, Csobánka, Pilisvörösvár és Pilisszántó határán fekszik, és a három Önkormányzat tulajdonában van.

Csobánka a szomszédos településekhez képest speciális helyzetben van, mert a 0186/3 hrsz.-ú telken a tó vízfelületén kívül még jelentős szárazföldi terület is van. A tó melletti terület hasznosításának, fejlesztésének a gondolata már a település 2016-os Településfejlesztési Konceptiójában megfogalmazódott:

A térség különleges turisztikai potenciáljában rejlő lehetőségek kihasználása, a turisztikai infrastruktúra fejlesztése címszó alatt megállapítja, hogy: „A Határréti horgásztó adottságaira alapozva a körülötte lévő önkormányzati területek a jövőben pihenő paradicsommá válhatnak.”

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a 0186/3 hrsz.-ú telek szárazföldi részét Kb-Sz jelű, különleges, beépítésre nem szánt sport, rekreációs, szabadidős terület övezetbe sorolta, ahol 3% megengedett legnagyobb beépítettség mellett 3,5 méter legnagyobb épületmagassággal helyezhetők el szállás jellegű, szolgáltatás, vendéglátás, illetve pihenés, szabadidő eltöltésének, stb..., építményei, legalább 90% zöldfelület megtartásával.

Ez az előíráscsomag a TH építési szándékainak megfelel, ezért az önkormányzat tulajdonában lévő 0186/3 hrsz.-ú telket hosszú távra bérbe kívánja venni, és azon egy központi épületet és kétszemélyes szálláshely egységekből álló szállásszolgáltatást kíván telepíteni. Az épületek építészeti koncepcióját több változatban is bemutatta, majd végül 2024. január 29-én egy kvázi tervtanácsként működő szakmai zsűrinek is bemutatta. A szakmai zsűri a bemutatott koncepciótervet néhány finomításra tett javaslat mellett támogatta.

A támogatott koncepcióterv esetén a TKR módosítása válik szükségessé úgy, hogy a koncepciótervben bemutatott tömegforma és anyaghasználat számára megfelelő keret legyen biztosítható.

A 0186/3 hrsz.-ú telek a TKR 2. mellékletét képező tervlap szerint tájterület elnevezésű, településképi szempontból meghatározó területen fekszik. A TKR a „25. A tájterület településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények” cím alatt, a 30.§ (1) bekezdésben az alábbiakat írja elő:

„A Tájterületen elhelyezhető épület

- a) magastetős,
- b) 35° és 45° közötti tetőhajlású, de 8 méternél szélesebb épületre helyezett nyeregtető esetén 35°-nál kisebb tetőhajlású is
- c) természetes és helyben hagyományos anyagokat (homokkő, mészkő, terméskő, téglá, vakolat, fa, cserép, faszindely) alkalmazó
- d) a homlokzat színezéseként a kő, téglá építőanyag természetes színét meghagyó, vagy fehér, okker, téglavörös színeket alkalmazó

lehet.”

A szakmai zsűri által támogatott építészeti koncepcióterv szerint a szállásegységek és a központi épület lapostetős kialakítása és sajátos anyaghasználatja segíti a tájba és a lelépcsőző terepre való illesztést.

Ezért a TKR módosítása javasolt úgy, hogy a fenti előírásoktól eltérési lehetőséget biztosítson a tájterületen belül, kizárólag a Kb-Sz övezetben. Ennek érdekében a TKR 30.§ (1) bekezdése

módosulna, és kiegészülne az e) ponttal. A módosítással együtt a TKR 30.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint alakul (a módosítás kiemelve):

**30.§ (1) A Tájterületen elhelyezhető épület**

a) magastető,

b) 35° és 45° közötti tetőhajlású, de 8 méternél szélesebb épületre helyezett nyeregtető esetén 35°-nál kisebb tetőhajlású is

c) természetes és helyben hagyományos anyagokat (homokkő, mészkő, terméskő, téglá, vakolat, fa, cserép, faszindely) alkalmazó

d) a homlokzat színezéseként a kő, téglá építőanyag természetes színét meghagyó, vagy fehér, okker, téglavörös színeket alkalmazó

**e) az a)-d) pontoktól eltérni a szabályozási terv szerinti Kb-Sz övezetben lehet, 150 m<sup>2</sup> beépített alapterületet meg nem haladó épület esetében, a tájba illeszkedést igazoló látványterv alapján.**

A TKR módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben szabályozott véleményezési eljárás útján történhet, amelyet az E-tér felületen kell lebonyolítani. A véleményezési eljárást követően kerül a rendeletmódosítás a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

Fentiek alapján javasolom, hogy a Képviselő testület határozza el a TKR módosításának megindítását, hatalmazza fel a polgármestert a véleményezési eljárás lefolytatására, amelyet a települési Főépítész készít elő, és intéz az E-tér felületen.

Fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

## HATÁROZATI-JAVASLAT

### **Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2024. (...) önkormányzati határozata**

*Döntés a településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendelet módosításának megindításáról*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a településkép védelméről szóló 14/2017. (X.27.) önkormányzati rendeletét a településen a kerítéseknel alkalmazható anyagok, valamint a Határ-réti tó partján alkalmazandó településképi követelmények tekintetében módosítani kívánja.

2. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a településképi rendelet módosításhoz szükséges véleményezési eljárás megindítására, és lefolytatására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

