

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
20/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelete

A Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló
28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet
MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképez védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ - ban meghatározott feladatkörében eljárva valamint a településfejlésztési koncepcióról, az integrált településfejlésztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-a szerint jogosult szervek és személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Budaörs Város Településképeznek Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 5. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az egyes építési övezetekben illetve övezetekben előírt legkisebb elő- és oldalkert méretén belül épület nem állhat.

(5) Az előkert mérete a BHÉSZ által előírt mérettől, illetve jelen rendeletben előírtaktól eltérhet, amennyiben a tervezett épület a szomszédos beépített telkek kialakult építési vonalát megtartja és illeszkedik a kialakult utcaképezbe.”

2.§

(1) Az R. 7.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**7.§** A BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, és megengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.”

(2) Az R. 8.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**8. § (1)** A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkeresztezödéseinél a telk sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömör kerítést kell építeni, az útkeresztezödé beláthatósága érdekében.

(2) Kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben támfal építése is szükséges, a támfalon kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a kerítés tömör részének együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.”

(3) Az R. 9.§ e) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) Molinó kizárólag az időjárás viszontagságainak ellenálló anyagból és rögzítéssel helyezhető el.”

(4) Az R. 4. alcíme a következő 13/A.§-sal egészül ki:

„**13/A.§** A BHÉSZ szerinti Lke, Lk, Ü építési- és az Mk övezetben telkenként egy felszíni gépkocsibehajtó létesíthető legfeljebb 5,0 m szélességben. Ettől eltérni csak a legszükségesebb esetben, a közútkezelővel egyeztetett módon lehetséges, amennyiben a telken több rendeltetési egység kerül elhelyezésre, vagy a telek több, különböző közterület által határolt, de a felszíni gépkocsi behajtók száma ebben az esetben sem lehet kettőnél több és szélességük összege sem haladhatja meg a 7,0 m-t.”

3. §

(1) Az R. 14.§ d) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) az épület telepítésének, léptékének, arányainak és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prэшáz jelleget: oromfalas kialakítású kell legyen, kerülve a bármilyen mértékű kontyolást, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;”

(2) Az R. 14. §-a a következő i) ponttal egészül ki:

„i) egyenes záródású tetőkiemelés fedésének hajlásszöge 0-10° között lehet.”

(3) Az R. 16.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**16. §** A területen, a telken belüli főépítmények telek beépített területébe beszámítandó kontúrján lévő homlokzati síkjai között terepszint felett legalább 3,0 m távolság tartandó. ”

4. §

Az R. 30.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A területen épület szintszáma legfeljebb:

- a) a BHÉSZ szerint hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint (lapostetős épület esetében Fsz+emelet, magastetős épület esetében Fsz + tetőtér) lehet nem terepszint alatti épületszint;
- b) a BHÉSZ szerint síkvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet;
- c) a fentiekben meghatározott szintszámba az üres tetőtér is beleértendő.”

5.§

(1) Az R. 33.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**33.§** A területen, a telken belüli főépítmények telek beépített területébe beszámítandó kontúrján lévő homlokzati síkjai között terepszint felett legalább a beépítési magassággal megegyező távolság tartandó”

(2) Az R. 6.2 alcíme a következő 34/A.§-sal és 34/B.§-sal egészül ki:

„**34/A.§** A BHÉSZ 1. mellékletében jelölt látványvédelemmel érintett területek a Város látképét jelentősen meghatározó kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolású hegyoldalai, ahol az alábbi településképi szempontok kiemelten érvényesítendőek:

- a) az épületszintek illeszkedjenek a terepre, akár azok eltolásával is;
- b) ahol az épületek megközelítése a völgy felőli oldalról biztosítható, a lehetőségekhez mérten nem szemből, hanem oldalsó irányból kell a garázs beközelítését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint kedvezőtlen településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését.

34/B. § A BHÉSZ szerint zártosú beépítési módú és 0,0 m előkertes beépítettségű területen elhelyezkedő telkeken az utcafronti telekhatár felén épületnek kell állnia. ”

(3) Az R. 39.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**39. §** A BHÉSZ szerinti Vt-Fi és a Vt-FL jelű építési övezetű építési telkek gépjárművel való megközelítésének tisztázása érdekében az építési övezetek területét határoló közterületekre jogszabályban meghatározott tartalommal „Közterület-alakítási terv” készítendő, melyet az önkormányzat fogad el és érvényesít további döntéseiben.”

6. §

Az R. 7. Fejezetcímének helyébe a következő Fejezetcím lép:

„ **7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELMÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**”

7. §

(1) Az R. 56.§ (13) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) **Clementis 8-10.: A 138 hrsz.-ú ingatlanon álló utcavonalra épített földszintes lakóház (Clementis u. 8. sz. alatti):** eredeti utcai homlokzati falának megtartása eredeti homlokzati architektúra helyreállításával, eredeti nyílászárók felújításával, vagy azokkal megegyező új nyílászárók beépítésével. E „kulisszafal” mögé építhető vissza új szerkezetekkel, eredeti tömegarányokkal az épület. **A 138 hrsz.-ú ingatlanon álló Nyárikonya (Clemetis u. 10. sz. alatti):** utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, valamint, az utólagos hozzáépítések elbontása szükséges. Az eredeti homlokzat helyreállításához szükséges az épület megkutatása.”

(2) Az R. 56.§ (27) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(27) **Mátra utca 2-4.:** A Mátra utca felőli eredeti homlokzati fal eredeti nyíláskiosztással, alig kiugró cementes lábazattal való megtartása. Új épületen hagyományos tetőhéjazat alkalmazása szükséges.”

(3) Az R. 56. §-a a következő (37) bekezdéssel egészül ki:

„(37) **Stefánia utca 4.:** Az utcai eredeti díszített homlokzat restaurálással, illetve rekonstrukcióval történő megtartása kötelező.”

(4) Az R. a következő 56/A.§-sal egészül ki:

„56/A. § Az 56. § szerinti eredeti állapot minden esetben az épületkutatással foglalkozó szakemberek véleményének összességét jelenti.”

8. §

(1) Az R. 62.§ c) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a pályázathoz a tulajdonosoknak árajánlatot kell becsatolniuk,”

(2) Az R. 62.§ e) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) a teljesítés igazolásához a Hivatal műszaki ellenőrének jóváhagyása szükséges.”

9. §

(1) Az R. 66.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„66. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, mely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár.

(2) Önkormányzati beruházású építési tevékenységek esetében nem kell Településképi Véleményezési eljárást lefolytatni.”

(2) Az R. 67. § (4) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését. ”

10. §

(1) Az R. 71.§ d) pontjának helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható gazdasági és az átalakuló területeken lévő épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,”

(2) Az R. 71.§ k) és l) pontjainak helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények

ka) építése, átépítése,

kb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,

kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-t,

l) Támfal

la) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,

lb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,

lc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-t,”

(3) Az R. 71.§-a a következő n) ponttal egészül ki:

„n) Üdülőterületeken az alábbi esetekben:

na) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése,

nb) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.”

11.§

(1) Az R. 72. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**72.§** A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének módosítása esetén, kivéve a rendeltetismódosítási hatósági eljáráshoz kötött rendeltetismódosítás.”

(2) Az R. 12.1 alcíme a következő 73/A.§-sal egészül ki:

„**73/A.§** Önkormányzati beruházású tevékenységek esetében nem kell Településképi Bejelentési eljárást lefolytatni.”

12.§

Az R. 75.§ (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) az érintett telek kialakítása a BHÉSZ 1. mellékletében meghatározottak szerint tervezett szabályozási vonal figyelembevételével megtörtént, azaz a telek rendezett.”

13. §

(1) Az R. 76.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**76. §** A polgármester felhívhatja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére amennyiben

a) az ingatlan tulajdonosa:

aa) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,

ab) rendeltetismódosítás esetén a BHÉSZ-ben foglalt követelményeket megsértette,

ac) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 50.-52. § előírásait,

ad) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 54. § előírását, helyi védett értéket elbont, megsemmisít.

b) az ingatlan tulajdonosa, illetve bejelentő

ba) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte,

bb) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta.”

(2) Az R. 77.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (1) A 76.§ szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész visszaépítésére, felújítására, átalakítására, elbontására, rendeltetés megszüntetésére. E kötelezéssel egyidejűleg,

amennyiben tulajdonos jelen rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, a polgármester az ingatlanulajdonost 1.000.000. forintig terjedő településkép-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti.

(2) A településképi kötelezési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.”

14. §

(1) Az R. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

(2) Az R. 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

15. §

Hatályát veszti az R.:

- a) 40.§-a;
- b) 67.§ (1) bekezdés a) pontja.

16. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2020. augusztus 26.

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

A 20/2020. (VIII.28.) önkormányzati rendelet 2020. augusztus 28. napján a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

dr. Bocsi István jegyző megbízásából:

Erdős Károlyné
irodavezető

