

## Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete

28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete

### BUDAÖRS VÁROSTELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép 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 a következőket rendeli el:

## ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### 1. A RENDELET CÉLJA

**1.§** E rendelet célja Budaörs Város sajátos településképének védelme és alakítása, az építészeti örökségének védelme, a településkép-védelem elemeinek, településképi követelmények, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök meghatározásával.

### 2. A RENDELET ALKALMAZÁSA

**2.§** E rendelet a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelettelés mellékleteivel, függelékeivel (továbbiakban: BHÉSZ) együttalkalmazandó.

### 3. MELLÉKLETEK ÉS FÜGGELÉKEK

**3. §** Jelen rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

a) 1. melléklet:

Helyi területi védelemmel érintett terület lehatárolása: Kőhegy és környéke

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása:

- Városközponti terület;
- Lakótelep területe;
- Lakóterületek (Hegyvidéki és síkvidéki);
- Üdülőterületek (Frankhegy, Méhecske utca és környéke);
- Kertes mezőgazdasági területek (Alsószállás, Felsőszállás, autópálya mentén);
- Intézményi területek;
- Gazdasági területek;
- Átalakuló területek;
- Jelentősebb közterületek.

b) 2. melléklet: Helyi egyedi védelem elemei

4. § Jelen rendelet – az alábbi függelékeket tartalmazza:

- a) 1. függelék: Fa- és cserjefajok jegyzéke:
  - 1.1. Budaörs területén telepítésre javasolt fafajok jegyzéke,
  - 1.2. Budaörs területén javasolt cserjefajok jegyzéke,
  - 1.3. Tájidegen (invazív) fajok jegyzéke.
- b) 2. függelék: Budaörs Város Településképéről szóló rendelet felépítése

## **MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK**

### **I. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK MEGHATÁROZÁSA**

#### **4. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE (Kőhegy és környéke)**

#### **ÉS TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE**

(Városközponti terület; Lakótelep területe; Lakóterületek; Üdülőterületek; Kertes mezőgazdasági területek; Intézményi területek; Gazdasági területek; Átalakuló területek; Jelentősebb közterületek)

- 5. § (1) Helyi építési szabályzat az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterületének mértékeként a BHÉSZ szerinti övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméretlegnagyobb beépítési mértéke alapján számított beépíthető terület kétszeresénél nagyobb értéket nem állapíthat meg.
- (2) Magastetőhajlásszöge 45°-nál nagyobb nem lehet.
- (3) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.
- 6. § (1) A telek zöldfelületén a BHÉSZ szerinti övezetben előírt zöldfelületi minimum alapján meghatározott zöldfelület területének minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-ére számítottan: legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fát, legalább 10 db lombhullató vagy örökzöld cserjét és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítését.
- (2) A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni olyan fajok kiválasztásával, amelyek megfelelnek a termőhelyi feltételeknek, életképesek, összhangban vannak az adott területnek és környezetének funkcióival. A telepítésre javasolt növényzet listáját a 1. függelék tartalmazza.
- (3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell a parkolófelületek árnyékolása céljából. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást, minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után, azokhoz tartozóan, azok mentén 1 db nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, minimum 5 cm törzsátmérőjű, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m<sup>2</sup> szabad zöldfelületet biztosításával.
- (4) A meglévő növényzet védelme érdekében:
  - a) a kötelezően előírt zöldfelületet elsődlegesen a meglévő fás növényzet megtartásával kell biztosítani;
  - b) az épület elhelyezés és a megközelítés céljára igénybe nem vett telekhatár menti sávokban a 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák (kivéve, ha a fa egészségi állapota, vagy balesetveszély elhárítása a fakivágást indokolja) megtartandók;
  - c) építési, kivitelezési munkák során a megtartandó növénygyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növénygyedek életképességének megtartásához szükséges terepszint, valamint megfelelő nagyságú termőterület biztosításáról gondoskodni kell;

- d) a közműfejlesztéseknél, épületek, utak kivitelezése során olyan megoldások létesíthetők, amelyek nem veszélyeztetik a megtartandó fasorok, faegyedek életképességét, valamint nem járnak a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

(5) A Hársfa utca – 4090 hrsz. – Budafoki utca – 4080/22 hrsz. által határolt területen:

- a) a megtartandó fasor nyomvonalában lévő idős nyárfasor mindaddig megtartandó, míg a fák egészségi állapota, illetve a balesetveszély elhárítása miatt kivágásuk szükségessé válik; fakivágás esetén az eredetileg meglévő fasor vonalában a telekhatár mentén új fasor telepítendő; a pótlás során 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedek ültetendők; a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
- b) a javasolt fasorral jelölt sávban egységes fasor telepítendő; a javasolt fasor 14/16 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott, nagy vagy közepes lombkoronát növelő egyedekből alakítandó ki, a telepítés tőtávolságát, a telepítésre kerülő faj habitusára tekintettel szükséges meghatározni, 6-12 méter között;
- c) a növénytelepítéseket környezettűrő, az ökológiai igényeknek megfelelő, 1/2 arányban őshonos fajok, és azok fajtaínak alkalmazásával kell elvégezni.

**7.§A** BHÉSZ eltérő övezeti előírása hiányában melléképület – az alábbi korlátozással helyezhető el:

- a) melléképület csak önálló főépítmény létesítésével egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető, és
- b) melléképület legfeljebb földszintes kialakítású lehet, ésmegengedett legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

**8. §** A 12,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4,0-4,0 m-en belül nem tömör kerítést kell építeni, az útkereszteződés beláthatósága érdekében.

**9. §A** vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
- c) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzati felület 10%-át.
- d) Lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- e) Molinó (szövetből készült üzletfelirat) nem helyezhető el.

**10. §**Cégér az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:

- a) Cégéreket úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- b) Elhelyezhető a földszinten a mindenkori előírt gyalogos úrszelvény szabadon hagyása mellett.
- c) Mérete tartószerkezetével és annak díszítésével együtt maximum 80x80 cm lehet, szerkezeti vastagsága 15 cm-nél vastagabb nem lehet.
- d) A cégér felszerelésének módját, világító cégér színét és a megvilágításának módját, az egymástól való távolságát, illetőleg az egy épületen elhelyezhető cégérek darabszámát a harmonikus utcafény megjelenés figyelembevételével kell megtervezni. A megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni.

**11. §**Totemoszlopot elhelyezni csak az Átalakuló és a Gazdasági területeken lehet.

**12.§**421/2015. (XII.23) Korm. rendelet szerinti „Tájékozódást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközök”-et elhelyezni tilos.

**13.§** Reklámot, reklámhordozót tartós használatú öntapadó vinyl fóliával lehet rögzíteni, ez a technológia nem minősül ragasztásnak.

## 5. HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK – KŐHEGY ÉS KÖRNYÉKE

14. §A területen tervezett új épületek létesítése és meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén az épületek építészeti karakterének követelményei:
- azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
  - az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
  - az épület eredeti terepszintől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
  - az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a présház jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
  - a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is törekedni kell alkalmazására;
  - a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál nyers falazat, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;
  - az épületek falazati és födém tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók;
  - új épületek építésekor, vagy meglévő épületek felújításakor törekedni kell arra, hogy azok az eredeti présház hangulatot tükrözzék, továbbá minimális homlokzatdíszítést kell alkalmazni.
15. §A területen fekvő telken bármely épület legfeljebb 3 szintes kialakítású lehet, amiből csak 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint. A telken meglévő mélypince nem számít külön szintnek.
16. § Az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
17. § A területen klímaberendezés homlokzaton:
- utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,
  - új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.
18. § Homlokzati falsíkra merőlegescégér elhelyezése kötelező kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén.

## 6. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

### 6.1 VÁROSKÖZPONTI TERÜLET

- 19.§(1) A területen azártsorú településképi biztosítása érdekében a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges úrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.
- (2) A területen a telekegyesítéssel létrejövő telkek esetében az új beépítésnek – a monotonitás megtörése, az eredeti tagolásra utalás miatt – a közterület felé tagolással tükröznie kell az eredeti telekstruktúrát, amennyiben a telkek közterületi szélessége a legkisebb kialakítható telekszélességet meghaladja, ellenkező esetben csak a legkisebb kialakítható telekszélesség mértékének megfelelő tagolás kialakítása kötelező.
- (3) A területen az épületek elhelyezése, ha a BHÉSZ által meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:
- az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
  - új épület utcai homlokzatának minimum az épületszélesség 75%-án illeszkednie kell az építési vonalra;

- c) az a) pontban meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem szabad;
- d) építési vonaltól épületrészt max. 1,5 m-re lehet visszahúzni, ebben az esetben az építési vonal és az épületkontúr között kialakuló területet nem lehet elkeríteni.
- 20.§** A BHÉSZ 1. mellékletében meghatározott építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt csak akkor lehet visszahúzni max. 1,5 m-re, ha az így kialakuló terület (az építési vonal és az épületkontúr között) a közhasználat céljára megnyitott.
- 21.§** Nem utcfronti új beépítés, illetve meglévő épület bővítése során az oldalhatáron álló épületszárny 0,5 m-es csurgó távolság elhagyásával, nyeregtetős kialakítással, új tűzfal kialakítása nélkül építhető.
- 22. §** Tűzfalak kertészeti, vagy grafikai eszközökkel történő takarása szükséges:
- új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak esetén;
  - meglévő takaratlan tűzfalal rendelkező épület felújítása, átalakítása, bővítése esetén.
- 23. §** Meglévő tűzfalak építészeti eszközökkel történő takarása szükséges oly módon, hogy új beépítés, illetve meglévő épület bővítése során az épület tömege illeszkedjen a szomszédos telken álló épület közös telekhatáron álló tűzfalához.
- 24.§** A 131, 132 és 110/3 hrsz-ú telken
- az Ébner György köz felőli homlokzatot a szomszédos műemlék épülethez illeszkedve, azonos párkánymagassággal kell kialakítani, 153,45 mBf értéken  
a homlokzatot a szomszédos műemlék épület homlokzatának vízszintes és függőleges homlokzati tagoláshoz, a nyílászárók ritmusához illetve az épület építészeti hangsúlyaihoz illeszkedve kell kialakítani;
  - a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
  - a műemlék épület meglévő tűzfalától délre eső területen épületrész (kémény, antenna és tartóoszlopa, tetőkibúvó, legfeljebb 1,0 m magas legalább 50 %-ban áttörtön kialakított korlát, mellvéd kivételével) 148,25 mBf érték fölé nem nyúlhat;
  - a BHÉSZ szerinti szomszédos **Vt-Tt/3**, **Vt-Tt/8** és **Vt-Tt/7** övezethatárok mentén 6.0 m széles nem beépíthető telekrész kialakítása kötelező.
- 25. §** A területen épület szintszáma
- a BHÉSZ szerinti **Vt-BV/1** jelű építési övezetben legfeljebb 4 szint lehet, melyből 3 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 3 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet,
  - a BHÉSZ szerinti **Vt-BV/2**, **Vt-BV/3**, **Vt-Tt/2**, **Vt-Tt/3** **Vt-Tt/5** és a **Vt-Tt/7** jelű építési övezetekben legfeljebb 3 szint lehet, melyből 2 szint lehet nem terepszint alatti épületszint, úgy, hogy ezen 2 szint legfelsőbb szintje csak beépített tetőtéri szint lehet.,
  - terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető,
  - az Ébner György köz északi telekhatárán, legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű épület létesíthető.
- 26. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-Tt** és **Vt-Bv** építési övezetek területén fekvő telken az övezetben előírt minden megkezdett legkisebb kialakítható telekterület méret után egy önálló főépítmény helyezhető el. Az egy telken belüli főépítmények között legalább 4,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- 27.§** (1) Az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) össz-hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:
- 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,
  - 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.
- (2) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés.
- (3) Az épület alapterületének legalább felén; utcáfronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- 28.§**A területen klímaberendezés homlokzaton:
- utólagosan csak a homlokzati felületképzéshez illeszkedve, építészeti eszközökkel esztétikus módon takartan helyezhető el,

- b) új beépítés esetén, kültéri egység csak egy épületben közös rendszerben kialakítva az utcai homlokzati felülettől távol, előre kialakított helyen helyezhető el.

29. § Homlokzati falsíkra merőleges cégér elhelyezése kötelező kereskedelem-szolgáltatás rendeltetés kialakítása esetén a Szabadság út, a Károly király utca, Budapesti út és a Templom tér utcafronti ingatlanai mentén.

## 6.2 LAKÓTERÜLETEK (HEGYVIDÉKI ÉS SÍKVIDÉKI)

30. §(1) Helyi építési szabályzat a (2) bekezdésben meghatározott szintszám értékeknél magasabb értéket nem határozhat meg.

(2) A területen épület szintszáma legfeljebb:

- a) a BHÉSZ szerint hegyvidéki építési övezetbe sorolt ingatlanokon 3 szint lehet, melyből 2 szint 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.

31. §(1) A BHÉSZ szerinti **Lke-2/SZ** jelű építési övezet területén a Kolozsvári utca és a Hosszúréti-patak közötti területen pince, pinceszint nem létesíthető.

(2) A BHÉSZ szerinti **Lke-1/O** jelű építési övezet területén a Kassai utca és a Hosszúréti-patak közötti területen terepszint alatti építmény, pince, pinceszint nem létesíthető.

32. § A területen új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épületnek 1 terepszint alatti szintje lehet, úgy, hogy az épület legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért:

- a) 4 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,  
b) 5 méternél mélyebbre, ha az eredeti terep szint lejtése az épület kontúrja alatti teleksávban átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.

33. § A területen, a telken belüli új főépítmény építése esetén, a főépítmény között a beépítési magasság telepítési távolságként tartandó.

34. § A területen melléképület – a BHÉSZ szerinti **Lke-1/SZ** és az **Lke-INT** jelű építési övezet kivételével – elhelyezhető.

## 6.3 INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

35. § A BHÉSZ szerinti **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és **aVi-Zm** jelű építési övezetek területén építési vonaltól épületrészt visszahúzni a szomszédos telek mellett 3,0 m-en belül nem lehet. Építési vonaltól épületrészt maximum 1,5 m-re lehet visszahúzni.

36. § A BHÉSZ szerinti **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és a **Vi-Zm** jelű építési övezetek területén terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető.

37. § A BHÉSZ szerinti **Vi-Bv**, **Vi-Tt** és **aVi-Zm** jelű építési övezetek területén az épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, bármely legalább 0,5 m kiállású építészeti elem (a zárópárkány kivételével) összhossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének 50 %-át. A homlokzati elemek legnagyobb kiállása:

- a) 8 m vagy annál nagyobb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 1,0 m,  
b) 8 m-nél kisebb közforgalom előtt megnyitott terület szélesség esetén: 0,5 m lehet.

## 6.4 ÁTALAKULÓ TERÜLETEK

38. § A BHÉSZ szerinti **Vt-KF** építési övezetben a BHÉSZ 1. mellékletében jelölt „A” jelű építési helyen:

- a) a Bretzfeld utca – Szabadság út kereszteződésénél a „Városháza-tér” –rel való kapcsolódást elősegítő térfalú épületet, épületegyüttest kell elhelyezni;

- b) a Szabadság út felől a tervezett épületek összefüggő, azonos homlokzatmagasságú épületrészek legfeljebb 25 m szélességben alakíthatók ki;
- c) új transzformátor-állomás épületen kívül nem helyezhető el.

**39.§** A BHÉSZ szerinti **Vt-F1** jelű építési övezet területén

- a) a homlokzatmagasság legfeljebb 13,5 m lehet P+F+3+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 1/3-án a Lévai utcától, valamint a Lévai utcai közterületi telekhatára 1/3-án a Bretzföld utcától;
- b) a homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet P+F+2+T szintszámmal a Bretzföld utca közterületi telekhatára 2/3-án a Kenyérgyár utcától, és a Lévai utca közterületi telekhatára 2/3-án a Komáromi utcától, valamint a Komáromi utca mentén a tömbbelső korlátozás terület kivételével.

**40. §** A BHÉSZ szerinti **Vt-F2** jelű építési övezet területén épület legfeljebb P+F+1+T szintszámmal alakítható ki.

**41. §** A BHÉSZ szerinti **K-1 jelű építési övezet területén** A lakóterület védelme érdekében a lakóterülethez 50 m-nél közelebb telepített zajt keltő sportcélú létesítmények, labdajátékot szolgáló szabadterei sportpályák építésekor a lakóterület felé a létesítmény mentén legalább 8,0 m széles, háromszintű növényzetből, fasor, cserjesáv és gyeptalajtakaró- növényzetből álló, az egyes növényfajok, növényfajták tulajdonságaira figyelemmel, annak megfelelő sűrűségben telepített, védő növényzét telepítendő.

**42. §** Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

## 6.5 GAZDASÁGI TERÜLETEK

**43.§** A BHÉSZ szerinti **Gksz-15** jelű építési övezet területén pince, pincszint és terepszint alatti építmény nem létesíthető.

**44. §** A BHÉSZ szerinti **Gip-4** és **Gip-6** jelű építési övezetek területén építmény vagy építményrész legmagasabb pontja legfeljebb 15,0 m magas lehet.

**45. §** A BHÉSZ szerinti **Gksz-16** és **GKSZ-17** jelű építési övezetek területén az épületek gazdasági bejáratait északi oldalról takarni kell növényzettel, sövényvel.

**46. §** Totemoszlop legfeljebb 30,0 m magasságú lehet.

## 7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELME

### 7.1 VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

**47. §** A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet vonatkozó egyéb településképi követelményeit.

**48. §** Ha a jelen rendelet 2.számú melléklete nem jelöli, hogy csak a telek egy része védett, akkor a telek teljes egészében védelem alatt áll.

**49. §** Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor illetve új épülettel való beépítése estén illeszkedni kell a védett épületrészhez.

**50. §** Azon építési tevékenység, mely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti, közérdeket sért.

**51. §** A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület védettségre okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg.

**52. §** Védett érték károsítása nem megengedett, azaz minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenését eredményezi.

**53. §** Védett épületen klímaberendezés közterületről látható módon nem helyezhető el.

**54. §** Védett építményt elbontani nem lehet.

**55. §** Védett építmény bontása kizárólag a védelem megszüntetését követően lehetséges, a bontást megelőzően az építményről részletes dokumentációt kell készíteni, valamint lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat.

## 7.2 VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZRE VONATKOZÓ EGYEDI ELŐÍRÁSOK

**56. §(1) Arany János u. 5., 7., 11/2., 15. (Zichy-major):**

BHÉSZ 1. mellékletében lehatárolt helyi védett művi értéként jelölt épületkontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg. A telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.

- (2) **Budafoki utca 17.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, eredetinek megfelelő dupla ablak kialakítása szükséges.
- (3) **Budafoki utca 25.:** Az utcai homlokzat színezésének, architektúrájának tükröznie kell az eredeti homlokzatot.
- (4) **Budafoki utca 33.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, eredetinek megfelelő dupla ablak kialakítása szükséges.
- (5) **Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3.:** Az utcai homlokzat eredeti homlokzatkialakításnak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (6) **Budapesti út 18-20.** A 3181 hrsz-ú ingatlan jobb oldalon álló utcafronti épület eredeti utcai homlokzatának helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (7) **Budapesti út 21.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (8) **Budapesti út 44.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (9) **Budapesti út 48.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (10) **Budapesti út 60/1, 60/2:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (11) **Budapesti út 62-64:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges, továbbá a homlokzat oda nem illő díszzeit el kell távolítani.
- (12) **Clementis utca 4.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (13) **Clementis 8.:** A 138 hrsz-ú ingatlanon álló nyárikonyha (Clementis u. 10. sz. alatti) utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (14) **Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy-major):**  
BHÉSZ 1. sz. mellékletében lehatárolt helyi védett művi értéként jelölt épületkontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg. A telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.
- (15) **Csap utca 10. –** A tetőfelépítmény oda nem illő része elbontandó, az utcafront felől a bevilágítást tetősík ablakkal lehet megoldani.
- (16) **Esze Tamás utca 5.:** A homlokzat eredeti homlokzatnak megfelelő, eredeti nyílászáróknak, eredeti homlokzatarchitektúrájának megfelelő helyreállítása szükséges.



- (17) **Esze Tamás utca 7.:** Az utcai homlokzat eredeti nyílászáróknak, eredeti homlokzatarchitektúrának és homlokzatarányának megfelelő helyreállítása szükséges.
- (18) **Károly király utca 2. –** A kert fái megtartandók, védendőek.
- (19) **Károly király utca 19.:-** A tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő cseréje, valamint a homlokzaton osztópárkány kialakítása szükséges.
- (20) **Károly király utca 63.:** Az utcai homlokzat eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, a modern nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelőre történő cseréje szükséges.
- (21) **Kereszt utca 3.:** Az utcai homlokzat eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása szükséges.
- (22) **Kőhát utca 1.:** A homlokzaton osztópárkány kialakítása szükséges.
- (23) **Kőhid 22.:** A lábazati és a nyílászárók keretezésére alkalmazott kőburkolat megszüntetendő.
- (24) **Kőhid utca 40.:** Az épülethez hozzáépített toldalékok megszüntetendőek.
- (25) **Kőláb utca 1.:** A 1726/1 hrsz-ú telken álló jobb oldali épület homlokzatát a bal oldali védett épülethez illeszkedővé kell tenni.
- (26) **Köz tér 18.,18/a-c. (Zichy-major):**  
BHÉSZ 1. sz. mellékletében lehatárolt helyi védett művi értéként jelölt épületkontúrja, épület- és párkánymagassága, valamint tetőszerkezetének hajlásszöge nem változtatható meg. A telek felszín felett nem beépíthető részéhez csatlakozó homlokzatokon, a telek felszín felett nem beépíthető része fölé túlnyúlva a közterületre történő túlnyúlás általános szabályai szerinti építményrészek elhelyezhetők.
- (27) **Márta utca 2-4.:** A tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő cseréje szükséges.
- (28) **Mező utca 6.:** Az ablakfülkék méretét egységesíteni kell, előzetes kutatás után az esetleges eredeti homlokzati díszítést helyre kell állítani.
- (29) **Présház utca 8.:** Törekedni kell az eredeti homlokzat visszaállítására, javasolt az oromfal emeleti nyílászáróinak visszaállítása az eredetinek megfelelően.
- (30) **Présház utca 14.:** Törekedni kell az eredeti homlokzat visszaállítására.
- (31) **Stefánia utca 25/1.:** Az eredeti utcai homlokzat helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (32) **Szakály Mátyás utca 8.:** Az eredetitől eltérő homlokzatszínek eltávolítandók.
- (33) **Szakály Mátyás utca 32.:** Az épület bal oldali utcai homlokzatának eredeti homlokzatnak megfelelő helyreállítása, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelő kialakítása szükséges.
- (34) **Templom tér 3.:** A homlokzat tégladíszítésének eltávolítása szükséges.
- (35) **Templom tér 14.:** Az eredetitől eltérő homlokzatszínek eltávolítandók.
- (36) **Vasvári Pál utca 2.:** A tetőhéjazat hagyományosnak megfelelő héjazatra történő cseréje, a nyílászárók eredeti nyílászáróknak megfelelőre történő cseréje szükséges.

**57. §** Az 56. § egyedi előírásainak megfelelő átalakítást legkésőbb az építmény felújítása, átalakítása, bővítése során kell elvégezni.

### 7.3 VÉDETT NÖVÉNYZETRE VONATKOZÓ EGYEDI ELŐÍRÁSOK

**58. §(1) Károly király utcai vegyes fasor:**Megtartandó fasor, egy faegyed előregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.

- (2) **Károly király utca 2. kertje:** Megtartandó facsoport, egyes faegyedek előregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.
- (3) **Komáromi utcai hársfasor:** az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon található fasor megtartandó, egy faegyed előregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.
- (4) **Raktár utca 1. sz. mellett álló vadgesztenyefa:** A Vasútállomás épülete mellett álló 200 éves vadgesztenyefa megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet.
- (5) **Szabadság út 46. sz. alatti facsoport:** Rózsakert vendéglő kerthelyiségében álló hársfa megtartandó, csonkolása csak élet- egészség- vagy vagyonvédelmi okból történhet.

#### 7.4 VÉDETTÉ NYILVÁNÍTÁS, VÉDETTSÉG MEGSZÜNTETÉSE

**59. § (1)** A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki (természetes és jogi személy egyaránt) írásban, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton (a továbbiakban: írásban) kezdeményezheti a polgármesternél.

- (2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) a kezdeményező megnevezését;
  - b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
  - c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület ill. telekrész);
  - d) a védendő érték rövid dokumentálását;
  - e) fotódokumentációt;
  - f) a kezdeményezés indokolását.
- (3) A kezdeményezésben érintett építményekről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíttetni.
- (4) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell az érintett ingatlan tulajdonosait és a kezdeményezőt.

#### 7.5 NYILVÁNTARTÁSI SZABÁLYOK

**60. §**A helyi védelem alá tartozó védett értékek listája e rendelet *mellékletét* képezi.

**61. §**A helyi védett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinhet.

## II. FEJEZET ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

### 8. VÉDETT ÉPÍTMÉNYRE, ÉPÍTMÉNYRÉSZRE VONATKOZÓ TÁMOGATÁS

**62. §**A helyi védett érték tulajdonosai kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében:

- a) tulajdonosok a Képviselő-testület által évente az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól,
- b) a támogatási pályázatot a polgármester írja ki,
- c) a pályázathoz a tulajdonosoknak három árajánlatot kell becsatolniuk,

- d) szakértői vélemény alapján a támogatás odaítélése a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság hatásköre,
- e) a teljesítés igazolásához a műemlékvédelmi szakértőn kívül a Hivatal műszaki ellenőrének jóváhagyása is szükséges.

## 9. CÉGÉR ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ TÁMOGATÁS

63. § Homlokzati falsíkra merőlegesen kötelezően elhelyezendő cégér esetén a kötelezett teljesítésének elősegítése érdekében:
- a) kötelezettek a Képviselő-testület által évente az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól,
  - b) a támogatási pályázatot a polgármester írja ki,
  - c) a támogatás odaítélése a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság hatásköre.

## III. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖK

### 10. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

64. § (1) Főépítészkérelemre a településképi követelményekről, a 65. § (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt biztosít.
- (2) Nem építési engedélyköteles lakóépület építése és bővítése esetén a szakmai konzultáció igénybevétele kötelező, az egyszerű bejelentést megelőzően, valamint az eljárás során történő termódosítás esetén.
  - (3) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni, a kérelmező lehet az ingatlantulajdonos, az építtető, a tervező. Lehetőség szerint az építtető minden esetben vegyen részt a szakmai konzultáción.
  - (4) A szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen.
  - (5) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a Főépítész az írásban rögzített javaslatait és nyilatkozatait a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, melynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.
  - (6) Személyesen történő szakmai konzultáció esetén a Főépítész emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 8 napon belül megküld kérelmező részére, melynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.
65. § (1) Az 64. § szerinti kérelemhez minden esetben mellékelni kell a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti műszaki tervet (továbbiakban: tervdokumentáció), amely a következőket tartalmazza:
- a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;
  - b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;
  - c) **műszaki leírás**;
  - d) **tető-felülnézeti helyszínrajz** (*jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával*):
    - da) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
    - db) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
    - dc) közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubehajtó, közművek;
    - dd) építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
  - e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek **alaprajzai** (*jelenlegi és tervezett állapot*);
  - f) **metszetek** a megértéshez szükséges mértékben (*jelenleg és tervezett állapot*);
  - g) valamennyi **homlokzat** az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával (*jelenlegi és tervezett állapot*);
  - h) **utcakép**, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik;
  - i) **látványterv** vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);

j) **foto**dokumentáció (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek).

- (2) Az (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem tekinthető a szakmai konzultációra vonatkozó kérelemnek.

## 11. TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

### 11.1 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS ALKALMAZÁSI KÖRE

**66.§** 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.

### 11.2 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI

**67. §(1)** A polgármester településképi véleményét Budaörs Város Építészeti Tervtanácsának (továbbiakban: Tervtanács) állásfoglalására alapozva hozza meg az alábbi esetekben, amennyiben azok építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkoznak:

- a) Az önkormányzat beruházásában készülő épület építése, bővítése, átalakítása, ha a polgármester vagy – a polgármester egyetértésével – a főépítész az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja.
- b) Az 1. számú főút – Gyár utca – Közigazgatási határ által határolt terület kivételével az 1500 m<sup>2</sup> összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként 1500 m<sup>2</sup> szintterület növekedést meghaladó bővítése.
- c) Helyi védelem alatt álló építményt érintő építési engedélyköteles tevékenység esetében, amennyiben az építési tevékenység a külső homlokzatokon változtatást eredményez.
- d) Új épület építése az alábbi területeken:
  - da) Műemléki környezetben, és védett természeti területen, Natura 2000 területén.
  - db) Településrendezési eszközben látványvédelemmel érintett telken.
  - dc) Nefelejcs u.- Farkasréti út – Bokréta köz – Templom tér - Clementis L. u. – Dózsa Gy. u. – Stefánia u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
  - dd) Szabadság út – Stefánia u. – Vasvári Pál u. – Pozsonyi u. – Petőfi S. u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
  - de) Szabadság út – Kisfaludy u. – Kossuth Lajos u. – Nefelejcs u. által határolt területen, közterületein, ill. határoló közterületein.
- e) Új épület építése az alábbi közterületek - a fenti d.) bekezdésben felsorolt területeken kívül szakaszain - utcafronti ingatlanain:
  - Szabadság út,
  - Budapesti út,
  - Károly király út,
  - Szakály Mátyás u.,
  - Kossuth Lajos u.,
  - Bretzföld u.,
  - Sport u.

- (2) Az (1) bekezdésben nem szereplő, de a 66 § szerint településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozóan a polgármester településképi véleményének alapját a főépítész szakmai álláspontja képezi.

- (3) Amennyiben a Tervtanács véleményének megalkotása nem biztosítható, ebben a kivételes esetben az (1) bekezdés szerinti tervtanácsi állásfoglalást a főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.
- (4) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben – az(1) bekezdés a.) pontjában megfogalmazottakon felül - a polgármester vagy a polgármester egyetértésével a főépítész kezdeményezheti a Tervtanács véleményezését.
- (5) Amennyiben Tervtanács megtárgyalta és nem kívánja újratárgyalni az építési tevékenységet, viszont az indoklásban vagy a megjegyzésekben módosításokat, változtatásokat fogalmaz meg, abban az esetben a Főépítész ellenőrzi (tervezői válasz alapján), hogy a dokumentációban át lettek –e vezetve a megfogalmazottak, majd állásfoglalást ad ki erről.

**68. §** A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott kérelemmel indul, mely tartalmazza az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhely (továbbiakban: ÉTDR) azonosítóját. A kérelmező a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az ÉTDR rendszerbe, és „Előzetes szakhatósági és egyéb szervi megkeresést” kezdeményez Budaörs Város Polgármesterének településképi véleménye megkérése céljából.

- 69. §** (1) Az 68. § szerinti tervdokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
- a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;
  - b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;
  - c) **műszaki leírás**;
  - d) **tető-felülnézeti helyszínrajz** (*jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával*):
    - da) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
    - db) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
    - dc) közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubeajtó, közművek;
    - dd) építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
  - e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek **alaprajzai** (*jelenlegi és tervezett állapot*);
  - f) **metszetek** a megértéshez szükséges mértékben (*jelenleg és tervezett állapot*);
  - g) valamennyi **homlokzat** az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával (*jelenlegi és tervezett állapot*);
  - h) **utcakép**, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik;
  - i) **látványterv** vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);
  - j) **fordokumentáció** (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek);
- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja,
  - b) feltétellel javasolja, illetve
  - c) nem javasolja.
- (3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy a főépítész szakvéleményt.

### 11.3 TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉS SZEMPONTJAI

- 70. §** (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a jelen rendeletben foglalt településképi követelményeknek;
  - b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció(k) során írásba foglalt javaslat(ka)t, vélemény(ek)e)t.
- (2) A környezetbe illeszkedéssel, telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - da) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, az anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - b) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégér és üzletfelirat épületen megjelenő kialakítására,
  - c) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - d) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez való kapcsolata, illetve ebből eredő használata
    - aa) korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - ab) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - ac) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
  - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési vélemény kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.

## 12. TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

### 12.1 TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS ALKALMAZÁSI KÖRE

- 71. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek közül
- a) Helyi védett épület esetében
    - aa) épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,
    - ab) épület homlokzatának megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
    - ac) égéstermék-elvezető kémény létesítése, átépítése,
    - ad) épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ermyőszerkezet építése, átalakítása,
    - ae) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,
  - b) Épület közterületről látható homlokzatának átalakítása, megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzati nyílászáró cseréje, utólagos hőszigetelése, színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városcsoponti terület a Szabadság úti, Budapesti úti, Károly király utcai és a Templom téri utcafronti ingatlanain, valamint a Lakótelep területén,
  - c) Épület homlokzatának megváltoztatása bárhol, ahol összességében az 1 m<sup>2</sup> –t meghaladja a cégér, üzletfelirat felülete,
  - d) M1-M7-es autópálya bevezető szakaszáról látható kereskedelmi funkciójú épületek homlokzatának színezése, valamint homlokzatokat érintő átalakítása,
  - e) Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása, kivéve lakásszám csökkenés esetén,
  - f) Nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése,
  - g) Nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló, falakkal határolt építmény építése, bővítése,
  - h) Önálló reklámtartó építmény vagy önálló üzletfelirat építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása,
  - i) Szobor, emlékmű, kereszt emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talpazatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,

- j) 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú 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 építmény bővítése,
- k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények
  - ja) építése, átépítése,
  - jb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városcsoponti területen, valamint a Lakótelep területén,
  - jc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t,
- l) Támfal
  - ka) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,
  - kb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városcsoponti területen, valamint a Lakótelep területén,
  - kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t,
- m) Szélérőmű, szélgenerátor építése esetén.

**72. §** A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének módosítása esetén.

**73. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén.

## **12.2 TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS ELJÁRÁSI SZABÁLYAI**

**74. §** (1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentéshez tervdokumentációt és – amennyiben a kérelmező nem tulajdonos - tulajdonosi hozzájárulást kell mellékelni.

(2) A dokumentációnak a bejelentés tárgyától függően az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:

- a) a 71. § szerinti építési tevékenység esetén
  - aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
  - ab) védett épület esetében értékvédelmi felmérési dokumentációt,
  - ac) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
  - ad) alaprajzokat,
  - ae) valamennyi homlokzatot,
  - af) amennyiben az építmény az utcaképből megjelenik, utcaképi vázlatot,
  - ag) fotódokumentációt.
- b) a 72. § szerinti rendeltetésmódosítás esetén
  - ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
  - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
  - bc) parkolási mérleget,
  - bd) alaprajzot, valamint
  - bf) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.
- c) az 73. § szerinti reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén
  - ca) műszaki leírást,
  - cb) helyszínrajzot,
  - cc) a reklámhordozó elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
  - cd) építményre helyezendő reklámhordozó esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot,
  - ce) látványtervet vagy fotómontázst,
  - cf) fotódokumentációt.

- 75. §** (1) A 71-73. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (2) bekezdés szerinti hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (2) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetismódosítást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a
- a) bejelentés megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/B. § (2) illetve (3) bekezdésében, a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben, a településképp védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletben előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett építési tevékenység, a tervezett rendeltetésváltoztatás, valamint a tervezett reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképpbe és megfelel a településképi követelményeknek,
  - c) tervezett rendeltetismódosítás megfelel a településrendezési eszközben foglalt követelményeknek, illeszkedik környezetébe, valamint a határoló közterületek rendeltetészerű és biztonságos használatát nem zavarja, nem korlátozza.
- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámhordozóelhelyezését vagy rendeltetismódosítás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli megkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem tesz eleget a (2) bekezdésben foglaltaknak.
- (4) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 pld. záradékkal ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg és adja ki.
- (5) A határozat hatálya a tevékenység megkezdésére vonatkozóan 3 év. Kerítés építése, átépítése esetén 1 év, mely két alkalommal további 1-1 évvel meghosszabbítható, abban az esetben, ha a tevékenység a vonatkozó településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó rendeletekben foglalt előírásoknak továbbra is megfelel.

### **13. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉSI ELJÁRÁS**

**76. §** A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:

- a) településképi szempontok érvényesítése érdekében, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek esetében e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
- b) amennyiben az ingatlan tulajdonosa a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta,
- c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.

**77. §** (1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 76.§-ban foglalt eset áll fenn, felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására, és a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.
- (3) A településképi kötelezésben előírtak megszegése esetén, a (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte követően e magatartás elkövetőjével szemben a polgármester 1.000.000 forintig terjedő bírságot szabhat ki, mely bírság több alkalommal kiszabható.
- (4) Az e § szerinti eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény szabályait kell alkalmazni.

## **HARMADIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**



## 14. HATÁLYBALÉPÉS

78. § Ez a rendelet 2017. október 1-én lép hatályba.

## 15. JOGHARMONIZÁCIÓ

79. § Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet 3.§-a kiegészül az alábbi rendelkezéssel:

15. Az Étv. 13.§ (2) bc) szerinti előírásokat a 2. melléklet L,M oszlopai tartalmazzák.

## 16. HATÁLYON KÍVÜL HELYEZÉS

80. § Hatályát veszti:

1. Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004. (V. 25.) önkormányzati rendelet,
2. A településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013. (III.11.) önkormányzati rendelet,
3. A településképi bejelentési eljárásról és településképi kötelezésről szóló 6/2016.(II.26.) önkormányzati rendelet,
4. A reklámhordozókról szóló 23/2006. (III.29.) önkormányzati rendelet.
5. Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet alábbi rendelkezései:  
4.§ (2) bekezdés a) és c) pontja; 14.§ (5) bekezdése; 15.§ (3), (4), (5), (7), (8) bekezdése; 17.§ (1), (2) bekezdése;  
18.§ (1), (5) bekezdése; 20.§ (1), (2), (3), (5) bekezdése; 23.§;32.§ (5) bekezdése; 35.§ (3) és (4) bekezdése,(5)bekezdés a) b) c) d) f) g) h) i) pontja; 36.§ (6), (8), (9), (10) bekezdése; 37.§ (2) bekezdése, (4) bekezdés b) pontja; 39.§ (4) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdés b) pontja; 40.§ (2), (3), (4), (8), (12) bekezdése, (13) bekezdés második mondata;40/A.§ (3) bekezdése, (4) bekezdésben a „legfeljebb pince + földszint + 1 szint + tetőtér beépítésű” szövegrész,(5) bekezdése; 41.§ (2) bekezdés d) e) f) pontja; 43.§ (6), (7), (8) bekezdése, (9) bekezdés b) pontja, (10) bekezdés b) és c) pontja; 45.§ (6) bekezdés b) pontja, (8) bekezdése; 47.§ (4) bekezdése; 50.§ (1) bekezdés b) pontja.

Budaörs, 2017. szeptember 19.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

A 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2017. szeptember 21. napján a Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134. sz.) hirdetőtábláján való kifüggesztéssel kihirdetésre került.

Erdős Károlyné  
irodavezető