

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete

BUDAÖRS VÁROS TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ

a [45/2017. \(XII.18.\)](#), a [21/2018. \(VIII.23.\)](#) és az [1/2020. \(I.29.\)](#) önkormányzati rendelettel módosított

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

egységes szerkezetbe foglalt szövege

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);
- Kertés 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 m²-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 m² 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 növényegyedek mechanikai sérülések elleni védelméről, a növényegyedek 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 fajtáinak 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) Cégereket 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 cégerek darabszámát a harmonikus utcaképi 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 „Tájékoztatót 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 terepszinttől 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 homlokzatszínezést 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 az ártásos településkép biztosítása érdekében a teleknyúlvány, magánút, út utcafronti telekhatárán a szükséges úrszelvény megtartásával, önálló épületszerkezettel beépíthető.
- 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.
 - A területen az épületek elhelyezése, ha a BHÉSZ által meghatározott övezeti előírások másként nem rendelkeznek:

- a) az utcai telekhatár, és a telek közhasználat céljára átadott területtel határos része egyben építési vonal is melynek felén épületnek kell lennie;
- b) 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 utcafronti 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:
- a) új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak esetén;
- b) meglévő takaratlan tűzfallal 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
- a) 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;
- b) a műemlék épület tűzfalát takaró mélységű épületrész gerincmagassága sehol sem lépheti túl a műemlék épület gerincmagasságát;
- c) 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;
- d) 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) 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,
- b) 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,
- c) terepszint alatti épületszint legfeljebb 1 szintben létesíthető,
- d) 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:
- 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.
- (2) Az épület utcai homlokzatán, a telekszélesség legfeljebb 1/3 részén alakítható ki kiemelés.
- (3) Az épület alapterületének legalább felén; utcafronton a homlokzat szélességének legalább 2/3-án magastetőt kell kialakítani.
- 28.§**A területen klímaberendezés homlokzaton:

- a) 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 Bretzföld 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 épületrészekből 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 szabadtéri 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 növényzettel, sövénygel 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, sövénygel.

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 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 homlokzatarchitektúrájának és homlokzataránynak 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 elöregedése miatt szükséges kivágása esetén pótlendő.

- (2) **Károly király utca 2. kertje:** Megtartandó facsoport, egyes faegyedek elöregedése 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 elöregedése 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 kezdeményezőket.

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 ÖNORMÁNYZATI 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, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság*¹ 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, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság*² hatásköre.

III. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTŐ ESZKÖZÖK

10. TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI TÁJÉKOZTATÁS ÉS SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

64. § (1) Afőépítészkérelemre 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 ingatlan tulajdonos, az építető, a tervező. Lehetőség szerint az építető 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 mellélete 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 mellélete 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;**

¹Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

²Az 1/2020. (I.29.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e) pontja által módosított szövegrész. Hatályos 2020. január 29. napján 10 órától.

- 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) **fotódokumentáció** (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 m² összes bruttó szintterületet meghaladó épület építése, vagy meglévő épület esetenként 1500 m² 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, kapubehajtó, közművek;
 - dd) építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
 - e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek **alaprājzai** (*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 javaslato(ka)t, vélemény(eke)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 főépítész 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, ernyőszerkezet 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 területe 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 m² –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 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése,
 - g) Nettó 100 m³ 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 talpázatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
 - j) 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m³ 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 Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,
 - jc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-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 Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,
 - kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-t,
 - m) Szélerőmű, 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 rendeltetismódosítás 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 rendeltetésmódosítást – 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 rendeltetésmódosítás 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 rendeltetésmódosítás 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)³ Az e § szerinti eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény rendelkezéseit 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) bekezdésac) 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

³ A 45/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 7. §-a által módosítva. Hatályos: 2018. január 1-től.

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