

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármesterének**  
**ELŐTERJESZTÉSE**  
**a Képviselő-testület, és**  
**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság, valamint**  
**az Ügyrendi Bizottság 2020. augusztusi ülésére**

**Tárgy: Budaörs Város Településképi rendeletének módosítása – jóváhagyás**

*Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 46. § (1) bekezdése, Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Mőködési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati. rendelet (a továbbiakban SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottságok!**

A 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Budaörs Város Településképi Védelmőrő szőló rendelet módosításának véleményezése 2019. júniusában megtörtént, azonban Budaörs Város Képviselő-testőlete a 209/2019. (XII.11.) ÖKT sz. határozatában a rendeletmódosítás véleményeztetésének újbőli lefolytatása mellett döntött, mert időközben néhány új módosítási igény merőlt fel a rendelet vonatkozásában. Ez a véleményezési kör 2020. februárjában befejeződött.

A rendelet-módosítást a településfejlesztési koncepciorő, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökrő, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekrő szőló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) pontja szerint megküldtük partnerségi véleményezésre. Ezzel egyidőben a szokásos módon kifőggesztettük a dokumentációt, valamint a véleményezési anyagot elérhetővé tettük a honlapon, erre felhívttuk a lakosság figyelmét a helyi médiában. 2019. június 24-én és 2020. január 22-én lakossági fórumot tartottunk, ahol érdemi észrevétel a témával kapcsolatban nem hangzott el.

Az államigazgatási szervek és az egyéb véleményezők véleményei beérkeztek, az azokra írásban adtunk választ véleményezők részére.

**Tisztelt Bizottságok!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Kérem az előterjesztésben és mellékleteiben csatolt dokumentumoknak megfelelően a Budaörs Város Településképi Védelmőrő szőló rendelet módosításának jóváhagyása érdekében az elkészített rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.**

**Mellékletek:**

1. Hatásvizsgálat településképi rendelet módosításhoz
2. Rendelet-tervezet  
Rendelet-tervezet 1. melléklete  
Rendelet-tervezet 2. melléklete
3. Véleményezés dokumentációja

**Határozati Javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:**

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek a településképi rendelet módosítás tervezetére vonatkozó véleményeztetést, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 3. mellékletben foglaltak szerint.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra a Budaörs város településképi védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet 2. melléklet szerinti módosítását.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és a 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**HATÁROZATI JAVASLAT:  
a Képviselő-testület részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a településképi rendelet módosítás tervezetére vonatkozó véleményeztetést, a beérkezett vélemények elfogadását, illetve el nem fogadását, azok indoklásával az előterjesztéshez mellékelt 3. mellékletben foglaltak szerint.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**RENDELETALKOTÁSI JAVASLAT:  
a Képviselő-testület részére:**

**A rendelet-tervezet szövege az előterjesztés 2. melléklete.**

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdése alapján **minősített többséggel**, és az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Felelős:	polgármester
Határidő:	folyamatos
Végrehajtást végzi:	Főépítész iroda

**Budaörs, 2020. 07.30.**

.....  
**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály  
Főépítész iroda

Junghausz Timea, településrendezési ügyintéző

Csík Edina, főépítész



Látta:

Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:



## 1. melléklet

## HATÁSVIZSGÁLAT

**28/2017. (IX.21.) Budaörs város településképeinek védelméről szóló rendelet módosításához**

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások  
A módosításoknak társadalmi, gazdasági és költségvetési hatásai nincsenek
2. Környezeti és egészségügyi hatások  
A módosításnak/pontosításoknak közvetlen környezeti és egészségügyi hatásai nincsenek.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás  
Jelentős többletterhet nem ró a hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell azt nyilvántartásba vételre megküldeni.
4. Jogszabály elfogadásának szükségessége  
A város településképeinek rendezettebb alakítási lehetőségének biztosítása érdekében szükséges az elfogadás.
5. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek  
Nem releváns.

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**.../2020. (...) önkormányzati rendelete**

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

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

**1. §**

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

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

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

**2.§**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. §

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

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

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

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

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

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

### 4. §

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

„(2) A területen épület szintszáma legfeljebb:

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

### 5.§

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. §

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

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

## 7. §

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. §

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

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

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

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

## 9. §

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

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

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

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

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

## 10. §

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

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

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

„k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények

ka) építése, átépítése,

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

kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t,

l) Támfal

- la) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,
- lb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,
- lc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t,"

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

„n) Üdülőterületeken az alábbi esetekben:

- na) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése,
- nb) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása."

## 11.§

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

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

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

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

## 12.§

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

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

## 13. §

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

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

a) az ingatlan tulajdonosa:

- aa) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
- ab) rendeltetismódosítás esetén a BHÉSZ-ben foglalt követelményeket megsértette,
- ac) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 50.-52. § előírásait,
- ad) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 54. § előírását, helyi védett értéket elbont, megsemmisít.

b) az ingatlan tulajdonosa, illetve bejelentő

- ba) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte,
- bb) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta."

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

„ (1) A 76.§ szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész visszaépítésére, felújítására, átalakítására, elbontására, rendeltetés megszüntetésére. E kötelezéssel egyidejűleg, amennyiben tulajdonos jelen rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, a polgármester az ingatlan tulajdonost 1.000.000. forintig terjedő településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti.

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

#### **14. §**

- (1) Az R. 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (2) Az R. 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

#### **15. §**

Hatályát veszti az R.:

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

#### **16. §**

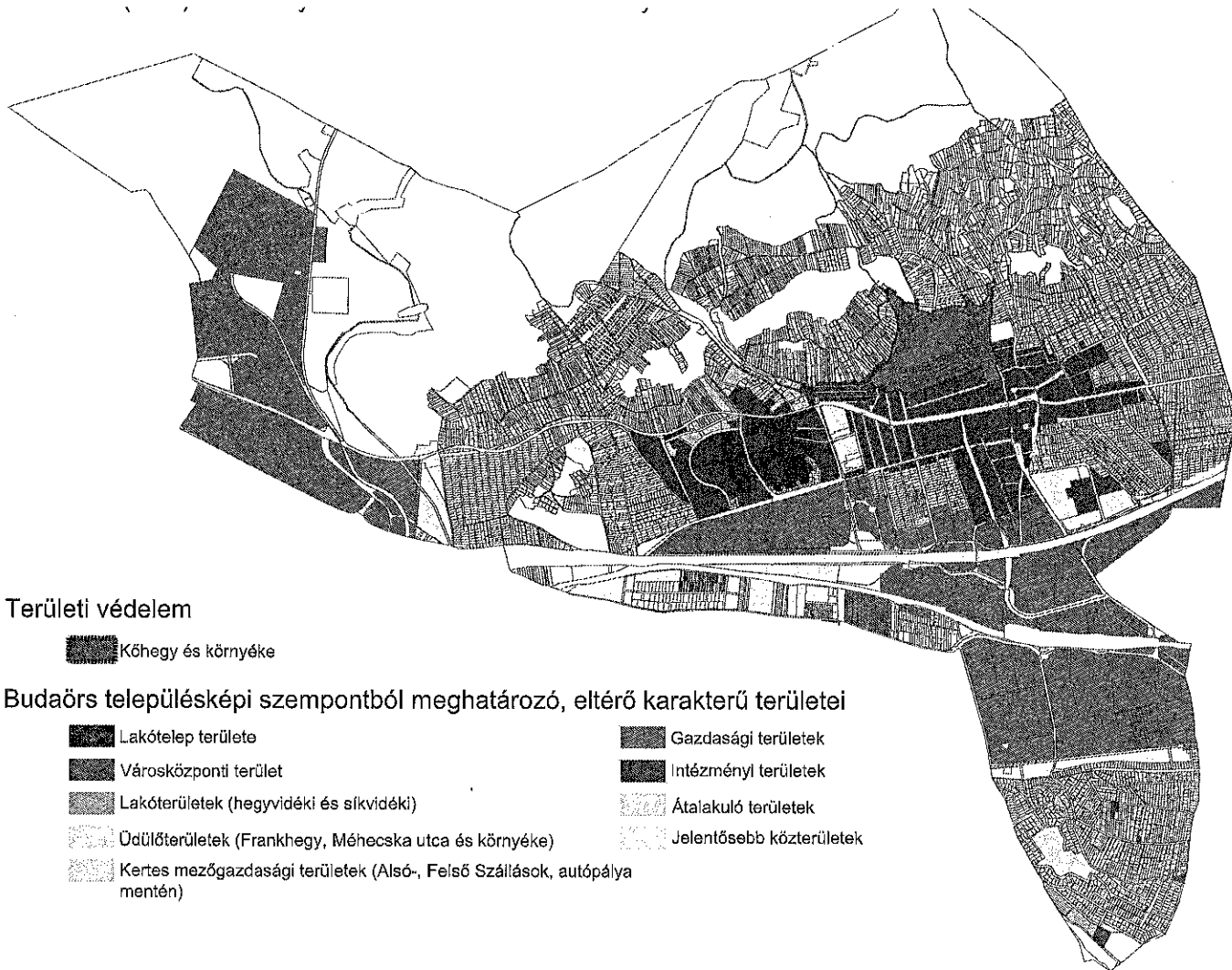
E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budaörs, 2020. „.....” „...”

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

.../2020. (... ..) önkormányzati rendelet 1. melléklete



**.../2020. (... ...) önkormányzati rendelet 2. melléklete**

## HELYI EGYEDI VÉDELEM ELEMEI

### VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZ:

*Nyilván-  
tartási*

<i>szám:</i>	<i>Cím:</i>	<i>Helyrajzi szám:</i>	<i>Védett rész megnevezése</i>
E1	Ady E. u. 1.	Hrsz: 582	
E2	Ady Endre u. 15.	Hrsz: 568	
E3	Arany János u. 1.	Hrsz: 148	
E4	Arany János u. 3.	Hrsz: 149	
E5	Arany János u. 5. (Zichy m.)	Hrsz: 146	
E6	Arany János u. 7. (Zichy m.)	Hrsz: 150	
E7	Arany János u. 11/2. (Zichy m.)	Hrsz: 151	
E8	Arany János u. 15. (Zichy m.)	Hrsz: 152/1	
E9	Baross u. 8.	Hrsz: 294	
E10	Beregszász u. 38-40.	Hrsz: 3703/5, 3703/6	
E11	Bokréta köz 7.	Hrsz: 16	
E12	Bor u. 62.	Hrsz: 1840	
E13	Budafoki út 09.	Hrsz: 3234	
E14	Budafoki út 17.	Hrsz: 3238	
E15	Budafoki út 25.	Hrsz: 3242	
E16	Budafoki út 33.	Hrsz: 3246	
E17	Budakeszi u. 1/2.	Hrsz: 1436/4	
E18	Budapesti út 5, 7, 9.	Hrsz: 108	
E19	Budapesti út 9/a.	Hrsz: 106	
E20	Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3.	Hrsz: 105	
E21	Budapesti út 13/1., 13/2.	Hrsz: 104/1, 104/2	
E22	Budapesti út 15.	Hrsz: 103	
E23	Budapesti út 18-20.	Hrsz: 3181	
E24	Budapesti út 21.	Hrsz: 101	
E25	Budapesti út 44.	Hrsz: 3155	
E26	Budapesti út 48.	Hrsz: 3154/1	
E27	Budapesti út 52.	Hrsz: 3149	
E28	Budapesti út 60/1, 60/2.	Hrsz: 3141/1	
E29	Budapesti út 62.	Hrsz: 3140	
E30	Budapesti út 64.	Hrsz: 3139	
E31	Budapesti út 68.	Hrsz: 3134	
E32	Budapesti út 71/1., 71/2.	Hrsz: 2751/2, 2751/4	
E33	Clementis L. u. 4-6.	Hrsz: 137/1, 137/2, 137/3	
E34	Clementis L. u. 8.-10.	Hrsz: 138	Főépület utcai főfala, utcafronton lévő nyárikonyha (Clementis L. u. 10.)
E35	Clementis L. u. 9.	Hrsz: 3284	
E36	Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy m.)	Hrsz: 153	
E37	Csalló köz 4.	Hrsz: 1080	
E38	Csap u. 5.	Hrsz: 1480	
E39	Csap u. 8.	Hrsz: 1307/4	

E40	Csap u. 10.	Hrsz:	1306/1	
E41	Deák Ferenc u. 12/1.	Hrsz:	397/1	
E42	Deák Ferenc u. 20.	Hrsz:	408	
E43	Diófa u. 8/2.	Hrsz:	2307/1	
E44	Diófa u. 12.	Hrsz:	2305	
E45	Esze Tamás u. 3.	Hrsz:	9	
E46	Esze Tamás u. 5.	Hrsz:	13	
E47	Esze Tamás u. 7.	Hrsz:	14	
E48	Esze Tamás u. 8.	Hrsz:	66	
E49	Esze Tamás u. 17.	Hrsz:	23	
E50	Farkas-hegy	Hrsz:	018	vitórlázó kilövőpálya
E51	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	reptéri hangár maradványa
E52	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	vitórlázó emlékmű
E53	Farkasréti út 3.	Hrsz:	2088	északi homlokzat ablaka
E54	Farkasréti út 32.	Hrsz:	38	
E55	Farkasréti út 38.	Hrsz:	2681	
E56	Farkasréti út 43.	Hrsz:	2424	
E57	Farkasréti út 45.	Hrsz:	2425	
E58	Farkasréti út 79.	Hrsz:	2483/1	
E59	Hegyalja u.	Hrsz:	11525/1	
E60	Kamaraerdei út 59-61.	Hrsz:	3428/5	
E61	Kassai utca 1.	Hrsz:	3404	
E62	Károly király u. 2.	Hrsz:	596	
E63	Károly király u. 19.	Hrsz:	378/1	
E64	Károly király u. 32.	Hrsz:	570	
E65	Károly király u. 63., 63-4.	Hrsz:	428/3, 428/4	
E66	Károly király út 72-1.	Hrsz:	523	lakóépület kapuja
E67	Kereszt u. 3.	Hrsz:	1903/2	
E68	Kisfaludy u. 15/a.	Hrsz:	1519/2	
E69	Kisfaludy u. 31/1.	Hrsz:	1531	
E70	Kisfaludy u. 35/2.	Hrsz:	1487	
E71	Kisfaludy u. 39.	Hrsz:	1482	
E72	Kossuth L. u. 28.	Hrsz:	1935	
E73	Kossuth L. u. 48.	Hrsz:	1952	
E74	Kőfejtő u.1.	Hrsz:	1744	
E75	Kőhát u. 1.	Hrsz:	1652	
E76	Kőhíd u.16.	Hrsz:	1768	
E77	Kőhíd u. 22.	Hrsz:	1775/1	
E78	Kőhíd u. 38.	Hrsz:	1761	
E79	Kőhíd u. 40.	Hrsz:	1760	
E80	Kőkapu u. 11.	Hrsz:	1693	
E81	Kőlab u. 1.	Hrsz:	1726/1	
E82	Kötő utca	Hrsz:	1046/2	
E83	Köz tér 18. (Zichy major)	Hrsz:	145/1	
E84	Köz tér 18/a-c. (Zichy major)	Hrsz:	145/2	
E85	Lomnici köz 11/1.	Hrsz:	1094	
E86	Ló-hegy	Hrsz:	025	fényvető torony
E87	Máriavölgy u. 23.	Hrsz:	1438	
E88	Mátra u. 2., 4.	Hrsz:	1149, 1151	utcai főfalak

E89	Mező u. 6.	Hrsz:	173/4	
E90	Naphegy u. 1.	Hrsz:	2091	
E91	Nefelejcs utca - Ó-temető	Hrsz:	2085	
E92	Ostor u.	Hrsz:	1701/1	
E93	Présház u. 2.	Hrsz:	1790	
E94	Présház u. 8.	Hrsz:	1787	
E95	Présház u. 14.	Hrsz:	1783	
E96	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	hűtőház
E97	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	vasútállomás
E98/A	Stefánia u. 4.	Hrsz:	334	utcai főfal
E98/B	Stefánia u. 9.	Hrsz:	122	
E99	Stefánia u. 19.	Hrsz:	127	
E100	Stefánia u. 17.	Hrsz:	126	pince és kapuoszlopok
E101	Stefánia u. 25/1.	Hrsz:	148	
E102	Szabadság út 1-3.	Hrsz:	336, 337	
E103	Szabadság út 20.	Hrsz:	2064	
E104	Szabadság út 57.	Hrsz:	602	
E105	Szabadság út 66.	Hrsz:	2019/2	
E106	Szabadság út 100.	Hrsz:	1047	
E107	Szabadság út 102.	Hrsz:	1046/1	
E108	Szakály M. u. 8.	Hrsz:	73/1	
E109	Szakály M. u. 32.	Hrsz:	87	
E110	Szakály M. u. 34.	Hrsz:	88	
E111	Tavaszi u. 29.	Hrsz:	3171	
E112	Templom tér	Hrsz:	109/4	Templom tér 11. sz. előtti boltozott kőhíd a közterületen
E113	Templom tér 1.	Hrsz:	60	
E114	Templom tér 3.	Hrsz:	62	
E115	Templom tér 12.	Hrsz:	110/6	
E116	Templom tér 13-14.	Hrsz:	111, 112	
E117	Templom tér 15.	Hrsz:	113	
E118	Templom tér 17.	Hrsz:	115	
E119	Templom tér 20.	Hrsz:	116	
E120	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	fényvető torony
E121	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	Horthy villa kapuzat és kerítéselemek
E122	Uzsoki köz 52.	Hrsz:	1115	
E123	Vasvári Pál utca 2.	Hrsz:	330	
E124	Zombori u. 4.	Hrsz:	3603/1	
E125	Zombori u. 61.	Hrsz:	3491	

**VÉDETT NÖVÉNYZET:**

**Nyilván-  
tartási**

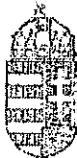
<b>szám:</b>	<b>Cím:</b>	<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>Védett rész megnevezése</b>
N1	Károly király utca	Hrsz: 449/2	vegyes fasor (kőris, díszkörte)
N2	Károly király utca 2.	Hrsz: 596	Régészeti Múzeum kertje
N3	Komáromi utca	Hrsz: 997	hársfasor – az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon
N4	Raktár utca 1.	Hrsz: 4055	140 éves gesztenyefa
N5	Szabadság út 46.	Hrsz: 2041/2	Rózsakert - facsoport

**VÉDETT SZOBOR, KÉPZŐMŰVÉSZETI ALKOTÁS**

**Nyilván-  
tartási**

<b>szám:</b>	<b>Cím:</b>	<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>Védett rész megnevezése</b>
SZ1	Deák F.u.62. melletti kereszt	Hrsz: 461	kereszt





PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00179-2/2019

Tárgy: Budaörs településképi rendeletének módosítása

Ügyintéző: Ferencz Dóra

– vélemény

Telefon: (06 1) 485 6990

Hív.szám: -

Kérjük, beadványalban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás polgármester részére  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 43/A.§-ában foglaltak alapján az alábbi véleményt adom Budaörs város településképi rendeletének tervezetéről.

1. Álláspontunk szerint az építési hellyel, épületmagassággal, beépítési magassággal, kerítésmagassággal kapcsolatos előírást a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel vizsgálják felül a rendelet-tervezetet és a vonatkozó rendelkezéseket szíveskedjenek törölni. [Pl.: TKR-tervezet 5.§ (4) bekezdés; 7.§; 8.§ (2) bekezdés; 16.§; 19.§ (3) bekezdés e) pont; 33.§; stb.]
2. Az R. 22.§ (5) bekezdése értelmében a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmény csak megengedő vagy tiltó követelmény lehet. Fentiek alapján a helyi területi védelemmel érintett területekre kötelező követelmény nem írható elő. Kérjük, hogy vizsgálják felül a TKR-tervezet 14.§ d) pontját.
3. Kérjük, hogy a településképi követelmények meghatározása a szabályozási terv szerinti területfelhasználási kategóriáktól függetlenül, a településképi szempontok szerint lehatárolt területek alapján kerüljenek megállapításra. Megjegyezzük, hogy amennyiben pl. a szabályozási terv szerinti területfelhasználási kategóriák módosulnak, úgy az módosítja a településképi rendelet tartalmát is. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó előírásait. [Pl.: 30.§ (2) bekezdés; 34/A.§; 39.§; stb.]
4. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: 34/A.§ b) pont; 66.§ (2) bekezdés; 73/A.§; stb.]

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX.<sup>9</sup> törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (1) bekezdés értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszt. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. Kérjük, hogy ellenőrizték a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult/eredeti állapotra utaló előírásokra. Javasoljuk megfontolni azokat a szabályozásokat, amelyek szubjektív megítélést tesznek lehetővé és ezáltal megkérdőjelezhető helyzetet teremthetnek. [Pl.: 33.§; 34/A.§ a) pont; 56.§ (13) bekezdés; 56.§ (27) bekezdés; stb.]
6. A TKR-tervezet 76.§ b) pontjával összefüggésben felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi bejelentési eljárás nem településképi követelmény, hanem településképi-érvényesítési eszköz. Településképi bejelentési eljárás elmaradása önmagában nem teremti meg a településképi-védelmi bírság kiszabásának lehetőségét. Ugyanígy, ha az építési tevékenységet a bejelentéstől eltérően valósították meg, de az elkészült építmény nem sért településképi követelményt. Ilyenkor sem lehet településképi-védelmi bírságot kiszabni. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a településképi rendeletet.

#### Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzésem:

1. Felhívjuk a figyelmét, hogy a településképi rendelet módosításának dokumentációját az R. 43/A.§ (6) bekezdés c) pontjában szereplő összes szervnek meg kell küldeni véleményezésre. Településképi rendelet vagy annak módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül jogszzerűen nem fogadható el.
2. Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 43/A.§ (8) bekezdés szerint a polgármester a településképi rendelet módosításának elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a településképi rendelet módosításának tervezetében javasolt változtatásokat.
3. Az R. 43/B.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a polgármester a településképi rendelet elfogadott módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.
4. Kérjük, hogy a településképi rendelet jóváhagyott módosítását az R. 43/B.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint küldje el hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Pest Megyei Kormányhivatalnak (a továbbiakban: Hivatal), vagy az R. 43/B.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a településképi rendelet módosítását szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumokat tegye elérhetővé a Hivatal számára.

- 
5. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a településképi rendelet egységes szerkezetű szövegét – a rendelet rajzi és szöveges mellékleteivel együtt – a településképi rendeletet módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
6. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás szabályainak maradéktalan betartását.

Budapest, 2019. június 28.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott  
nevében és megbízásából:

Váradí Tibor  
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



Műszaki Ügyosztály  
Főépítési Iroda

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
web: www.budaors.hu e-mail: [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu) Fax.: (23) 447-891

Ügyirat száma: XI/23-6/2020

Vonalkód:



Melléklet:

Tárgy:

Budaörs településképi rendeletének  
módosítása

Ügyintéző:

Junghausz Tímea

Telefon:

+3623880419

Hiv. szám:

PE/AF/00179-2/2019

Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész

1052 BUDAPEST VÁROSHÁZ UTCA 7

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Budaörs Város településképi védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete módosítási folyamata 2019. júniusában megkezdődött, annak véleményeztetése megtörtént. A véleményeztetésnek megismétlése vált szükségessé néhány új módosítási igény miatt. A véleményezési anyagot január 13-án feltöltöttük az egyeztetési felületre.

A hivatkozási számon részünkre megküldött korábbi véleményükkel kapcsolatban néhány gondolatot még jelen levelünkkel szeretnék megosztani Önnel:

1. pont. A tervezett előírások elsősorban a Településképi bejelentési eljárás (TKB) lefolytatásához kötött építési engedélyhez, nem kötött építési tevékenységekre (pl. melléképület, kerítés építés) vonatkoznak, azok helyét, méretét hivatottak korlátozni. Miután a 314/2012. Korm. rendelet (Kódex) sajnálatos módon ezen eljárás esetében is (a rendeltetésmód váltást kivéve) kizárólag a településképi rendelet előírásainak való megfelelés ellenőrzését engedélyezi, kénytelenek vagyunk a HÉSZ helyett vagy mellett ezen rendeletben szerepeltetni a szükséges szabályozókat. A kerítés esetében például már az OTÉK-ból is törölték a tömör kerítés maximális magasságára vonatkozó előírást! Álláspontunk szerint a legfontosabb, legerőteljesebb településképi megjelenést az építmények mérete és helye generálja. Ha ezeket nem lehet szabályozni és az önkormányzatok maradék egyetlen kis hatósági eljárásában megkövetelni, akkor semmi értelme az egész rendeletnek és a TKB-nak!
2. pont. Álláspontunk szerint az alapvető, az épületek megjelenésére vonatkozó előírásnak kötelezőnek kell lennie, hiszen megengedő szabállyal nem érjük el a célunkat, tiltóval pedig csak magyartalan, logikátlan eredményt kapunk:  
Pld. egyik fontos, területileg is védett városrészünkön, a Köhegyen településképi követelmény, hogy a hagyományokat követő oromfalas kialakítású épületek épüljenek. Ezt kizárólag településképi követelményként engedik előírni a Kódex szabályai, azonban területi követelményként nincs lehetőség előírni, csak egyedi építészeti követelményként. Megengedő előírásként („Oromfalas épületet lehet építeni?”) nem működik, hiszen akkor bármilyen más is lehet építeni, akár lapostetős villaépületet. Tiltó előírásként („Nem oromfalas épületet tilos építeni?”) nyakatekert eredmény születik, mely biztosan nem lehet cél.  
Sajnos ezen problémakör esetében is azt kell mondjuk, hogy ha az egyedi előírásokat - melyek az épületek megjelenését hivatottak szabályozni, a sokszor ünnepeit TAK leképezéseként - nem lehet kötelezővé tenni, akkor semmi értelme az egész rendeletnek!

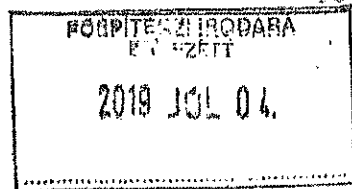


3. pont. A rendeletet alapvetően így alkottuk, meg, és elsősorban övezetekre való hivatkozással. A házban történő övezetmódosítás vagy területfelhasználás módosítást természetesen a településképi rendeletben is minden esetben lekövetjük.
4. pont. A tervezett előírásokat nyelvhelyességi szempontból korrigáltuk.
5. pont. E tekintetben igyekeztünk egyértelműsíteni az előírásokat.
6. Az előírást az észrevételnek megfelelően módosítottuk.

Összességében úgy gondolom, hogy a többször módosított Kódex néhol logikátlan, életszerűtlen előírásai nagy gondot okoznak, esetleg érdemes lenne egy újabb módosítást szorgalmazni, a gyakorlatban előforduló esetek és a különböző eljárások összefüggései mentén.

Üdvözlettel:

Csik Edina  
Főépítész



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA  
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Tlv

2019 JÚL 04

XI/436/2019 37

Ügyiratszám: PE-06/OR/94-5./2019  
Ügyintéző: Okrutay Miklós  
Telefon: 06-1/485-6969

Tárgy: Budaörs Város településrendezési eszközök  
módosítása részterületekre – állásfoglalás  
Hiv. szám: -

Wittinghoff Tamás részére  
polgármester

Budaörs Város Polgármestere

Budaörs  
Szabadság u. 134.  
2040

Tisztelt Polgármester Úr!

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS	
Kiálva:	2019 JÚL 08.
Szám:	XI/436-18/2019
Előzetes:	Előzetes

Köszönettel vettük kézhez a Budaörs Város településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó egyeztetési dokumentációt, amellyel kapcsolatosan a következő állásfoglalást alakítottam ki.

Az egyeztetési dokumentáció egyes tételeinek bemutatása alapján rögzíthető, hogy a jelenlegi módosítási szándékok egyike sem érint közvetlenül műemléki érdekeket. Emellett azonban a régészeti védelemmel érintett módosítási elképzelések elemzése elmaradt, ugyanakkor megállapítható, hogy a változtatási szándékok közül csak néhánynak van közvetlen régészeti érintettsége - ennek ellenére felhívánk figyelmüket az előzetes egyeztetési szakaszban közöltekre.

Ami a településképvédelmi rendelet módosítását illeti, abban a két, egyedi helyi védettséggel kapcsolatos változtatások komoly szakmai kérdéseket vetnek fel. A magunk részéről a megőrzésnek az utcai homlokzatra szorítkozó megoldása csupán a legvégső esetben fogadható el, evvel együtt is féltő, hogy az kedvezőtlen folyamatok megindulásához vezethet.

Végül jelezzük, hogy a fentiek figyelembe vétele esetén a településrendezési eszközök módosítását támogatjuk, és kérjük, hogy a dokumentumok jóváhagyását követően annak egy példányát is szíveskedjenek CD-n megküldeni.

Budapest, 2019. június 27.

Tisztelettel:

Dr. Zöld-Nagy Viktória járási hivatalvezető

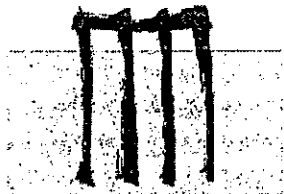
névben és megbízásából

Nagy Gábor  
osztályvezető



20190704-0905-034805-0-00

# Budaörsi Polgármesteri Hivatal



## Műszaki Ügyosztály Főépítési Iroda

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
web: [www.budaors.hu](http://www.budaors.hu) e-mail: [foepitesz@budaors.hu](mailto:foepitesz@budaors.hu) fax: (23) 447-891

Ügyirat száma: XI/23-7/2020

Vonalkód: 

Melléklet:

Tárgy: Válasz - Budaörs településképi  
rendeletének módosításával  
kapcsolatos véleményre

Ügyintéző: Junghausz Tímea

Telefon: +3623880419

Hiv. szám: PE-06/OR/94-5./2019.

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala  
Hatósági Főosztály

MAGYARORSZÁG 2030 ÉRD BUDAI ÚT 7 /B

Tisztelt Nagy Gábor!

Budaörs Város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete módosítási folyamata 2019. júniusában megkezdődött, annak véleményeztetése megtörtént. A véleményeztetésének megisméltése vált szükségessé néhány új módosítási igény miatt (pl: molinó, tervtanácsai véleményezés, Stefánia u. 4. épületrész védelem alá helyezése stb.) Az újbóli véleménykézéshez feltöltöttük a módosítás tervezetét a Lechner Tudásközpont egyeztető felületére.

A hivatkozási számon részünkre megküldött korábbi véleményükkel kapcsolatban meg kívánjuk jegyezni, hogy az érintett helyi védett épületek esetében az utcafronti homlokzat megtartását nagy eredménynek tartjuk annak tükrében, hogy rendkívül rossz állapotban vannak, rentábilis felújíthatóságuk megkérdőjelezhető. Budaörs szempontjából fontos cél ugyanakkor, hogy az utcafronti fal megtartásával az utca karaktere, hangulata megmaradjon. Amennyiben ezt a kompromisszumot nem kötjük meg tulajdonosokkal, félő, hogy a teljes épület megsemmisül az ingatlan korszerű fejlesztési lehetősége hiányában. Az egyik épület esetében tulajdonos engedély nélkül nagy részben már el is bontotta a védett értéket.

Megértésüket köszönjük.

Budaörs, 2020. január 14.

Üdvözlettel:



A tárggyal kapcsolatban fentebb kifejtett véleményünknek megfelelően a módosítás 4. § (1) bekezdésében, melyben a R. 33.§ (1) bekezdésének helyébe lépő rendelkezés szerint részletezi az Lk övezet különböző építési övezetekre osztását, az övezetek felsorolásából a h) pont alatt szereplő Lk-8/SZ hegyvidéki szabadonálló kisvárosias lakóterület (Szabadság út 031 hrsz.) törlését kérjük, és a téma újabb átgondolását javasoljuk. Túlzottan tartjuk a 031 hrsz. területen a kisvárosias beépítést, és helytelennek az e területre készített telepítési tanulmányterv elképzeléseit a természetvédelmi terület szomszédságában!!!

A Rendelet-tervezet többi tételével kapcsolatban nem nyilvánítnak véleményyt.

Észrevételeink Budaörs Város Településképi Védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban:

A településképi rendelet-módosítás 1., 2., és 3., §-ának általános esetekre vonatkozó rendelkezései gondosságra utalnak, azoknak megkötéseivel egyetértünk.

A 3. § (2) bekezdésének tartalmával kapcsolatban azonban, hasonlóan az Építési Szabályzat eseti módosításainak 4. § (8) bekezdés (6) b) pontjához: túlzottan nagy beépíthetőségnek tartjuk a kertvárosias építési övezetekbe sorolt síkvidéki ingatlanokon a négy szintet még abban az esetben is, ha a 3 szint legfelső szintje csak „beépített tetőtéri szint” lehet. A síkvidéki ingatlan távlati látképében is megjelenhet magasabb domborzati elem, melynek esztétikai hatását a magasabb építmény korlátozhatja.

Kérjük észrevételeink szíves megfontolását.

Üdvözlettel:

Lukács András elnök meghatalmazása alapján

Schnier Mária  
tematikus projektvezető

## **Junghausz Timea**

---

**Feladó:** Junghausz Timea  
**Küldve:** 2020. január 14. 14:13  
**Címzett:** 'levego@levego.hu'  
**Másolatot kap:** Csík Edina  
**Tárgy:** Budaörs Településképi rendelet módosítása-válasz

**Nyomon követés jelölője:** Elintézendő  
**Jelölő állapota:** Megjelölt  
**eDok:** Kimenő

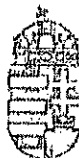
Tisztelt Schnier Mária!

Budaörs Város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete módosítási folyamata 2019. júniusában megkezdődött, annak véleményeztetése megtörtént. A véleményeztetésének megismétlése vált szükségessé néhány új módosítási igény miatt (pl: molinó, tervtanácsai véleményezés, Stefánia u. 4. épületrész védelem alá helyezése stb.) A dokumentáció a 2020. január 13-án Önök részére is megküldött véleménykérő levelünknek megfelelően az alábbi linkről letölthető:

<https://www.budaors.hu/index.php?module=news&action=show&nid=183132#MIDDLE>

A 26/2019. hivatkozási számon részünkre megküldött korábbi véleményükkel kapcsolatban meg kívánjuk jegyezni, hogy a kertvárosias területeken a szintszám korlátozás nem új előírás, a jelenlegi módosításban mindössze pontosítás történik e tekintetben.

Üdvözlettel,  
Junghausz Timea  
településrendezési ügyintéző  
Budaörs Polgármesteri Hivatal  
Főépítési Iroda  
2040 Budaörs, Szabadság út 134.  
[junghausz.timea@budaors.hu](mailto:junghausz.timea@budaors.hu)  
06 23 880-419



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00030-4/2020

Tárgy: Budaörs településképi rendeletének módosítása

Ügyintéző: Ferencz Dóra

– vélemény

Telefon: (06 1) 485 6990

Hiv.szám: XI-23-6/2020

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budaörs Város Önkormányzata  
Wittinghoff Tamás polgármester részére  
2040 Budaörs  
Szabadság út 134.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 43/A.§-ában foglaltak alapján az alábbi véleményt adom Budaörs város településképi rendeletének tervezetéről.

1. Álláspontunk szerint az építési helytel, épületmagassággal, kerítésmagassággal, telepítési távolsággal kapcsolatos előírást a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel vizsgálják felül a rendelet-tervezetet és a vonatkozó rendelkezéseket szíveskedjenek törölni. [Pl.: TKR-tervezet 5.§ (4) bekezdés; 5.§ (5) bekezdés; 7.§; 8.§ (2) bekezdés; 16.§; 33.§; stb.]
2. Az R. 22.§ (5) bekezdése értelmében a helyi területi védelemmel érintett és a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmény csak megengedő vagy tiltó követelmény lehet; azaz a helyi területi védelemmel érintett területekre kötelező követelmény nem írható elő. Fentiekre tekintettel a TKR-tervezet 14.§ d) pontjának felülvizsgálatát kérjük.
3. Kérjük, hogy a településképi követelmények meghatározása a szabályozási terv szerinti területfelhasználási kategóriáktól függetlenül, a településképi szempontok szerint lehatárolt területek alapján kerüljenek megállapításra. Megjegyezzük, hogy amennyiben pl. a szabályozási terv szerinti területfelhasználási kategóriák módosulnak, úgy az módosítja a településképi rendelet tartalmát is. Fentiekre tekintettel kérjük, hogy vizsgálják felül a rendelet-tervezet vonatkozó előírásait. [Pl.: TKR-tervezet 13/A.§; 30.§ (2) bekezdés; 34/A.§; 39.§; stb.]
4. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. [Pl.: TKR-tervezet 34/A.§ b) pont;]

A módosító rendelet-tervezet 14.§ (2) bekezdésében található, a 77.§ (2) bekezdése szerinti rendelkezés az egybeszerkesztett rendelet-tervezet 77.§ (4) bekezdésében szerepel.

5. Felhívjuk a figyelmet, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2.§ (1) bekezdés értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszt. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. Javasoljuk megfontolni azokat a szabályozásokat, amelyek szubjektív megítélést tesznek lehetővé és ezáltal megkérdőjelezhető helyzetet teremthetnek. [Pl.: TKR-tervezet 14.§ l) pont; 16.§; 33.§; 67.§ (4) bekezdés; stb.]
6. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi bejelentési eljárás nem településképi követelmény, hanem településképi-érvényesítési eszköz. Településképi bejelentési eljárás elmaradása önmagában nem teremti meg a településképi-védelmi bírság kiszabásának lehetőségét. Ugyanígy, ha az építési tevékenységet a bejelentéstől eltérően valósították meg, de az elkészült építmény nem sért településképi követelményt. Ilyenkor sem lehet településképi-védelmi bírságot kiszabni. Fentiekre tekintettel a TKR-tervezet 76.§ b) pontjának felülvizsgálatát kérjük.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11.§-a alapján településképi-védelmi bírságot nem lehet „több alkalommal” is kiszabni. Kérjük, hogy vizsgálják felül a TKR-tervezet 77.§ (1) bekezdését.
7. A magasabb rendű jogszabályokra történő utalásokkal összefüggésben a merev hivatkozások alkalmazásának átgondolását javasoljuk, tekintettel pl. a jogszabályi változásokra. [Pl.: TKR-tervezet 72.§]

#### Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

1. Felhívjuk a figyelmét, hogy a településképi rendelet módosításának dokumentációját az R. 43/A.§ (6) bekezdés c) pontjában szereplő összes szervnek meg kell küldeni véleményezésre. Településképi rendelet vagy annak módosítása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül jogszabályon nem fogadható el.
2. Felhívjuk a figyelmét, hogy az R. 43/A.§ (8) bekezdés szerint a polgármester a településképi rendelet módosításának elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a településképi rendelet módosításának tervezetében javasolt változtatásokat.
3. Az R. 43/B.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a polgármester a településképi rendelet elfogadott módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.
4. Kérjük, hogy a településképi rendelet jóváhagyott módosítását az R. 43/B.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint küldje el hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Pest Megyei Kormányhivatalnak (a továbbiakban: Hivatal), vagy az R. 43/B.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a településképi rendelet módosítását szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumokat tegye elérhetővé a Hivatal számára.

5. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata ~~településképi~~ rendelet egységes szerkezetű szövegét – a rendelet rajzi és szöveges mellékleteivel együtt – a településképi rendeletet módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az Igazságügyért felelős miniszternek.
6. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás szabályainak maradéktalan betartását.

Budapest, 2020. január 31.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott

nevében és megbízásából:



Váradi Tibor  
Állami főépítész

Bélyegző  
PMKH

Digitálisan aláírta:  
Bélyegző PMKH  
Dátum: 2020.02.03  
10:16:58 +01'00'

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

# BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

2040. Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06-23-447817

Fax: 06-23-447819

E-mail: [polgarmester@budaors.hu](mailto:polgarmester@budaors.hu)

[www.budaors.hu](http://www.budaors.hu)



Ügyiratszám: XI/23-50/2020

Vonalkód:

Ügyintéző:

Telefon:

Junghausz Tímea

+3623880419

Melléklet: településképi rendeletmódosítás tervezet

Tárgy: Budaörs településképi rendeletének módosítása

Hiv. szám:

PE/AF/00030-4/2020

Pest Megyei Kormányhivatal Állami  
Főépítész

1052 BUDAPEST VÁROSHÁZ UTCA 7

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

Budaörs Város településképi védelméről szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelete módosításáról, fenti hivatkozási számon részünkre megküldött véleményükkel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tesszük:

1. pont. A tervezett előírások elsősorban a Településképi bejelentési eljárás (továbbiakban: TKB) lefolytatásához kötött építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre (pl. melléképület, kerítés építés) vonatkoznak, azok helyét, méretét hivatottak korlátozni. Miután a 314/2012. Korm. rendelet (Kódex) sajnálatos módon ezen eljárás esetében is (a rendeltetésmód váltást kivéve) kizárólag a településképi rendelet előírásainak való megfelelés ellenőrzését engedélyezi, kénytelenek vagyunk a HÉSZ helyett vagy mellett ezen rendeletben szerepeltetni a szükséges szabályozókat. A kerítés esetében például már az OTÉK-ból is törölték a tömör kerítés maximális magasságára vonatkozó előírást!  
Álláspontunk szerint a legfontosabb, legerőteljesebb településképi megjelenést az építmények mérete és helye generálja. Ha ezeket nem lehet szabályozni és az önkormányzatok maradék egyetlen közhatalmi eljárásában megkövetelni, akkor semmi értelme az egész rendeletnek és a TKB-nak!  
A 16. § és 33. § előírások már meglévő előírások, melyek pontosítását tartalmazza a tervezet. Ezen előírásokat a Településképi véleményezési eljárás során alkalmazzuk településképi előírásként, hasonlóan a TKB-hoz, amennyiben ezek a fontos, településképi meghatározó előírások csak a HÉSZ-ben szerepelnek, akkor nem tudjuk alkalmazni azokat TKV eljárásunkban.
2. pont. Álláspontunk szerint az alapvető, az épületek megjelenésére vonatkozó előírásnak kötelezőnek kell lennie, hiszen megengedő szabállyal nem érjük el a célunkat, tiltóval pedig csak magyartalan, logikátlan eredményt kapunk:  
Pld. egyik fontos, területileg is védett városrészünkön, a Kőhegyen településképi követelmény, hogy a hagyományokat követő oromfalas kialakítású épületek épüljenek. Ezt kizárólag településképi követelményként engedik előírni a Kódex szabályai, azonban területi követelményként nincs lehetőség előírni, csak egyedi építészeti követelményként. Megengedő előírásként („Oromfalas épületet lehet építeni?”) nem működik, hiszen akkor bármilyen más is lehet építeni, akár lapostetős villaépületet. Tiltó előírásként („Nem oromfalas épületet tilos építeni?”) nyakatekert eredmény születik, mely biztosan nem lehet cél.



Sajnos ezen problémakör esetében is azt kell mondjuk, hogy ha az egyedi előírásokat - melyek az épületek megjelenését hivatottak szabályozni, a sokszor ünnepezt TAK leképezéseként - nem lehet kötelezővé tenni, akkor semmi értelme az egész rendeletnek!

3. pont. A rendeletet alapvetően így alkottuk, meg, és elsősorban övezetekre való hivatkozással. A házban történő övezetmódosítás vagy területfelhasználás módosítást természetesen a településképi rendeletben is minden esetben lekövetjük.
4. pont. A tervezett előírásokat nyelvhelyességi szempontból korigáltuk.
5. pont. A tervezet 14. § i) pontja vonatkozásában a soron következő TAK módosításban magyarázó ábrát fogunk beilleszteni. A 16. § és 33. § előírások amár meglévő előírások pontosításáról szól, amely során pont az volt a célunk, hogy egyértelműen alkalmazható előírások legyenek, és a terepszint felett megjelenő épületek közötti távolság legyen meghatározva. Ehhez az objektíven meghatározható „telek beépített területébe beszámítandó kontúrján lévő homlokzati síkok” közötti távolságot definiáltuk. A 67. § (4) bekezdés nem új előírás, csupán annak pontosítását tartalmazza a tervezet, mely módosítás miatt az előírás értelmezhetősége nem változik.
6. Az alaprendeletben és a módosításban is a Településképi bejelentési eljárás (továbbiakban TKB) településképi-érvényesítési eszközök között szerepel. A TKB lefolytatásának elmulasztása esetén a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/D. § mondja ki, hogy ilyen esetben a Korm. rendelet szerinti 26/E. § szerint jár el a polgármester, vagyis a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11. § -a alapján felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. A rendelet tervezet csak a településképi követelmények megsértése esetére tartalmazza a településképi-védelmi bírság kiszabását, önmagában a TKB elmaradása vagy a bejelentéstől eltérő megvalósítás esetére nem, ezért véleményünk szerint a tervezet 76. § b) pontjának felülvizsgálata nem indokolt, mivel az nem mond ellent a felsőbb jogszabályoknak.

A tervezet 77. § (1) bekezdéséből észrevételüknek megfelelően töröljük a „több alkalommal” kifejezést

7. Észrevételüknek megfelelően a tervezet 72. § -át módosítottuk a következők szerint:  
„72.§ A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének módosítása esetén, kivéve a rendeltetésmódosítási hatósági eljáráshoz kötött rendeltetésmódosítás.”

Összességében úgy gondolom, hogy a többször módosított Kódex néhol logikátlan, életszerűtlen előírásai nagy gondot okoznak, esetleg érdemes lenne egy újabb módosítást szorgalmazni, a gyakorlatban előforduló esetek és a különböző eljárások összefüggései mentén.

Tisztelettel:

Wittinghoff Tamás  
Polgármester

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**.../2020. (...) önkormányzati rendelete**

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

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

**1. §**

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

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

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

**2.§**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. §

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

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

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

„l) egyenés záródású tetőkiemelés fedésének hajlásszöge 0-10° között lehet.”

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

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

### 4. §

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

„(2) A területen épület szintszáma legfeljebb:

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

### 5.§

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. §

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

„ 7. HELYI ÖRÖKSÉG EGYEDI VÉDELMERE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK”

## 7. §

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. §

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

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

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

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

## 9. §

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

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

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

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

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

## 10. §

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

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

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

„k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények

ka) építése, átépítése,

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

kc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t,

l) Támfal

- la) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,
- lb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,
- lc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t."

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

„n) Üdülőterületeken az alábbi esetekben:

- na) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése,
- nb) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása."

## 11.§

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

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

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

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

## 12.§

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

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

## 13. §

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

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

a) az ingatlan tulajdonosa:

- aa) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
- ab) rendeltetismódosítás esetén a BHÉSZ-ben foglalt követelményeket megsértette,
- ac) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 50.-52. § előírásait,
- ad) nem tartja be helyi védett értékre vonatkozóan e rendelet 54. § előírását, helyi védett értéket elbont, megsemmisít.

b) az ingatlan tulajdonosa, illetve bejelentő

- ba) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte,
- bb) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta."

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

„ (1) A 76.§ szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész visszaépítésére, felújítására, átalakítására, elbontására, rendeltetés megszüntetésére. E kötelezéssel egyidejűleg, amennyiben tulajdonos jelen rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette, a polgármester az ingatlan tulajdonost 1.000.000. forintig terjedő településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezheti.

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

#### 14. §

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

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

#### 15. §

Hatályát veszti az R.:

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

#### 16. §

E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

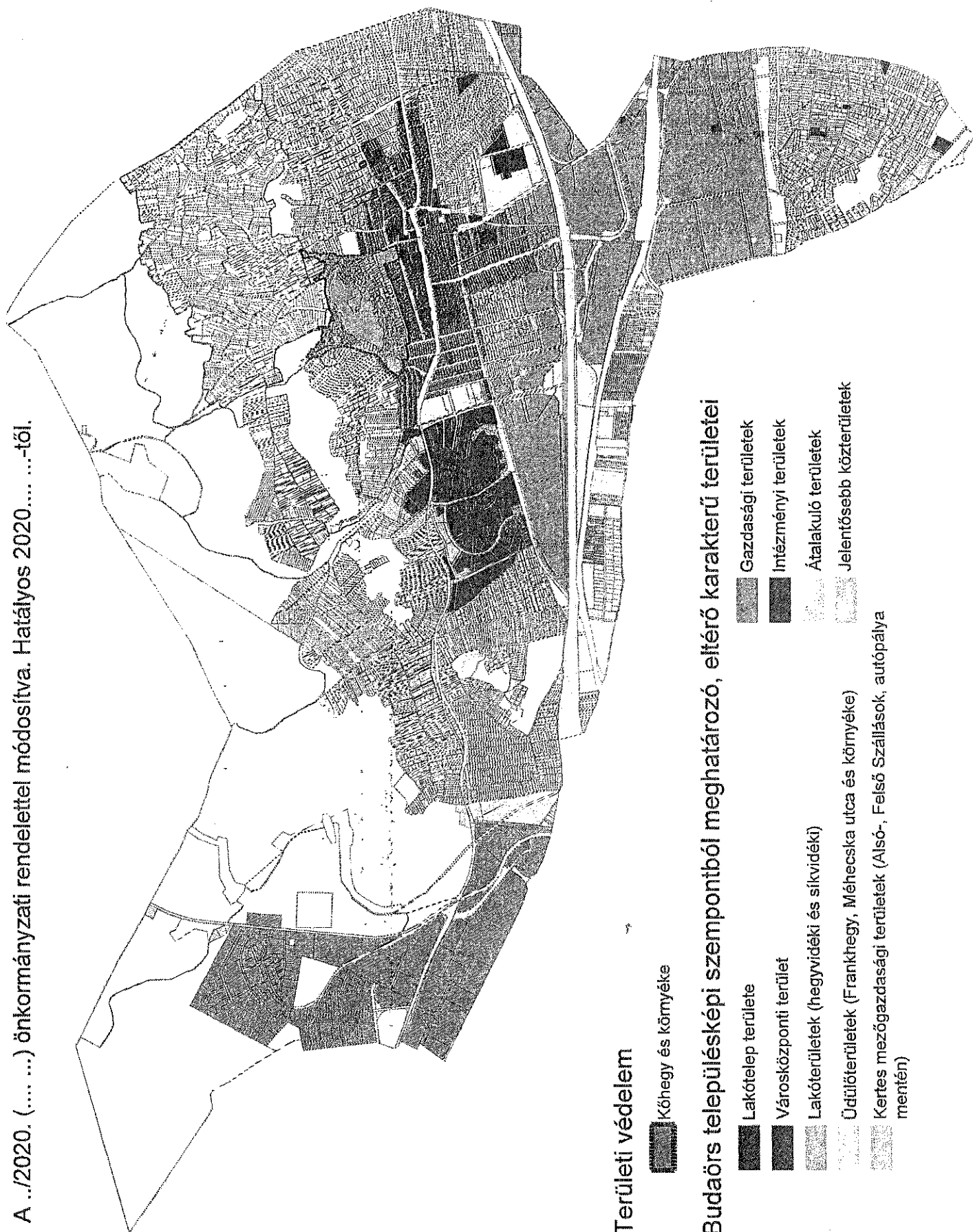
Budaörs, 2020. „.....” „....”

Wittinghoff Tamás  
polgármester


dr. Bocsi István  
jegyző

.. /2020. (... ..) önkormányzati rendelet 1. melléklete


A ..2020. (.... ...) önkormányzati rendelettel módosítva. Hatályos 2020.....-től.





## Területi védelem


 Kőhegy és környéke


## Budaörs településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területei

 Lakótelep területe

 Gazdasági területek


 Városközponti terület


 Intézményi területek

 Lakóterületek (hegyvidéki és síkvidéki)

 Átalakuló területek

 Üdülőtérületek (Frankhegy, Méhecska utca és környéke)

 Jelentősebb közterületek

 Kertes mezőgazdasági területek (Alsó-, Felső Szállások, autópálya mentén)

.. /2020. (... ..) önkormányzati rendelet 2. melléklete

# HELYI EGYEDI VÉDELEM ELEMEI

## VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉSZ:

Nyilván- tartási szám:	Cím:	Helyrajzi szám:	Védett rész megnevezése
E1	Ady E. u. 1.	Hrsz: 582	
E2	Ady Endre u. 15.	Hrsz: 568	
E3	Arany János u. 1.	Hrsz: 148	
E4	Arany János u. 3.	Hrsz: 149	
E5	Arany János u. 5. (Zichy m.)	Hrsz: 146	
E6	Arany János u. 7. (Zichy m.)	Hrsz: 150	
E7	Arany János u. 11/2. (Zichy m.)	Hrsz: 151	
E8	Arany János u. 15. (Zichy m.)	Hrsz: 152/1	
E9	Baross u. 8.	Hrsz: 294	
E10	Beregszász u. 38-40.	Hrsz: 3703/5, 3703/6	
E11	Bokréta köz 7.	Hrsz: 16	
E12	Bor u. 62.	Hrsz: 1840	
E13	Budafoki út 09.	Hrsz: 3234	
E14	Budafoki út 17.	Hrsz: 3238	
E15	Budafoki út 25.	Hrsz: 3242	
E16	Budafoki út 33.	Hrsz: 3246	
E17	Budakeszi u.1/2.	Hrsz: 1436/4	
E18	Budapesti út 5, 7, 9.	Hrsz: 108	
E19	Budapesti út 9/a.	Hrsz: 106	
E20	Budapesti út 11/1, 11/2, 11/3.	Hrsz: 105	
E21	Budapesti út 13/1., 13/2.	Hrsz: 104/1, 104/2	
E22	Budapesti út 15.	Hrsz: 103	
E23	Budapesti út 18-20.	Hrsz: 3181	
E24	Budapesti út 21.	Hrsz: 101	
E25	Budapesti út 44.	Hrsz: 3155	
E26	Budapesti út 48.	Hrsz: 3154/1	
E27	Budapesti út 52.	Hrsz: 3149	
E28	Budapesti út 60/1, 60/2.	Hrsz: 3141/1	
E29	Budapesti út 62.	Hrsz: 3140	
E30	Budapesti út 64.	Hrsz: 3139	
E31	Budapesti út 68.	Hrsz: 3134	
E32	Budapesti út 71/1., 71/2.	Hrsz: 2751/2, 2751/4	
E33	Clementis L. u. 4-6.	Hrsz: 137/1, 137/2, 137/3	
E34	Clementis L. u. 8.-10.	Hrsz: 138	Főépület utcai főfala, utcafronton lévő nyárikonyha (Clementis L. u. 10.)
E35	Clementis L. u. 9.	Hrsz: 3284	
E36	Clementis L. u. 20/1-2. (Zichy m.)	Hrsz: 153	
E37	Csalló köz 4.	Hrsz: 1080	
E38	Csap u. 5.	Hrsz: 1480	
E39	Csap u. 8.	Hrsz: 1307/4	

E40	Csap u. 10.	Hrsz:	1306/1	
E41	Deák Ferenc u. 12/1.	Hrsz:	397/1	
E42	Deák Ferenc u. 20.	Hrsz:	408	
E43	Diófa u. 8/2.	Hrsz:	2307/1	
E44	Diófa u. 12.	Hrsz:	2305	
E45	Esze Tamás u. 3.	Hrsz:	9	
E46	Esze Tamás u. 5.	Hrsz:	13	
E47	Esze Tamás u. 7.	Hrsz:	14	
E48	Esze Tamás u. 8.	Hrsz:	66	
E49	Esze Tamás u. 17.	Hrsz:	23	
E50	Farkas-hegy	Hrsz:	018	vitorlázó kilövőpálya
E51	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	reptéri hangár maradványa
E52	Farkas-hegy	Hrsz:	016/2	vitorlázó emlékmű
E53	Farkasréti út 3.	Hrsz:	2088	északi homlokzat ablaka
E54	Farkasréti út 32.	Hrsz:	38	
E55	Farkasréti út 38.	Hrsz:	2681	
E56	Farkasréti út 43.	Hrsz:	2424	
E57	Farkasréti út 45.	Hrsz:	2425	
E58	Farkasréti út 79.	Hrsz:	2483/1	
E59	Hegyalja u.	Hrsz:	11525/1	
E60	Kamaraerdei út 59-61.	Hrsz:	3428/5	
E61	Kassai utca 1.	Hrsz:	3404	
E62	Károly király u. 2.	Hrsz:	596	
E63	Károly király u. 19.	Hrsz:	378/1	
E64	Károly király u. 32.	Hrsz:	570	
E65	Károly király u. 63., 63-4.	Hrsz:	428/3, 428/4	
E66	Károly király út 72-1.	Hrsz:	523	lakóépület kapuja
E67	Kereszt u. 3.	Hrsz:	1903/2	
E68	Kisfaludy u. 15/a.	Hrsz:	1519/2	
E69	Kisfaludy u. 31/1.	Hrsz:	1531	
E70	Kisfaludy u. 35/2.	Hrsz:	1487	
E71	Kisfaludy u. 39.	Hrsz:	1482	
E72	Kossuth L. u. 28.	Hrsz:	1935	
E73	Kossuth L. u. 48.	Hrsz:	1952	
E74	Kőfejtő u. 1.	Hrsz:	1744	
E75	Kőhát u. 1.	Hrsz:	1652	
E76	Kőhid u. 16.	Hrsz:	1768	
E77	Kőhid u. 22.	Hrsz:	1775/1	
E78	Kőhid u. 38.	Hrsz:	1761	
E79	Kőhid u. 40.	Hrsz:	1760	
E80	Kőkapu u. 11.	Hrsz:	1693	
E81	Kőláb u. 1.	Hrsz:	1726/1	
E82	Kötő utca	Hrsz:	1046/2	
E83	Köz tér 18. (Zichy major)	Hrsz:	145/1	
E84	Köz tér 18/a-c. (Zichy major)	Hrsz:	145/2	
E85	Lomnici köz 11/1.	Hrsz:	1094	
E86	Ló-hegy	Hrsz:	025	fényvető torony
E87	Máriavölgy u. 23.	Hrsz:	1438	
E88	Mátra u. 2., 4.	Hrsz:	1149, 1151	utcai főfalak

E89	Mező u. 6.	Hrsz:	173/4	
E90	Naphegy u. 1.	Hrsz:	2091	
E91	Nefelejcs utca - Ó-temető	Hrsz:	2085	
E92	Ostor u.	Hrsz:	1701/1	
E93	Présház u. 2.	Hrsz:	1790	
E94	Présház u. 8.	Hrsz:	1787	
E95	Présház u. 14.	Hrsz:	1783	
E96	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	hűtőház
E97	Raktár utca 1.	Hrsz:	4055	vasútállomás
E98/A	Stefánia u. 4.	Hrsz:	334	utcai főfal
E98/B	Stefánia u. 9.	Hrsz:	122	
E99	Stefánia u. 19.	Hrsz:	127	
E100	Stefánia u. 17.	Hrsz:	126	pince és kapuoszlopok
E101	Stefánia u. 25/1.	Hrsz:	148	
E102	Szabadság út 1-3.	Hrsz:	336, 337	
E103	Szabadság út 20.	Hrsz:	2064	
E104	Szabadság út 57.	Hrsz:	602	
E105	Szabadság út 66.	Hrsz:	2019/2	
E106	Szabadság út 100.	Hrsz:	1047	
E107	Szabadság út 102.	Hrsz:	1046/1	
E108	Szakály M. u. 8.	Hrsz:	73/1	
E109	Szakály M. u. 32.	Hrsz:	87	
E110	Szakály M. u. 34.	Hrsz:	88	
E111	Tavaszi u. 29.	Hrsz:	3171	
E112	Templom tér	Hrsz:	109/4	Templom tér 11. sz. előtti boltozott kőhíd a közterületen
E113	Templom tér 1.	Hrsz:	60	
E114	Templom tér 3.	Hrsz:	62	
E115	Templom tér 12.	Hrsz:	110/6	
E116	Templom tér 13-14.	Hrsz:	111, 112	
E117	Templom tér 15.	Hrsz:	113	
E118	Templom tér 17.	Hrsz:	115	
E119	Templom tér 20.	Hrsz:	116	
E120	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	fényvető torony
E121	Törökugrató hegy	Hrsz:	4319/2	Horthy villa kapuzat és kerítéselemek
E122	Uzsoki köz 52.	Hrsz:	1115	
E123	Vasvári Pál utca 2.	Hrsz:	330	
E124	Zombori u. 4.	Hrsz:	3603/1	
E125	Zombori u. 61.	Hrsz:	3491	

VÉDETT NÖVÉNYZET:

Nyilván-  
tartási

szám: Cím:

Helyrajzi szám:

Védett rész

megnevezése

N1 Károly király utca

Hrsz: 449/2

vegyes fasor (kőris,  
díszkörte)

N2	Károly király utca 2.	Hrsz: 596	Régészeti Múzeum kertje
N3	Komáromi utca	Hrsz: 997	hársfasor – az utca nyugati oldalán a Lévai utca és a Kenyérgyár utcai szakaszon
N4	Raktár utca 1.	Hrsz: 4055	140 éves gesztenyefa
N5	Szabadság út 46.	Hrsz: 2041/2	Rózsakert - facsoport

#### VÉDETT SZOBOR, KÉPZŐMŰVÉSZETI ALKOTÁS

*Nyilván-  
tartási*

sorszám:      Cím:      Helyrajzi szám:      Védelem rész  
megnevezése

SZ1	Deák F.u.62. melletti kereszt	Hrsz: 461	kereszt
-----	-------------------------------	-----------	---------

## EMLÉKEZTETŐ LAKOSSÁGI FÓRUMOKRÓL

### **1. Téma: Budaörs Város Településrendezési Eszközeinek és Településképi rendeletének eseti módosítása**

Időpont: 2019. 06. 24.

Helyszín: Budaörsi Polgármesteri Hivatal nagyterem (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

Jelen vannak: Lőrincz Mihály műszaki ügyosztályvezető, Csík Edina főépítész, Vári Attila vezető tervező, lakosok

**Összefoglaló:** Vári Attila ismertette a terveket, a Településképi rendelet módosítással kapcsolatban megjelentek részéről észrevétel nem merült fel.

### **2. Téma: Budaörs Város Településrendezési Eszközeinek egyszerű eljárásban történő eseti módosítása, és Budaörs Város Településképi rendeletének módosítása**

Időpont: 2020. 01. 22.

Helyszín: Budaörsi Polgármesteri Hivatal nagyterem (2040 Budaörs, Szabadság út 134.)

Jelen vannak: Csík Edina főépítész, Vári Attila vezető tervező, Junghausz Tímea tervező, lakosok

**Összefoglaló:** Junghausz Tímea ismertette a Településképi rendelet módosítás egyes pontjait, melyekkel kapcsolatban megjelentek részéről észrevétel nem merült fel.