



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00179-2/2019

Tárgy: Budaörs településképi rendeletének módosítása

Ügyintéző: Ferencz Dóra

– vélemény

Telefon: (06 1) 485 6990

Hiv.szám: -

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 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. 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 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 jogszerűen 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:

Váradi Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

Budaörsi Polgármesteri Hivatal



Műszaki Ügyosztály Főépítési Iroda

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
web: www.budaors.hu e-mail: 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 véleményeztetésének 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 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 bármi mást 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 ünnepelt 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. 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.

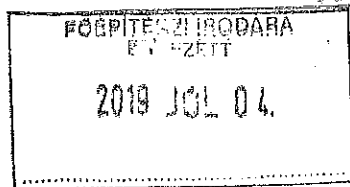
Üdvözléssel:

Csik Edina
Főépítész

2019. július 04.



Tk



PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

2019 JÚL 04

XI/436/2019 37

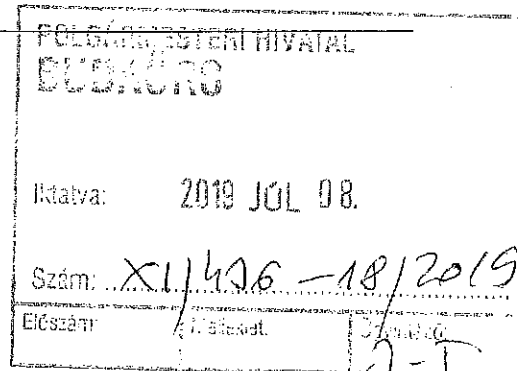
Ügyiratszám: PE-06/OR/94-5./2019
Ügyintéző: Okrutay Miklós
Telefon: 06-1/485-6969

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!

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 felhívnánk figyelmüket az előzetes egyeztetési szakaszban közöltekre.

Ami a településkép-védelmi rendelet módosítását illeti, abban a két, egyedi helyi védelemmel kapcsolatos változtatások komoly szakmai kérdéseket vetnek fel. A magunk részéről a megőrzésnek az utcai homlokzatra szorítkozó megoldása csupán a legvégső esetben fogadható el, ezzel együtt is félé, 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

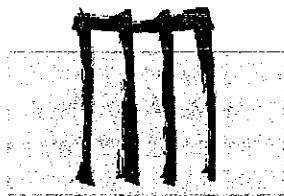
nevében és megbízásából

Nagy Gábor
osztályvezető



20190704-0905-034805-0-00

Budaörsi Polgármesteri Hivatal



Műszaki Ügyosztály Főépítész iroda

Levelezési cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.
web: www.budaors.hu e-mail: 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 településképiének 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.) Az újbóli véleménykérshez 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, féltő, 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 nyilvánítottunk véleményt.

Észrevételeink Budaörs Város Településképeznek 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
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 hellyel, 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 Jszer. 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.§ i) 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 jogszerűen 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 nyomatásban.
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, 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
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 kis hatósági eljárásában megkövetelni, akkor semmi értelme az egész rendeletnek és a TKB-nak!
A 16. § és 33. § előírások már meglévő előírások, melyek pontosítását tartalmazza tervezet. Ezen előírásokat a Településképi véleményezési eljárás során alkalmazzuk településképi előírásként, hasonlóan a TKB-hoz, amennyiben ezek a fontos, településképet is 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 ormfalas kialakítású épületek épüljenek. Ezt kizárólag településképi követelményként engedik előírni a Kódex szabályai, azonban területi követelményként nincs lehetőség előírni, csak egyedi építészeti követelményként. Megengedő előírásként („Ormfalas épületet lehet építeni?”) nem működik, hiszen akkor bármi mást is lehet építeni, akár lapostetős villaépületet. Tiltó előírásként („Nem ormfalas épületet tilos építeni?”) nyakatekert eredmény születik, mely biztosan nem lehet cél.

A dokumentumot személyes
elektronikus aláírással hitelesítette:

Wittinghoff Tamás
polgármester

Budaörs, 2020-07-28 07:42:00Z

Sajnos ezen problémakör esetében is azt kell mondjuk, hogy ha az egyedi előírásokat - melyek az épületek megjelenését hivatottak szabályozni, a sokszor ünnepelt 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 házszben 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 a már 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 észrevételünknek megfelelően töröltük a „több alkalommal” kifejezést.
7. Észrevételünknek 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 rendeltetismódosítási hatósági eljáráshoz kötött rendeltetismódosítás.”

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 településfejllesztési koncepcióról, az integrált településfejllesztési 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 helyébez 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 helyébez 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 helyébez a következő rendelkezés lép:

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

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

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

3. §

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

„d) az épület telepítésének, léptékének, arányainak és a homlokzati anyagainak őrizni kell a prэшáz 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 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 beközelkedését kialakítani, ezzel elkerülni a garázsszint kedvezőtlen településképi megjelenését, és egyben előmozdítani az épületek harmonikusabb terepszintre való illesztését.

34/B. § A BHÉSZ szerint zártosuló 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 nyílaskiosztással, alig kiugró cementes lábazattal való megtartása. Új épületen hagyományos tetőhéjazat alkalmazása szükséges.”

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

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

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

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

8. §

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

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

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

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

9. §

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

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

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

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

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

10. §

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

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

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

„k) Közterületi kerítés és azzal egybeépített építmények

ka) építése, átépítése,

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

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

l) Támfal

- la) építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után 1,0 - 1,5 m magas,
- lb) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása a Kőhegy és környéke védett területen, a Városközponti területen, valamint a Lakótelep területén,
- lc) cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó megváltoztatása, melynek felülete összességében meghaladja az 1 m²-t."

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

„n) Üdülőterületeken az alábbi esetekben:

- na) épület felújítása, átalakítása, korszerűsítése,
- nb) épület homlokzatának megváltoztatása, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatzfelület 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.

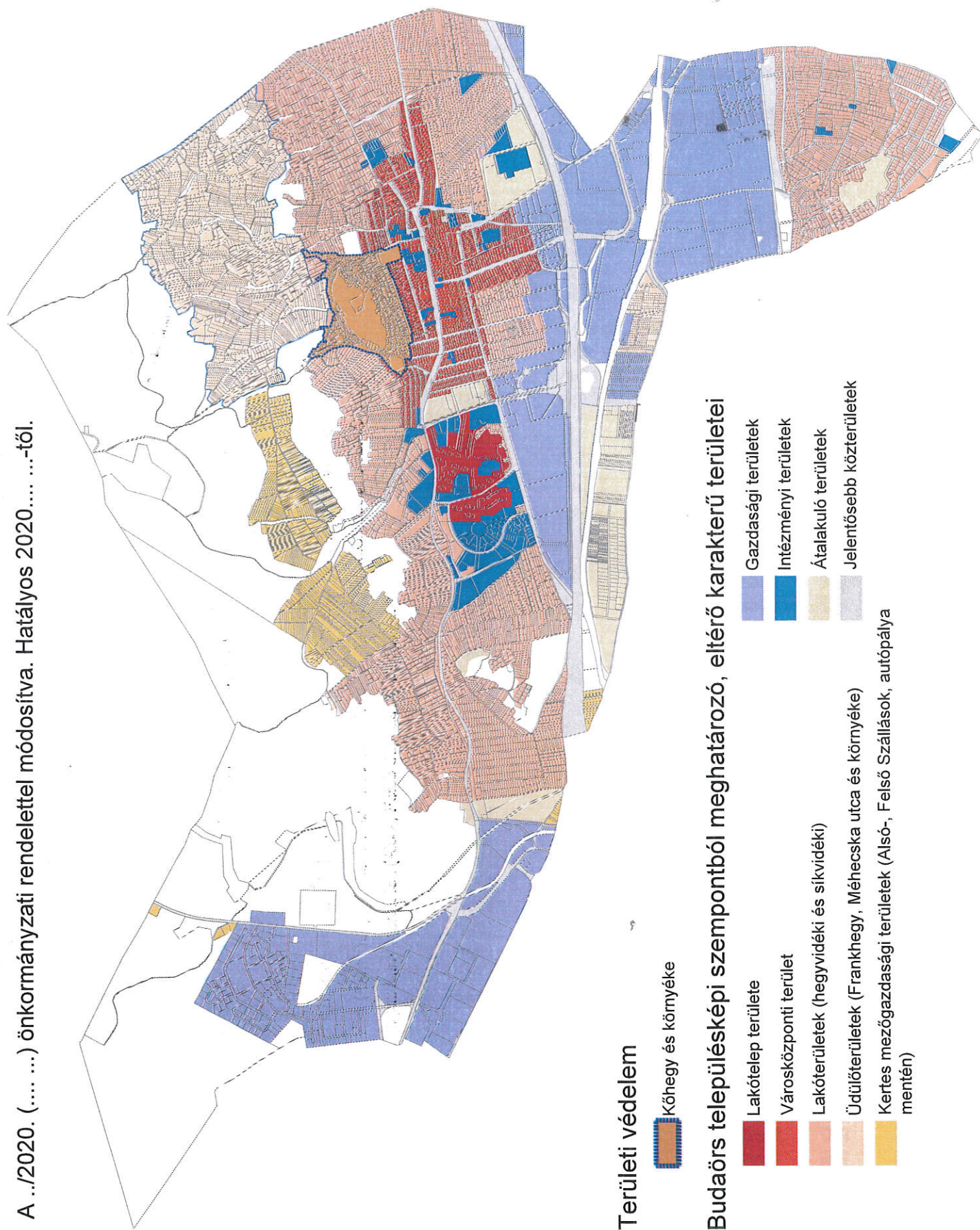
Budaörs, 2020. „.....” „...”

Wittinghoff Tamás
polgármester

dr. Bocsi István
jegyző

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

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



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

HELYI EGYEDI VÉDELEM ELEMEI

VÉDETT ÉPÍTMÉNY, ÉPÍTMÉNYRÉS:

**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 | 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 | 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 | Hothy 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 | hárshasor – 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 szám: | Cím: | Helyrajzi szám: | Védett 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.