

Budaörs Város Önkormányzat
Biró Gyula Alpolgármesterének
MÓDOSÍTÓ ELŐTERJESZTÉSE
az Ügyrendi Bizottság 2016. áprilisi;
A Képviselő-testület 2016. áprilisi ülésére

Tárgy: Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V.25.) önkormányzati rendelet módosítása – MÓDOSÍTÓ INDÍTVÁNY

Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsági ülésen a Bizottsági tagok javaslati alapján a rendelettervezet kisebb módosítására teszek javaslatot.

Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004. (V. 25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: helyi értékvédelmi rendelet) módosításáról szóló eredeti előterjesztés melléklete, a rendelet módosításának tervezete az alábbiakban módosul:

- A rendelet-tervezet 2.§-ában felsorolt új bekezdések közül a (10) számú kiegészül azzal, hogy „a telken meglévő mélypince nem számít pinceszintnek”. A kiegészítés amiatt szükséges, hogy azokon a telkeken, ahol mélyen a földfelszín alatt van egy régi pince, ott ez ne legyen akadálya az épülethez kapcsolódóan egy újabb pinceszint kialakításának.
- A rendelet-tervezet 2.§-ában felsorolt új bekezdések közül a (14) számú g) pontjában a homlokzatok kialakítására vonatkozó rész kiegészül annyiban, hogy „nyers falazat” is szerepel a felsorolásban, mivel a kőhegyi hagyományos épületekre ez is jellemző.
- A rendelet-tervezet mellékletében a „Védett épületegyüttesek” kategória megnevezése, „Védett épületegyüttes: Zichy major” megnevezésre módosul, mivel a védett épületegyüttes kategória kifejezetten a Zichy majorra értendő.

Fentiek alapján a Bizottságnak és a Képviselő-testületnek az alábbiak szerint teszek javaslatot.

HATÁROZATI JAVASLAT:
az Ügyrendi Bizottság részére:

Budaörs Város Képviselő-testületének Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a melléklet szerint módosítsa Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004. (V.25.) önkormányzati rendeletet.

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

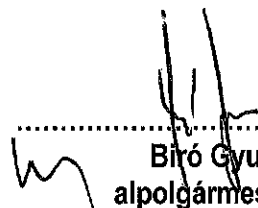
Rendeletalkotási javaslat Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló 28/2004. (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló – melléklet szerinti - rendeletét.

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

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

Budaörs, 2016. április


Bíró Gyula
alpolgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály
Főépítész Iroda

Bárány-Horváth Laura, településrendezési ügyintéző

Csik Edina, főépítész

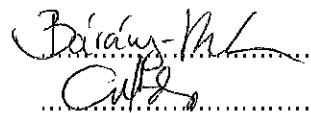
Látta:

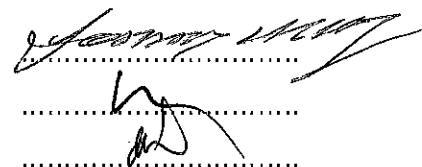
Lőrincz Mihály, műszaki ügyosztályvezető

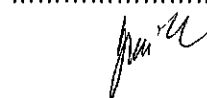
Vágó Csaba, polgármesteri kabinetvezető

Törvényességi ellenőr:

dr. Bocsi István, jegyző:







Mellékletek:

28/2004. (V.25.) ÖKT rendelet módosítás módosított tervezete

**Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2016. (.....) önkormányzati rendelete**

**Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi Védelméről szóló
28/2004. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 62. § (6) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján és az 57.§ (3) biztosított feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el.

1. §

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Budaörs Város Építészeti Örökségének Helyi védelméről szóló 28/2004. (V.25.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: R.) 4. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.”

2. §

Az R. 5. §-a az alábbi (8)-(14) bekezdésekkel egészül ki:

- „(8) Védett területen fekvő telken bármely épület bruttó szintterülete legfeljebb 250 m², földszinti bruttó alapterülete 100 m² lehet. A területen fekvő telek megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója 0,9, a terepszint alatti beépítési mértéke 55 % lehet. A területen fekvő telek megengedett legkisebb zöldfelületi mértéke 30% lehet.
- (9) Védett területen az egy telken belül elhelyezett önálló épületek között legalább 3,0 m telepítési távolságot kell tartani.
- (10) Védett területen fekvő telken bármely épület legfeljebb pince+földszint+tetőtér kialakítású lehet, többszintes tetőtér nem építhető. A telken meglévő mélypince nem számít pinceszintnek.
- (11) Védett területen építési tevékenységgel összefüggő terepfeltöltés - az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek kialakítása kivételével – kizárólag a legszükségesebb mértékben lehetséges a szomszédos telekhatártól mért 1 méteres sávon túl, úgy, hogy az eredeti, természetes terepszinttől mérten nem haladhatja meg:
 - az 1,0 métert, ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve nem éri el a 10 %-ot,
 - az 1,5 métert ha az eredeti terep szint lejtése a telek hosszán átlagban mérve eléri, vagy meghaladja a 10 %-ot.
- (12) A Budai Tájvédelmi Körzet védett terület részét képező 1634/1 hrsz-ú ingatlannal határos telkeken a védősávon kívül a telkek eredeti, természetes terepfelületét tereprendezéssel (feltöltés, bevágás) megváltoztatni az alábbiak szerint lehet:

- a) a telek eredeti, természetes terepszintje tereprendezéssel legfeljebb az épület eredeti, természetes tereppel való csatlakozásától mért 3,0 méteres területsávon belül változtatható meg, kivéve az ingatlan megközelítését szolgáló közlekedési (gyalogos és gépjármű) felületek legszükségesebb mértékű kialakítását, mely tevékenységgel összefüggő tereprendezés a szomszédos telekhatártól mért 1,0 méteres sávon és a 35.§ (6) bekezdésben meghatározott védősávon túl a telken bárhol végezhető;
- b) új épület építésénél, meglévő bővítésénél, átalakításánál az építési tevékenység során az épület pinceszintje legfeljebb 1 szint lehet, úgy, hogy a legmélyebben kialakított padlóvonal nem kerülhet az eredeti, természetes terepszinttől mért 4,0 méternél mélyebbre.

(13) A 1634/1 hrsz-ú ingatlan és a védősáv közötti területsávon belül tereprendezés nem végezhető és az építési tevékenységek közül is kizárólag a felújítási, helyreállítási, korszerűsítési, karbantartási, javítási, bontási munkák végezhetőek.

(14) A védett területen tervezett épületek építészeti karakterének követelményei:

- a) azokon a telkeken amelyek a lejtő felől megközelíthetők az épület elhelyezésével illeszkedni kell az eredeti beépítéshez, az épületeket a lejtő felőli közterületi határhoz közelebb kell elhelyezni úgy, hogy azok megközelítse is csak erről a közterületről legyen biztosított, és a hegyoldal felőli közterülethatártól a lehető legtávolabb legyen épület, épületrész, azokon a telkeken amelyek a gépjárművel csak a hegy felől közelíthetők meg, az épületek a telek felső részén is elhelyezhetők;
- b) az övezetben új épületek kizárólag magastetős kialakítással épülhetnek, 40 – 45 fok közötti hajlásszöggel, az utcára merőleges gerinccel, tető akkor lehet az utcával párhuzamos gerincű, ha így igazodik a környezetben kialakult beépítéshez;
- c) az épület eredeti terepszinttől mért gerincmagassága legfeljebb 9,0 m lehet a lejtő felőli oromzatos homlokzaton mérve;
- d) az épület telepítése, léptéke, arányai és a homlokzati anyagainak őrizni kell a préház jelleget, új épület közterület felőli oromzatos – oromfal nélkül – homlokzatának magasság szélesség arányát 1:1 és 1:3 között kell kialakítani;
- e) meglévő pince kizárólag életveszély-elhárítás esetén szüntethető meg;
- f) a terület hagyományos épületeire jellemző osztott ablakok és kőkeretezés megtartandó és az új épületek esetében is alkalmazandó megoldás;
- g) a területen csak természetes pala vagy cserépfedés készíthető, a homlokzatok kialakításánál, nyers falazott, vakolt felszín és kőburkolat alkalmazandó;
- h) az épületek falazati és földem tartószerkezeteinek kialakításánál csak kiselemes építőanyag, a tető héjazatot tartó szerkezeteinél csak fa szerkezetek alkalmazhatók."

3. §

Az R. melléklete helyébe, jelen rendelet melléklete lép.

4. §

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budaörs, 2016. április

Wittinghoff Tamás
polgármester

Dr. Bocsi István
jegyző

Melléklet a 28/2004. (V. 25.) ÖKT. rendelethez

BUDAÖRS VÁROS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEI

VÉDETT ÉPÜLETEK:

Cím:	Helyrajzi szám:
Ady E. u. 1.	Hrsz: 582
Ady Endre utca 15.	Hrsz: 568
Arany János utca 1.	Hrsz: 148
Arany János u. 3.	Hrsz: 149
Baross u. 8.	Hrsz: 294
Beregszász u. 38.	Hrsz: 3703/6
Beregszász u. 40.	Hrsz: 3703/5
Bokréta köz 7.	Hrsz: 16
Bor u. 62.	Hrsz: 1840
Budafoki u.3.	Hrsz: 3231
Budafoki út 09.	Hrsz: 3234
Budafoki út 17.	Hrsz: 3238
Budafoki út 21.	Hrsz: 3240
Budafoki út 25.	Hrsz: 3242
Budafoki út 33.	Hrsz: 3246
Budakeszi u.1/2.	Hrsz: 1436/2
Budapesti út 5, 7, 9.	Hrsz: 108
Budapesti út 9/a.	Hrsz: 106
Budapesti út 11/1, 11/3.	Hrsz: 105
Budapesti út 13/1.	Hrsz: 104/2
Budapesti út 13/2.	Hrsz: 104/1
Budapesti út 15.	Hrsz: 103
Budapesti út 18.	Hrsz: 3181
Budapesti út 20. (1)	Hrsz: 3182/1
Budapesti út 20. (2)	Hrsz: 3182/2
Budapesti út 21.	Hrsz: 101
Budapesti út 44.	Hrsz: 3155
Budapesti út 48.	Hrsz: 3154/1
Budapesti út 52.	Hrsz: 3149
Budapesti út 60/1.	Hrsz: 3141/1
Budapesti út 60/2.	Hrsz: 3141/1
Budapesti út 62.	Hrsz: 3140
Budapesti út 64.	Hrsz: 3139
Budapesti út 68.	Hrsz: 3134
Budapesti út 71/1.	Hrsz: 2751/2 hrsz-ú
Budapesti út 71/2.	Hrsz: 2751/4 hrsz-ú
Budapesti út 80.	Hrsz: 3103

Clementis L. u. 4.	Hrsz: 137/1
Clementis L. u. 6. (1)	Hrsz: 137/2
Clementis L. u. 6. (2)	Hrsz: 137/3
Clementis L. u. 8.	Hrsz: 138
Clementis László utca 9.	Hrsz: 3284
Csalló köz 4.	Hrsz: 1080
Csap u. 10.	Hrsz: 1306/1
Csap u. 5.	Hrsz: 1480
Csap u. 8.	Hrsz: 1307/4
Deák Ferenc utca 12/1.	Hrsz: 397/1
Deák Ferenc utca 20.	Hrsz: 408
Diófa utca 08/2.	Hrsz: 2307/1
Diófa utca 12.	Hrsz: 2305
Diófa utca 21.	Hrsz: 2299
Esze Tamás u. 3.	Hrsz: 9
Esze Tamás u. 5.	Hrsz: 13
Esze Tamás u. 7.	Hrsz: 14
Esze Tamás utca 8.	Hrsz: 66
Esze Tamás utca 17.	Hrsz: 23
Farkasréti út 32.	Hrsz: 38
Farkasréti út 38.	Hrsz: 2681
Farkasréti út 43.	Hrsz: 2424
Farkasréti út 45.	Hrsz: 2425
Farkasréti út 79.	Hrsz: 2483/1
Kamaraerdei út 59-61.	Hrsz: 3428/5
Kassai utca 1.	Hrsz: 3404
Károly király utca 2.	Hrsz: 596
Károly király út 19.	Hrsz: 378/1
Károly király út 32.	Hrsz: 570
Károly király út 63.	Hrsz: 428/3
Károly király út 63-4.	Hrsz: 428/4
Kereszt utca 3.	Hrsz: 1903/2
Kisfaludy u. 15/a.	Hrsz: 1519/2
Kisfaludy utca 31/1.	Hrsz: 1531
Kisfaludy utca 35/2.	Hrsz: 1487
Kisfaludy utca 39.	Hrsz: 1482
Kossuth L. utca 28.	Hrsz: 1935
Kossuth L. utca 48.	Hrsz: 1952
Kőfejtő u.1.	Hrsz: 1744
Kőhát u. 1.	Hrsz: 1652
Kőhid u.16.	Hrsz: 1768
Kőhid u. 22.	Hrsz: 1775/1
Kőhid utca 38.	Hrsz: 1761
Kőhid utca 40.	Hrsz: 1760
Kőkapu utca 11.	Hrsz: 1693
Kőláb u. 1.	Hrsz: 1726/1
Kötő u. 7.	Hrsz: 1088
Lomnici köz 9.	Hrsz: 1094
Mária-völgy u. 23.	Hrsz: 1438
Mátra u. 2.	Hrsz: 1149
Mátra u. 4.	Hrsz: 1151
Mező u. 6.	Hrsz: 173/4
Naphegy u. 1.	Hrsz: 2091
Ostor u.	Hrsz: 1701/1
Présház u. 2.	Hrsz: 1790

Présház u. 8.	Hrsz: 1787
Présház u. 14.	Hrsz: 1783
Raktár utca 1.	Hrsz: 4055
Raktár utca 1.	Hrsz: 4055
Stefánia u. 9.	Hrsz: 122
Stefánia u. 19.	Hrsz: 127
Stefánia u. 25/1.	Hrsz: 148
Szabadság út 1.	Hrsz: 336
Szabadság út 3.	Hrsz: 337
Szabadság út 100.	Hrsz: 1047
Szabadság út 102.	Hrsz: 1046/1
Szabadság út 102.	Hrsz: 1046/2
Szabadság út 20.	Hrsz: 2064
Szabadság út 57.	Hrsz: 602
Szabadság út 66.	Hrsz: 2019/2
Szakály M. u.8.	Hrsz: 73/1
Szakály Mátyás utca 32.	Hrsz: 87
Szakály Mátyás utca 34.	Hrsz: 88
Tavaszi u. 29.	Hrsz: 3171
Templom tér 12.	Hrsz: 110/6
Templom tér 13.	Hrsz: 111
Templom tér 14.	Hrsz: 112
Templom tér 15.	Hrsz: 113
Templom tér 17.	Hrsz: 115
Templom tér 1.	Hrsz: 60
Templom tér 20.	Hrsz: 116
Templom tér 3.	Hrsz: 62
Vasvári Pál utca 2.	Hrsz: 330
Vasvári Pál utca 24.	Hrsz: 315
Zombori utca 04.	Hrsz: 3603/1
Zombori utca 12.	Hrsz: 3597
Zombori utca 61.	Hrsz: 3491

VÉDETT ÉPÜLETRÉSZEK

<i>Cím:</i>	<i>Helyrajzi szám:</i>	
Farkasréti u. 3.	Hrsz: 2088	északi homlokzat ablaka
Stefánia u. 17.	Hrsz: 126	pince és kapuoszlopok
Károly király út 72-1.	Hrsz.: 523	lakóépület kapuja

VÉDETT ÉPÜLETEGYÜTTES: ZICHY MAJOR

<i>Cím:</i>	<i>Helyrajzi szám:</i>	
Arany János u. 11/2.	Hrsz: 151	(a Zichy major épülete);
Arany János u. 15.	Hrsz: 152/1	(a Zichy major épülete);
Arany János u. 5.	Hrsz: 146	(a Zichy major épülete);
Arany János u. 7.	Hrsz: 150	(a Zichy major épülete);
Clementis L. u. 20/1-2.	Hrsz: 153	(a Zichy major épülete);

Köz tér 18.	Hrsz: 145/1	(a Zichy major épülete);
Köz tér 18/a-c.	Hrsz: 145/2	(a Zichy major épülete);

VÉDETT MŰTÁRGYAK:

<u>Cím:</u>	<u>Helyrajzi szám:</u>	
Deák F.u.62. melletti kereszt	Hrsz: 461	
Templom tér	Hrsz: 109/4	(a Templom tér 11 szám előtti közterületen elhelyezkedő boltozott kőhíd).
Ló-hegy	Hrsz: 025	fényvető torony
Törökugrató hegy	Hrsz: 4319/2	fényvető torony
Horthy villa	Hrsz: 4319/2	kapuzat és kerítésselemek
Farkas-hegy	Hrsz: 018	vitórlázó kilövőpálya
Farkas-hegy	Hrsz: 016/2	reptéri hangár maradványa
Farkas-hegy	Hrsz: 016/2	vitórlázó emlékmű

VÉDETT TERÜLETEK:

<u>Cím:</u>	<u>Helyrajzi szám:</u>
-------------	------------------------

Ó-temető	Hrsz: 2085
----------	------------

Ódvas-hegy Tájvédelmi Körzet határa – Kőhalom u. – Kőhalom utca menti 1375, 1378, 1380, 1381, 1382 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – 9020 hrsz.-ú ingatlan déli határa – 1388-1389 hrsz.-ú ingatlanok közti telekhatár – Zúzmará u. – Víztorony u. – Kőhát u. – Kőhát utcai 1667-1664 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Kőhát utca - 1672, 1673 hrsz.-ú ingatlanok északi határa – Nefelejcs u. – 2168, 2167/1, 2166, 2163, 2162, 2161, 2159, 2156, 2155, 2154, 2153, 2148, 2147 hrsz.-ú ingatlanok keleti határa – Nefelejcs u. – Bor u. – Kereszt u. – Szép u. – 1987 hrsz.-ú ingatlan déli telekhatára – Kisfaludy u. – 1528, 1529, 1491 hrsz.-ú ingatlanok déli határa – Kálvária u. - Kötő u. – Mátra u. – 1148 hrsz.-ú utca – Víg u. – Csap u. – Budakeszi u. – 1329/3 hrsz.-ú árok telkének keleti határa – 1333, 1334, 1335, 1336 hrsz.-ú ingatlanok nyugati határa – Budakeszi u. – 1354 hrsz.-ú ingatlan északnyugati határa.