

**Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
... / 2017. (...) számú önkormányzati rendelete  
Pilis Város Településképi rendeletéről**

Pilis város Önkormányzatának Képviselő-testülete **településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény** (a továbbiakban: Módtv.) 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjai, valamint Magyarország alaptörvényének 32.cikk (1) bekezdés a) pontja alapján az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c pontjában nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

**I. FEJEZET  
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya Pilis város közigazgatási területére terjed ki, azaz a település egészére állapít meg szabályokat.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaságra, amely a védetté nyilvánított értékekkel kapcsolatban jogokkal vagy kötelezettségekkel bír.
- (3) A rendelet célja a város sajátos településképiének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása.
- (4) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait, valamint a hatályos Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet e rendelettel összhangban kell alkalmazni.
- (5) A rendelet a település területén helyi egyedi és területi védelemmel érintett objektumokra és területekre szabályokat állapít meg.
- (6) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
  - a) A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke
  - b) A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke
  - c) Településképi tervlap

**2. A rendeletben alkalmazott fogalmak**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

Védett épület:	a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, amely a hagyományos városkép megőrzése szempontjából, továbbá építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból jelentős. A védett épület minden alkotórészét - ideértve a hozzátartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket is - védelem illeti.
Védett épületrész	a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett épületben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen egy épület tömege, utcai homlokzata, belső udvari homlokzata, üzletportálja, tetőzete, kapubejárója, lépcsőháza, különleges tartószerkezete.
Védett műtárgy:	a Képviselő-testület által védetté nyilvánított közterületi, vagy egészében nem védett épülethez szervesen hozzátartozó műtárgy. Védett műtárgy lehet különösen a jelentős esztétikai, történeti értéket képviselő emlékmű, emléktábla, szobor, kerítés, kapuzat vagy más, ingatlanhoz szorosan kötődő képző- és iparművészeti alkotás.
Védett érték károsodása:	minden olyan beavatkozásból eredő értékromlás, ami a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisüléséhez, építészeti karakterének részleges vagy

Védett terület:	teljes előnytelen megváltozásához, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenéséhez vezet. a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan terület, mely a rajta előforduló jellegzetes épületek, épületegyüttesek, építmények következtében sajátos megjelenéssel bír, közterület-rendszere, telekstruktúrája különleges, helytörténeti jelentőséggel bír, így az egységes településkép szempontjából együtt kezelendő, védendő terület.
Helyi védett természeti érték, terület:	a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan természeti tárgy, vagy terület, mely a rajta előforduló jellegzetes élővilág, élőhelyi adottságok miatt fenntartandó, védendő érték, vagy terület

### 3. Településképi tervlap

#### 3. §

- (1) A TKR 3.sz. mellékletét képező TK jelű Településképi tervlap.
- (2) helyi szintű jogszabállyal megállapítandó kötelezés
  - a) A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolása
  - b) A helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”ábrázolása
  - c) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
  - d) helyi védett természeti érték és helyi védett természeti területi védelem határa (Gerje forrásvidék)
  - e) egyedi tájértékek (pinceor?)

## II. FEJEZET HELYI VÉDELEM

### 4. A helyi védelem feladata, általános szabályai

#### 4. §

- (1) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az épített és természeti érték (épület, építmény, utcarész, településrész, épületrész, építményrész, közterületen lévő szobor, emlékmű, növény, növények együttese, élőhely) melyet a Képviselő-testület építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti, természeti, esztétikai értéke miatt védetté nyilvánít.
- (2) A helyi védelem célja a településnek és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti és természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése, az új építészeti, táji és természeti elemeknek a védett elemekhez való illeszkedése.
- (3) A helyi értékvédelem feladata
  - f) a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari, természeti, esztétikai szempontból védelemre érdemes védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal való megismertetése,
  - g) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (4) A helyi védelem fajtái:
  - a) egyedi védelem
  - b) területi védelem.

## 5. Egyedi és területi helyi védelem alá helyezés, megszüntetés általános szabályai

### 5. §

- (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését a helyi Önkormányzat Képviselő-testülete, illetve bármely, a településen élő magánszemély vagy ott tevékenykedő jogi személy, civil szervezet kezdeményezheti.
- (2) A helyi védetté nyilvánítás kezdeményezésére vagy annak megszüntetésére a helyi Önkormányzathoz kérelmet kell benyújtani. A védetté nyilvánításról a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (3) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot kell készíteni, melyhez kérni kell a főépítész vagy az önkormányzati tervtanács, településfejlesztési bizottság ill. szakértők véleményét.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatos döntés előkészítéséről – szükség szerint szakértő bevonásával - a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmazni kell:
  - a) az építmény megnevezését, rendeltetését, szükség esetén körülhatárolását,
  - b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész),
  - c) az építmény rövid ismertetését, leírását
  - d) a kezdeményezés indokolását,
  - e) védendő érték fotódokumentációját.
- (6) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell következők szerint:
  - a) egyedi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az ingatlanal rendelkező jogosultakat közvetlenül,
  - b) területi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az érintett tulajdonosi kört a helyben szokásos módon hirdetmény útján,
  - c) a nyilvánosságot a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
- (7) A döntés előkészítését megalapozó értékvizsgálat tartalmi hiányosságai esetén hiánypótlás kérhető. A hiánypótlás a közlét követő 8 napon belül teljesítendő. A hiánypótlás elmulasztása esetén a döntés előkészítést az önkormányzat felfüggeszti.
- (8) Az előkészítő eljárás alatt – legalább 30 napos határidővel –
  - a) az érintettek véleményt nyilváníthatnak, amit a Képviselő-testület az elkészített szakmai anyaggal együtt megtárgyal. A véleménynyilvánítás elmaradása a kezdeményezéssel való egyetértésnek minősül.
  - b) helyi védelem alá helyezés illetve megszüntetés szándék tényéről a nyilvánosság tájékoztatása a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
- (9) A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és - átmeneti szabályozásként – arra a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (10) A testületi döntés során figyelembekell venni a kezdeményezés dokumentációját, az érdekeltek és a nyilvánosság észrevételeit.
- (11) A testületi döntésre meghatározott határidő az előkészítő eljárást követő 60 napon belül.
- (12) Ha egy helyi védettség alatt álló értéket műemléki védettség alá helyeznek, annak helyi védettsége automatikusan megszűnik. Ha a védett érték műemléki védettsége megszűnik, a Polgármesteri Hivatal köteles megvizsgálni a helyi védettség alá helyezés lehetőségét.

### 6. §

- (1) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül értesíteni kell:
  - a) kezdeményezőt
  - b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
  - c) az elsőfokú építésügyi hatóságot,
  - d) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslatot tevőt,
  - e) az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,
  - f) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.
  - g) az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelmért felelős szervet, természeti érték esetén a természetvédelmért felelős szervet.
  - h) a nyilvánosságot.

- (2) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni a következők szerint: „helyi védett és támogatott érték”. A bejegyzésről a helyi Polgármesteri Hivatal gondoskodik.
- (3) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

#### **7. §**

- (1) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni, melyen fel kell tüntetni a helyi védelem tényét és elrendelésének időpontját. A tábla szövege: „Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította ..... évben”.
- (2) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról - külön eljárás nélkül - a helyi Polgármesteri Hivatal gondoskodik.
- (3) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

#### **8. §**

- (1) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
  - a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
  - b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
  - c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
  - d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

### **6. Az egyedi és területi helyi védett érték nyilvántartása**

#### **9. §**

- (1) A helyi védelem alá vett értékről a Polgármesteri Hivatal Jegyzője nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:
  - a) a védelem szakszerű, rövid indokolását,
  - b) fotódokumentációt,
  - c) a helyi védelem védettségi kategóriáját,
  - d) a helyrajzi számot.
- (2) Egyedi védettség esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a nyilvántartásnak tartalmaznia kell
  - a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
  - b) helyszínrajzot,
  - c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
  - d) tulajdonos, kezelő, használó megjelölését.
  - e) az épület, építmény építésének, átépítésének idejét, illetve építőjének, átépítőjének nevét,
  - f) a védelmet megállapító rendelet számát, időpontját.
- (3) Területi védelem esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a terület méretétől függően az áttekintéshez szükséges léptékű, a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot, olyan méretarányban, hogy a helyi védelemmel kapcsolatos megállapítások az egyes telkekre, építési területekre és közterületekre egyértelműen értelmezhetőek legyenek.
- (4) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki, térítés nélkül betekinthes.

### **7. Védett értékek fenntartása, hasznosítása**

#### **10. §**

- (1) A helyi védelem alatt álló értéknek a védelmi célnak megfelelő, folyamatos fenntartásáról, értékéhez méltó, rendeltetésének megfelelő használatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használatához szükségesek-e vagy sem.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

- (4) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésének megfelelő használattal kell biztosítani. Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához, esztétikai értékének csökkenéséhez vezet, úgy a használatot - jogszabályi keretek között - az illetékes építésügyi hatóság korlátozza vagy megtiltja.
- (5) Az építészeti értékek szemlélet-, illetve jellemformáló szerepének érvényesülése, a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi oktatásban és közművelődésben helyet kell kapniuk.

## 8. A területi védelem meghatározása

### 11. §

*A szakasz a helyi területi védelem lehatárolását tartalmazza, kiutalva a mellékletre, amely tételesen felsorolja az érintett utcák stb. körét.*

- (1) A területi védelem az **1. melléklet 1. és 2. fejezetében** meghatározott területekre terjed ki. Továbbá a helyi területi védelemmel érintett területek lehatárolását a TKR 3.sz. mellékletét képező TK jelű Településképi tervlap is tartalmazza.

## 9. Az egyedi védelem meghatározása

### 12. §

*A szakasz a helyi egyedi védelem lehatárolását tartalmazza, kiutalva a mellékletre, amely tételesen felsorolja az érintett építmények stb. körét.*

- (2) Az egyedi védelem az **1. melléklet 3. fejezetében** meghatározott építményekre, egyedi tájértékre, növényzetre, szoborra, képzőművészeti alkotásra terjed ki. Továbbá a helyi egyedi védelemmel érintett objektumok feltüntetését a TKR 3.sz. mellékletét képező TK jelű Településképi tervlap is tartalmazza.

## 10. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

### 13. §

*A védelemmel összefüggő tevékenységek általános szabályozását ebben a fejezetben javasolt meghatározni.*

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészei örökség fennmaradását.
- (2) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

### III. FEJEZET A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

#### 11. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

##### 14. §

A 2. mellékletre kiutalással meghatározásra kerülnek azon településrészek, települési egységek, amelyeket az Tr. 22. § (2) bekezdés b) pontja alapján határoz meg az Önkormányzat.

A település településképi szempontból meghatározó területének vagy területeinek a lehatárolása az Tr. 2. § 9c. pontjában szereplő fogalom-meghatározás alapján történik. A „településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze”.

(1) A településképi szempontból meghatározó területek a 2. melléklet 1. és 2. fejezetében meghatározott területekre terjednek ki. Továbbá a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a TKR 3.sz. mellékletét képező TK jelű Településképi tervlap is tartalmazza.

### IV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 12. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

##### 15. §

Az építmények anyaghasználatára vonatkozó követelményeket a helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területekre is meg lehet határozni, ezért indokolt ezzel kezdeni. Tehát anyaghasználati rendelkezések a település egész területére meghatározhatók. Ugyanakkor ezek a rendelkezések csak tiltó tartalmúak lehetnek, itt az általános rendelkezések között, összhangban az Tr. 22. § (7) bekezdésével.)

- homlokzatképzés
- tetőszerkezet héjazata
- nyílászárók anyaga

Átgondolandó, hogy Pilisen az anyaghasználatra vonatkozó követelmény szükséges-e itt és nem esetleg a településrészek követelményeinél....

#### 13. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

A területi építészeti követelmény csak kötelező lehet. A lehetséges szabályozási tartalom, a településképi szempontból meghatározó

- **beépítés telepítési módja** – azaz az épületek elhelyezésére vonatkozó előírás a helyi építési szabályzatban meghatározandó építési helyen belül
- **jellemző szintszám vagy az épület legmagasabb pontja**
- **kerti építmények, műtárgyak**
- **kerítés kialakítás**
- **közterület-alakítási terv készítésének lehatárolása.**

#### 14. Történeti településrész területi építészeti követelményei

##### 16. §

- (1) M4 főút, Rákóczi út, Kávai út történelmi településrész szakaszán főépület elhelyezése a telek utcai homlokvonalán lehetséges.
- (2) Kerítésépítés, illetve kerítés-átalakítás esetén a közterület felé eső telekhatáron tömör kerítés nem alakítható ki. Az áttörés minimum 40% kell legyen.



Az egyedi építészeti követelmény **megengedő vagy tiltó** lehet.

**Anyaghasználatra vonatkozó követelmény:** az építmény, sajátos építményfajták építőanyagának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére terjedhet ki.

**Tömegformálásra vonatkozó követelmény:** az épület

- megengedett legnagyobb szélességi és hosszanti méretének vagy ezek arányának,

- tetőzet kialakítási módjának,

- tetőgerincének a telek homlokzatához képest meghatározott irányainak, és

- tetőfelépítményeivel kapcsolatos követelmények meghatározására terjedhet ki.

**Homlokzatkialakításra vonatkozó követelmény:** az épület településkaraktert befolyásoló építészeti kialakításával összefüggésben

- a homlokzati architektúra és a homlokzattagolás (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) kialakítási módjának, és

- a kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezési módjának és lehetőségének meghatározására terjedhet ki.

**Zöldfelületek kialakítási módjára vonatkozó követelmény:** az építési tevékenységgel érintett telken (közterületen, magánterületen) a zöldfelületek településképet befolyásoló kialakítási módjával összefüggésben

- a fás szárú növényfaj vagy növényfajok telepíthetőségének,

- a fás szárú növényfajok településképi illeszkedési követelményeinek, és

- a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok településképi illeszkedési követelményeinek meghatározására terjedhet ki (a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendeletben foglaltakat is figyelembe kell venni).

## 15. Történeti településrész egyedi építészeti követelményei

### 17. §

- (1) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos.
- (2) A létesítendő épületek esetében a magastető dőlésszögének **20-45 fok** között kell lennie. A településrészen lapostető nem alkalmazható.
- (3) Bitumenes, műanyag lemez és hullámpala tetőhéjazatként nem, de bitumen zsindely alkalmazható. Fémlemezfedés esetén a hagyományos korcolt fedés és cserepes lemez fedés alkalmazható.
- (4) M4 főút, Rákóczi út, Kávai út történelmi településrész szakaszán az utcval párhuzamos tetőgerinccel építhető épület.

## 16. Átalakuló nőtt településrész egyedi építészeti követelményei

### 18. §

- (1) A létesítendő épületek esetében a magastető dőlésszögének **20-45 fok** között kell lennie.
- (2) Lakó és intézményi területeken a fő rendeltetési egység épületén bitumenes vagy műanyag lemez – kivéve a bitumenes zsindelyt – és hullámpala tetőhéjazatként nem alkalmazható. Fémlemezfedés esetén a hagyományos korcolt fedés és cserepes lemezfedés alkalmazható.
- (3) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) Az épület-gerinctől a közterület felőli oldalon csak takarással-helyezhető el.

## 17. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei

### 19. §

- (1) A beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági területeken a létesítendő épület csak magastetős kialakítású lehet, 35-45 fok közötti tetőhajlásszöggel.
- (2) Kerítés kialakítása esetén legfeljebb 1,6 m magasságú, fa anyagú kerítés létesíthető.
- (3) A pincesor területén az alábbi gyedi építészeti követelmények betartandók:
  - a) Az épületek utcai homlokzatának szélessége nem haladhatja meg a 6 m-t.

- b) 4,5x6 méter alaprajzi méretet meghaladó pince kizárólag az utcára merőleges tetőgerinccel építhető.
  - c) A tetőfedés anyaga égetett agyagcserép, a homlokzatképzés vakolt, színe fehér, terméskő a lábazatoknál használható, a nyílászárók fa anyagúak lehetnek, színük zöld vagy barna lehet.
  - d) Az övezetben kizárólag magastető kialakítású építmény engedélyezhető. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45 fok között választható meg.
  - e) Az övezet területén lévő pincéken kizárólag állagmegóvás, illetve a tömeget és a homlokzati megjelenést nem megváltoztató felújítás végezhető.
  - f) A pincék fölé új épületszintet építeni tilos.
- (4) A pincék újjáépítése, felújítása során, az alábbi előírásokat kell betartani:
- a) kialakult beépítés mód,
  - b) a szomszédos pincéhez igazodó magasság. Az ereszmagasság nem haladhatja meg a szomszédos két-két épület ereszmagasságának átlagát.
  - c) tengelyesen szimmetrikus oromfalas, vagy kontyolt tetőidommal,
  - d) az oromfalban terasz vagy erkély nem alakítható ki,
  - e) tetőfelépítmény, tetőablak és tetősík-ablak nem létesíthető,
  - f) hagyományos anyaghasználat,
  - g) a nyílászárók fa anyagúak lehetnek,
  - h) eh) a homlokzatképzés anyagaként terméskő vagy vakolat használható,
  - i) a szomszédos pincék között vízelvező árkot kell kialakítani, melyek biztosítják az utcára merőleges pincetető összefutó vizének kivezetését.
  - j) A hagyományos, földdel takart pince visszaépítésétől eltérő építési szándék esetén megengedhető a magastető alkalmazása utcára merőleges tetőgerinccel, oromzatos vagy kontyolt nyeregtetővel, piros színű agyagcseréppel fedve.

## **18. közterületek általános településképi követelményei**

### **20. §**

- (1) (A város hangsúlyos közterületeire (a két történeti település központra, a ... és ... területegységre) - szaktervező által készített - közterület építési es kertépítészeti tervet kell készíteni.
- (2) A közterület építési és kertépítészeti tervben az elrendezés, a magassági méretek keresztmetszetek, a berendezések, utcabútorzat, burkolatok, városképi megjelenés, a közműhálózat kialakítása, a köz- és díszvilágítás, a műtárgynak nem minősülő építmények létesítése, a parkolási megoldás és a terület kertészeti kialakításának megoldása összehangoltan kell hogy szerepeljen.
- (3) A gépjárműparkolók területén elhelyezhető információs-hely, illemhely és gépjármű- illetve kerékpártárolásával összefüggő épület, építmény, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek.
- (4) A közterület építési és kertépítészeti terv méretaránya legalább M= 1:500, egyes rész-megoldások esetében M= 1:200, M= 1:100.
- (5) A közterület építési es kertépítészeti tervet az Önkormányzat településképi védelemben illetékes bizottságával véleményeztetni kell.

## **19. Zöldfelületek, kertek kialakítására vonatkozó településképi követelmények**

### **21. §**

- (1) A tájkép védelmet befolyásoló, kialakult tevékenységű területeken, a nem kívánt látványt a telekhatáron belül védőfásítással kell eltakarni. A fásítást tervezői jogosultsággal rendelkező szalag tervező által készített terv alapján szükséges elvégezni.
- (2) A meglévő zöldfelületek kondicionáló és esztétikai értékének fejlesztését a fenntartás során biztosítani kell.
- (3) Cserjét vagy fát az ingatlanok határától mert következő legkisebb távolságok megtartásával lehet ültetni, beépítésre szánt terület esetén:
  - a.) 3,0 m-nél magasabbra nem növő cserje (élő sövény) eseteben 0,8 m,
  - b.) 3,0 m-nél magasabbra növő cserje, gyümölcs- es egyéb fa eseten 2,0 m.
- (4) Engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított fák pótlásáról gondoskodni kell. Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét és módját,



a kiültetendő növény fajtáját, a telepítés helyét es idejét az építési terv részeként kell meghatározni.

- (5) A visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, alkalmazható fás növényfajok a xxx. sz. mellékletben kerültek meghatározásra.

## 22. §

- (1) A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, útsorfa minőségű várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.
- (2) A gépjárműparkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel.
- (3) Négy gépjármű állásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább 1 db kétszer iskolázott, min. 14/16 cm törzsmérőjű fa ültetésével építhetők.
- (4) A védelmi célú zöldsávokat háromszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani. A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fák (minimum 70% lombos, 30% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje. A kedvezőtlen látványt takaró védőzöldsávok minél zártabb szerkezettel alakítandók ki.
- (5) A fasorok, facsoportok, sövények, cserjesorok telepítésénél figyelembe kell venni a városkép védelmi szempontokat is, hogy a telepített növényzet a településképi szempontból értékes feltárlást ne zavarja, a kedvező látványt ne takarja, az állomány felnövekedését követően sem.

## 23. §

- (1) Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni.
- (2) A zöldfelületek kialakításánál
- a táji- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek,
  - agresszíven gyomosító, allergizáló hatású fajok nem telepíthetők,
  - telekhatár menti fásszerű növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telkek használatát ne korlátozza.
- (3) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát az építészeti környezethez illeszkedően kell megválasztani.
- (4) A településképi szempontból jelentőséggel bíró fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében engedélyezhető, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

## 20. Területi építészeti követelmények

*A korábban már részletes ismertetett területi követelmények, csak kötelező típusúak lehetnek.*

### 21. A helyi területi védett értékekre vonatkozó területi építészeti követelmények

#### 24. §

- (1) A helyi területi védelem a xxxxxx utakra terjed ki.
- (2) Védett területen a település jellegzetes szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
- (3) A kialakult telekszerkezet megőrzendő, ezért ennek érdekében a meglévő telkek tovább nem oszthatók. Telekösszevonással a jellemzőtől eltérő arányú/formájú/alakú telek, tömbtelek nem alakítható ki. Telekösszevonás az önkormányzati rendeletben meghatározott mértékű minimális telekszélesség figyelembe vételével, a telekszélesség növelése érdekében történhet, a jelenlegi telekhatárok megtartásával, illetve egy-egy telekhatár megszüntetésével, a telekhatárok eltolása, tologatása nélkül.
- (4) A telken épület kizárólag a meglévő beépítéshez igazodóan helyezhető el.
- (5) Az épület bővítése az épület mögött, az oldalhatár mentén hosszirányban történhet. Amennyiben a telekszélesség lehetővé teszi, az épület bővítése udvari keresztzárnyal is megoldható, az utca homlokzattól legalább 5m-rel hátrahúzva, de kizárólag abban az esetben, ha a szomszédos telekhatár felé a szükséges tűztávolság biztosítható. A

keresztszárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregzetűvel fedhető.

- (6) Abban az esetben, ha a beépítés tekintetében/szemponyjából mértékadó oldalhatárral szemközti telekhatáron is áll épület, akkor azon az épületen kizárólag annak bővítését nem eredményező, állagmegóvást szolgáló építési tevékenység végezhető.
- (7) A patak menti területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.
- (8) Védett területen a településre jellemző, hagyományos kerítés- és kapuformákat, építményfajtaikat, egyéb környezeti elemeket, valamint növényzetet meg kell tartani, illetve az újaknak ezekhez kell igazodni.
- (9) Védett területen a közterületek burkolatát, az utcabútorokat, az utcakép jellegzetességének megtartásával kell elhelyezni.
- (10) Védett területen, és a település egész területén növénytelepítéseknél a hagyományos és a tájegységre jellemző, illetve a védett növényeknek, természeti értékeknek megfelelő növényfajtaikat lehet telepíteni.
- (11) A védett növényeket, természeti elemeket meg kell őrizni és fenntartásukról gondoskodni kell, illetve természetes pusztulásuk esetén pótolni kell azokat.
- (12) Védett fák kivágásához hozzájárulás csak a fák biológiai pusztulása esetén adható, valamint akkor, ha azok állapota a környezetre károsodással járó veszélyt jelent.
- (13) A létesítendő épület csak magastetős kialakítású lehet, 25-45 fok közötti tetőhajlásszöggel
- (14) A tető fedési anyaga cserép vagy hasonló esztétikai értékű, kiselemes fedőanyag lehet. A terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag nem alkalmazható.
- (15) Az utcai homlokzat síkjától minimum 5 m mélységig kell tartani az utcai homlokzatmagasságot.

## 22. Egyedi építészeti követelmények

**Az egyedi helyi védett értékek helyrehozatalára, átalakítására, bővítésére és bontására vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

### 25. §

**A korábban már részletes ismertetett egyedi építészeti követelmény megengedő, tiltó és kötelező típusú egyaránt lehet.**

- (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.
- (2) A védett építmények eredeti külső megjelenését, ezen belül
  - a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit,
  - b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
  - c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a védett építmény jellegének és környezetének megfelelő színezést,
  - d) eredeti épülettartozékait és felszereléseitaz e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.
- (3) Az egyes épületek kiemelkedő, megőrzendő értékeit az egyes épületek adatlapjai tartalmazzák.
- (4) Meglévő épület közterület felőli homlokzatának felújítása esetén
  - a) Az épületeken homlokzat-felújítás, homlokzat-átalakítás, portál ki- vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembe vételével történhet.
  - b) csak azonos megjelenésű nyílászárók alkalmazhatók,
  - c) A hagyományos épületszerkezetek, anyagok használata, az eredeti anyagok felhasználása az irányadó. Amennyiben az eredeti anyaghasználat és alkalmazott épületszerkezetek nem ismertek, úgy csak természetes anyagokat lehet alkalmazni (tégla, kő, cserép, természetes pala, fa stb.).
  - d) A homlokzatnak a jelenlegitől eltérő vakolása, színezése színezési terv alapján valósítható meg. Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni. A vakolt felületeken a fehér és tört-fehér színek előnyben részesítendőek, kék, lila, piros színek különböző árnyalatai nem alkalmazhatók.

- e) A közterületről látható homlokzatok részleges felújítása, színezése nem megengedett.
  - f) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
- (5) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók az elpusztult homlokzati díszítés (párkányok, nyíláskeretek) régi fényképek alapján.
- (6) Védett építményen, épületen és területen gépészeti és egyéb berendezés (antenna, klíma, szellőző, szerelt kémény, napkollektor, stb.) nem létesíthető, kivéve rejtett módon és a védett objektum építészeti elemeivel összhangban.

#### 26. §

- (1) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.
- (2) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.
- (3) A védett épülettartozékot az épület elbontása után az új épületbe – felújítás, javítás után – vissza kell építeni.
- (4) Védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
- (5) Helyi védett épületen tetőtér-beépítés, vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetőek.

*A helyi védelemben részesülő területen lévő sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó anyaghasználati követelmények*

#### 27. §

- (1) Helyi védelem alatt álló szobor, szoborcsoport, emlékmű nem védett elemeinek esetleges cseréje, illetve hiányzó elemeinek pótlása során a védett elemeket
  - a) a tömeghatás,
  - b) a teljes magasság,
  - c) a talpázat és a szobor magassági aránya,
  - d) az anyaghasználat szempontjából mértékadónak kell tekinteni.
- (2) A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni.

### 23. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

#### 28. §

- ✓ *területek, amelyek alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére*
- ✓ *területek, amelyek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére*
- ✓ *A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó anyaghasználati követelmények*

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a történeti településrészen nem helyezhetők el.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esetleg itt a nagyfeszültségű villanyvezetékek és magas antennák területi kizárása átgondolandó!!!  
(figyelembe véve a magasabbrendű jogszabályokat)

## 24. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

**A követelmény minden terület tekintetében megengedő, tiltó és kötelező lehet a Tr. 22. § (4), (5) és (7) bekezdései alapján.**

### (2) Településképi követelmény

- a) a reklám-elhelyezési kormányrendelet keretei között a reklámok méretére,
- b) a reklám-elhelyezési kormányrendelet keretei között a reklámközzététel technológiájára, módszerére és eszközeire,
- c) a reklám-elhelyezési kormányrendeletben a reklámhordozókra meghatározott általános formai követelmények figyelembevételével a reklámhordozók különös formai követelményeire, továbbá az egyéb műszaki berendezések formai követelményeire,
- d) az elhelyezhető reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések számára,
- e) az elhelyezhető reklámhordozók és egyéb műszaki berendezések anyaghasználatára határozható meg.

## 25. A reklámelhelyezés szempontjai, módja

### 29. §

- (1) Reklámhordozókat épületek homlokzatán, építési telken és közterületen önállóan, kéményen, és utcabútorok erre acélra kialakított részén biztonságosan rögzítve lehet elhelyezni.
- (2) A reklámhordozót úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.
- (3) Mozgatható (a talajhoz, burkolathoz nem rögzített) hirdető berendezés közterületen csak:
  - a) kereskedelmi és szolgáltató üzletek előtt, kizárólag az üzlet nyitvatartási ideje alatt és az adott tevékenység hirdetésére,
  - b) alkalmi rendezvények esetén a szükség szerinti helyeken helyezhető el úgy, hogy az ne zavarja a közlekedést és a közterület tisztaságát és rendjét.
- (4) A reklámelhelyezésnél az alábbi szempontok veendőek figyelembe:
  - a) a reklámeszköznek a meglévő épített és természetes környezetbe, valamint a településképi illeszkedése,
  - b) az építményen elhelyezett reklámeszköznek az építmény karakteréhez, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodása,
  - c) egységes épülethomlokzaton, kerítésen, támfalon, tűzfalon elhelyezett reklámeszköznek más reklámeszközzel és az építménnyel való összhangja.
- (5) Új reklámeszköz építése, meglévő reklámeszköz felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása a jogszabályok keretei között – az e rendelet, előírásainak megfelelően – az építésügyi hatósági eljárásra vagy a településképi bejelentési eljárásra vonatkozó szabályok alapján végezhető.
- (6) A településképi bejelentési eljárás lefolytatásával helyezhető el:
  - a) molinó, kivéve a 28. § (1) bekezdés 1) pont és a 29. § (4) bekezdés szerinti esetben,
  - b) reklámeszköz víztornyon a történelmi településrészen és a helyi egyedi védelem alatt álló épületeken,
  - c) falfestés, valamint
  - d) 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámeszköz a 29. § (3) bekezdés a) és b) pont szerinti esetben.
- (7) Településképi bejelentési eljárás nélkül helyezhető el:
  - a) árubemutató eszköz,
  - b) megállító reklámeszköz, kivéve az (5) bekezdés a) pont szerinti esetet,
  - c) hirdetmény az Önkormányzat által biztosított ingyenes hirdetőeszközön,
  - d) az Önkormányzat által szervezett nemzetközi, országos vagy a település imázsát különösen meghatározó eseményre vonatkozó reklám, valamint
  - e) rendezvény, vásár időtartama alatt a pavilonon, vásári sátoron az árusítással összefüggő, az árusítás profiljába illő, saját termékről és az üzletről szóló reklám.

### 30. §

- (1) Az egyébként építésügyi hatósági engedély, településképi bejelentés nélkül elhelyezhető reklámeszközt a polgármester hivatalból vagy kérelemre bármikor felülvizsgálhatja a 4. § (1) bekezdésben megállapított szempontok alapján.
- (2) Amennyiben a polgármester az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat során megállapítja, hogy a reklámelhelyezés nem felel meg a 4. § (1) bekezdésben megállapított szempontoknak, úgy településképi kötelezési eljárás folytatható le.

## 26. A reklámeszköz közterületen történő elhelyezésének szabályai

### 31. §

- (1) Közterületen reklámeszközt elhelyezni
  - a) településképi bejelentési eljárás lefolytatásával, kivéve a 4. § (5) és (6) bekezdés szerinti esetben,
  - b) közterület-használati bérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) birtokában, kivéve a 10. § szerinti esetet,
  - c) közhasználatú zöldterület érintettsége esetén a zöldterületek fenntartásáról szóló rendelet figyelembevételével a kezelő előzetes írásbeli hozzájárulásával,
  - d) az országos közút részét képező zöldterületen e rendelet hatályba lépése előtt az illetékes közlekedési hatósággal létrejött szerződés alapján lehet.

## 27. Reklámhordozók méretére vonatkozó szabályok

### 32. §

- (1) Elő-, oldal- és hátsókertben a telken álló épülettől mért 15 m-en belül nem lehet elhelyezni 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámeszközt.
- (2) 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámeszköz nem helyezhető el, nem alakítható át és nem bővíthető, kivéve
  - a) a vasút területén,
  - b) építési területet takaró reklámeszközként
- (3) Út menti reklámeszköz kilométerenként legfeljebb 5 db helyezhető el úgy, hogy azok egymástól mért távolsága legalább 100 méter legyen.
- (4) plakát nem lehet nagyobb 9 négyzetméternél; a reklámhordozó tartója legfeljebb 11 négyzetméter lehet.
- (5) A hirdetőoszlop-reklámfelülete legfeljebb 12 m<sup>2</sup> lehet.
- (6) Védett építményen, épületen és területen reklám, hirdetőberendezés (világítás, lámpasor, forgó, napernyő, zászló, stb.) nem helyezhető el, kivéve a védett objektum építészeti elemeivel összhangban álló és ingatlanonként egy darab, legfeljebb 70x100 cm méretben.
- (7) Cég- és címtábla üzletenként 1 db helyezhető el – kivéve a sarki üzleteket, ahol közterületenként 1-1 db helyezhető el -, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzlet homlokzatonkénti felületének 20%-át.
- (8) Cégér üzletenként 1 db helyezhető el – kivéve a sarki üzleteket, ahol közterületenként 1-1 db helyezhető el -, amelynek mérete nem haladhatja meg az üzlet homlokzatonkénti felületének 10%-át.
- (9) Cégfelirat üzletenként 1 db, az üzlet homlokzatonkénti felületének 10%-át meg nem haladó méretben helyezhető el, kivéve
  - c) a sarki üzletet, ahol közterületenként 1 db helyezhető el, és
  - d) azon üzletet, amely vendéglátóipari terrasszal rendelkezik, ahol a nem rikító színű napellenzőn korlátlan számú cégfelirat helyezhető el.
- (10) Megállító reklámeszköz üzletenként 1 db helyezhető el, kivéve a sarki üzleteket, ahol bejáratonként 1-1 db helyezhető el. A megállító reklámeszköz önálló fényforrással nem rendelkezhet.
- (11) Amennyiben a megállító reklámeszköz formája a tábla, úgy azon oldalanként legfeljebb 1 m<sup>2</sup> reklámfelület lehet (megállító reklámtábla).
- (12) Amennyiben a megállító reklámeszköz egyéb formában jelenik meg, úgy az az önkormányzat hozzájárulásával helyezhető el.



## 28. Reklámhordozók anyaghasználatára vonatkozó szabályok

### 33. §

- (1) A Polgármesteri Hivatal egységes méretű, anyagú, kialakítású reklámtáblák elhelyezését előírhatja, ennek költsége az érdekelteket terheli.

## 29. A reklámelhelyezés tilalmára vonatkozó általános szabályok

### 34. §

- (1) Nem helyezhető el reklámeszköz, kivéve az adományozó nevét feltüntető táblát:
  - a) közterületen álló fán, kivéve favédőráacson,
  - b) emlékművön, emléktáblán és szobron,
  - c) közterületnek minősülő parkban, kivéve sportparkban,
  - d) védett természeti területen,
  - e) vízfolyás árterében, kivéve a cég- és címtáblát, cégért, cégfeliratot, megálló reklámeszközt,
  - f) csobogón, ivókúton, szökőkúton,
  - g) virágágyásban,
  - h) közterületi berendezési tárgyon, utcabútoron (kivéve a hulladékgyűjtő edényen és a kerékpártárolón), ide nem értve az autóbuszvárót,
  - i) játszótéri eszközön, játszótéren,
  - j) közterületi kerítésen, köztemető kerítésén és a köztemető kerítésétől számított 50 méteren belül közterületen, ide nem értve az autóbuszvárót,
  - k) telefonfülkén
- (2) Országos közút részét képező zöldfelületen nem lehet elhelyezni reklámeszközt, kivéve, ha az elhelyező e rendelet hatálybalépése előtt szerződést kötött az illetékes közlekedési szervezettel.
- (3) Nem helyezhető el reklámhordozó közterületen, vagy közterületről látható magánterületen, ha:
  - a) a közút területébe vagy közúti úrszelvénybe nyúlna,
  - b) az gátolja a kilátást,
  - c) településképi, tájképi környezetvédelmi szempontból elhelyezkedése kedvezőtlen vagy káros lenne.
- (4) Nem helyezhető el reklámhordozó műemléknek minősülő épületeken valamint annak kerítésén.
- (5) Nem helyezhető el reklámeszköz a helyi egyedi védelem alatt álló épületeken, kivéve
  - a) a cég- és címtáblát, a cégért és a cégfeliratot,
  - b) az árubemutató eszközt,
  - c) a (3) és (4) bekezdés szerinti megálló reklámeszközt,
  - d) a kirakatot, a reklámvitrint,
  - e) a favédőráacson elhelyezett reklámeszközt,
  - f) az Önkormányzat által szervezett nemzetközi, országos vagy a város imázsát különösen meghatározó eseményre vonatkozó reklámot,
  - g) rendezvény esetén a rendezvény támogatójának, szponzorának reklámozására szolgáló reklámeszközt,
  - h) rendezvény, vásár időtartama alatt a pavilonon, vásári sátoron elhelyezett reklámeszközt,
  - i) a szórólapot,
  - j) a molinót és az átfeszített molinót, amelyet csak az Önkormányzat, és a főépítész hozzájárulásával az önkormányzati fenntartású intézmény, az Önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság vagy az ilyen gazdasági társaság kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság helyezhet el,
  - k) a hirdetőoszlopot, a főépítész hozzájárulásával,
  - l) az étlaptartót,
  - m) a fényreklámot, a főépítész hozzájárulásával, valamint
  - n) a vendéglátóipari egység teraszán a vendéglátóipari tevékenység kiszolgálásához kapcsolódó tárgyon a gyártás során elhelyezett, az adott termékről szóló reklám.
- (6) A vendéglátóipari egység – függetlenül attól, hogy rendelkezik terasszal vagy nem – 1 db megálló reklámeszközt elhelyezhet.



- (7) A reklámhordozón villogó vagy káprázást okozó fény nem alkalmazható továbbá olyan kivitelben nem készíthető, amely a közlekedés- és közbiztonságot zavarja.

### 30. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

#### 35. §

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény kiterjedhet, az elhelyezhető egyéb műszaki berendezések

- számára,
- formai követelményeire,
- anyaghasználatára.

„A településképi rendeletben a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni

- a) a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket
- b) azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak, és
- c) a helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelményeket.”

- (1) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre.
- (2) A városközpontban új (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) villamos energia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles elhelyezéssel szabad.
- (3) A településen törekedni kell a légvezetékes kábelhálózatok egy tartószerkezeten történő elhelyezésére.
- (4) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni illetve meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV – hálózatokkal, egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.
- (5) Antenna és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése az utcai homlokzaton tilos.
- (6) Átjátszó antenna és torony az alábbi területeken kizárólag tájba illő kialakítással létesíthető.
  - a) védett természeti területen
  - b) országos ökológiai hálózat területén
  - c) Natura 2000 területen
- (7) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magastető építése esetén a tetősíktól max 10°-os kiemeléssel telepíthető.

## V. FEJEZET

### KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

#### 31. Rendelkezés a szakmai konzultációról

#### 36. §

A szakmai konzultáció szabályait a Tktv. és a Tr. tartalmazza. Az Önkormányzat azt dönti el a Tr. 25. §-a szerint, hogy kötelezően bevezeti-e a konzultáció intézményét, illetve az országos jogszabályok keretei között pontosító szabályokat alkalmaz. A települési önkormányzat a településképi rendeletben a szakmai konzultációt kötelezővé teheti.

#### ✓ A kötelező szakmai konzultáció esetei

A települési önkormányzat a településképi rendeletben a szakmai konzultációt kötelezővé teheti. A szakmai konzultáció lehetőségének szűkítésére nincs mód, vagyis nem lehet a rendeletben olyan szabályt megállapítani, ami a kérhető szakmai konzultáció lehetőségét korlátozza.

#### ✓ A szakmai konzultáció részletes szabályai

Felelős, helyszín, tartalom, mód.

Szeretne ilyet Pilis???

## VI. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

Meghatározásra kerül, hogy melyek azok az építmények, ahol élve a Tktv. 9. §-ával, véleményt kíván adni a polgármester, azaz a véleményezési eljárás kötelező.

### A kötelező településképi véleményezési eljárás esetei

#### A véleményezési eljárás részletes szabályai

A Tr. 26. § alapján a tervtanács szerepe, a véleményezés részletes szempontjai, illetve az eljárási szabályok kerülhetnek elhelyezésre.

✓ **Szakmai álláspont meghatározása:** mely esetekben főépítési és mely esetekben tervtanácsi vélemény

✓ **A véleményezés részletes szempontjait** Fontos kiemelni, hogy településképi rendelet és településképi követelmények hiányában településképi véleményezési eljárásnak nincs helye

### 32. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

#### 37. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 33. § (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
  - a) új építmény építésére,
  - b) meglévő építmény – beépített szinterterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakításokra irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészetiműszaki tervekkel kapcsolatban.

### 33. A településképi eljárással érintett terület

#### 38. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint a településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Pilis város teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészetiműszaki tervekkel kapcsolatban.  
A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészetiműszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.
- (2) A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a
  - a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek
  - b) négy lakóegységénél nagyobb új építésű lakóépületek
  - c) helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak
  - d) Vt-1,2 övezetekbe, kiemelt közterületekhez csatlakozó ingatlanokra és a helyi értékvédelmi területre tervezett épületek, műtárgyak
  - e) hírközlési antennák, antennatartó szerkezetek
  - f) átalakítási munkák az 1-4 pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szinterterület nagyobb, mint 50%
  - g) IVS akció területek
  - h) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építményekÉpítési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (3) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (2) bekezdésben felsorolt esetekben:
  - a) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szinterterület kisebb mint 50%
  - b) közterületről látható homlokzat átalakításaÉpítési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (4) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.

(5) Kiemelt közterületek az alábbiak:

- Petőfi park
- Szent István park
- Sport park
- Vatyai út
- Petőfi S. út- Akácfa út-Bocskai út által határolt nem műemléki területek
- Kossuth Lajos útnak a Toldi utca és a belterület határa közötti rész.

### **34. A véleményezési eljárás lefolytatása**

#### **39. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul.
- (2) A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg
  - a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
  - b) adathordozón /CD, DVD/ pdf formátumban vagy
- (3) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít. A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
  - a) javasolja,
  - b) kikötéssel javasolja,
  - c) nem javasolja.
- (4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (5) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni

#### **40. §**

- (1) A **35. § (1)** bekezdése szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/A. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az alábbi munkarészeket tartalmaznia kell:
  - a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,
  - b) ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,
  - c) a rendeltetés meghatározását, valamint
  - d) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.
- (2) Tervtanácsi véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat – tervtanácsról szóló rendeletében szereplő munkarészeket is tartalmazni kell.
- (3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

### **35. A településképi véleményezés részletes szempontjai**

#### **41. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
  - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy

- c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén
    - biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- A földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - Az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőszerkezetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
  - a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - a tetőszerkezet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
    - korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
    - korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
  - az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1) bekezdésében szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítészeti minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## VII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

... §

Meghatározásra kerül, hogy melyek azok az építési tevékenységek ahol élve a Tktv. 10. §-ával a bejelentési eljárás kötelező.

A kötelező településképi bejelentési eljárás esetei: a településképi rendelet a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az Étv. 33/A. § szerint egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körében szabályozhat

17. A bejelentési eljárás részletes szabályai

... §-ok

A Tr. 26/B. §-ával összhangban a bejelentés eljárás részletes szabályai kerülnek rögzítésre, a Ket.-ben foglalt követelmények figyelembevételével. A településképi rendeletben a Ket. által nem szabályozott eljárási szabály állapítható meg.

### 36. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

#### 42. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
  - a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött és az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
  - b) reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve
  - c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.

### 37. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

#### 43. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 1. § (1) bekezdésében felsorolt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú mellékletében felsorolt építési munkák közül:
  - a) A műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 10 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével az építési engedéllyel építhető építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell
    - aa) megváltoztatni,
    - ab) átalakítani,
    - ac) elbontani,
    - ad) kicserélni,
    - ae) megerősíteni vagy
    - af) változatlan formában újjáépíteni.
  - b) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, ha az épület utcai homlokzatmagassága a 6,0 métert meghaladja.
  - c) Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
  - d) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20 m<sup>2</sup> alapterületet.
  - e) Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.

- f) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg
    - fa) beépítésre nem szánt területen a 9,0 m magasságot,
    - fb) beépítésre szánt területen a 4,5 m magas
  - g) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együttmért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
  - h) Közterülettel határos kerítés építése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése.
- (2) A (1) bekezdésében foglalt építési munkák a kiemelt közterületekhez csatlakozó ingatlanok esetében meghatározóak.
- Kiemelt közterületek az alábbiak:
- Petőfi park
  - Szent István park
  - Sport park
  - Vatyai út
  - Petőfi S. út- Akácfa út-Bocskai út által határolt nem műemléki területek
  - Kossuth Lajos útnak a Toldi utca és a belterület határa közötti rész.

#### 44. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint a településképi bejelentés eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendelethez képest
    - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
    - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
    - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
  - c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetét, valamint ha
  - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá minden olyan esetben, amikor településrendezési eszköz a rendeltetés-módosítást feltételekhez köti, illetve járulékos beavatkozásokra vagy intézkedésekre vonatkozó kötelezettségeket ír elő.

#### 45. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 1.§ (1) bekezdésében foglalt területekre vonatkozóan – településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokhoz nem kötött reklám-elhelyezések közül
- a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalra rögzített
    - aa) cég- és címtábla, cégér vagy cégszerű reklámtábla,
    - ab) egyedi tájékoztató tábla,
  - b) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalra rögzített, illetve közterületen elhelyezett
    - ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin, reklámvitrin
    - bb) óriásplakát tartó-, illetve hordozó-berendezése,
    - bc) reklámtábla (hirdetőtábla),
    - bd) integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,
    - be) totemoszlop és reklámzászló
    - bf) reklám-célú építési védőháló, molinó



- c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett
  - ca) hirdetőoszlop,
  - cb) citylight berendezés,
  - cc) megállító tábla,
  - cd) reklámkorlát,
  - ce) transzparens elhelyezése esetén.
- (2) Amennyiben az (1) bekezdésben felsorolt reklám-, illetve hirdető-berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati szerződés megkötésére csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

### **38. A településképi bejelentés eljárási szabályai**

#### **46. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:
  - a) a **39. § (1) bekezdés** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, pontjában meghatározott építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
    - aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról
    - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - ac) alaprajzo(ka)t,
    - ad) homlokzato(ka)t, valamint
    - ae) az utcaképben megjelenést bemutató utcaképi vázlatot, látványtervet (színtervet) vagy fotómontázst.
  - b) a **24. §** szerinti rendeltetés-módosítások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
    - ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület)használat, illetve technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
    - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - bc) (szükség szerint) alaprajzot, valamint
    - bd) (szükség szerint) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst.
  - c) a **25. §** szerinti reklám-elhelyezések esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
    - ca) műleírást,
    - cb) közterületi elhelyezés esetén (a mobil megállító tábla kivételével) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
    - cc) a reklámberendezés elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
    - cd) az építmény érintett részletét, 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, valamint
    - ce) látványtervet vagy fotómontázst.

#### **47. §**

- (1) A **38.§ (1)** bekezdés valamint a **39.§** szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetnie.
- (2) A **23-25.§** szerinti tevékenység a bejelentés alapján - a (6) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

- (3) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés
- a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképhez,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.
- (4) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2), (3) és (4) bekezdésben előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám nem illeszkedik a településképhez,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

#### 48. §

- (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást – annak érvényességi idejének meghatározásával -, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül adja ki.
- (2) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

### 39. A településképi kötelezés

#### 49. §

- (1) A polgármester a 23-24. § szerinti tevékenység bejelentés nélküli, a 28.§ (3) bekezdése szerinti igazolás hiányában a 28.§ (4) bekezdés szerinti tiltás ellenére történő folytatása esetén, illetve ha az építési tevékenység, illetve reklámelhelyezés nem illeszkedik a településképhez vagy ellentétes a helyi építési szabályzattal, a 1.§ (2) bekezdés szerinti kötelezést kötelezheti:
  - a) az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására,
  - b) a helyi értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítésére,
  - c) a reklám-elhelyezés megszüntetésére,
- (2) Az (1) bekezdés a)-b) pontjaiban felsorolt kötelezés teljesítésére 90 napos határidőt állapít meg. Az (1) bekezdés c) pontjaiban felsorolt kötelezés teljesítésére 30 napos határidőt állapít meg.
- (3) A polgármester az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység folytatójával szemben 50.000,- Ft-ig terjedő bírság kiszabását rendelheti el, amennyiben a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget. A bírság az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése értelmében adók módjára behajtható.
- (4) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben a Képviselő-testülethez lehet fellebbezni.
- (5) Amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységet folytató nem meghatározható vagy nem fellelhető, úgy az (1) bekezdés szerinti kötelezés, illetve a (2) bekezdés szerinti bírság az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosával szemben érvényesíthető.

**IX. FEJEZET**  
**ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

**A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

*Elsősorban a helyi építészeti örökség megóvása, de a településképi követelmények átfogó érvényesülése érdekében is pénzügyi eszközökkel is támogatható a településképi védelmének ügye. Az uniós támogathatósági szabályokra is figyelemmel kell lenni, amikor a Tktv. 7. §-ával összhangban az Önkormányzat ezt alkalmazza.*

**40. Értékvédelmi Alap**

**50. §**

- (1) A Képviselő-testület a helyi egyedi védelem alatt álló építmények fenntartásának - a szokásostól eltérő, a védettséggel összefüggésben keletkező többletköltségek okán történő - támogatására Értékvédelmi Alapot hoz létre.
- (2) Az Értékvédelmi Alapból pályázat útján nyerhető el vissza nem térítendő támogatás a védett érték megőrzése érdekében végzendő állagmegóvó-felújító munkákhoz.
- (3) Az Alap éves pénzügyi keretét az Önkormányzat a tárgyévi költségvetésében határozza meg.

**41. Az önkormányzati támogatás szabályai**

**51. §**

- (1) A védett érték tulajdonosának kérelmére azon, a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló munkálatok finanszírozására, amelyek a fenntartással kapcsolatban egyébként nem merültek volna fel, az Önkormányzat – az e rendeletben szabályozott módon és formában – támogatást biztosít.
- (2) Az önkormányzat a helyi védett érték fenntartását, felújítását, rekonstrukcióját a következő formákban támogathatja:
  - a költségvetésben erre a célra elkülönített összegből pályázat útján-(értékvédelmi alap)
  - a helyi adórendeletben biztosított adókedvezménnyel.
- (3) A támogatás vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható, melynek igénylése kizárólag pályázat útján lehetséges. Pályázatot az ingatlanal rendelkező jogosult, továbbá speciális esetben az ingatlan kezelője, bérlője is benyújthat.
- (1) A pályázatok során előnyt élveznek az alábbiak:
  - a) kiemelt jelentőségű az épület (helye, kora vagy szerepe miatt)
  - b) már elkezdett felújítási munka befejezésére irányul a kért támogatás.
- (2) Pályázni nem csak teljes épület-felújításra, hanem épületrészek (pl. utcai homlokzat, nyílászárók, kapuk, kerítés, stb.) felújításra is lehet.
- (3) A támogatás csak értékmegőrző, értékhelyreállító felújításokra szól. Az épületek bővítésére, részbeni átalakítására, korszerűsítésére nem fordítható.

**42. Az értékvédelmi támogatás igénybevétele és elszámolásának rendje**

**52. §**

- (1) A támogatási kérelemben fel kell tüntetni:
  - a) a kérelmező nevét, címét, elérhetőségeit,
  - b) az ingatlan címét, helyrajzi számát,
- (2) A támogatási kérelemhez csatolni kell az alábbiakat:
  - a) a tervezett beruházás részletes leírását, különös tekintettel azokra a tételekre, amelyek
  - b) a védelemből eredő többletköltséget eredményezik,
  - c) a felújítás tervezett költségvetését,
  - d) építési engedélyhez kötött munka esetén az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,

- e) építési engedélyhez nem kötött munka esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő terveket, az elvégezendő munka leírását,
  - f) fénykép-dokumentációt az építmény állapotáról, homlokzatáról,
  - g) a megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és a munka elkészülésének határidejét,
  - h) a pályázó költségvállalási nyilatkozatát arról, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.
- (3) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében a végzett munkák költségének 50 %-áig terjedhet, **de legfeljebb 500.000,- Ft lehet.**
- (4) Támogatás ugyanarra az ingatlanra legfeljebb 5 évente adható.
- (5) A pályázatokat tárgyévre vonatkozóan az azt megelőző év december 31-éig lehet benyújtani. A támogatásokról – a Pénzügyi, Településfejlesztési és Ügyrendi Bizottság javaslata alapján – a Képviselő-testület évente március 15-éig dönt.
- (6) A támogatásban részesült pályázókkal (a továbbiakban: kedvezményezett) az Önkormányzat támogatási szerződést köt. A kedvezményezett köteles minden olyan körülményt jelezni, amely a pályázati támogatás szerződés szerinti felhasználását akadályozza. Ebben az esetben szerződésmódosításra kerülhet sor.

### **53. §**

- (1) A felújítási munka elkészültét a kedvezményezett köteles bejelenteni és ezzel egyidőben elszámolást benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz.
- (2) Az elszámolás során számlákkal kell igazolni a felújítás teljes bekerülési költségének legalább 80 %-át.
- (3) Az elkészült munkát a Polgármesteri Hivatal – függetlenül attól, hogy az építési engedély köteles volt-e – a helyszínen ellenőrzi.
- (4) A jogosulatlanul igénybe vett, nem cél szerint felhasznált vagy fel nem használt támogatást vissza kell téríttetni.
- (5) A pályázat akkor tekinthető lezártnak, ha az elszámolást a Pénzügyi, Településfejlesztési és Ügyrendi Bizottság elfogadta.
- (6) Az önkormányzati támogatással felújított épület védettsége 10 éven belül nem törölhető.

## **X. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

### **43. Hatálybalépés**

#### **54. §**

*Legkésőbb 2017. október 1-jével hatályba kell lépni, mert egyrészt a törvény erejénél (Tktv. 14. § (2) bekezdés) fogva a korábbi szabályozók hatályukat veszítik, másrészt különben mulasztásos törvénytértés valósul meg (Tktv. 16. § (2) bekezdés.)*

### **44. Átmeneti rendelkezések**

#### **55. §**

*A korábban megindult véleményezési és bejelentési eljárásra, valamint a kötelezési eljárásra és szankciórendszerre vonatkozóan is szükséges átmeneti rendelkezés.*

### **45. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

#### **56. §**

*Hatályát veszti e rendelet hatálybalépésével a HÉSZ településképi követelményeket meghatározó része, a helyi védelmi, a reklámhordozó, valamint a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás kérdéskörét szabályozó rendelet.*

Pilis, 2017. év .....hó .....nap

.....  
Hajnal Csilla  
polgármester

.....  
dr. Szabó György  
jegyző

Kihirdetési záradék

E rendelet 2017. ....hó.....napján kihirdetésre került.

Pilis, 2017. év .....hó .....nap

.....  
dr. Szabó György  
jegyző

-----

TERVEZET

## MELLÉKLETEK

1. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelet

A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke

### 1. fejezet

**A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása**

*amely tételesen felsorolja az érintett utcák stb. körét*

### 2. fejezet

**A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolásának térképi bemutatása**

*A területi védelem az 1. melléklet 1. és 2. fejezetében meghatározott területeken*

- a) ... a településszerkezet
- b) ... a telekstruktúra,
- c) ... az utcavonal-vezetés,
- d) ... az utcakép vagy utcakép részlet,
- e) ... a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányulhat.

### 3. fejezet

**A helyi egyedi védelem alatt álló „elemek”**

- építményekre, építményrészletekre
  - alkalmazott anyaghasználatra,
  - tömegformálásra,
  - homlokzati kialakításra,
  - táj- és kertépítészeti alkotásra,
  - egyedi tájértékre, növényzetre,
  - szoborra, képzőművészeti alkotásra,
  - utcabútorra
- terjed ki.

*Az egyedi védelem az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére itt az 1. melléklet 3. fejezetében meghatározottak szerint terjed ki.*

2. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelet

A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke

### 1. fejezet

**A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása**

### 2. fejezet

**A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása**

*Javasolt táblázatos és rajzi mellékletben rögzíteni a területek lehatárolását.  
Táblázatban: elnevezés, lehatárolás pl. utcanevekkel  
Rajzban: lehatárolás megjelenítése ábrán (térképen)*



3. melléklet a ..../2017. (.....) önkormányzati rendelet

**TR jelű településképi tervlap.???**

**M=1:10.000**

TERVEZET