

**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.

**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.
  - a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
  - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
  - c) településképi követelmények meghatározásával
  - d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
  - e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.
- (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, továbbá a településképi szempontból meghatározó területekre egyedi szabályokat állapít meg.

**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 teljes elonytelen megváltozásához, általános esztétikai, szerkezeti értékcsökkenéséhez vezet.
Védett terület:	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.

## **II. FEJEZET HELYI VÉDELEM**

### **3. A helyi védelem feladata, általános szabályai**

#### **3. §**

- (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) A helyi védelem hatálya nem terjed ki az országos védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.

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

#### **4.§**

- (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 védetté nyilvánítás szakmai előkészítését a települési főépítész végzi.
- (5) A kezdeményezéssel kapcsolatos döntés előkészítéséről – szükség szerint szakértő bevonásával - a Polgármesteri Hivatal gondoskodik.
- (6) 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.
- (7) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell következők szerint:
  - a) egyedi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az ingatlannal rendelkező jogosultakat közvetlenül,
  - b) területi védelemmel kapcsolatos kezdeményezés esetén az érintet tulajdonosi kört a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
  - c) a nyilvánosságot a helyben szokásos módon hirdetmény útján.
- (8) A döntés előkészítését megalapozó értékvizsgálat tartalmi hiányosságai esetén hiánypótlás kérhető. A hiánypótlás a közzétét követő 8 napon belül teljesítendő. A hiánypótlás elmulasztása esetén a döntés előkészítést az önkormányzat felfüggeszti.
- (9) 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.
- (10) A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és - átmeneti szabályozásként – arra a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (11) A testületi döntés során figyelembekell venni a kezdeményezés dokumentációját, az érdekeltek és a nyilvánosság észrevételeit.
- (12) A testületi döntésre meghatározott határidő az előkészítő eljárást követő 60 napon belül.
- (13) 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.

## 5. §

- (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 védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének tényét az önkormányzat jegyzője ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését, a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek szerint.

#### **6. §**

- (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. A tulajdonos a tábla elhelyezését túrni köteles.

#### **7. §**

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

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

#### **8. §**

- (1) A helyi védelem alá vett értékről a Polgármesteri Hivatal Jegyzője nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:
- a védelem szakszerű, rövid indokolását,
  - fotódokumentációt,
  - a helyi védelem védettségi kategóriáját,
  - a helyrajzi számot.
- (2) Egyedi védettség esetén az (1) bekezdésben felsoroltakon kívül a nyilvántartásnak tartalmaznia kell
- a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
  - helyszínrajzot,
  - a védett érték rendeltetését és használatának módját.
  - tulajdonos, kezelő, használó megjelölését.
  - az épület, építmény építésének, átépítésének idejét, illetve építőjének, átépítőjének nevét,
  - 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.

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

### **9. §**

- (1) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (2) 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.
- (3) 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.

## **7. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

### **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 használathoz szükségesek-e vagy sem.
- (3) A védett építészeti érték eredeti állapotának megőrzése érdekében előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.
- (4) 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.
- (5) A helyi védett érték tulajdonosa a tulajdonviszonyokban, a kezelőben és a használóban történt változásokat a jegyzőnek a változástól számított 30 napon belül köteles írásban jelezni. Ennek elmaradása esetén a védett értékre önkormányzati támogatás nem adható.

## **8. A területi védelem meghatározása**

### **11. §**

A területi védelem az **1. melléklet 1. és 2. fejezetében** meghatározott területekre terjed ki.

## **9. Az egyedi védelem meghatározása**

### **12. §**

Az egyedi védelem az **1. melléklet 3. fejezetében** meghatározott építményekre, egyedi tájértékre, növényzetre, szoborra, képzőművészeti alkotásra terjed ki.

## **III. FEJEZET**

### **A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK**

#### **10. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

### **13. §**

A településképi szempontból meghatározó területek a 2. melléklet 1. és 2. fejezetében meghatározott területekre terjednek ki.

## **IV. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

#### **11. közterületek településképi követelményei**

##### **14. §**

- (1) A város hangsúlyos közterületeire - 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 közmű-hálózat 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 településkép védelemben illetékes bizottságával véleményeztetni kell.

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

##### **15. §**

A fák és fás szárú növények telepítési szabályaira vonatkozó rendelkezéseket a fák védelmének helyi szabályairól, illetve a fapótlási kötelezettségről 18/2012.(VI. 04.) sz. önkormányzati rendelet szabályozza.

##### **16. §**

- (1) A zöldfelületek kialakításánál
  - a) a táji és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek, a rendelet 3. számú melléklete alapján,
  - b) agresszíven gyomosító, allergizáló hatású fafajok nem telepíthetők,
  - c) telekhatár menti fásszárú növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza.
- (2) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát az építészeti környezethez illeszkedően kell megválasztani.
- (3) A településképi szempontból jelentőséggel bíró fák, fasorok fakivágása csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében lehetséges, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett összhangban a 15.§ előírásával.

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

#### 14. Történeti településrész területi építészeti követelményei

##### 17. §

- (1) A történeti település jellegzetes szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
- (2) 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.
- (1) A **beépítés telepítési módja** tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz, kivétel ez alól, ha a telek geometriai tulajdonságai olyanok, hogy a telken ezen elv szerinti telepítés kedvezőtlen beépítést eredményez.
- (3) M4 főút, Rákóczi út, Kávai út történelmi településrész szakaszán főépület elhelyezése a telek utcai homlokvonalán lehetséges.
- (4) Lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,8 m maximum 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (5) Tömör **kerítés** kialakítása esetén a tömör fa és vakolt felületű falazott kerítés építhető.
- (6) 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 keresztzárny szélessége a főépület (meglévő épület) szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.
- (7) A patak menti területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.
- (8) A közterületek burkolatát, az utcabútorokat, az utcakép jellegzetességének megtartásával kell elhelyezni.

#### 15. Történeti településrész egyedi építészeti követelményei

##### 18. §

- (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 35-50 fok között kell lennie. Lapostető vagy terasz az alapterület max 30%-án alakítható ki.
- (3) M4 főút, Rákóczi út, Kávai út történelmi településrész szakaszán az utcával párhuzamos tetőgerinccel építhető épület.
- (4) Épületgépészeti berendezés (kivéve a napenergiát hasznosító berendezést) Az épület-gerinctől a közterület felőli oldalon csak takarással-helyezhető el.
- (5) Az utcai homlokzat síkjától minimum 5 m mélységig kell tartani az utcai homlokzatmagasságot.
- (6) **Homlokzat színezése** során az önkormányzat által készített és elfogadott színterv alapján (4. számú mellékletében felsorolt színek) megadott színek használhatóak, ennek hiányában:
  - a) jellemzően tört fehér, illetve a színek világos árnyalatai alkalmazható, valamint az építőanyagok természetes színei;

- b) rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
  - c) a műemlékek illetve a helyi védelem alatt álló épületek és építmények eredeti épületszínezése alkalmazható.
- (7) **Tetőhéjazatként** az alábbi fedéstípusok alkalmazhatók.
- a) hagyományos égetett cserép,
  - b) hagyományos, nem színezett pala,
  - c) cserépszínű, barna vagy szürke színű betoncserép,
  - d) fémlemezfedés (hagyományos korcolt fedés és cserepes lemez fedés)
  - e) zöldtető.
- (8) A tetőfedés anyaga nem lehet:
- a) Bitumenes zsindegy, (kék színű, valamint a természetes építőanyagok színétől, színárnyalataitól eltérő,)
  - b) nagyeleemes - bitumenes, fém és műanyag- lemezfedés nem lehet, még akkor sem, ha az pikkelyes fedést imitál.
  - c) nád, a fazsindegy,
  - d) hullámlemez és a trapézlemez.
  - e) natúrszínű betoncserép

## **16. Átalakuló nőtt településrész területi építészeti követelményei**

### **19. §**

- (1) Lakóterületen oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatának elsősorban a környezetben kialakult állapothoz igazodva, ennek hiányában az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,8 m maximum 1,5 m távolságra kell elhelyezni.
- (2) **Tömör kerítés kialakítása esetén a tömör fa és vakolt felületű falazott kerítés építhető.**

## **17. Átalakuló nőtt településrész egyedi építészeti követelményei**

### **20. §**

- (1) Magastető létesítése esetén a dőlésszögének 25-50 fok között kell lennie.
- (2) Lakó és intézményi területeken a fő rendeltetési egység épületén bitumenes vagy műanyag lemez – kivéve a bitumenes zsindegyt – 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-gerincétől a közterület felőli oldalon csak takarással-helyezhető el.
- (4) Gazdasági és lakó épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.
- (5) A tetőfedés anyaga nem lehet:
  - a) Bitumenes zsindegy, (kék színű, valamint a természetes építőanyagok színétől, színárnyalataitól eltérő,)
  - b) nagyeleemes - bitumenes, fém és műanyag- lemezfedés nem lehet, még akkor sem, ha az pikkelyes fedést imitál.
  - c) nád, a fazsindegy,
  - d) hullámlemez és a trapézlemez.
  - e) natúrszínű betoncserép



## **18. Beépítésre nem szánt településrészek egyedi építészeti követelményei**

### **21. §**

- (1) A beépítésre nem szánt erdő- és mezőgazdasági területeken a magastető létesítése esetén a tetőhajlásszög 25°-50° között alakítható ki.
- (2) A mezőgazdasági területeken: fából, vagy cserjesávval takart drótfonatból, készült lábazat nélküli áttört - 70%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető meg, tömör kerítés nem alakítható ki.
- (3) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 90°-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.
- (4) Gazdasági és kertgazdasági területeken lévő épületek, építmények tetőfedés és homlokzat színezése során a rikító, élénk színek, valamint a piros, kék, lila színek alkalmazása tilos.

## **19. A helyi területi védett értékekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

### **22. §**

- (1) A helyi területi védelem a Dolina pincesor területére 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) A pincesor területén az alábbi egyedi 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 magastetős kialakítású építmény létesíthető. 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.
- (6) 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 vízelvezető árkot kell kialakítani, melyek biztosítják az utcára merőleges pincetetőik 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.

## **20. Egyedi építészeti követelmények**

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

#### **23. §**

- (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 megőrzendőek, hiány esetén pótlandók.
- (5) Az épületek, épületrészek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendőek, 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.

#### **24. §**

- (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.

#### **25. §**

- (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 talapzat és a szobor magassági aránya,
  - d) az anyaghasználat
 szempontjából mértékadónak kell tekinteni.
- (2) A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni.

### **21. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

#### **26. §**

- (1) A 6 m-nél magasabb hírközlési építmények és műtárgyak a történeti és ~~átalakuló~~ ~~nőtt~~ településrészen nem helyezhetők el.
- (2) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:
  - a) helyi területi védelem alatt álló területen és
  - b) helyi egyedi védettségű épület 100 m-es környezetében.
- (3) 20 kV-nál nagyobb felszíni energiaellátási építmények és műtárgyak a történeti és átalakuló nőtt településrészen nem helyezhetők el.

### **22. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **27. §**

- (1) A sajátos építmények és műtárgyak anyaghasználata tekintetében természetes anyagok használatát kell alkalmazni: kő, tégl, fa, vakolat.
  - c) Helyi védelemben részesülő területeken
  - d) védett természeti területen
  - e) országos ökológiai hálózat területén
  - f) Natura 2000 területen
- (2) Napelem panel meglévő épületen való utólagos elhelyezése során a tetőszerkezethez illeszkedve, új épület létesítésekor a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető.
- (3) Napelem homlokzaton a homlokzat integrált részeként építészeti szempontból egységesen helyezhető el.
- (4) Napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el, lapostetős épületen építészeti elemmel takartan helyezhető el.
- (5) Klímaberendezés közterület felé néző homlokzatra nem szerelhető.
- (6) Parapet-konvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése meglévő épületen műszakilag indokolt esetben de új épületen nem létesíthető.

- (7) Üzleti árnyékoló szerkezet tartószerkezetét a kirakatportálon vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni.
- (8) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, erkélyén, loggiáján, teraszon.

### **23. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

#### **24. A reklámelhelyezés szempontjai, módja**

##### **28. §**

- (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 33. § (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 31. § (2) bekezdés a) és b) pont szerinti esetben.
- (7) Településképi bejelentési eljárás nélkül helyezhető el
  - a) árubemutató eszköz,
  - b) megállító reklámeszköz, kivéve az (6) bekezdés a) pont szerinti esetet,
  - c) hirdetmény Pilis Város Önkormányzata (a továbbiakban: 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.

## 29. §

- (1) Az egyébként építésügyi hatósági engedély, településképi bejelentés nélkül elhelyezhető reklámeszközt a polgármester hivatalból vagy kérelemre bármikor felülvizsgálhatja a 28. § (4) bekezdésben megállapított szempontok alapján.
- (2) Amennyiben a polgármester az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat során megállapítja, hogy a reklámelhelyezés nem felel meg a 28. § (4) bekezdésben megállapított szempontoknak, úgy településképi kötelezési eljárás folytatható le.

## 25. A reklám és reklámhordozó eszköz közterületen történő elhelyezésének szabályai

### 30. §

- (1) Közterületekre és köztulajdonban álló ingatlanokra vonatkozóan a reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével, a területfelhasználási besorolás szerint történhet.
- (2) Közterületen reklámeszközt elhelyezni
  - a) településképi bejelentési eljárás lefolytatásával, kivéve a 28. § (6) és (7) bekezdés szerinti esetben,
  - b) közterület-használati bérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) birtokában, kivéve a 28. § (7) szerinti esetet,
  - c) az országos közút részét képező zöldterületen e rendelet hatályba lépése előtt az illetékes közlekedési hatósággal létrejött szerződés alapján lehet.
- (3) Magánterületekre vonatkozóan a reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése a magasabbrendű jogszabályok figyelembevételével, a területfelhasználási besorolás szerint történhet.

## 26. Reklámhordozók méretére vonatkozó szabályok

### 31. §

- (1) 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
- (2) Reklámhordozó tartója legfeljebb 11 négyzetméter lehet.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- (6) 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 napellenzön korlátlan számú cégfelirat helyezhető el.
- (7) 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.
- (8) Amennyiben a megállító reklámeszköz egyéb formában jelenik meg, úgy az az önkormányzat hozzájárulásával helyezhető el.

## **27. Reklámhordozók anyaghasználatára vonatkozó szabályok**

### **32. §**

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

## **28. A reklámelhelyezés tilalmára vonatkozó általános szabályok**

### **33. §**

- (1) Nem helyezhető el reklámeszköz, kivéve az adományozó nevét feltüntető táblát:
- közterületen álló fán, kivéve favédőráacson,
  - emlékművön, emléktáblán és szobron,
  - közterületnek minősülő parkban, kivéve sportparkban,
  - védett természeti területen,
  - vízfolyás árterében, kivéve a cég- és címtáblát, cégért, cégfeliratot, megállító reklámeszközt,
  - csobogón, ivókúton, szökőkúton,
  - virágágyásban,
  - közterületi berendezési tárgyon, utcabútoron (kivéve a hulladékgyűjtő edényen és a kerékpártárolón), ide nem értve az autóbuszvárót,
  - játszóterei eszközön, játszótéren,
  - közterületi kerítésen, köztemető kerítésén és a köztemető kerítésétől számított 50 méteren belül közterületen, ide nem értve az autóbuszvárót,
  - 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 közút területébe vagy közúti úrszelvénybe nyúlna,
  - az gátolja a kilátást,
  - 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 cég- és címtáblát, a cégért és a cégfeliratot,
  - az árubemutató eszközt,
  - a (3) és (4) bekezdés szerinti megállító reklámeszközt,
  - a kirakatot, a reklámvitrint,
  - a favédőráacson elhelyezett reklámeszközt,
  - az Önkormányzat által szervezett nemzetközi, országos vagy a város imázsát különösen meghatározó eseményre vonatkozó reklámot,
  - rendezvény esetén a rendezvény támogatójának, szponzorának reklámozására szolgáló reklámeszközt,
  - rendezvény, vásár időtartama alatt a pavilonon, vásári sátoron elhelyezett reklámeszközt,
  - a szórólapot,
  - 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,
  - a hirdetőoszlopot, a főépítész hozzájárulásával,
  - az étlaptartót,
  - 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 megállító reklámeszközt elhelyezhet.
- (7) A reklámhordozón villogó vagy káprázást okozó fény nem alkalmazható továbbá olyan kivitelben nem készíthető, amely a közlekedés- és közbiztonságot zavarja.

**V. FEJEZET**  
**KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**  
**29. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

**34. §**

- (1) A főépítész a településkép védelme érdekében tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosítja a településképi követelményekről.
- (2) A szakmai konzultáció kötelező
- a) az Étv. 33/A.§ szerinti egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység, és
  - b) a helyi védelemmel érintett építményt érintő építési tevékenység esetében.
- (3) A szakmai konzultáció kérelemre indul, lefolytatható írásban és személyesen.
- (4) A kérelemhez mellékelni kell a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját.
- (5) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tesz a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (6) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amely tartalmazza:
- a) a kérelmező adatait,
  - b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
  - c) az ügyvel kapcsolatos lényeges információkat, a felvetett javaslatok lényegét, a főépítész lényeges nyilatkozatait.
- (7) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárások dokumentációjához csatolni kell.
- (8) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a Főépítész az írásban rögzített javaslatait és nyilatkozatait a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, amelynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.

**VI. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

**30. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**35. §**

- (1) ~~A jelen rendelet előírásai szerint a 36. § (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni~~
- a) ~~új építmény építésére,~~
  - b) ~~meglévő építmény beépített színtterület növekedését eredményező bővítésére, illetve a településképet érintő átalakításokra irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.~~
- (2) **Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni minden építési engedélyezési eljárást megelőzően, az alábbi esetek kivételével:**
- a) **az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti- műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve**
  - b) **az építettő összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.**
- (3) **A Pilis Város polgármestere (továbbiakban: Polgármester) településképi véleményezési eljárását az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet vonatkozó előírásai szerint folytatja le.**
- (4) **A településképi véleményét Pilis Város polgármestere Pilis Város önkormányzati főépítésze (továbbiakban: Főépítész) vagy a Pilis Város Helyi Építészeti és Műszaki Tervtanácsának (továbbiakban: Tervtanács) szakmai álláspontja kikérésével adja ki.**

**31. A településképi eljárással érintett terület**

**36. §**

- (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 építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.~~  
~~A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki 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 lakóegységnél nagyobb új építésű lakóépületek**
  - c) **helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak**
  - d) **A szabályozási terv Vt-1,2 övezeteire, 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 színtterület nagyobb, mint 50%**
  - g) **IVS akció területek**
  - h) **helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények**



- Építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.
- (3) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (2) bekezdésben felsorolt esetekben:
- átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb mint 50%
  - közterületről látható homlokzat átalakítása
- Építési 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.

## **32. A véleményezési eljárás lefolytatása**

### **37. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul.
- (2) A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg
- a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
  - adathordozón /CD, DVD/ pdf formátumban vagy elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (3) A Polgármester településképi véleményt ad, amelyet:
- a közzétett eredmények és az 1000 m<sup>2</sup> alapterületet meghaladó építmények esetében a Tervtanács
  - egyéb esetekben a Főépítész szakmai állásfoglalásával készíti elő.
- (4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- javasolja,
  - kikötéssel javasolja,
  - nem javasolja.
- (5) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsai állásfoglalást vagy főépítész szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (6) 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

### **38. §**

- (1) A 37. § (2) a) pontja 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 településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,
  - ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,
  - a rendeltetés meghatározását, valamint

- d) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.
- (2) Tervtanácsai 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.

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

#### **39. §**

- (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) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását, vagy nem sérti egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak, használóinak a jogos érdekeit.
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén
    - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) 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,
  - b) 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
  - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
  - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - e) 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) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
    - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
    - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
    - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
    - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
  - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (6) Az (1) bekezdésében szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **VII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉP BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

#### **34. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre**

##### **40. §**

- (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.

#### **35. A településképi bejelentéshez kötött eljárások**

##### **41. §**

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 40. § (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.

#### 42. §

- (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.

#### 43. §

- (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.

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

#### **44. §**

- (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 **41. § (1) bekezdés** a)-h) 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 **41. §** 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 27. § 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.

#### 45. §

- (1) A 41.§ (1) bekezdés valamint a 47.§ szerinti eljárásért az építtetőnek, illetve a tervezőnek igazgatási szolgáltatási díjat nem kell fizetnie.
- (2) A 41-44.§ 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 rendeltetésváltogatást – 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 településképhe,
  - 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 rendeltetésváltogatás 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 településképhe,
  - 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.

#### 46. §

- (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.

## VIII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSI BÍRSÁG

### 37. A településképi kötelezési eljárás szabályai

#### 47. §

- (1) A polgármester a 41-42. § szerinti tevékenység bejelentés nélküli, a 45.§ (3) bekezdése szerinti igazolás hiányában a 45.§ (4) bekezdés szerinti tiltás ellenére történő folytatása esetén, illetve ha az építési tevékenység, illetve reklámelhelyezés nem illeszkedik a településképbe 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) A Polgármester az (1) bekezdés a)-b) pontjaiban felsorolt kötelezés teljesítésére 90 napos, az (1) bekezdés c) pontjaiban felsorolt kötelezés teljesítésére 30 napos határidőt állapít meg.
- (3) A teljesítési határidő előtt benyújtott kérelemre egy alkalommal, legfeljebb 60 napra halasztás engedélyezhető.
- (4) A polgármester az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység folytatójával szemben 50 000 forinttól 1 000 000 forintig terjedő bírság kiszabását rendelheti el, amennyiben a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.
- (5) A bírság az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése értelmében adók módjára behajtható.
- (6) A bírság megfizetése nem mentesíti az ingatlanulajdonost a jogszabálysértés megszüntetése alól. A bírság ismételten kiszabható, ha a kötelezett a meghatározott cselekményt a bírságot kiszabó végzésben megállapított végrehajtási idő alatt nem teljesítette, továbbá, ha a meghatározott magatartásra vonatkozó rendelkezést megszegi.
- (7) A polgármester (2) bekezdés szerinti döntésével szemben a Képviselő-testülethez lehet fellebbezni.
- (8) 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.

### 2. A településképi bírság kiszabásának módja

#### 48. §

- (1) A bírság kiszabása során meg kell állapítani a bírság mértékét.
- (2) A bírság mértékét
  - a) a településkép védelemmel érintett elem történeti, településképi, kulturális, eszmei jelentősége és egyedisége,
  - b) az eredeti állapot hiteles helyreállításának lehetősége, időbeni és pénzügyi mértéke,
  - c) az okozott kár nagysága, a jogsértéssel okozott hátrány, valamint
  - d) a településképi védelem alatt álló építmény esetén a beavatkozás készülségi fokának megfelelő számított értékénekfigyelembe vételével kell meghatározni, olyan módon, hogy az a kötelezettet a további, a településkép- védelemre vonatkozó jogszabályokat sértő magatartástól visszatartsa.

## **VIII. FEJEZET**

### **ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

#### **A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

#### **38. Értékvédelmi Alap**

##### **49. §**

- (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.

#### **39. Az önkormányzati támogatás szabályai**

##### **50. §**

- (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 ingatlannal rendelkezni 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.

#### **40. Az értékvédelmi támogatás igénybevételének és elszámolásának rendje**

##### **51. §**

- (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 pénzüsszeg 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 tárgyévire 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.

## **52. §**

- (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.

## **IX. FEJEZET**

### **ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

#### **41. Hatálybalépés**

## **53. §**

- (1) Ez a rendelet **2017. október 1.** napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c pontjában nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.
- (3) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
  - a) A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke,
  - b) A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke,

**42. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

**54. §**

- (1) Hatályát veszti Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2014. (XI.09.) sz. önkormányzati rendelete a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről
- (2) Hatályát veszti Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2014. (XI.09.) sz. önkormányzati rendelete a településképi véleményezési eljárásról

.....

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

-----

## MELLÉKLETEK

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

A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke

1. fejezet

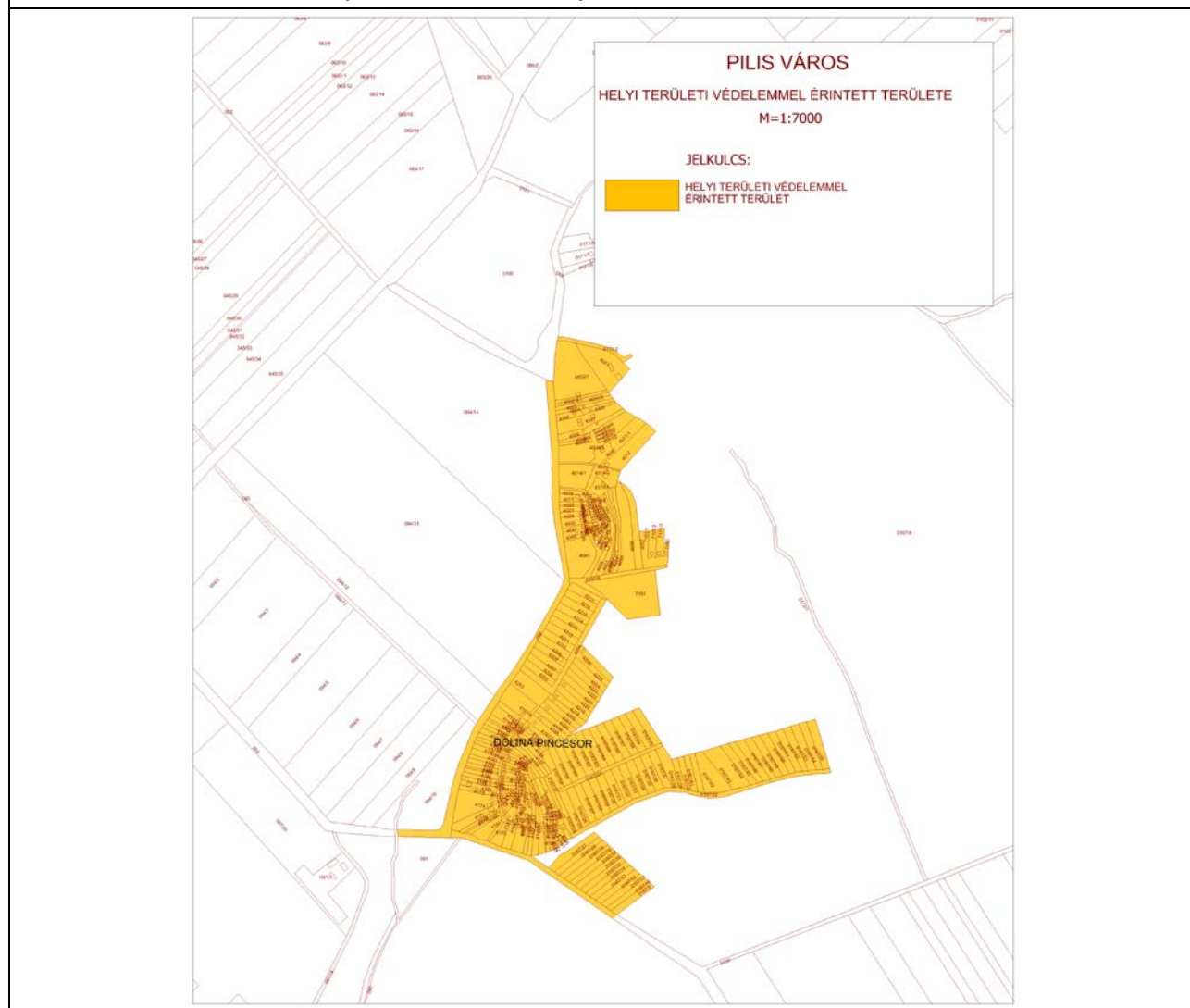
A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása

Helyi védelmi terület elnevezése	Helyi védelmi terület lehatárolása
Dolina pincesor	4013, 4015, 098, 0167/5, 4042,4043, 4036, 4031, 4028, 4025, 4024, 4021, 4018, 4204, 0167/23, 0167/22, 4144, 4182, 4189, 4105/2, 4165, 4150, 0172/2, hrsz közterületi utak menti telkek

2. fejezet

A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolásának térképi bemutatása

**TKR. 1. számú melléklet 2. fejezet 1. számú tervlap**



### 3. fejezet

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

##### Helyi védelemre javasolt épület és épületrészlet

H1 helyi védelemre javasolt utcai főépület

H2 helyi védelemre javasolt épületrész

s.sz.	NÉV	CÍM	HRSZ	javasolt védelem
1.	Liebner kúria	2721 Pilis, Dózsa Gy. u. 33.	2246	H1
2.	Liebner birtokhatárkő	Pilis, 4. sz. főút, 405. sz út mellett, Kölcsey u. 50.		H1
3.	református plébánia	Pilis, Rákóczi út 30,	2412	H1
4.	katolikus plébánia	Pilis, Rákóczi út 15,	1787	H1
5.	lakóház	Pilis, Rákóczi út 41,	1824/1	H1
6.	OTP épület	Pilis, Rákóczi út 9, 2721	1780	H1
7.	Iskola épület	xxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxx	H1
8.	élelmiszer bolt	Pilis, Kölcsey út 52.	3203/13	H1
9.	üzlet épület	Pilis, Szabadság tér 1.	11	H2
10.	üzlet épület	Pilis, Rákóczi út 1, 2721	1776	H1
11.	Öregfalu nyári konyha	xxxxxxxxxxxxx	xxxxx	H1
12.	Vadászház	2721 Pilis, Dolina	xxxxxxxxxxx	H1
13.	Kávai úti temető	2721 Pilis, Kávai út	732	H1
14.	Féltornácós prэшáz	Rózsahegy u.	xxx	H1
15.	Féltornácós prэшáz	Rózsahegy u.	xxx	H1
16.	Ikerfenyő	2721 Pilis, Dolina	xxx	H1
17.	I. világháborús emlékmű	Kossuth Lajos u. 34.	xxx	H1

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

### A településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke

#### 1. fejezet

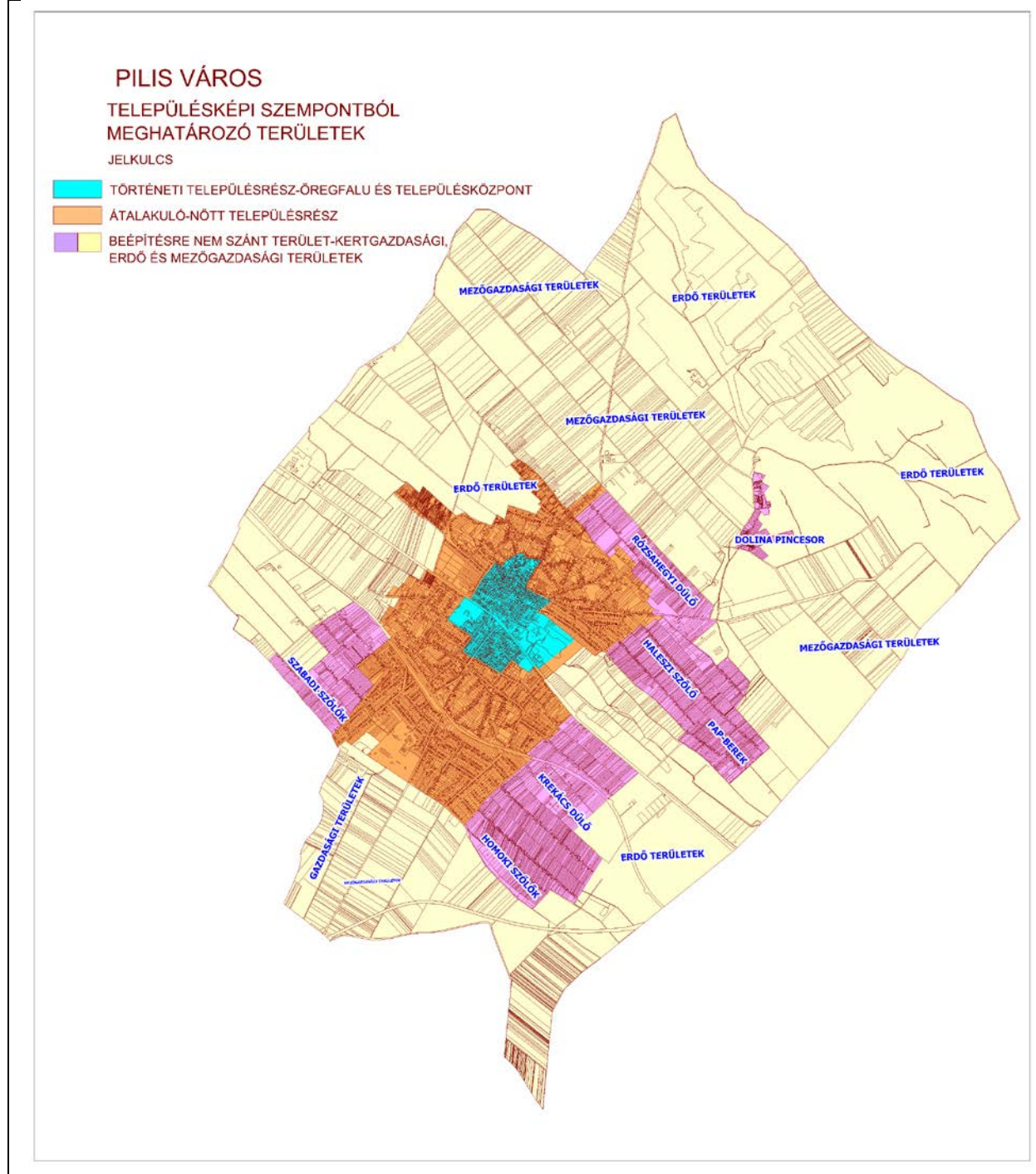
##### A településképi szempontból meghatározó területek elnevezése és lehatárolása

Településrész elnevezése	Településrész lehatárolása
Történeti és átalakuló-nőtt településrész	Vásár- Malom- Katona József- Haleszi- Kávai- Hernád. Toldi Miklós -Bocskai –Petőfi –Vadász utca által határolt terület.
Átalakuló-nőtt településrész	A belterület történeti településrészen kívüli területe
Beépítésre nem szánt településrész	Külterületi dűlők , erdő és mezőgazdasági területek

## 2. fejezet

### A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása

### A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának térképi bemutatása



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

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	<b>tudományos („latin”) elnevezés</b>	<b>magyar elnevezés</b>
<b>2.</b>	<b>lombos fák</b>	
<b>3.</b>	<i>Acer campestre</i>	mezei juhar
<b>4.</b>	<i>Acer platanoides</i>	korai juhar
<b>5.</b>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	hegyi juhar
<b>6.</b>	<i>Acer tataricum</i>	tatár juhar, feketegyűrű juhar
<b>7.</b>	<i>Alnus glutinosa</i>	enyves éger, mézgás éger
<b>8.</b>	<i>Alnus incana</i>	hamvas éger
<b>9.</b>	<i>Betula pendula</i>	közönséges nyír, bibircses nyír
<b>10.</b>	<i>Betula pubescens</i>	szőrös nyír, pelyhes nyír
<b>11.</b>	<i>Carpinus betulus</i>	közönséges gyertyán
<b>12.</b>	<i>Carpinus orientalis</i>	keleti gyertyán
<b>13.</b>	<i>Castanea sativa</i>	szelídgesztenye
<b>14.</b>	<i>Cerasus avium</i> ( <i>Prunus avium</i> )	vadcseresznye, madárcseresznye
<b>15.</b>	<i>Cerasus mahaleb</i> ( <i>Prunus mahaleb</i> )	sajmeggy
<b>16.</b>	<i>Fagus sylvatica</i>	közönséges bükk
<b>17.</b>	<i>Fraxinus angustifolia</i> ssp. <i>pannonica</i>	magyar kőris
<b>18.</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>	magas kőris
<b>19.</b>	<i>Fraxinus ornus</i>	virágos kőris, mannakőris
<b>20.</b>	<i>Juglans regia</i>	közönséges dió
<b>21.</b>	<i>Malus sylvestris</i>	vadalma
<b>22.</b>	<i>Padus avium</i>	zelnicemeggy, májusfa
<b>23.</b>	<i>Populus alba</i>	fehér nyár
<b>24.</b>	<i>Populus canescens</i>	szürke nyár
<b>25.</b>	<i>Populus nigra</i>	fekete nyár
<b>26.</b>	<i>Populus tremula</i>	rezgő nyár
<b>27.</b>	<i>Pyrus pyraeaster</i>	vadkörte, vackor
<b>28.</b>	<i>Quercus cerris</i>	csertölgy, cserfa
<b>29.</b>	<i>Quercus farnetto</i> ( <i>Q. frainetto</i> , <i>Q. conferta</i> )	magyar tölgy
<b>30.</b>	<i>Quercus petraea</i> ( <i>Q. sessiliflora</i> )	kocsánytalan tölgy
<b>31.</b>	<i>Quercus pubescens</i>	molyhos tölgy
<b>32.</b>	<i>Quercus robur</i> ( <i>Q. pedunculata</i> )	kocsányos tölgy
<b>33.</b>	<i>Salix alba</i>	fehér fűz
<b>34.</b>	<i>Sorbus aria</i>	lisztes berkenye
<b>35.</b>	<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<b>36.</b>	<i>Sorbus dégenii</i>	-
<b>37.</b>	<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<b>38.</b>	<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
<b>39.</b>	<i>Sorbus rédliana</i>	-
<b>40.</b>	<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<b>41.</b>	<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<b>42.</b>	<i>Tilia cordata</i> ( <i>T. parviflora</i> )	kislevelű hárs
<b>43.</b>	<i>Tilia platyphyllos</i> ( <i>T. grandifolia</i> )	nagylevelű hárs
<b>44.</b>	<i>Tilia tomentosa</i> ( <i>T. argentea</i> )	ezüst hárs
<b>45.</b>	<i>Ulmus glabra</i> ( <i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i> )	hegyi szil
<b>46.</b>	<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
<b>47.</b>	<i>Ulmus minor</i> ( <i>Ulmus campestris</i> )	mezei szil

48.		
49.	<b>túlevelű fajok (fenyők)</b>	
50.	<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
51.	<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
52.	<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő
53.	<i>Picea abies (Picea excelsa)</i>	lucfenyő
54.	<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
55.	<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
56.		
57.	<b>lombos cserjék</b>	
58.	<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
59.	<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
60.	<i>Amygdalus nana (Prunus tenella)</i>	törpe mandula
61.	<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
62.	<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
63.	<i>Calluna vulgaris (Erica vulgaris)</i>	csarab
64.	<i>Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)</i>	csepleszmeleggy
65.	<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
66.	<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
67.	<i>Cornus mas</i>	húsos som
68.	<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
69.	<i>Coronilla emerus</i>	-
70.	<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
71.	<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
72.	<i>Cotoneaster integerrimus (C. vulgaris)</i>	szirti madárbirs
73.	<i>Cotoneaster nigrum (C. melanocarpa)</i>	fekete madárbirs
74.	<i>Cotoneaster nebrodensis (C. tomentosa, C. orientalis)</i>	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
75.	<i>Crataegus laevigata (C. oxyacantha)</i>	kétfibés galagonya
76.	<i>Crataegus monogyna</i>	egyfibés galagonya
77.	<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
78.	<i>Crataegus pentagyna</i>	ötfibés galagonya
79.	<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
80.	<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
81.	<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
82.	<i>Cytisus decumbens (C. procumbens)</i>	-
83.	<i>Cytisus supinus (C. capitalus)</i>	gombos zanót
84.	<i>Daphne cneorum</i>	henye boroszlán
85.	<i>Daphne laureola</i>	babér boroszlán
86.	<i>Daphne mezereum</i>	farkas boroszlán
87.	<i>Erica carnea</i>	alpesi erika, hanga
88.	<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
89.	<i>Euonymus verrucosus</i>	bibirces kecskerágó
90.	<i>Frangula alnus (Rhamnus frangula)</i>	kutyabenge
91.	<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
92.	<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
93.	<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
94.	<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
95.	<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
96.	<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
97.	<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
98.	<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
99.	<i>Prunus spinosa</i>	kökény
100.	<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis benge
101.	<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke

102.	Ribes uva-crispa	-
103.	Rosa canina	gyepűrózsa
104.	Salix caprea	kecskefűz
105.	Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
106.	Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
107.	Salix fragilis	törékeny fűz csőrege fűz
108.	Salix pentandra	babérfűz
109.	Salix purpurea	csigolyafűz
110.	Salix rosmarinifolia	serevényfűz
111.	Salix triandra	mandulalevelű fűz
112.	Salix viminalis	kosárkötő fűz
113.	Sambucus nigra	fekete bodza
114.	Sambucus racemosa	fürtös bodza
115.	Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
116.	Spiraea media	szirti gyöngyvessző
117.	Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
118.	Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
119.	Viburnum lantana	ostorménfa
120.	Viburnum opulus	kányabangita
121.	Vitis sylvestris	ligeti szőlő

### A növényválasztás szempontjai a telepítés során

1. Az 1. pont szerinti magyarországi őshonos fa és cserjefajokat az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.
2. A település díszkertjeinek fa- és cserjetelepítéseinél, az utcafásításoknál a főbb honos fásszárú fajok mellett figyelembe vehetők a helyben szokásos gyümölcs- (pl. cseresznye-, szilva-, barack-, alma- és körtéfélek) és szőlőfélek fajtái is.
3. A jelentősebb közterületek, közterek és közparkok betelepítésénél a fentiekén túl alkalmazhatók azok a díszfák és díszcserjefélék, amelyek ugyan nem őshonosak, de a településen, illetve a térségben nem idegenek, hagyománnyal rendelkeznek (pl. platánfélek, ostorfa félek, magas díszértékű exóták – magnólia, császárfa, stb.- valamint mértékkel a helyi termőhelyi viszonyoknak megfelelő örökzöld lomblevelű – pl. babérmeggy, bangita, – és tűlevelű fajok, fenyőfélek is).