BIATORBÁGY

Város Polgármestere
2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a
Telefon: 06 23 310-174/240 mellék • Fax: 06 23 310-135
E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu
Iktatószám: Ügyintéző:
Tárgy:

**Településképi rendelet elfogadása**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az építésügyi igazgatásban történt jelentős változások egyik új jogszabályi eleme a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: törvény), mely az önkormányzatok számára kötelezővé tette a Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: Kézikönyv) és új településképi rendelet megalkotását. A Kézikönyvön alapuló új településképi rendelet tartalmazza a településképi előírásokat, „hogyan, milyen arculattal lehet építeni” kérdéskörben, míg a Helyi Építési Szabályzat a most hatályoshoz képest szűkített tartalommal a jövőben a „mit lehet építeni és milyen paraméterekkel” kérdésekre fókuszál. A két rendelet azonos súllyal, egymást kiegészítve tartalmazza majd a jövőben a város területén az építés rendjére vonatkozó szabályokat.

A kézikönyv és a településképi rendelet a törvény, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) szabályai és tartalmi előírásai alapján készült.

A kormányrendelet részletesen szabályozza a kézikönyv, az új településképi rendelet készítésének és a HÉSZ módosításának eljárását, az egyeztetés, véleményezés szabályait. Ezzel összefüggésben önkormányzatunk elfogadta a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletet, mely az érintett lakosság, szervezetek értesítésének, véleménynyilvánításának módját, határidejét szabályozza.

A kézikönyv és településképi rendelet előkészítése során a kormányrendeletben jelölt államigazgatási szervektől kért adatszolgáltatást, és Biatorbágy Város Önkormányzatának partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletnek megfelelően lakossági fórumot tartottunk két alkalommal. A partnerségi egyeztetést a Képviselő-testület 63/2018. (III.29.) számú határozatában lezárta, majd az előkészített rendelet tervezetet megküldtük a kormányrendeletben meghatározott állami szerveknek.

Az előterjesztés és a mellékletek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület alkossa meg Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló rendeletet.

Biatorbágy, 2018. szeptember 14

Tarjáni István s. k.
polgármester

**Melléklet:**
- rendelet tervezete

# BIATORBÁGY TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE – ELŐTERJESZTÉSRE JAV. TERVEZET

I. FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK
1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása
2. A szabályozás alapelvei
3. Értelmező rendelkezések
II. FEJEZET – A HELYI ÖRÖKSÉG VÉDELME
4. Helyi védelem általános szabályai
5. Helyi védettség keletkeztetése és megszűntetése
6. Helyi védett értékek fenntartása
7. Helyi védett értékek nyilvántartása
8. Helyi védett értékek megjelölése
9. Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer
10. Helyrehozatali kötelezettség
III. FEJEZET - A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK
11. A településképi követelmények általános szabályai
12. A helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó településképi követelmények
13. A helyi egyedi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények
14. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelmények
15. Városközponttá alakult történeti városrész településképi követelményei
16. Kertvárosi területre vonatkozó településképi követelmények
17. „Modern-divatos” kertváros településképi követelményei
18. Városépítészeti együttes területére vonatkozó településképi követelmények
19. Történeti szőlőhegy présházakkal területek településképi követelményei (Öreghegy, Kutyahegy, Ürgehegy)
20. Átalakuló vegyes területekre (Iharos és környezete) vonatkozó településképi követelmények
21. Kertes üdülőterületekre vonatkozó településképi követelmények
22. Vegyes karakterű kertek területére vonatkozó településképi követelmények
23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények
24. Elővárosi multifunkcionális zóna területére vonatkozó településképi követelmények
25. Településkép védelme szempontjából kiemelt területekre vonatkozó településképi követelmények
26. Egyéb területekre vonatkozó anyaghasználati követelmények
IV. FEJEZET - REKLÁMOK, REKLÁMHORDOZÓK, CÉGÉREK, EGYÉB HIRDETÉSI CÉLÚ ÉS MŰSZAKI BERENDEZÉSEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK
27. A reklámok, reklámhordozók elhelyezésének általános szabályai
28. Utcabútorokra vonatkozó szabályok
29. A reklámok, reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályoktól való eltérések
30. A cégérek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésével kapcsolatos általános szabályok
31. A cégérek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésének övezetekre, településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos szabályai
32. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények
33. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének általános szabályai
V. FEJEZET – Településkép érvényesítési eszközök
34. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció
35. Településképi véleményezési eljárás
36. Településképi bejelentés eljárás
37. Településképi kötelezés és településkép-védelmi bírság
VI. FEJEZET - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK
MELLÉKLETEK, FÜGGELÉKEK

**BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

...../2018. (….) önkormányzati rendelete

Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól

Biatorbágy Város Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 43/A. § (7) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró állami főépítészi hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, és a partnerségi egyeztetésben érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## I. Fejezet
## Általános rendelkezések

### 1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

**1**. § (1) A rendelet célja Biatorbágy város településszerkezeti, területi, egyedi építészeti köztéri alkotásainak, sajátos nevezetességeinek és természeti értékeinek meghatározásával és a védelmüket biztosító szabályok megállapításával a védett értékek fenntartása, a városkép javítása, az épített környezetben meglévő jó példák terjedésének elősegítése. A rendelet célja továbbá a településkép javítása érdekében a közterületeken és a közterületekről látható épületeken, építményeken – a városképi, közlekedési és vagyonbiztonsági szempontok figyelembe vételével – a reklámok, reklámhordozók és cégérek elhelyezésének szabályozása.

(2) E rendelet hatálya kiterjed Biatorbágy város közigazgatási területén a következő esetekre:

a) a környezetalakításhoz kapcsolódó tervezési tevékenységekre, és bármely környezetalakítással összefüggő beavatkozásra,

b) településszerkezet, táji környezet, településkarakter és egyéb helyi adottságok védelme érdekében – településképi szempontból meghatározó területekre,

c) az építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységekre, az azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentáció készítésére,

d) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.) meghatározott reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására,

e) a településkép védelmét biztosító településkép-védelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra, a településképi véleményezési és bejelentési eljárásra, a kötelezési eljárásra és a támogató, ösztönző rendszer alkalmazására.

f) közterület alakítására terjed ki.

(3) A rendeletet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelettel (továbbiakban: Tr), a Tktv. reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Kormányrendelettel (továbbiakban: Rr) és a helyi építési szabályzattal (továbbiakban: HÉSZ) valamint a Településképi Arculati Kézikönyvvel (TAK) együtt kell alkalmazni.

(4) E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Helyi területi védelemmel érintett területek, helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások és köztárgyak térképe
b) 2. melléklet:Helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások, köztárgyak és utcaképek listája,
c) 3. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása,
d) 4. melléklet: Nem ültethető növényfajok jegyzéke.
e) 5. melléklet: Látványterv tartalmi követelményei,
f) 6. melléklet: Helyi védelemhez kapcsolódó állapotrögzítő dokumentáció minimális tartalmi követelményei,

(5) E rendelet függelékei:
a) 1. függelék: Helyi értékvédelmi kataszter (Érték- és karakterleltár),
b) 2. függelék: Kérelem településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz,
c) 3. függelék: Kérelem a településképi véleményezési eljáráshoz,
d) 4. függelék: Kérelem a településképi bejelentési eljáráshoz,
e) 5. függelék: Kérelem a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések településképi bejelentési eljárásához,
f) ,
g) 6. függelék: Pályázati kérelem és adatlap a helyi értékvédelmi támogatáshoz,
i) 7. függelék: A településkép védelme szempontjából kiemelt területek térképe,
j) 8. függelék: Ültetésre ajánlott a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhonos fás szárú növényfajok.

## 2.A szabályozás alapelvei

**2. §** (1) A védett értékek, a sajátos környezeti elemek és karakteres együttesek a város kulturális kincseinek meghatározó része, ezért fenntartásuk, méltó használatuk és gazdagításuk, valamint megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. A város közösségének kötelessége a helyi védett értékek védelme, megőrzése, karbantartása, fenntartása.

(2) A helyi településkép védelem feladata különösen:
a) az oltalmat igénylő a helyi értékek településszerkezeti, városképi, építészeti, történeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes területek, építmények, épületrészek, épületegyüttesek, műtárgyak, (együtt: védett érték) körének számbavétele és meghatározása, forráskutatása, nyilvántartása, dokumentálása és a helyi közvéleménnyel történő megismertetése és elfogadtatása,
b) a védetté nyilvánított értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fennmaradásának támogatása,
c) a védetté nyilvánított értékekre a helyrehozatali kötelezettség megállapítása és megújításuk támogatása,
d) a településképi szempontból meghatározó területek identitásának és településképének fejlesztése,
e) a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények megállapítása,
f) a településképet rontó épületek, építmények, műszaki, berendezések, reklámok felkutatása és intézkedés azok elbontásáról, vagy helyreállításáról,
g) a kiemelt jelentőségű közterületek, zöldfelületek településképi fejlesztése,
h) a településkép előnyös alakítását szolgáló településkép-érvényesítési eljárások és eszközök meghatározása.

## 3. Értelmező rendelkezések

**3. §**E rendelet alkalmazásában:

1. *állapotrögzítő dokumentáció*: A védettség keletkezése vagy megszűnése esetén készítendő, műszaki és fotódokumentáció, melynek minimális tartalmi követelményeit a 6. melléklet tartalmazza*;*
2. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg, valamint a kerítés lábazatának magassága a magasabb terepcsatlakozástól nem haladja meg az 50 cm-t;
3. *cégér:* A Tr.2. § 1b. pontja szerinti épülettartozék;
4. *cégérek, egyéb hirdetési célú berendezések:* üzletfelirat, cégtábla, címtábla, cégér, totemoszlop, reklámgrafika, molinó;
5. *előkerti telekrész:* a főrendeltetésű épület homlokzatsíkja és a telek utcai határvonala közötti terület;
6. *előtető:* az épület részeként az épületek bejáratai elé/fölé vagy teraszok lefedésére épített tetőszerkezet, ami elsősorban a csapadék és nap ellen véd,
7. *főépület:* Az övezeti előírások szerint épített, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület,
8. *helyi értékvédelmi kataszter*(a továbbiakban értékkataszter): olyan érték- és karakterleltár, amely tartalmazza Biatorbágy épített és természeti környezet jellegzetességeit, karakterét meghatározó, sajátos megjelenését hordozó elemeit, azok leírásával (adatlap).
9. *információs célú berendezés*: önkormányzati hirdetőtábla, önkormányzati óriásplakát, önkormányzati faliújság, információs vitrin, útbaigazító hirdetmény, közérdekű molinó;
10. *integrált térhasználat:*a közterületek kialakításának korszerű elve alapján a területek kialakításának olyan gyakorlata, ami a megfelelő tervezéssel és kialakítással lehetővé teszi a rendelkezésre álló terület többcélú használatát, vagy kiépítéséből adódó működését.
11. *jókarbantartás:* az építési kivitelezési tevékenységről szóló jogszabály szerinti tevékenység;
12. *településképi harmónia:* az egymás közelében lévő környezeti elemek egyensúlyának és egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság;
13. *kandeláber reklám*: Közvilágítási oszlopokon 1- 1,5 $m^2$ méretben, egyvonalban, azonos magasságban, négyzetes, vagy téglalap kivitelben alakítható ki. Oszloponként két darab helyezhető el, úttesttől kifelé és/vagy befelé, a hatályos útügyi jogszabályok figyelembevételével;
14. *közérdekű molinó:* elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó molinó,
15. *más célú reklámhordozó berendezés*: a közterületi pad, kerékpártámasz, kerékpár tároló, hulladékgyűjtő, telefonfülke, közterületi illemhely, stb.
16. *melléképület:* Az alábbi, a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléképítmények körébe:
    a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs)
    b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
    c) tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló)
    d) kazánház,
    e) műterem,
    f) kézműipari építmény,
17. *molinó:* nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra, vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét;
18. *pasztellszínek:* a színek világos és kis telítettségű árnyalatai;
19. *reklám: a Tktv. 11/F. § 3. pontjában meghatározott reklám,*
20. *reklámgrafika:* a homlokzat felületére (a síkjából nem kiemelkedően) festett, mázolt, karcolt

ábra, felirat, kép,

21. *reklámhordozó*: a Tktv.11/F. § 4. pontja által meghatározott eszköz, berendezés, létesítmény;
22. *technológiai létesítmény-berendezés:* olyan épületgépészeti és kiegészítő funkciójú technikai elem, mely hatással van a településképre: antenna, szellőző, szerelt kémény, égéstermék elvezető (pl.: parapet konvektor), vízelvezető rendszerek, légtechnikai-, hűtő-, és klímaberendezés, megújuló energiatermelők (napelem, napkollektor, szélkerék),
23. *településképet rontó építmény*: megjelenésével, méretével, formáival, arányaival, színezésével környezetében disszonáns hatású építmény;
24. *településképi bejelentési terv:* településképi bejelentési eljárás során, olyan a bejelentés mellékleteként elkészített építészeti – műszaki terv, mely alapján műszakilag világosan körülhatároltan tisztázható a tevékenység településkép védelmi érdekekkel való összhangja, az adott építési tevékenység és annak településképre gyakorolt hatása;
25. *totemoszlop:* karcsú, környezetéből kiemelkedő reklámhordozó, dobozolt, világító hirdető felülettel;
26. *többszintes növényállomány:* a telek zöldfelülete területének minden 150 $m^2$-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy gyepszintű növényzet telepítése;
27. *tömör kerítés:* olyan kerítés, amely a síkjára merőlegesen nem átlátható,
28. *utcabútor: a Rr. 1.§ 19. pontjában definiált szerkezetek, berendezések,*
29. *utcaszakasz:*az utcának a két szomszédos keresztező utca közötti része,keresztutak által lehatárolható utcaszakasz;
30. *üzletfelirat, cégtábla, címtábla:* a vállalkozás, üzlet nevét, adatait tartalmazó, akár megvilágított formátumban is kialakított, rendszerint a bejárat közelében (elsősorban a homlokzaton, vagy a kerítésen) elhelyezett hirdetési célú berendezés,
31. *védett érték károsítása:* minden olyan beavatkozás, ami a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, szerkezeteinek, eredetiségének értékcsökkenését eredményezi;
32. *vegyes használatú út:* olyan közlekedési célú terület, melyen a kismértékű átmenő és/vagy kiszolgáló forgalom a kerékpáros és gyalogos forgalommal közös felületen történik.

## II. Fejezet

## A helyi örökség védelme

### 4. Helyi védelem általános szabályai

**4. §** (1) A helyi védelem célja a város képe, karaktere és története szempontjából meghatározó helyileg védett értékek, az épített környezeti örökség jellegének, arculatának, valamint természeti és zöldfelületi értékeknek a védelme, a jövő nemzedékek számára való megtartása.

(2) A helyi területi védelem Biatorbágy közigazgatási területén kiterjed az 1. mellékletében lehatárolt területekre, ahol védendő:

a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, területhasználat),
b) a (településképi szempontból meghatározó területek településképe, belső településkép, utcakép),
c) a település táji környezete (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelési mód, jellegzetes tájkarakter),
d) a településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága együttesen).

(3) A helyi egyedi védelem Biatorbágy közigazgatási területén kiterjed a rendelet 2. és 3. mellékleteiben felsorolt ingatlanokra és köztárgyakra

a) építményre vagy együttese egészére vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.),
b) az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes kertépítészeti kialakítására, növényzetére,
c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, emlékműre, jellegzetes műtárgyra.

**5. §** (1) Nem végezhető olyan, az alábbi bekezdésekben foglaltakba ütköző építési tevékenység, amely a védett érték létét, állagát veszélyezteti, vagy károsítását jelenti.

(2) A védett érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az építmény védettségre okot adó jellegzetességei, karakterét meghatározó, sajátos megjelenését hordozó elemek nem változtathatók meg, és felújításuk során eredeti állapotuknak megfelelően állítandók helyre, az értékkataszter vonatkozó adatlapjának figyelembe vételével.

(3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményeket eredeti karakterükben, anyaghasználatukban, részleteikben és hatásukban meg kell őrizni, károsodásuk esetén helyre kell állítani. Amennyiben az eredeti állapotról további adatok is rendelkezésre állnak, akkor annak megfelelően kell helyreállítani, valamint azt harmonikusan továbbfejleszteni.

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetében azok beépítési módját, tömegét, tetőformáját, homlokzat képzésének karakterét meg kell tartani.

(5) Helyi védett építmény teljes bontása csak a védettség megszüntetése után lehetséges. A régi javíthatatlan épületrészek, épületszerkezetek elbonthatók és újraépíthetőek, ha az újjáépítés a védett épület eredeti szerkezetének, jellegének és megjelenésének megfelelően történik.

(6) A helyi egyedi védelem megszüntetése esetén a megszüntetés feltételeként egyes épületrészek, tartozékok megőrzése vagy az új épületbe való beépítésének kötelezettsége előírható. A részleges vagy teljes bontást megelőzően az építményről állapotrögzítő dokumentációt (6. melléklet) kell készíteni, amennyiben a védetté nyilvánítási eljárás során már elkészült, akkor azt aktualizálni kell.

Az értékes építészeti elemeket, tárgyakat meg kell őrizni és lehetőség szerint az új épületbe vissza kell építeni.

## 5. Helyi védettség keletkeztetése és megszűntetése

**6. §** (1) A védetté nyilvánításról és a védelem megszüntetéséről az önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel, az elutasításról határozattal dönt.

(2) Helyi védettség alá helyezést vagy annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a polgármesternél.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell a védendő érték:
a) megnevezését,
b) helyét:
ba) egyedi érték esetén helyrajzi számát és utca-házszámát,
bb) területi védelem esetén ingatlan-nyilvántartási térképen és légi fotón vagy topográfiai térképen való lehatárolását,
c) rövid leírását, 6. melléklet szerinti állapotrögzítő dokumentációt,
d) a kezdeményezés szakszerű indoklását,
e) a kezdeményező nevét/megnevezését.

(4) Helyi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
a) a védetté nyilvánított érték megsemmisül,
b) a védett egyedi érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek az értékvédelmi szakvélemény szerint már nem felel meg,
d) a védett érték magasabb szintű védettséget kap.

(5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell
a) a kérelmezőt,
b) az érintett ingatlan tulajdonosait,
c) az illetékes építésügyi hatóságot.

(6) Az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályoknak megfelelően a helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

## 6. Helyi védett értékek fenntartása

**7. §** (1) A helyi egyedi védelem alatt álló értékeknek a védelem céljával összhangban lévő folyamatos jókarbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról a tulajdonos köteles gondoskodni. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére.

(2) A helyi védelem alá helyezett érték rendeltetése annak anyagi és eszmei értékét nem veszélyeztetheti.

(3) A helyi védett értékek fenntartása érdekében az önkormányzat Képviselő-testülete e rendelet szabályai szerint támogatást adhat.

## 7. Helyi védett értékek nyilvántartása

**8. §** (1) A helyi védett értékekről a város főépítészének nyilvántartást (folyamatosan bővíthető értékkatasztert) kell vezetni, és gondoskodni kell annak folyamatos karbantartásáról. A nyilvántartás és annak korábbi változatai nyilvánosak, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartásra szolgáló kataszter a Tr. szerinti elemeken túl tartalmazza legalább:

a) az építmény műszaki állapotát, az építési beavatkozások idejét és rövid műszaki összefoglalását
b) tulajdonviszonyát,
c) épület esetén annak rendeltetését, az objektum állapotrögzítő dokumentációját,
d) az önkormányzat által adott támogatásokat, a felújítás évét,
e) a védettséget megállapító rendelet számát.

(3) A védettség megszűnését követően a korábban védett érték továbbra a kataszter részét képezi, mely tartalmazza a törlést elrendelő számot.

## 8. Helyi védett értékek megjelölése

**9. §** (1) Helyi egyedi védelem alatt álló védett értékeket és területet jelölni lehet.

(2) A jelölésnek tartalmaznia kell a védett érték megnevezését és a védettség jellegét.

(3) A helyi területi védelmet a terület határain kihelyezett, a városi információs rendszerhez illeszkedő táblákon, térképi lehatárolással is meg kell jelölni.

(4) A jelölések elhelyezéséről, karbantartásáról az önkormányzat gondoskodik, megőrzése a tulajdonos feladata.

## 9. Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

**10. §** (1) A helyi védelem alatt álló építmények, helyi területi védelemmel érintett építmények jókarbantartásához, felújításához, helyreállításához, valamint a helyrehozatali kötelezettség teljesítéséhez az önkormányzat támogatást adhat, amelyet minden évben a költségvetési rendeletében irányoz elő.

(2) Biatorbágy Város Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) a következő tevékenységeket segíti pályázati úton elnyerhető támogatással:

a) helyi egyedi védelem alatt álló épület, vagy a biai és torbágyi helyi védett területen álló épület
   aa) homlokzatának festése, színezése, javítása, újravakolása,
   ab) jellegzetességeit adó részleteinek (különösen nyílászáró, zsalutábla, kémény, homlokzati díszítőelemek, tornác) felújítása,
   ac) tetőszerkezetének felújítása, tetőhéjalásának cseréje,
   ad) homlokzatának, tornácának, tetőzetének eredeti állapot szerinti helyreállítása,
   ae) utcai kerítésének és elemeinek helyreállítása és felújítása;
   af) épületszerkezetek megújítása, utólagos alapozás, vízszigetelés.
b) helyi egyedi védelem alatt álló épület telkén, vagy a biai és torbágyi helyi védett terület telkén álló kút, kútház felújítása, helyreállítása;
c) természeti és táji érték fenntartó kezelése;

(3) A támogatási pályázat keretösszegéről a Képviselő-testület a költségvetési rendelet elfogadásával egyidejűleg dönt.

(4) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
a) a pályázat célját és részvételi feltételeket, a benyújtási határidőt,
b) a pályázaton elnyerhető támogatás mértékét,
c) a pályázat részletes tartalmi követelményeit, adatlapot, a csatolni szükséges mellékleteket,
d) a megvalósítás műszaki és pénzügyi lebonyolításának követelményeit,
e) megállapodás főbb feltételeit,
f) támogatási szerződés tervezetét,
g) a pályázat elbírálásának főbb szempontjait,
h) pályázati csomag tartalmát.

(5) A pályázatokat a (4) bekezdés c) pont szerinti adatlaphoz csatolva kell beküldeni vagy személyesen benyújtani a pályázati felhívásban kiírt határidőn belül a főépítészhez.

**11. §** (1) Az önkormányzathoz támogatási pályázatot nyújthat be minden olyan magánszemély, gazdasági társaság, civil szervezet, aki Biatorbágy Város közigazgatási területén álló helyi értékvédelmi terület, helyi védelem alatt álló építészeti vagy természeti érték, vagy a helyrehozatali kötelezettséggel érintett építmény tulajdonosa, bérlője, használója.

(2) A támogatás visszatérítendő kamatmentes, vagy vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható.

(3) Az elnyerhető támogatás maximális összegét a pályázati kiírásban meg kell határozni.

**12. §** (1) Az elbírálás során a beérkezett pályázatokat szakmai szempontból a főépítész véleményezi, majd a kijelölt bizottságok javaslatának birtokában a Képviselő-testület dönt a támogatás odaítéléséről.

(2) Építészeti értékek esetén a pályázati elbírálásánál előnyt élvez:
a) a teljes körű felújítás,
b) a helyi védett terület esetén a szomszédos épületek tulajdonosainak együttes pályázata,
c) a közepes, vagy rossz műszaki állapotú épületek, építmények.

(3) A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét.

(4) A támogatás biztosítására vonatkozóan a pályáztatás során kiválasztott, a támogatást igénybe vevőkkel az elbírálást követő 30 napon belül támogatási szerződést kell kötni.

(5) A pályázati felhívást az önkormányzat honlapján, és a hirdetőtáblán közzé kell tenni, valamint meg kell jelentetni a Biatorbágyi Körképben.

(6) A támogatással történő felújítással összehangoltan zajló korszerűsítési munkákat elkülönítetten kell naplózni és jól ellenőrizhető elszámolást kell vezetni.

(7) Támogatás adható a helyi védett épületre vonatkozó 13. § szerinti helyrehozatali kötelezettség teljesítése érdekében is.

## 10. Helyrehozatali kötelezettség

**13. §** (1) A polgármester a településkép javítása érdekében helyrehozatali kötelezettséget írhat elő önkormányzati hatósági döntésében a következő ingatlanokra vonatkozóan:
a) helyi egyedi védelem alatt álló építmények,

b) helyi védelem alatt álló területeken lévő építmények, zöldfelületek.

(2) Helyrehozatali kötelezettség írható elő különösen, ha

a) a jókarbantartás hiánya miatt az építmény vagy részleteinek megjelenése (műszaki, esztétikai állapota) a városképet lerontja,

b) az építési tevékenység (felújítás, bontás) befejezetlen vagy szakszerűtlen,

c) az építmény környezete zavaróan rendezetlen (pl. utcafronti kerítés, zavaró épületrészek, oda nem illő elemek stb.),

d) a jogszabály szerinti zöldfelület kialakítása hiányos vagy nem történt meg,

e) olyan berendezést helyeztek el a védett épületen, kerítésen, vagy a kertben, amely nincs összhangban a rendelettel,

f) a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó környezetalakítás esetében:

fa) a bejelentési kötelezettség elmulasztása mellett azt megvalósították,

fb) a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó és figyelmeztető felhívása ellenére megvalósították.

(3) A helyrehozatali hatósági döntésben a településképi megjelenés javítása érdekében szükséges tevékenységek elvégzését kell előírni.

(4) A hatósági döntésben foglaltak szerint legkésőbb egy éven belül meg kell kezdeni a helyrehozatalt, és legkésőbb két éven belül végre kell hajtani. A helyrehozatali kötelezettség elmulasztása esetén az önkormányzat azt a tulajdonos költségére elvégeztetheti.Az előírt kötelezettség önkéntes teljesítésének elmaradása esetén a végrehajtás elrendelését és foganatosítását a döntést hozó hatóság végzi.

(5) A helyrehozatali kötelezettség a felújított épület használatbavételéhez kapcsolódó hatósági eljárás lezárásával, egyéb esetben az elrendelt munkának a főépítész által kiadott igazoló jelentésének kibocsátásával teljesül.

(6) A helyrehozatali kötelezettség ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének, illetve törlésének kezdeményezésével kapcsolatosan a polgármester jár el.

## III. Fejezet

## A településképi követelmények

### 11. A településképi követelmények általános szabályai

**14. §** (1) A helyi területi védelemmel érintett területen és a településképi szempontból meghatározó területen építmények elhelyezése, bővítése, felújítása során a helyi területi és egyedi építészeti követelmények betartásán felül általánosan kell törekedni az adott városrész karakteres elemeinek megőrzésére, a városrész jellegzetes arculatához illeszkedő, értékteremtő településkép formálására, a TAK és az értékkataszter figyelembe vételével. Építési tevékenység, környezetalakítás, reklám elhelyezése nem okozhatja a városrész településképi romlását.

(2) E fejezetben meghatározott településképi követelményektől eseti eltérés állapotrögzítő dokumentáció és településképi bejelentési terv főépítészhez történő benyújtásával kérhető, amelyről főépítészi vélemény alapján a polgármester dönt.

**15. §** E rendelet által lehatárolt területegységek:

(1) Helyi védelem:

a) helyi területi védelemmel érintett területek (Bia és Torbágy), és
b) helyi egyedi védett értékek.

(2) A rendelet 3. mellékletében lehatárolt településképi szempontból meghatározóterületek:

a) Városközponttá alakult történeti városrész,
b) Kertvárosi terület,
c) „Modern-divatos” kertvárosi terület,
d) Városépítészeti együttes,
e) Történeti szőlőhegy présházakkal,
f) Átalakuló vegyes területek (Iharos és környezete),
g) Kertes üdülőterületek (Peca-tó és Katalin-hegy),
h) Vegyes karakterű kertek (Szarvas-hegy, Ürge-hegy),
i) Elővárosi logisztikai zóna,
j) Elővárosi multifunkcionális zóna,
k) Településkép védelme szempontjából kiemelt területek.

(3) Egyéb terület (mező- és erdőgazdálkodási térség)

## 12. A helyi területi védelemmel érintett területekre vonatkozó településképi követelmények

**16. §** (1) Területi építészeti követelmények lakóterületi beépítés esetén, valamint vegyes területen lakóépületek közé ékelődő telkek beépítése esetén:

a) A helyi területi védelemmel érintett területeken meg kell őrizni a történeti településmag szerkezetét, telekszerkezetét, az utcák vonalvezetését, a közterületi rendszer, telekosztás, beépítési struktúrájának kialakult karakterét. Helyi értékvédelmi területen közintézmény építése esetén a településképi véleményben megfogalmazott értékvédelmi előírásokat kell alkalmazni.

b) A védett utcaképek esetében meg kell őrizni az egyes utcaszakaszok beépítésének léptékét, karakterét, légtérarányát, az épített térfalak vonalvezetését.

c) A helyi területi védelemmel érintett területen meg kell őrizni a telekosztás jellegét. A jellemző telekszélesség a telekalakítási eljárások során nem változtatható meg, kivéve, ha a telekalakítás a korábbi összetartozó vagy védett ingatlanrészek újraegyesítését szolgálja, vagy telekhatárrendezés szükséges.

d) Nyeles telek nem alakítható ki.

e) Új épület vagy meglévő épület bővítése során az épület legmagasabb pontjának értéke a két szomszédos főrendeltetésű épület legmagasabb pontja átlagának 1,2-szeresénél nagyobb nem lehet, akkor sem, ha a HÉSZ ennél magasabb értéket tesz lehetővé az adott építési övezetben.

f) Oldalhatáron álló beépítésű utcaszakaszokon utcai homlokzat szélessége, utcára merőleges gerincű kialakítás esetén 7 méternél szélesebb nem lehet. Az épület külső utcai síkjától számított 7 m-en túl keresztszárny létesíthető, melynek magassága nem lehet nagyobb, mint a fő tömeg magassága.

g) Az oldalhatáron álló beépítésű területeken a történeti hagyományos melléképületek telepítési módja megtartandó, melyek általában oldalkertben épültek.

h) Az oldalhatáron álló, történelmi hagyományos fésűs, utcafronti telepítési mód, az előkert nélküli beépítés megtartandó.

i) A Torbágyi területi védelemmel érintett területen az épületek felújítása, átépítése és bővítése esetén az épületet az eredeti épület beépítési módjának megfelelő építési helyén lehet elhelyezni.

j) Utcai homlokzaton nem építhető kinyúló erkély, terasz és kiugró ablak, valamint garázskapu.

k) A meglévő utcai tömör kőkerítés nem szüntethető meg.

l) A védett épületek és azok szomszédos telkein új tömör utcai kőkerítés létesíthető.

m) Tömör kerítés világos színű kőből vagy mészkőből épülhet vagy korszerű szerkezettel, de kőburkolattal, vagy kőfal hatású burkolattal. Vakolt felület akkor alkalmazható, ha a szomszédos telkek kerítése is vakolt.Az utcai kerítések esetén ajánlott a hagyományos zömök kőoszlopok közötti elemes kőmezők kialakítása.

n) Áttört kerítés esetén a lábazat és a kerítés oszlopok anyaga az előző bekezdésben foglaltak szerint alakítható ki.

o) Kerítésmezők, kapuk fából vagy kovácsolt vasból esetleg lézervágott fémből alakíthatók ki.

p) A kerítés magasságát a szomszédos meglevő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni.

r) Lakóépületeket kiszolgáló közterületen új fasor telepítése csak hagyományos fafajokkal történhet: diófa, hársfa, kőrisfa vagy meggyfa alkalmazásával. Bia értékvédelmi területén, a Nagy és Szent István utcákban új fasor telepítése oszlopos tölgy (*Quercus robur 'Fastigiata'*) előnevelt fafajjal történhet.

s) Közterületek jelentős átépítése esetén azok burkolatának, utcabútorainak kialakítását a környezet karakterének megőrzésével kell megtervezni.

t) Közterület alakítási terv (KAT) készítendő:

ta) a Kálvin tér és kapcsolódó közterületeire,

tb) az Uray Géza úti és Nagy utcai közlekedési csomópontra, valamint zöldterületekre,

tc) a Dózsa György út közterületeire, kiterjesztve a Fő úti és a Felsőpátyi úti csomópontra.

(2) Egyedi építészeti követelmény:
a) Bia és Torbágy területi védelemmel érintett területeken az épületek csak magastetős kialakítással építhetők 40-45˚-os hajlásszöggel.

b) A helyi területi védelemmel érintett területen épület építése – közintézményi épület építésének kivételével – az alább felsorolt helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával történhet:

ba) Szerkezet: hagyományos építőanyagok, mint kő, tégla, beton, vályog és fa.

bb) Tetőhéjalás: hagyományos égetett cserép, vörös és barna árnyalatban,

bc) Nyílászárók: fa megjelenésű, natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekben,

bd) Homlokzat: vakolt, simított felület fehér vagy világos pasztell színekben vagy faragott/fűrészelt mészkővel burkolt felület; esetleg sötétebb színű lábazattal.

c) a melléképületek, melléképítmények esetében sem alkalmazható tetőhéjazatként hullámpala, műanyag hullámlemez, bitumenes zsindelyfedés.

d) a zártsorúan beépített épület részeként kialakított behajtót kivéve épületeken – utcáról nyíló garázs nem létesíthető.

## 13. A helyi egyedi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti településképi követelmények

**17. §** (1) Helyi egyedi védett érték esetében az 5. § szerinti előírásoknak megfelelőn kell eljárni az építési, környezetalakítási beavatkozások során.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek utcai homlokzatán a nyílászárók színének, osztásának, eredeti, állapot korára és stílusára jellemző módon kell helyreállítani, az értékkataszter vonatkozó adatlapjának figyelembe vételével.

(3) Az épületek homlokzatdíszeit meg kell tartani és fel kell újítani. A felújítás csak időjárásálló anyagból lehet.

(4) Az épületek tetősíkjainak a hajlásszöge csak az eredeti állapotnak megfelelő lehet.

(5) A magastetős épületek tetőfedésének anyaga csak égetett agyagcserép lehet.

(6) Az épületek utcai homlokzatán külső tokos redőny beépítése és kirakatszekrény kihelyezése tilos.

(7) Utcai homlokzaton nem építhető kinyúló erkély, terasz és kiugró ablak.

(8) Tetőtérbeépítés során a tető síkjában kell az ablakot elhelyezni.

(9) Az épületek homlokzati felületeinek részleges felújítása helyett, legalább egy homlokzati felületet tartalmazó felújítás támogatható.

(10) Az épületek utólagos hőszigetelésénél csak olyan technológia alkalmazható, mely az épület arányait és díszítéseit, azok megjelenési hatását nem változtatja meg.

(11) Burkolat, kerítés, kerti építmények létesítése során kerülni kell a műanyag, műanyag bevonatú anyagok használatát.

## 14. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelmények

**18. §** (1) Területi építészeti követelmény:

a) Az utcakép minőségi formálása érdekében bármely településképi szempontból meghatározó területen a kialakult településképhez, települési környezethez való illeszkedés érdekében az országos építési követelmények az irányadók:

aa) csak magas színvonalú építészeti alkotásként megjelenő épület építhető, a hagyományos és kortárs építészeti megoldások alkalmazásával, a területekre vonatkozó speciális szabályok és a TAK-ban bemutatott követendő példák figyelembe vételével;

ab) új épület építése esetén, meglévő épület átépítése, felújítása, korszerűsítése, bővítése során a kialakult hagyományos építésű szomszédos vagy a karakteres utcaszakaszokra jellemző épületek tetőgerinc állásához és tömegformálásához, homlokzat kialakításához, anyaghasználatához, színezéséhez való illeszkedést biztosítani kell.

(2) Épületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmény:

a) Az 1. és 2. sz. mellékletben szereplő épület felújításakor meg kell őrizni az épület jellegét, homlokzatnyílásait, homlokzatdíszeit.

b) Utca felőli tornácbejárat nem szüntethető meg, a tornác oldala nem zárható le.

c) Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan kell telepíteni. Az épület terepfeltöltésen nem helyezhető el.

d) Új épületen, magastető létesítése esetén csak a környezetben kialakult, meglévő beépítésre jellemző gerincirányú nyeregtető alakítható ki, melynek hajlásszöge minimum 35°, de maximum 45° lehet. Lapostetős épület csak kivételes esetben településképi konzultáció alapján létesíthető, ha a környezeti adottságok indokolttá teszik, és ha az épület tetőhajlásszöge nem haladja meg a 10°-ot.

e) Feleslegesen tördelt, túlságosan tagolt tetőforma nem építhető.

f) Magastető tetőfelületén csak a tető síkjába helyezett tetőablak létesíthető.

g) Az utcai oromzaton csak a falsíkban helyezhető el ablak. Az oromfalon kiugró erkély, behúzott terasz, loggia nem létesíthető.

h) Előtető az épület tetőhéjalásához hasonló minőségű, azzal harmonizáló anyaghasználattal alakítható ki.

i) A magastető héjazatára betoncserép, horgany, horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely is alkalmazható, szürke árnyalatokban.

j) Kiszolgáló épületek a főépítménnyel egy tömegben helyezhetők el. Az 1000 $m^2$-nél nagyobb telkek esetében különállóan is elhelyezhetők, de csak a főépület építési oldalán, ahhoz illeszkedő kialakítással, annak szélességét nem haladhatják meg.

k) Épületek színe a helyi hagyományos építészetre jellemző színezés lehet, a TAK és az értékkataszter figyelembe vételével.

m) Épületen, kerítésoszlopon Biatorbágyra jellemző, az értékkataszterben szereplő vakolatdíszítések, tagozatok alkalmazhatók.

n) Az átalakuló vegyes terület, kertes üdülőterület és vegyes karakterű kertek területeken a homlokzatszínezés a mészkő (pasztell, világos) és fa anyagok szín tartományához illeszkedő lehet, a nyílászárók hagyományos kontrasztos alkalmazásával. A homlokzatok és annak elemei, valamint a kerítés felületképzése legfeljebb 5 eltérő anyag és szín használatával alakítható ki.

(3) Kerítésre vonatkozó egyedi építészeti követelmény:

a) Bia és Torbágy helyi területi védelemmel érintett területei, az elővárosi multifunkcionálisa zóna és a történeti szőlőhegy présházakkal településképi szempontból meghatározó területek kivételével közterület felé csak áttört kerítés létesíthető, az épülettel harmonizáló anyaghasználattal.

b) Zajárnyékoló fal vagy 2 m-nél magasabb kerítés, valamint 1 m-nél magasabb támfal, rézsű növényzeti takarással tartandó fenn. A 2 m-nél magasabb zajárnyékoló falak felületi festését helyi motívumok alkalmazásával kell megvalósítani.

c) Kerítést a környezetéhez illeszkedő anyagok és felületek alkalmazásával a TAK-ban bemutatott követendő példák figyelembevételével kell kialakítani.

(4) Kútra vonatkozó egyedi építészeti követelmény:

a) A kútház cseréje esetén az eredeti állapot helyreállítandó, vagy valamely értékkataszterben szereplő minta szerint alakítandó ki.
b) Közterületi vagy magáningatlanon lévő kutak elsődlegesen hagyományos anyagok alkalmazásával újíthatók meg. Kút megszüntetése csak településképi bejelentéssel kezdeményezhető.

(5) Garázsra vonatkozó egyedi építészeti követelmény:a) Bármely településképi szempontból meghatározó területen épülő lakáshoz építendő lakásonként legalább kettő gépkocsi tároló közül legalább az egyiket épületen belül, fedetten, takartan kell kialakítani. Utcai homlokzaton egymás mellett sorolt (kettőnél több) garázskapu nem létesíthető.

b) Gépkocsi tároló kapuja az előkert felől akkor helyezhető el

ga) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre és az utcai homlokzatszélesség 50%-ánál kevesebb lesz a garázskapu szélessége,

gb) ha az előkert mérete kisebb, mint 5,0 méter és a garázs, gépkocsi tároló kapuja az utcafronti telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre,

gc) ha a HÉSZ megengedi, akkor terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el.

(6) Közterületi zöldfelületek kialakítására, anyaghasználatára, növényanyagára vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) Fasorok telepítése utcaszakaszonként azonos fafajjal, összehangoltan történhet. A telepítendő fafaj csak a településökológiai és infrastrukturális adottságoknak megfelelő lehet. A 4. mellékletben felsorolt növényfajok a közterületeken nem telepíthetők.

b) Meglevő fasorok hiányainak pótlása a fasort meghatározó fafajokkal történhet, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset-elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé.

c) Közterületi zöldfelületeken, a városközponttá alakuló városrész és a kiemelt jelentőségű városi főút településképi szempontból meghatározó területek kivételével csak alacsony fenntartási igényű, ökologikus növénykiültetések létesítendők.

d) Vízfolyás menti zöldterületeken a természetes vízparti vegetációhoz illeszkedő növényfajok telepítendők.

e) Közlekedési célú közterületen levő zöldfelületen a biológiailag aktív felület nem szüntethető meg, csak gyalogjárda, kerékpárút, új közműlétesítmény, köztárgyak kialakítása vagy csak az építési telek megközelítése érdekében, legfeljebb 4,0 m széles gépkocsibehajtó létesítése céljából burkolható le.

(7)Magánkerti zöldfelületek kialakítására, anyaghasználatára, növényanyagára vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

a) Az előkertek területének 50%-át nem haladhatja meg a burkolatok által elfoglalt területe. Az előkertek zöldfelületének legalább 40%-án fás szárú növényzet telepítendő.

b) Beépítésre szánt területeken a telkek minimálisan előírt zöldfelületének legalább 30%-án többszintes növényzet tartandó fenn. A fás szárú növényzet telepítését legalább 50%-os arányban lombhullató növényfajok alkalmazásával kell elvégezni.

c) A 4. mellékletben felsorolt növényfajok a település közigazgatási területén nem telepíthetők.

d) Saroktelken a sarkoktól 5-5 m-es sávban a cserjeszint magassága nem haladhatja meg a 1,0 m-t.

## 15. Városközponttá alakult történeti városrész településképi követelményei

**19. §** (1) A településképi szempontból meghatározó területek helyi értékvédelem alatt álló területeire és egyedi értékeire a 16. §, 17. § és 18. §-ban foglalt településképi követelmények az alábbi eltérésekkel alkalmazandók:

a) Területi építészeti követelmény:

aa) Közterület alakítási terv (KAT) készítendő a Szabadság út, Baross Gábor utca és az Ybl Miklós sétány által közrefogott zöldterületre és kapcsolódó közterületeire.

(b) Egyedi építészeti követelmény:

ba) A területeken a városközponti léptéknek és a kulturális, igazgatási, szolgáltatási karakternek megfelelő építmény építhető;
bb) Az épületek tömegformálása, anyaghasználata a hagyományos értékekből kiinduló modern, a városiasodást elősegítő stílusú legyen;
bc) A tetők formájának, gerincvonalának az adott utcaszakaszon leginkább jellemző állapothoz és utcaképhez kell igazodnia;
bd) A területen kerítés a TAK szerinti minták alapján alakítandó ki;
be) Új fasor telepítése magas díszítő értékű növényfajok alkalmazásával történhet.

## 16. Kertvárosi területre vonatkozó településképi követelmények

**20. §** (1) A településképi szempontból meghatározó területek helyi területi védelemmel érintett területeire és egyedi értékeire a 16. §, 17. § és 18. §-ban foglalt településképi követelmények az alábbi eltérésekkel alkalmazandók:

a) Egyedi építészeti követelmény:

aa) Az épület tömege kövesse az utcában nagyobb arányban található – jellegadó – épülettömegeket, tetőformákat.

ab) Épületek utcai homlokzatának azokon a területeken, ahol nincs építési vonal meghatározva a HÉSZ mellékletekben, ott az épületeknek egymáshoz igazodniuk kell, az utcára/utcaszakaszra jellemző építési vonalat kell tartani. Nagyobb előkerti távolság, kialakítása indokolt esetben településképi konzultáció alapján lehetséges.

ac) Az épületek alakítása során a hagyományos anyagok mellett a korszerű-modern, időtálló anyagok is alkalmazásra kerüljenek.

ad) Lakóépületeket kiszolgáló közterületen új fasor telepítése tájhonos fafajokkal történhet.

## 17. „Modern-divatos” kertváros településképi követelményei

**21. §** (1) Egyedi építészeti követelmény:

a) Új épület magastetővel alakítható ki.

b) A magastető az utcában jellemző ÉK-DNY irányú gerincvonalhoz és utcaképhez igazodjon.

c) Társasház udvarán kerítés nem létesíthető, térhatárolásra sövény vagy növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés alkalmazható.

d) Kerti építmények az épülettel harmóniában alakíthatók ki.

e) A terület utcaszakaszain és a területtel szomszédos utcaszakaszokon új fasor telepítése az épületek léptékéhez igazodó, középmagas fafajjal történjen.

## 18. Városépítészeti együttes területére vonatkozó településképi követelmények

**22. §** (1) Egyedi építészeti követelmény:

a) Erkélyek, loggiák, nyílászárók átszínezése, újrafestése a társasházi közgyűlésen közösen meghatározott anyaghasználattal (típus és szín) történhet.

b) A belső udvarok, az egyes épületek homlokzatainak, nyílászáróinak, épülettartozékainak alakítása, színezése, kiegészítése, bővítése épületenként egységes, főépítészi szakmai konzultáción egyeztetett követelmények szerint végezhető.

c) Belső udvaron kerítés nem létesíthető, térhatárolásra sövény alkalmazható.

d) A területtel szomszédos utcaszakaszokon új fasor telepítése az épületek léptékéhez igazodó, magasra növő fafajjal történjen.

## 19. Történeti szőlőhegy présházakkal területek településképi követelményei (Öreghegy, Kutyahegy, Ürgehegy)

**23. §** (1) Területi építészeti követelmény:

a) az Ürge-hegyi területen:

aa) átmenő telek esetén épület a lejtő oldali közterülethez kapcsolódóan telepíthető, vagy a szomszédos beépítésekhez igazodóan utcavonalon állóan;
ab) a csak hegy oldali közterülethez kapcsolódó telek esetén, az épület hátravontan, széles előkert tartásával helyezhető el.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Az Ürge-hegyi és Öreg-hegyi területen épület legmagasabb pontja a 6 m-t nem haladhatja meg.

b) A településképi szempontból meghatározó területeken:
ba) az épületszélesség nem haladhatja meg a 7,0 m-t;
bb) oromfalas nyeregtető alakítható ki,
bc) tetőtér ablak a tető síkjában, a közterületről nem látszó módon építhető,
bd) oromfalon bevilágító legfeljebb 0,60 $m^2$ nyíló felületű ablak lehet,
be) tetőtér beépítést legfeljebb a helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek esetében szabad kialakítani,
bf) támfal csak pincéhez kapcsolódóan alakítható ki, mészkő falazat felhasználásával,
bg) legfeljebb áttört kerítés vagy vadvédelmi céllal növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés/vadvédelmi kerítés létesíthető.

c) A homlokzat hagyományos vakolt vagy stabilizált faragott/fűrészelt mészkő falazat lehet, sötétebb színű, vakolt, vagy stabilizált faragott/fűrészelt mészkő lábazattal.

d) A homlokzatszínezés a mészkő (pasztell, világos) színtartományához illeszkedő lehet, kivéve eredeti színezéssel az értékkataszterben szereplő épületek rekonstrukciója esetén.

e) Meglévő, helyi egyedi védelem alatt nem álló épület kőkeretes nyílásai megőrzendők (visszaépítendők).

f) Nyílászárók fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekre festhetők, kivéve eredeti színezéssel az értékkataszterben szereplő épületek rekonstrukciója esetén.

g) Új épület közterületi homlokzata a présházpincék harmonikus megjelenésével összhangban kerüljön kialakításra. Közterületi homlokzaton legfeljebb két ablaknyílás nyitható. Az ablakokat külső ablaktáblával szükséges ellátni.

h) A területeken tetőhéjalásra hagyományos égetett cserép alkalmazható, vörös és barna árnyalatokban.

i) Közterületen csak a szőlőhegyre jellemző hagyományos fafajok és diófa telepíthető. Utcai sövénynek szőlőlugas vagy tájhonos lombhullató fás szárú növényzet telepíthető.

j) Előkertben csak a szőlőhegyre jellemző hagyományos fafajok és diófa telepíthető. Sövénynek szőlőlugas vagy tájhonos lombhullató fás szárú növényzet telepíthető.

k) Tetőtér beépítésű épület elé a diófa telepítés kötelező.

l) Az Ürge-hegyi területen új épület építése esetén a tetőgerinc iránya utcavonallal párhuzamos lehet.

m) Az Ürge-hegyi területen épület előtti közterületen épített kerítés nem létesíthető, az épület mellett csak a homlokzati síkkal egy vonalban, sövény vagy növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés alakítható ki.

n) Az Ürge-hegyi és Öreg-hegyi területen az épület körüli burkolatok szórt murvás vagy szárazon fektetett elemes burkolattal valósíthatók meg.

o) A borrégió dűlőin a szőlőműveléshez szükséges építmények hagyományos módon és megjelenéssel alakíthatók ki.

## 20. Átalakuló vegyes területekre (Iharos és környezete) vonatkozó településképi követelmények

**24. §** (1) Területi építészeti követelmény:

a) Iharos és Keserűkút utcákról nyíló telkek esetében a fő- és melléképületek a kialakult előkerti mértékhez illeszkedően hátravontan helyezhetők el.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Lapostető tagolt épülettömeggel alakítható ki.

b) A terület utcáiról nyíló lakóterületi telkek esetében az utcai homlokzat hossza (épületszélesség) nem haladhatja meg a 12 m-t.

c) Új fasor telepítése tájhonos fafajokkal történhet.

## 21. Kertes üdülőterületekre vonatkozó településképi követelmények

**25. §** (1) A településképi szempontból meghatározó területen egyedi építészeti követelmény:

a) az épületszélesség a 8 m-t, az épülethossz a 20 m-t nem haladhatja meg;
b) lapostető tagolt épülettömeggel alakítható ki;
c) közterületi kerítés az utca tengelyvonalától mért 5 m-en belül nem alakítható ki.

.

## 22. Vegyes karakterű kertek területére vonatkozó településképi követelmények

**26. §** (1) Területi építészeti követelmény:

a) terepszint alatti és feletti építmények a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) mért 40 m telekmélységen belül telepíthetők.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Az épületszélesség a 8 m-t, a tagolatlan épülethossz a 20 m-t nem haladhatja meg;

b) Oromfalas nyeregtető legfeljebb 30-45°-os hajlásszöggel alakítható ki;

c) Tetőtéri ablak a közterületről nem látszó módon építhető;

d) Épület legmagasabb pontja a 6,5 m-t nem haladhatja meg;

e) Közterületi kerítés az utca tengelyvonalától mért 5 m-en belül nem alakítható ki.

f) Közterületen új fasor a szőlőhegyre jellemző hagyományos diófák alkalmazásával telepíthető.

g) A Szarvas-hegyi terület telkein a zöldfelületek legalább 30%-án többszintes növényzet tartandó fenn. A fás szárú növényzet telepítését legalább 50%-os arányban gyümölcs és lombhullató növényfajokkal kell elvégezni.

## 23. Elővárosi logisztikai zóna területére vonatkozó településképi követelmények

**27. §** (1) Egyedi építészeti követelmény:

a) A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időtálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színek használata.

b) A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.

c) Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.

d) A többszintes növényzet kialakítása tájhonos növényfajok alkalmazásával javasolt.

e) Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltáró út mentén egyoldali fasor telepítendő.

## 24. Elővárosi multifunkcionális zóna területére vonatkozó településképi követelmények

**28. §** (1) Területi építészeti követelmény:

a) KAT (kertépítészeti) készítendő a terület együttesként való kialakítása érdekében.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) A kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építési övezet épületeinek 60 m-nél hosszabb homlokzatai tagoltan alakíthatók ki.

b) Kerítés nem létesíthető, térhatárolásra sövény, terepalakulat, alacsony támfal alkalmazható.

c) Fasor telepítése a kertépítészeti terv szerint, a városrész dinamikájához igazodó, az építészeti egység irányába egyre magasabb fafajokkal történjen. A zöldfelületek többszintes növényzettel tartandók fenn.

## 25. Településkép védelme szempontjából kiemelt területekre vonatkozó településképi követelmények

**29. §** (1) Egyedi építészeti követelmény:

a) A tájba illesztéséről gondoskodni kell, új épület a 5. melléklet szerinti látványtervvel igazoltan építhető.

b) Az erdősávok, a fás mezsgyék, facsoportok, magányosan álló fák, valamint a vízfolyások, árkok, tó menti természetközeli növényzet megtartandó.

c) Külterületi közlekedési területek vagy védelmi célú zöldsávok telepítésekor a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhonos fás szárú növényfajokat kell alkalmazni. Az ajánlott növények jegyzékét a 8. függelék tartalmazza.

## 26. Egyéb területekre vonatkozó anyaghasználati követelmények

**30. §** (1) Tetőhéjalásra a hagyományos égetett cserépen (vörös és barna árnyalatokban) kívül egyéb építőanyag nem alkalmazható.

(2) Homlokzatok felületképzése során háromnál több típus (anyaghasználat és szín) nem használható.

(3) A 100 $m^2$-nél nagyobb homlokzati felületek tagolatlanul nem alakíthatók ki.

(4) A homlokzatszínezés harsány, élénk színekkel csak településképi vélemény alapján készülhet.

(5) Kerítés nem létesíthető, legfeljebb vadvédelmi céllal a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembe vételével, növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítésként.

## IV. Fejezet

## Reklámok, reklámhordozók, cégérek, egyéb hirdetési célú és műszaki berendezések elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

### 27. A reklámok, reklámhordozók elhelyezésének általános szabályai

**31. §** (1) Reklámhordozó elhelyezése a rendelet és a reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezések végrehajtásáról szóló kormányrendelet előírásaival összhangban történhet.

(2) Nem helyezhető el reklám, reklámhordozó:

a) helyi területi védelemmel érintett területen,

b) helyi egyedi védelem alatt álló építményen és telkén, és az előtti utcaszakaszon,

c) fákon, közterületen álló építményeken, épületek falán, kerítésen.

(3) Az elővárosi logisztikai zóna településképi szempontból meghatározó területen kívül kerítésen, támfalon kizárólag cégér és cégér típusú egyéb hirdetési berendezés helyezhető el.

(4) Közterületről két vagy több oldalról látható reklámhordozót minden oldalán reklámfelülettel kell kialakítani.

**32. §** (1) A reklámhordozó berendezések telepítésekor modern megjelenésű, időjárásálló szinterezett, rozsdamentes, horganyzott acél vagy alumínium szerkezet alkalmazható. A reklám vékony keretszerkezetben, átlátszó (plexi vagy biztonsági üveg) felület mögött, szerkezeten belüli, meleg színű, nem villogó fényforrás által megvilágított eszközön helyezhető el.

(2) Reklámhordozó úgy helyezhető el, hogy az szervesen illeszkedjen a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

(3) Reklám megvilágítására kizárólag statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.

(4) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető. Nem alkalmazható villogó, káprázást okozó fény, futófény, fényvisszaverő anyag, mely a közlekedés biztonságát zavarhatja.

(5) Világító felületű reklámhordozó csak buszváróval szerkezetileg egy egységet képező hirdető berendezés lehet.

(6) Kandeláber reklám oszloponként két darab helyezhető el, úttesttől kifelé és/vagy befelé, a hatályos útügyi jogszabályok figyelembevételével.

(7) Más célú reklámhordozó berendezés reklámelhelyezésére alkalmas felületén a felület legfeljebb 1/3-án helyezhető el reklám.

## 28. Utcabútorokra vonatkozó szabályok

**33. §** (1) Az utcabútoroknak illeszkedniük kell a meglévő épített és természetes környezetbe, településképbe.

(2) Közterületi utcabútort közterület-használati engedély alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 39. §-ban foglalt előírásokat, külön figyelemmel arra, hogy a közúti, kerékpáros és gyalogos közlekedés számára szükséges közterületi felületek nem szűkíthetők le.

(3) A közterületi utcabútor a közterület más, közcélú igénybevétele esetén elbontható, mely esetben az utcabútor építtetőjét, használóját, üzemeltetőjét kártalanítás nem, vagy a használatra kötött megállapodás szerint illeti meg.

(4) Utasváró fülkét úgy kell kialakítani, a meglévőket átalakítani, hogy azok oldalfalán átlátható, legalább A/2 méretű műanyag vagy üvegfelület mögött elhelyezhetők legyenen könnyen cserélhető közérdekű hirdetések, városi szintű programokról való tájékoztatások.

(5) Információs és más célú berendezés kialakításakor a településképi harmóniát biztosítani kell. A berendezés egyéb közterületi funkcióhoz is kapcsolódhat.

(6) Az információs és más célú berendezések felületén felületi korlátozás nélkül helyezhető el:

a) az önkormányzat működése körébe tartozó információk;
b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
d) idegenforgalmi, kulturális és közlekedési információk,
e) várostérkép;
f) a lakosság egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;
g) helyi értékvédelemmel összefüggő tájékoztatások, jelölések.

(7) A közművelődési célú hirdetőoszlopra reklámhordozó ragasztás útján is rögzíthető. A létesítést kérő közművelődési intézmények kötelesek a hirdetőoszlop reklám céljára hasznosítható felületét karbantartani, az avult, megrongálódott reklámokat, hirdetéseket eltávolítani.

(8) A plakát legfeljebb 1 $m^2$ nagyságú, papír alapú lehet, mely az önkormányzat által e célra létesített hirdetőtáblákon, hirdetőoszlopokon helyezhető el.

## 29. A reklámok, reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó szabályoktól való eltérések

**34. §** (1) A reklámok, és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó e rendeletben meghatározott korlátozások és tilalmak alól átmeneti időre, az alábbiak szerint lehet eltérni:

a) városi rendezvények, jelentős kulturális, szabadidős és sport események népszerűsítésére az eseményt megelőző legfeljebb 4 hétben a rendezvények szervezésében részt vevő önkormányzati intézmények épületein ideiglenesen egyéb reklám is elhelyezhető,
b) építési tevékenység idejére – minden esetben kérelemre és építési napló vezetésével igazoltan – építési reklámháló, molinó is elhelyezhető. Építési reklámhálón a reklám közzétételre legfeljebb 10 $m^2$ nagyságú felület használható fel.

c) Közérdekű molinó ideiglenesen helyezhető el városi rendezvények népszerűsítésére a rendezvényt megelőzően legfeljebb 3 hét időtartamra, melyeket a rendezvény végétől számított öt napon belül le kell szerelni.

(2) Az (1) a) pontja szerint elhelyezett molinót a rendezvényt követő 5 munkanapon el kell távolítani.

(3) A választással kapcsolatos hirdető-berendezések és hirdetmények elhelyezésére a választási eljárásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

## 30. A cégérek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésével kapcsolatos általános szabályok

**35. §** (1) A vállalkozás használatában álló ingatlanon – a megfelelő településképi eljárás keretében - kizárólag a vállalkozást, az ott folyó tevékenységet népszerűsítő hirdetési célú berendezések, különösen üzletfelirat, cégtábla, címtábla, cégér, totemoszlop, reklámgrafika, molinó helyezhető el.

(2) Új épület építésénél, meglévő átalakításánál, funkcióváltásnál, homlokzati felújításnál az épület közterületről látható részén megjelenő cégérek és hirdetési célú berendezések méretét és elhelyezését e rendelet előírásait figyelembe véve a közterületi homlokzattal együtt kell tervezni és kialakítani.

(3) Meglévő épület esetén – amennyiben a homlokzat nem változik – a kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve az előírások szerint helyezhető el az ott folytatott tevékenységre utaló cégér vagy hirdetési célú berendezés.

(4) Egy ingatlanon belül az összes meglévő és tervezett cégér és egyéb hirdetési célú berendezés felületi nagysága nem haladhatja meg az épület közterület felé eső homlokzati felületének 10%-át, amely alól kivételt képez a homlokzati falra festett reklámgrafika amennyiben az a közterületről látható homlokzat kedvező városképi megjelenését szolgálja.

(5) Cégért és hirdetési célú berendezést elsősorban az épület homlokzatán, az üzletportál feletti sávban kell kialakítani. A tetőfelület síkjában arra ráírva, felszerelve felirat, cégér és egyéb hirdetési célú berendezés nem helyezhető el.

(6) Kerítésen hirdetési célú berendezés a kerítésre szerelve, annak síkjában elhelyezhető, beleszámítva a (4) bekezdésben meghatározott homlokzati arányszámba:

a) vegyes és gazdasági építési övezet kivételével telephelyenként egy darab, legfeljebb 1 $m^2$ nagyságú méretben,
b) vegyes és gazdasági építési övezetben berendezésenként legfeljebb 4 $m^2$ nagyságú méretben.

(7) Kerítésen, támfalakon csak azok tagozásával összhangban helyezhető el hirdetési célú berendezés.

(8) Előkertben teljes szerkezetével legfeljebb totemoszlop állhat. Totemoszlopot kizárólag vegyes és gazdasági építési övezetben szabad elhelyezni. Egy ingatlanon legfeljebb két, településképi eljárás során meghatározott méretű totemoszlop helyezhető el, amely legfeljebb 20 m magasságú lehet.

(9) Egyéb hirdetési célú berendezés kéményen, vagy szellőztető berendezés kéményszerű kivezetésén nem helyezhető el.

## 31. A cégérek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésének településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos szabályai

**36. §** (1) A városközponttá alakult történeti városrészben, a kertvárosi területen, a modern divatos kertvárosban, a történeti szőlőhegyeken, az átalakuló vegyes területeken, a vegyes karakterű kertekben, a kertes üdülőterületeken az intézmények és 1000 $m^2$-t meghaladó telephelyek kivételével ingatlanokon vállalkozásonként legfeljebb 1 $m^2$ összes hirdetőfelületű cégér vagy cégér típusú egyéb hirdetési célú berendezés helyezhető el az épületre vagy a kerítésre szerelve, annak síkjában, illeszkedve azok építészeti jellegéhez.

(2) E rendelet 1. melléklete szerinti helyi területi védelemmel érintett területen és a 2. melléklet szerinti helyi egyedi védelem alatt álló érték ingatlanán:

a) e rendelet méretkorlátai között vállalkozásonként legfeljebb 2 darab cégér, vagy egyéb hirdetési célú berendezés elsősorban betűkből kirakott, vagy dobozolt kivitelben az épület homlokzatára szerelten helyezhető el,

b) helyi egyedi védelem alatt álló épület homlokzatán és telkén LED- kijelzőként, vagy futófénnyel, fényjátékkal üzemelő cégér, vagy egyéb hirdetési célú berendezés nem helyezhető el,

c) a nemzeti dohányboltok kivételével kirakatot át nem látható felülettel takarni nem lehet,

d) hirdető berendezésként molinó nem helyezhető el.

(3) E rendelet 3. melléklete szerinti városközponttá alakult történeti városrész területén:

a) új épületek esetében a homlokzati kialakítással együtt tervezett cégéreken, hirdetési célú berendezéseken kívül egyéb hirdetési felületek nem alakíthatók ki,

b) meglévő épületeknél az újonnan kihelyezni kívánt berendezések esetén az épület anyaghasználatát, formáját, tömegét kell figyelembe venni,

c) a nemzeti dohányboltok kivételével meglévő és létesülő kirakatokat 30%-nál nagyobb arányban át nem látható felülettel takarni nem lehet,

d) hirdető berendezésként molinó nem helyezhető el.

(4) A tulajdonosok a város bármely területén az ingatlanon, annak elidegenítésére vonatkozó kínálati felhívást molinón is elhelyezhetik – legfeljebb 2 $m^2$ felülettel.

(5) Jelen rendelet szerinti településképi bejelentési eljárást követően elhelyezett cégér és hirdetési célú berendezés jobb alsó sarkában fel kell tüntetni az elhelyezést engedélyező hatósági határozat iktatószámát.

(6) A vállalkozás, tevékenység egy évnél hosszabb szüneteltetése alatt, vagy annak megszűntét követően okafogyottá, gazdátlanná vált cégérek és egyéb hirdető berendezések elbontása az elhelyezőnek, illetve az ingatlan mindenkori tulajdonosának, üzemeltetőjének, bérlőjének kötelessége.

## 32. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

**37. §** (1) Napelem, napkollektor, napenergia-hasznosító berendezések az építészeti környezethez illeszkedve:

a) homlokzaton a felületre szerelten, csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,

b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, a felületre szerelten, szabályos alakzatban,

c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetileg beillesztve,

d) önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.

e) a helyi területi védelemel érintett területen és a helyi egyedi védelemmel érintett épületek utcai homlokzatára és tetőfelületére látható helyre nem helyezhető el, az csak az adott épület alárendeltebb homlokfalára telepíthető.

(2) Technológiai létesítmény:

a) klímaberendezés kültéri egysége-, kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés - a riasztó kivételével az épület utcai homlokzatára látható helyre nem helyezhető el, az épület közterületről látható egyéb homlokzatára takartan, vagy az alárendeltebb homlokfalára telepíthető,

b) oldalhatáron álló beépítés esetén, az oldalhatár felé eső homlokzatra nem helyezhető el,

c) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, vagy az épület közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el,

d) gépészeti berendezések takarásban vagy az épületszerkezetbe integráltan kerüljön kialakításra.

(3) Szerelt gravitációs külső kéményt az épületeken elhelyezni csak a fallal megegyező külső burkolattal ellátva szabad.

(4) Külterületen háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélerőmű) telepítésének feltétele, hogy a magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített homlokzatmagasságot legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, és a dőléstávolsága minden irányban saját telkén belülre kell, hogy essen.

(5) A (4) bekezdés teljesítésével sem telepíthető háztartási méretű kiserőmű (szélkerék, szélerőmű)

a) műemléki környezetben,
b) helyi területi védelemmel érintett területen belül,
c) egyéb védelem alatt álló területeken,
d) tájképvédelmi területen, vagy
e) ahol azt magasabb rendű területrendezési terv tiltja.

(6) Szélerőmű, vízszintes tengelyű szélkerék belterületen nem telepíthető.

## 33. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének általános szabályai

**38. §** (1) A kiépítésre kerülő nyomvonalas közlekedési létesítmények környezetbe illesztéséről terepalakítással, továbbá növénytelepítéssel gondoskodni kell.

(2) A sajátos építmények, műtárgyak elhelyezését elsősorban állami vagy önkormányzati közterületen, meglévő építmények közös eszközhasználatával kell elhelyezni.

(3) Üzemelő villamosenergia föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, a 9. függelék szerinti településkép védelme szempontjából kiemelt területeken csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(4) Új épület építése esetén a villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

(5) Az elővárosi logisztikai zóna kivételével új fejlesztési területeken az elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(6) Kialakult területen, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(7) Településkép védelme szempontjából kiemelt területeken új elektronikus hírközlési hálózatok új, önálló oszlopsoron vezetett légvezetékes formában nem létesíthetők.

(8) Településkép védelme szempontjából kiemelt területeken kívül új elektronikus hírközlési hálózatokat föld feletti fektetéssel akkor lehet elhelyezni:

a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető,
b) ha a villamosenergia elosztási, vagy közvilágítási, vagy egyéb hírközlési szabadvezetékek már földfeletti fektetéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(9) Vezeték nélküli hírközlési építmények antennatartó szerkezete nem helyezhető el Bia és Torbágy helyi területi védelemmel érintett területein, lakóterületen és a 9. függelék szerinti településkép védelme szempontjából kiemelt területeken.

(10) Vezeték nélküli hírközlési építmények antennái:

a) beépítésre szánt területen önálló adóantenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értének kétszerese,
b) építményekre helyezhető adóantenna az épület - épületmagasságba számításánál figyelembe veendő - legmagasabb pontját legfeljebb 4,0 méterrel haladhatja meg.

## V. Fejezet

## Településkép érvényesítési eszközök

### 34. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

**39. §** (1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció célja, hogy az építési tevékenység előkészítése és megvalósítása során a településkép javításához fűződő közérdeket összehangolja a magánérdekkel.

(2) Szakmai konzultáció kötelező minden építési tevékenységre(az egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületekre is)és közterületi környezetalakításra.

(3) Szakmai konzultáció minden egyéb esetben is kezdeményezhető az építtető részéről a településképi követelményekről, valamint a HÉSZ előírásaival kapcsolatosan.

(4) A szakmai konzultáció a rendelet 2. függeléke szerinti kérelem nyomtatvány kitöltésével és benyújtásával is kezdeményezhető.

(5) A szakmai konzultáció kérelméhez csatolni szükséges a tervezett változtatási szándékkal arányosan a tájékoztató adatokat, a vázlattervet, a helyszínrajzot, a 5. melléklet szerinti látványtervet, a tervezett környezetalakítás vagy építés településképi változásainak megértését szolgáló egyéb dokumentumokat.

(6) A szakmai konzultáció során az ügyfelet tájékoztatni kell az építéssel érintett területre vonatkozó helyi építés rendjéről, valamint a tervezett beavatkozás környezetét érintő ismert önkormányzati fejlesztési elképzelésekről. A főépítész bemutatja, és szükség esetén értelmezi a Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásait és azok indokait, a településképi követelményeket.

(7) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslataival segíti a településképi követelmények érvényesülését.

(8) A főépítész elektronikus úton vagy telefonon értesíti a kérelmezőt a konzultáció lehetséges időpontjáról a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül.

(9) A szakmai konzultációról írásos emlékeztető készül a felvetett javaslatok összefoglalásával, valamint a főépítész nyilatkozataival. Az emlékeztetőben foglaltaktól a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során nem lehet eltérni.

(10) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a településképi eljárási dokumentációkhoz csatolni kell.

(11) A főépítész akadályoztatása esetén a szakmai konzultációt a meghatalmazott helyettesítője biztosítja.

### 35. Településképi véleményezési eljárás

**40. §** (1) Az építésügyi engedélyezési eljárást megelőzően településkép véleményezési eljárást kell lefolytatni jelen rendelet és a Tr. szabályai szerint a város teljes közigazgatási területén minden engedélyköteles építési tevékenység vagy környezetalakítás esetében.

(2) A településképi véleményezési eljáráshoz a 3. függelék szerinti kérelmet papír alapon a Polgármesterhez kell benyújtani. A véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációnak a Tr. 26/A. § (3) bekezdésére figyelemmel, a Tr. 26. § (3) bekezdés szerinti vizsgálathoz szükséges mértékben az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

a) rövid műszaki leírás (rendeltetés meghatározása, védettségek bemutatása, telepítés, építészeti kialakítás),

b) tető-felülnézeti helyszínrajz (a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal),
c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzai,
d) metszetek a megértéshez szükséges mértékben,
e) valamennyi homlokzati rajz, ha tervezett, a cégérek, egyéb hirdetési célú berendezések, és egyéb műszaki berendezések ábrázolásával,
f) a tervezett építmény az utcaképben,
g) látványterv vagy modellfotó (madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel).

(3) Amennyiben a kérelem hiányos, úgy a polgármester a kérelmezőt hiánypótlásra szólíthatja fel. A hiánypótlást a kérelmezőnek 5 munkanapon belül teljesítenie kell, máskülönben a kérelem visszautasításra kerül.

**41. §** (1) A Polgármester településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapján adja meg.

(2) A településképi vélemény megalapozása érdekében vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a jelen rendelet szerinti egyedi és területi építészeti településképi követelményeknek;
b) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt előírásoknak.

(3) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja – az (3) bekezdés b) 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, vagy nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok jogos érdekeit,
d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    da) biztosított lesz-e, vagy marad-e, az előírásoknak és a településképi követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek;
e) a telken belüli parkolás megoldását.

(4) 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.

(5) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a közterület felől látható homlokzatok, építészeti részletek, a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – illeszkednek-e a településkarakterhez, a TAK követelményeihez és ajánlásaihoz;
b) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
c) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégér- és egyéb információs célú berendezések elhelyezésére és kialakítására,
e) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
f) helyi védettség esetén az építészeti értékek védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
g) amennyiben az érintett ingatlannal szomszédos épület műemléki, vagy helyi egyedi védelem alatt áll, az építési tevékenység védett értékekre gyakorolt hatását.

(6) A közterület mentén folytatott építési tevékenység esetében vizsgálni kell, hogy
a) összhangban van-e a közterület-alakítási tervvel,
b) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
c) korlátozza, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
d) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.

(7) Közterületen folytatott építési tevékenységhez kapcsolódóan vizsgálni kell annak a közterület meglévő vagy tervezett burkolatára, műtárgyaira, köztárgyaira, növényzetére, díszvilágító berendezéseire és reklámhordozóira gyakorolt hatását.

(8) Azon építési telkek esetén, melyek hátsó telekhatára a vasútterület vagy a gyorsforgalmi út területével határos, a településképi és építészeti megjelenést ezekből a nézőpontokból is véleményezni kell, különösen az itt elhelyezhető kerítés, zajvédőfal, fásítás környezetéhez illeszkedő kialakítása tekintetében.

(9) A településképi véleményezési eljárásban vizsgálni kell az előzetes tájékoztató és szakmai konzultáció során meghatározott javaslatok érvényesülését.

(10) A polgármester településképi véleménye tartalmazza:
a) a kérelmező (építtető), tervező adatait,
b) az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát, a tervezett építési tevékenység megnevezését,
c) a Tr 26/A. § (5) bekezdés szerinti véleményt, és
d) a vélemény kialakításának alapjául szolgáló, (2)-(7) bekezdésben lévő szempontrendszer szerinti vizsgálatot.

## 36. Településképi bejelentés eljárás

**42. §** (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni amennyiben az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendeletben szereplő építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez sem kötött építési tevékenységek közül az alábbiakban felsoroltak valamelyikét kívánják megvalósítani:

a) helyi egyedi védelem alatt álló építményt és ingatlant érintően és helyi területi védelemmel érintett területen:
aa) meglévő építmény homlokzatának (tetőzetének) megváltoztatását, meglévő építmény utólagos hőszigetelését, homlokzati nyílászáró áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréjét, homlokzatnak az eredeti színtől eltérő színre történő festését, felületképzésének a megváltoztatását,
ab) az ingatlan közterületről látható területén, a közterületi határvonaltól számított 25 m-en belül nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építését, bővítését, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m3 térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,

ac) kerítés, kutak (kútház) építése, felújítása, kémény átalakítása, létesítése esetén,

ad) 20 m2 alapterületnél kisebb kereskedelmi létesítmény építése esetén,

b) Bia és Torbágy helyi védett területén, városközponttá alakult történeti városrészben, településképi szempontból meghatározó területeken, a vasútállomás környezetében, az Ország út menti ingatlanokon:

ba) épület közterületi homlokzatát érintő beavatkozás (különösen színezés, zsalugáter elhelyezése, meglévő díszítő elemeket érintő vakolás stb.), építési tevékenység esetén,

bb) az épület közterületről látható homlokzatához illesztett előtető, védőtető építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, amennyiben a tervezett építési tevékenység az épület tartószerkezetét semmilyen módon sem érinti,

bc) közterületi kerítés, és azzal egybeépített építmények (pl. hulladéktároló) építése, meglévő átalakítása, korszerűsítése, bővítése,

bd) a közterületi telekhatártól számított 15 méteren belül, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, felújítása esetén;

be) 20 m2 alapterületnél kisebb kereskedelmi létesítmény építése.

c) a település teljes közigazgatási területén egyéb műszaki berendezésnek minősülő antennatartó szerkezet, antenna létesítése, ha annak bármely irányú mérete minimum 3 méter;

d) a városközponttá alakult történeti városrész településképi szempontból meghatározó területen építmény rendeltetésének megváltoztatása esetén.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építményekben rendeltetési mód tervezett megváltoztatása esetén:

a) amennyiben a tervezett változás helyi területi védelemmel érintett területen, helyi egyedi védelem alatt álló építményt, vagy ingatlanát érintően történik,

b) a település teljes közigazgatási területén, a rendeltetési egységek számának növekedése esetén.

(3) A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni mérettől függetlenül minden esetben a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló jogszabály, valamint e rendelet szerinti reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése előtt.

(4) A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni e rendelet szerinti üzletenként 1 $m^2$ feletti összes hirdetőfelülettel rendelkező cégér vagy hirdetési célú műszaki berendezés elhelyezése előtt.

**43. §** (1) A településképi bejelentési eljárás iránti kérelmet a polgármester részére írásban kell benyújtani.

(2) A bejelentés tartalmát a Tr. és jelen rendelet részletes szabályai határozzák meg.

(3) A polgármester által kiadott hatósági határozatot a főépítész készíti elő.

(4) A bejelentéshez kapcsolódó építészeti-műszaki terv szükség szerint a következő munkarészeket tartalmazza:

a) környezetalakítási tevékenység esetén

aa) a 4. függelékben szereplő kitöltött kérelmet,

ab) minden esetben rövid műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításáról,

ac) minden esetben helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok és az előkert elrendezési tervezetének feltüntetésével,

ad) az érintett homlokzat(ok)at szükség szerint a tervezett építészeti részletek, egyéb műszaki berendezések feltüntetésével,

ae) minden esetben fotódokumentációt a jelenlegi állapotról,

af) homlokzat színezésének megváltoztatása esetén a színtervet,

ag) kerítés létesítése esetén annak településképileg értékelhető tervét.

b) bejelentéshez kötött reklámhordozók berendezések elhelyezése esetén

ba) az 5. függelékben szereplő kitöltött kérelmet, a 35. § (4) bekezdésben meghatározott homlokzatfelületi arányszám igazolásával,

bb) műszaki leírást;

bc) helyszínrajzot,

be) építményre történő elhelyezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, és

bf) látványtervet (5. melléklet) vagy fotómontázst.

(5) Rendeltetésváltozás esetén a bejelentéshez mellékelni kell a HÉSZ rendeltetéssel összefüggő követelményeket igazoló dokumentációját, mely tartalmazza:

a) 4. függelékben szereplő kitöltött kérelmet,

b) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, valamint technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,

c) helyszínrajzot,

d) parkolási mérleget,

e) alaprajzot, és

f) amennyiben változik, a homlokzat vagy a közterületről látható felületek változását bemutató látványtervet, fotómontázst.

(6) Amennyiben a bejelenteni kívánt tevékenység több vonatkozásban is bejelentés köteles, akkor az eljárás egy kérelemben is kezdeményezhető. A hatósági határozatot az eltérő típusú tevékenységekre különállóan kell megállapítani.

(7) A (4) bekezdés szerinti építészeti-műszaki tervben csak azokat a tartalmakat kell kidolgozni, amely az adott, bejelentés köteles tevékenység egyértelmű elbírálásához szervesen kapcsolódik. Amennyiben ez nem dönthető el, úgy a főépítész – a bejelentő kérésére –tájékoztatást adhat.

(8) A hatósági határozat a feltételek meghatározása mellett ajánlásokat, javaslatokat is tartalmazhat a településkép javítása érdekében.

(9) A településképi bejelentési eljárás nyomán kiadott hatósági határozat érvényességi ideje reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések esetén legfeljebb 2 év, mely kérelemmel meghosszabbítható.

**44. §** (1) A bejelentési eljárás során vizsgálni kell:

a) homlokzatot érintő változtatás, kerítés létesítése esetén a településképi arculathoz, védettség esetén a védett értékhez illeszkedést;

b) rendeltetésváltozás, kereskedelmi létesítmény elhelyezése esetén

ba) a HÉSZ-szel való összhangját,

bb) a telekrészek funkciójának megváltozását (pl. parkolás, zöldfelület), illeszkedését a településképhez,

bc) a többlet parkolóigény biztosítását,

bd) az érintett közterület forgalmának várható növekedését;

c) különálló reklámhordozó elhelyezése esetén annak összhangját a településképi követelményekhez, közterület-alakítási tervhez, befolyását a közterület közúti-, gyalogos-, valamint kerékpáros forgalomra, és annak biztonságra,

d) védelem alatt álló épített örökségre gyakorolt hatását,

e) kereskedelmi létesítmény, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény esetén

ea) annak HÉSZ-szel való összhangját,

eb) a tervezett elhelyezés összhangját a telek beépítésének módjával, környező beépítésekhez való illeszkedését,

ec) a tervezett anyaghasználatot, színezést.

(2) A településképi bejelentés ügyében hozott határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki. Amennyiben a polgármester a bejelentett tevékenység végzését a megadott határidőn belül nem tiltja meg, vagy az eljárást nem szünteti meg, úgy a tevékenység megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

## 37. Településképi kötelezés és településkép-védelmi bírság

**45. §** (1) E rendelet szerinti településképi követelmények teljesülését, a településképi bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását a polgármester ellenőrzi.

(2) Településképi kötelezésre és azt követően településkép-védelmi bírság kiszabására:

a) a településképi bejelentés elmulasztása,

b) a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltak megszegése, vagy

c) a településképi rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése

esetén van lehetőség.

(3) Településképi követelmény megszegésének minősül:

a) a bejelentési eljárás alapján lefolytatott eljárásban hozott döntéstől eltérő végrehajtása,

b) a bejelentési eljárás alapján lefolytatott eljárásban hozott döntés végre nem hajtása,

c) a településképi követelmények be nem tartása.

(4) A (2) bekezdésben részletezett magatartások valamelyikének elkövetőjével szemben a polgármester 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő településkép-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.

(2) A bírság megfizetése nem mentesít a kötelezésben foglaltak teljesítése alól.

(3) A településképi kötelezési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) A településképi kötelezésben foglaltak önkéntes teljesítésének elmaradása esetén – ideértve a településkép-védelmi bírság meg nem fizetését is - a végrehajtás elrendelését a döntést hozó hatóság rendeli el, a foganatosítását az állami adóhatóság végzi.

# VI. Fejezet

# Záró rendelkezések

**47. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti:

a) az építészeti értékek helyi védelméről szóló 4/2006. (05.25.) Ör. számú rendelete,

b) az igényelhető helyi értékvédelmi támogatásról szóló 6/2006. (05. 25.) Ör. számú rendelete,

c) a közterületek használatáról szóló 7/2015. (V. 8.) rendelet 3. § h)-n) pontja, 8. § (1) bekezdése, 11. § (9) bekezdése, 27-30. §-a.

d) Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2016. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 3.§ (2), (5), (8), (12) bekezdések, 4.§ (1) bekezdése, 6. § (2), (3), (5), (6) bekezdése, 8. § (6), (7) bekezdése, 11. § (1) a) pontja, 14-18. §, 24. §, 26. § (1), (3)-(5), (7)-(9) bekezdése, 27. § (4), (5) b)-d) pontja, 28. § (1), (3)-(4) bekezdése, 30. § (2), (4)-(7) bekezdése, 31. § (2) bek. c) pontja, (3) bek. d) pontja, 33. § (2) bek. e) pontja, (3) bek. c) pontja, 35. § (3) bek. c) pontja, (6) bek. d) pontja, (8), (10)-(13) bekezdése, 37. § (2) bek. b) pontja, (6) bek. d) pontja, (8)-(11) bekezdése, 39. § (9), (10), (12) bekezdése,42. § (2) bek. d) pontja, 43. § (8)-(11) bekezdése, 46. § (4) bekezdése, 48. § (2) bekezdése,55. § (5) b) bb) alpontja és c) pontja,

e) Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy Tópark helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 16/2016. (VII.20.) önkormányzati rendelet 3. § (4) bekezdése, 10. § (2) és (3) bekezdése, 11. § (3) bekezdése, 13. §, 14. § (1), (3) és (4) bekezdése, 15. § (2) bekezdés c) pontja, 16. § (6) bekezdése.

| | |
|---|---|
| Tarjáni István | dr. Kovács András |
| polgármester | jegyző |

# Helyi területi védelemmel érintett területek és helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások és köztárgyaktérképe

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE
HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK,
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK, ALKOTÁSOK, KÖZTÁRGYAK
BIA

1/1. SZ. MELLÉKLET A .... RENDELETHEZ

ÉSZAK

M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi egyedi védelem alatt álló épületek
- Helyi egyedi védelem alatt álló köztárgyak
- Műemléki védelem alatt állóü épületek
- Műemléki védelem alatt álló köztárgyak
- vizek

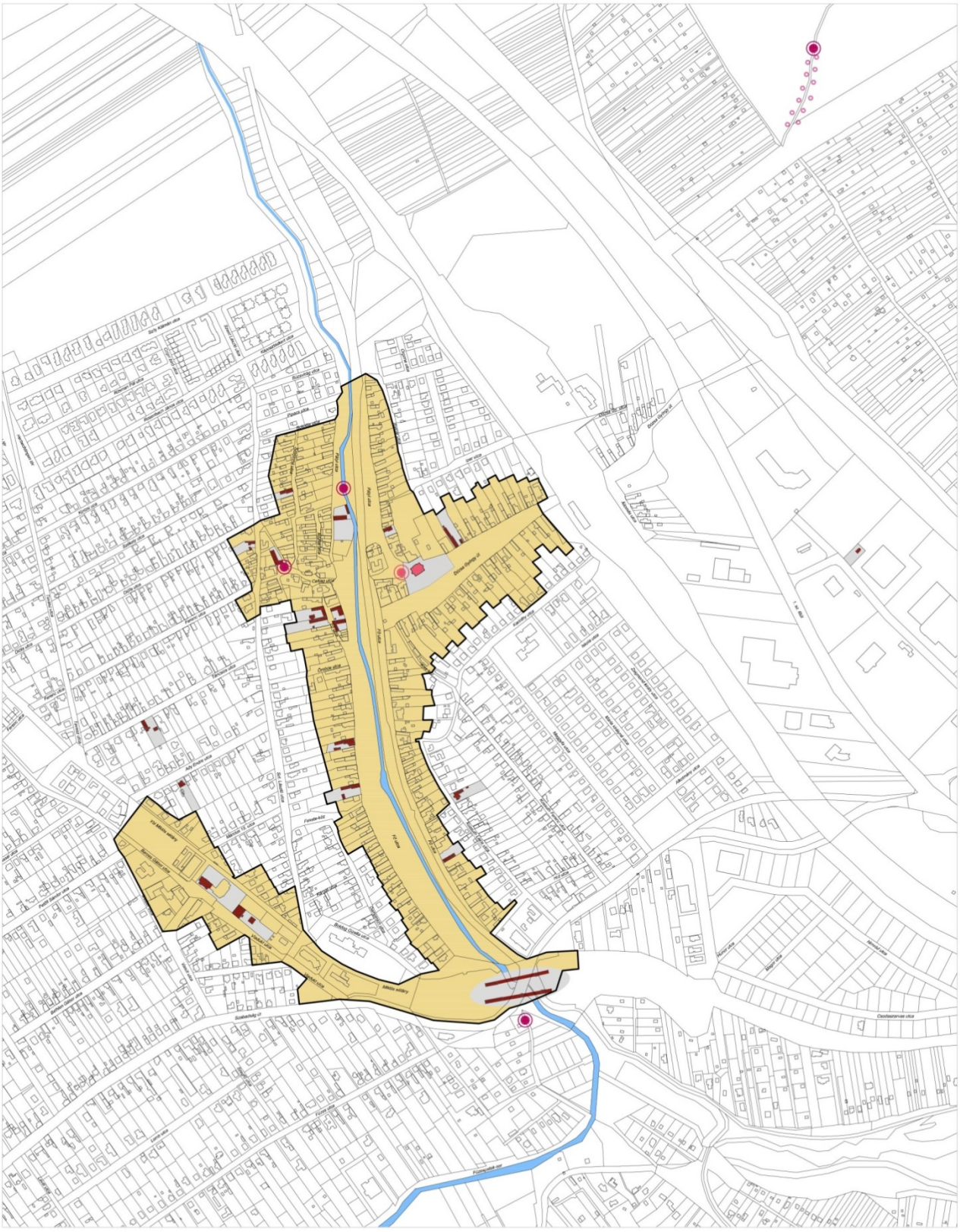
BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

1/2. SZ. MELLÉKLET A .... RENDELETHEZ

HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK,
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK, ALKOTÁSOK, KÖZTÁRGYAK

TORBÁGY

M=1:10 000




JELMAGYARÁZAT

- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi egyedi védelem alatt álló épületek
- Helyi egyedi védelem alatt álló köztárgyak
- Műemléki védelem alatt állóü épületek
- Műemléki védelem alatt álló köztárgyak
- vizek

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

1/3. SZ. MELLÉKLET A .... RENDELETHEZ

HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK,
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK, ALKOTÁSOK, KÖZTÁRGYAK
SZARVASHEGY ÉS KUTYAHEGY




M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi egyedi védelem alatt álló épületek
- Helyi egyedi védelem alatt álló köztárgyak
- Műemléki védelem alatt állóü épületek
- vizek

BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

1/4. SZ. MELLÉKLET A .... RENDELETHEZ

HELYI TERÜLETI VÉDELEMMEL ÉRINTETT TERÜLETEK,
HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK, ALKOTÁSOK, KÖZTÁRGYAK

ÜRGEHEGY

M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi egyedi védelem alatt álló épületek
- Helyi egyedi védelem alatt álló köztárgyak
- vizek

**Helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások és köztárgyak listája**

| ÉPÜLETEK | | | |
|---|---|---|---|
| SOR | MEGNEVEZÉS | HRSZ. | ÉPÜLET CÍME |
| 2. | Polgári lakóház | 1549 | Ady Endre u. 18. |
| 7. | Polgári lakóház | 938 | Bajcsy Zsilinszky E. u. 11. |
| 11. | Paraszтház | 988 | Bocskai u. 28. |
| 13. | Módos paraszтház | 1841 | Csillag u. 6. |
| 17. | Paraszтház | 405 | Dobó köz 6. |
| 23. | Parasztpolgári ház | 2037/2 | Dózsa György út 14. |
| 27. | Paraszтház | 2125 | Fő u. 17. |
| 32. | Paraszтház | 1934/1 | Fő u. 42. |
| 36. | Polgári lakóház | 1925/1 | Fő u. 56. |
| 40. | Paraszтház | 1902 | Fő u. 84. |
| 41. | Polgári lakóház | 1899 | Fő u. 86. |
| 42. | Paraszтház | 1896 | Fő u. 92. |
| 43. | Közösségi ház | 1895 | Fő u. 94. |
| 46. | Paraszтház | 1051/1 | Hunyadi u. 22. |
| 47. | Paraszтház | 1049/2 | Hunyadi u. 26. |
| 48. | Népi lakóház | 396 | Kálvin tér 1. |
| 54. | Polgári lakóház | 2156 | Kossuth Lajos u. 23. |
| 58. | Paraszтház | 384 | Nagy u. 9. |
| 60. | Polgári lakóház | 209/1 | Nagy u. 12. |
| 62. | Polgári lakóház | 201/3 | Nagy u. 28. |
| 63. | Paraszтház | 452 | Nagy u. 31. |
| 64. | Paraszтház | 452 | Nagy u. 33. |
| 65. | Polgári lakóház | 198 | Nagy u. 34. |
| 69. | Paraszтház | 2045 | Pátyi út 3. |
| 71. | Paraszтház | 1861,1862 | Pátyi út 14. |
| 76. | Polgári lakóház | 183 | Rákóczi u. 10. |
| 81. | Paraszтház | 234/1 | Rákóczi u. 53. |
| 87. | Paraszтház | 479 | Szabadság u. 5. |
| 91. | Paraszтház | 1826 | Szalonna u. 18. |
| 92. | Malom | 963/2 | Széchenyi u. 1. |
| 94. | Paraszтház | 895 | Szent István u. 15. |
| 96. | Paraszтház | 899 | Szent István u. 19. |

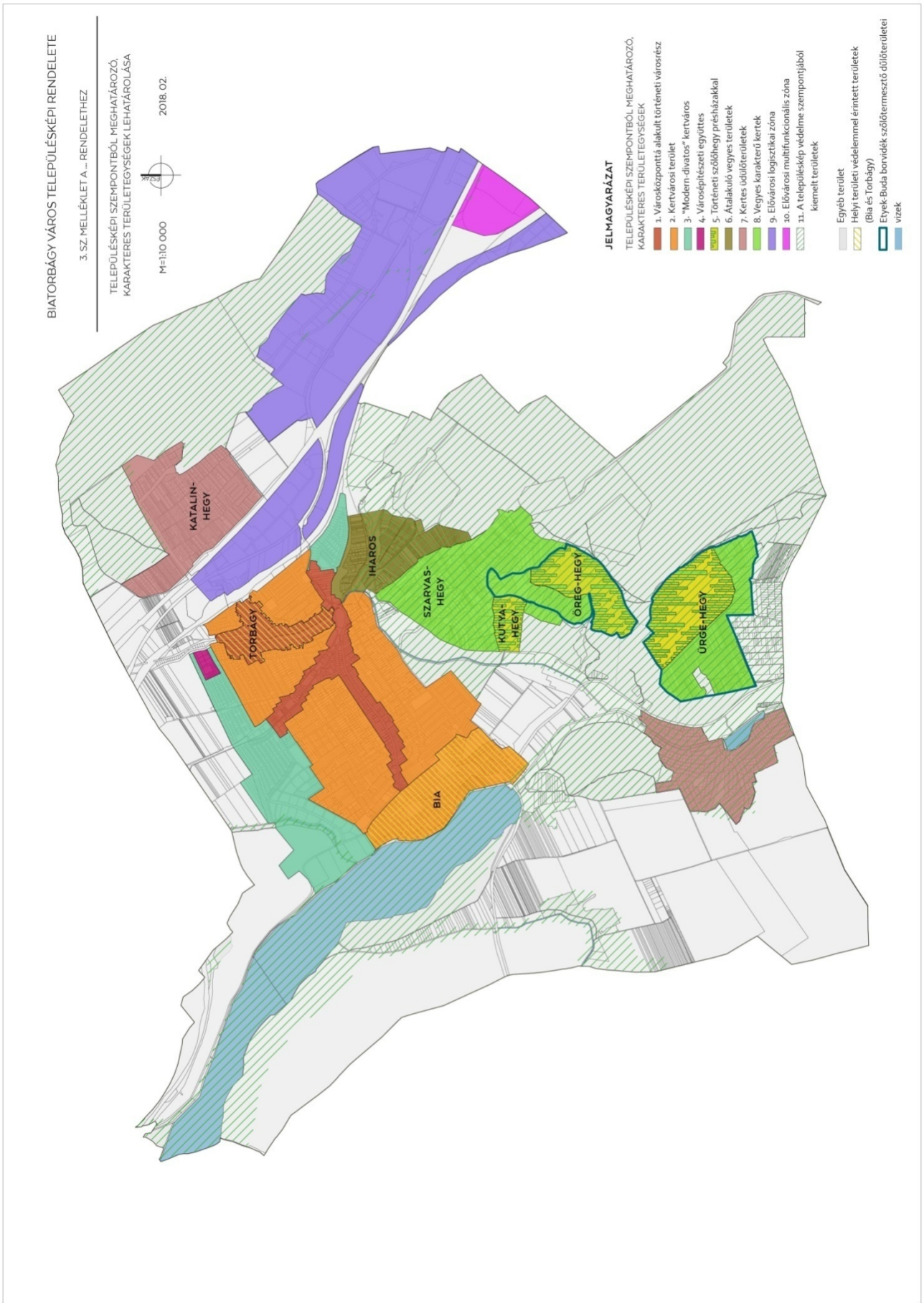
| | | | |
|---|---|---|---|
| 97. | Paraszthház | 6/1 | Szent István u. 30. |
| 98. | Paraszthház | 909 | Szent István u. 31. |
| 101. | Paraszthház | 1688/2 | Szent László u. 64. |
| 104. | Paraszthház | 1584 | Táncsics Mihály u. 10. |
| 107. | Volt vasúti épület | 1518/4 | Viadukt u. 4. |
| 111. | Pince | 4583 | Öreghegy (Dobogóhegy) |
| 112. | Présházpince | 4537 | Öreghegy (Dobogóhegy) |
| 114. | Présházpince | 4386 | Kutyahegy, Pamacs u. |
| 117. | Présházpince | 4356 | Kutyahegy, Turista út |
| 118. | Présházpince | 4354/1 | Kutyahegy, Turista út |
| 121. | Présházpince | 5213 | Ürgehegy – Fő u. |
| 123. | Présházpince | 5176/2 | Ürgehegy – Fő u. |
| 125. | Présházpince | 5129/1 | Ürgehegy – Nefelejcs u. |
| 126. | Présházpince | 5044 | Ürgehegy – Nefelejcs u. |
| 128. | Présházpince | 5042 | Ürgehegy – Nefelejcs u. |
| 129. | Présházpince | 5037 | Ürgehegy – Nefelejcs u. |
| 130. | Présházpince | 5007/1 | Ürgehegy – Nefelejcs u. |
| 131. | Présházpince | 5003 | Ürgehegy |
| 132. | Présházpince | 4801 | Ürgehegy |
| 133. | Présházpince | 4852/1 | Ürgehegy |
| 134. | Présházpince | 4087-4808 | Ürgehegy |
| 136. | Lipka pincék | | Ürgehegy |
| 137. | Pince | 5071/2 | Ürgehegy |
| 138. | Présházpince | 4378 | Kutyahegy |
| 139. | Présházpince | 5210 | Ürgehegy, 4. dűlő |
| 140. | Présház(pince) | 5200 | Ürgehegy |
| 141. | Présházpince | 5005 - 5006 | Ürgehegy – Nefelejcs u. |
| 142. | Présház | 4993/3 | Ürgehegy, 5. dűlő |
| 143. | Présházak | 4980/2-3 | Ürgehegy |
| 144. | Présház | 4696/2 | Kutyahegy |
| 145. | Présház | 4676 | Kutyahegy |
| 146. | Présház | 4628 | Kutyahegy |
| 151. | Présházpince | 5185/2 | Ürgehegy, 4. dűlő |
| 152. | Présházpince | 5346 | Ürgehegy, 4. dűlő |
| 153. | Présházpince | 5027 | Ürgehegy, 5. dűlő |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 155. | Présházpince | 5196 | Ürgehegy, 4. dűlő |
| 156. | Présházpince | 4986/1 | Ürgehegy, 5. dűlő |
| 157 | Rozália Kápolna | 2667/34 | Rozália park |
| 158 | Biai Református Templom | 456/2 | Nagy utca 45. |
| 159 | Vasútállomás épülete | 1518/11 | Viadukt u. |
| 160 | Viadukt | | Torbágy |

| KÖZTÁRGYAK | | |
|---|---|---|
| SOR | KÖZTÁRGY | KÖZTÁRGY CÍME |
| 1. | Pumpáskút | Csillag u. 6. előtt |
| 3. | Kerekeskút | Tópart u. 39. előtt |
| 5. | Kerekeskút | Dobó köz |
| 8. | I. vh. emlékmű | Szabadság u. és Széchenyi u. kereszteződése |
| 9. | Feszület | Bajcsy Zs. E. u. és Szent István u. |
| 11. | Határkereszt | Határkereszt sétány 1. előtt |
| 14. | Andrész kereszt | Ürgehegy – Nefelejcs utca, hrsz. 5162 |
| 15. | Vöröskereszt | Kutyahegy, Zajgó utca – Turista út kereszteződésében, a 4351/1 hrsz.-ú telek előtt |
| | Kálvária, Katalin-hegy | Katalin-hegy, Erdőalja út, hrsz. 032 |
| 18. | Híd | Pátyi út |
| 19. | Füzes-patak külterületi hídjai (2) | Barackvirág utca vonalában, Patak utcára kapcsolódóan |
| 21. | Keserűkút | Iharos, Keserűkút utca végén |
| 34. | Czöndör-kút és környezete | Kutyahegy, Zajgó utca vége |
| 38. | Rédey kút | Szarvas-hegy, hrsz. 4493, a 4295 hrsz.-ú telek előtti kiszélesedésben |
| | Feszület | Mészárosok útja 7724/62 hrsz |

| UTCAKÉPEK | |
|---|---|
| SOR | MEGNEVEZÉS |
| 1. | Ady Endre utca |
| 2. | Alkotmány utca |
| 3. | Bajcsy-Zsilinszy Endre u. - Szent István u. |
| 4. | Csillag u. |
| 5. | Csokonai utca - Dobó köz 1-8. |
| 6. | Dózsa György út |
| 7. | Füzes-patak partja |
| 8. | Fő utca 80-86. |
| 9. | Kálvin tér |
| 10. | Kossuth Lajos u. 1-21. |
| 11. | Meggyfa utca |
| 12. | Nagy utca |
| 13. | Óvoda köz |
| 14. | Református temető |
| 15. | Szalonna utca |
| 16. | Szentháromság tér |
| 17. | Táncsics Mihály utca |
| 18. | Tópart utca és környéke |
| 19. | Ürgehegy, 4. dűlő |

## Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása



**Nem ültethető növényfajok jegyzéke**

| | |
|---|---|
| *Acer negundo* | zöld juhar |
| *Ailanthus altissima* | mirigyes bálványfa |
| *Amorpha fruticosa* | gyalogakác |
| *Asclepias siryaca* | selyemkóró |
| *Celtis occidentalis* | nyugati ostorfa |
| *Elaeagnus angustifolia* | keskenylevelű ezüstfa (ezüstfűz, olajfűz) |
| *Fallopia japonica* | ártéri japánkeserűfű |
| *Fraxinus americana* | amerikai kőris |
| *Fraxinus pennsylvanica* | vörös kőris |
| *Humulus lupulus* | komló |
| *Maclura pomifera* | narancseper |
| *Parthenocissus vitacea* | közönséges vadszőlő |
| *Paulownia tomentosa* | császárfa |
| *Prunus serotina* | kései zelnicemeggy |
| *Reynoutria spp.* | japánkeserűfű fajok |
| *Rhus typhina (R. hirta)* | ecetfa |
| *Ribes aureum* | arany ribiszke |
| *Robinia pseudo-acacia* | fehér akác |
| *Solidago spp.* | aranyvessző fajok |
| *Syringa vulgaris* | közönséges orgona (májusi orgona) |
| *Wisteria sinensis* | lila akác |

**Látványterv tartalmi követelményei**

A településképi eljáráshoz kapcsolódó építészeti-műszaki terv kötelező tartalmi keretén belül:

1. Tervezett tereprendezés
2. Tervezett tömegalakítás
3. Tervezett tetőzet
4. Lejtő oldali homlokzati rajz
5. Tervezett homlokzati anyaghasználat és színezés
6. Kilátási-rálátási terv:

   a) A tervezési terület környezetének (természeti és épített környezetének) sziluettképe a tervezett létesítmény nélkül (meglévő állapot) és annak bemontírozott fotójával (tervezett állapot) a város fő megközelítő útjai felől, azokról a pontokról, ahonnan a változás a legmarkánsabban észlelhető, továbbá a városközpont irányából.

   b) A tervezett létesítmény kiszolgálását szolgáló egyéb, térszín felett megjelenő létesítményeknek ábrázolása alaptérképen és fotón. (légvezeték számára erdőirtás, nyiladék, kiszolgáló út létesítése, stb.)

   c) A létesítés következtében bekövetkező változások, a várható előnyök és bekövetkező károsodások szöveges értékelése.

7. Madártávlati látványterv 3 jellegzetes nézőpontból

**Helyi védelemhez kapcsolódó állapotrögzítő dokumentáció minimális tartalmi követelménye**

1. Fotódokumentáció
2. Helyszínrajz
3. Alaprajz(ok)
4. Metszetek
5. Homlokzati rajzok
6. Általános állapot leírás
7. Építészeti leírás (anyaghasználat és színezés stb.)
8. Gépészeti leírás: épületgépészeti rendszerek
9. Elektromossági leírás: létesítmény rendszere, megfelelősége, világító testek, homlokzati világítás, villámvédelmi külső egységek stb.
10. Környezet bemutatása, kerítés, kertészet, útburkolat

1. függelék
**Helyi értékvédelmi kataszter (Értékleltár)**

**Kérelem településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz**

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Főépítész

1. Kérelem településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz

| ÉRKEZTETÉS | IKTATÁS |
|---|---|
| | |

2. Kérelmező neve, címe/székhelye:
……
……
……
3. Kérelmező levelezési címe, telefonszáma, e-mail címe:
……
……
……3. A tervezett környezetalakítással összefüggő beavatkozás helye és helyrajzi száma:
……
……
……4. A tervezett környezetalakítással összefüggő beavatkozás rövid leírása:
……
……
……
……
……
…….
……
……
…….

A tájékoztatás és a konzultáció megalapozásához mellékelem a rendelet szerinti szükséges tervanyagot.

Biatorbágy, 201… . hónap: …… nap: …….

……
Kérelmező aláírása

**Kérelem a településképi véleményezési eljáráshoz**

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Polgármester

1. Kérelem településképi véleményezési eljáráshoz

| ÉRKEZTETÉS | IKTATÁS |
|---|---|
| | |

2. Kérelmező (építtető) neve, címe/székhelye:
……
……
……..
3. Kérelmező (építtető) levelezési címe, telefonszáma, e-mail címe:
……
……
…….
4. A tervezett építési tevékenység helye/érintett telek helyrajzi száma:
……
……
……..
5. A tervezett építési munka rövid leírása:
……
……
……
……
……
……
……
……
……

**A vélemény kialakításához szükséges építészeti-műszaki dokumentációt a rendelet szerinti tartalommal elektronikus formában az ÉTDR rendszerre feltöltve mellékelem.**
6. ÉTDR azonosító: ……..

Biatorbágy, 201… . hónap: …… nap: …….

……
Kérelmező aláírása

**Kérelem a településképi bejelentési eljáráshoz**

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Polgármester

1. Kérelem a településképi bejelentési eljáráshoz környezetalakítással összefüggő beavatkozás, rendeltetésmódosítás esetén

| ÉRKEZTETÉS | IKTATÁS |
|---|---|
| | |

2. Bejelentő neve, címe/székhelye:
……
……
……
3. Bejelentő levelezési címe, telefonszáma, e-mail címe:
……
……
……...4. A bejelentéssel érintett környezetalakítással összefüggő beavatkozás, rendeltetésmódosítás

- helye:

……
…….

- telek helyrajzi száma: ……..

5. A bejelentéssel érintett környezetalakítással összefüggő beavatkozás, rendeltetés módosítás rövid leírása:
……
……
……
……
……
……
……
……
……
6. A bejelentéssel érintett környezetalakítással összefüggő beavatkozás, rendeltetésváltás elvégzésének tervezett időtartama:
……
……
…….

**A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet a Tkr. rendelet szerinti tartalommal mellékelem.**

Biatorbágy, 201… . hónap: …… nap: …….

……
Kérelmező aláírása

**Kérelem a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések településképi bejelentési eljárásához**

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Polgármester

1. Kérelem a településképi bejelentési eljáráshoz a reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések településképi bejelentési eljárásához esetén

| ÉRKEZTETÉS | IKTATÁS |
|---|---|
| | |

2. Bejelentő neve, címe/székhelye:
……
……
……
3. Bejelentő levelezési címe, telefonszáma, e-mail címe:
……
……
…….4. A bejelentéssel érintett reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések elhelyezésének
- helye:

……
…….
- telek helyrajzi száma: ……

5. A bejelentéssel érintett reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések elhelyezésének rövid leírása, a homlokzati arányszám igazolása:
……
……
……
……
……
…….
6. A bejelentéssel érintett reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések elhelyezésének tervezett időtartama:
……
……
…….

**A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet a rendelet szerinti tartalommal mellékelem.**

Biatorbágy, 201… . hónap: …… nap: …….

……
Kérelmező aláírása

**Pályázati kérelem és adatlap a helyi védelem támogatáshoz**

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Polgármester

1. Pályázati kérelem és adatlap a helyi védelem támogatáshoz

| ÉRKEZTETÉS | IKTATÁS |
|---|---|
| | |

2. A pályázó neve, címe/székhelye:
……
……
……
3. A pályázó levelezési címe, telefonszáma, e-mail címe:
……
……
……
4. A kérelemmel érintett ingatlan helyrajzi száma és címe:
.....
5. A pályázó az ingatlan tulajdonosa / bérlője / használója (aláhúzandó)
6. A tervezett értékvédelmi munka rövid leírása:
……
……
……
……
……
……
7. Az igényelt támogatás jellege: visszatérítendő / nem visszatérítendő (aláhúzandó)
8. Az igényelt támogatás összege: .....
9. A kivitelezés várható befejezése: .....
**A pályázati elbíráláshoz, a rendelet szerinti tartalommal, a szükséges dokumentumokat mellékelem.**

A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell legalább, a felújítási célnak megfelelően:

a) építészeti érték esetén
   aa) a az utcai vagy közterületről belátható udvari homlokzatok felújításának vázlattervét,
   ab) az építészeti részlet, tetőszerkezet, tetőhéjalás esetén a tervezett felújítás módját,
   ac) kerítés felújításának tervét;
b) természeti érték esetén
   ba) tájépítész által készített szakvéleményt,
   bb) műszaki tervet;
c) minden esetben:
   ca) a hiteles tulajdoni lap vagy bérleti szerződés másolatát,
   cb) a megvalósítást megalapozó költségvetést,
   cc) a megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és határidejét,
   cd) a nyilatkozatot arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel.

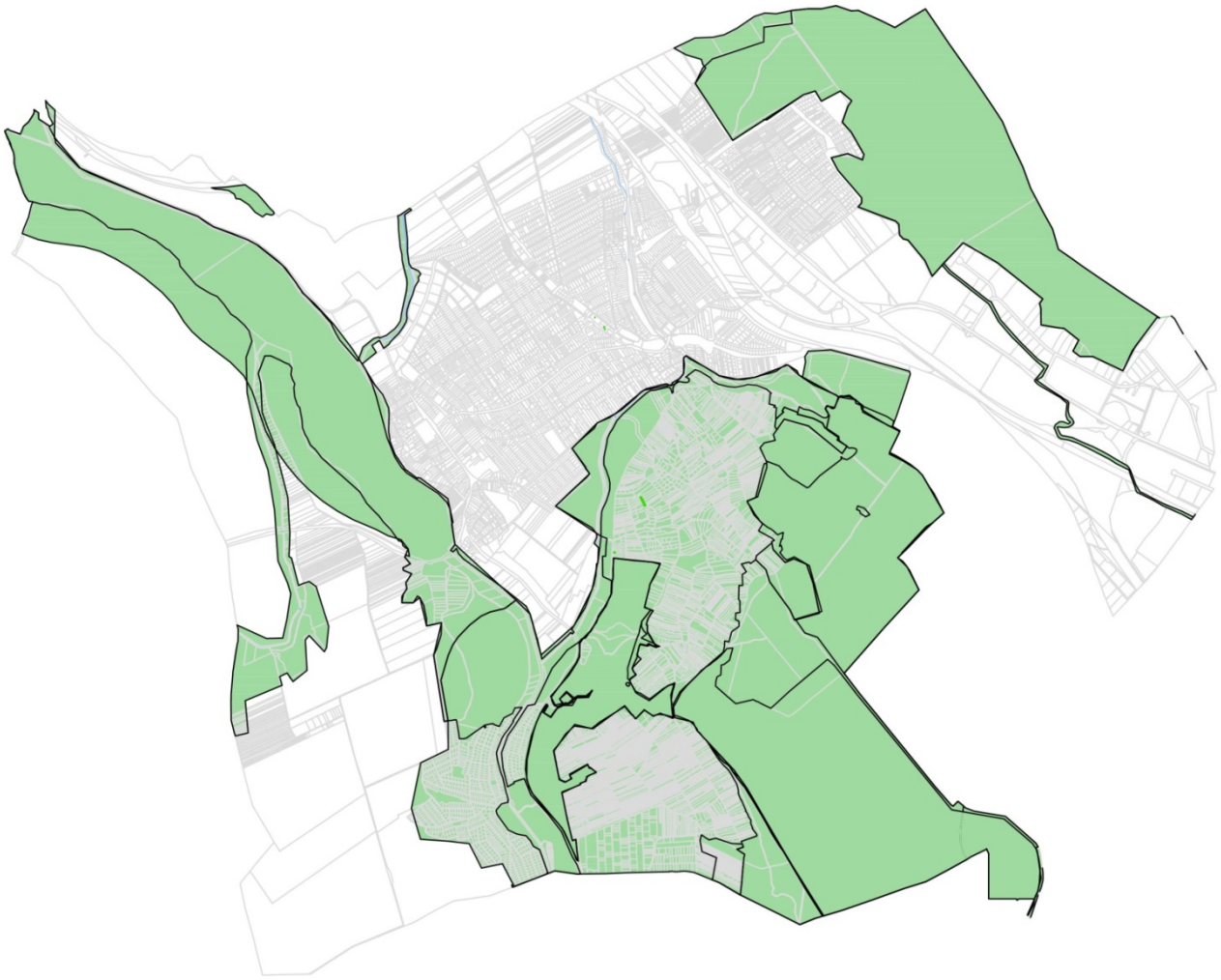
10. NYILATKOZAT

Alulírott …….. nyilatkozom, hogy Biatorbágy e rendelete szerint igényelhető helyi értékvédelmi támogatás megítélése esetén, a biztosítandó támogatást a rendelet figyelembevételével, a pályázott építési, illetve felújítási munka megvalósítására fordítom. Hozzájárulok, hogy a rendelet szerinti, kiíró által felállított munkacsoport az építési munkákat a helyszínen ellenőrizze. A munkák befejezését követően a támogatás felhasználásáról hiteles építőanyag és munkadíj számlákkal elszámolok.

Biatorbágy, 201… . hónap: …… nap: …….

……
Kérelmező aláírása

## Településkép védelme szempontjából kiemelt területek térképe



**Ültetésre ajánlott, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhonos fás szárú növényfajok**

Lombos fafajok

| | |
|---|---|
| *Acer campestre* | mezei juhar |
| *Acer platanoides* | korai juhar |
| *Acer pseudoplatanus* | hegyi juhar |
| *Acer tataricum* | tatár juhar |
| *Alnus glutinosa* | enyves éger |
| *Carpinus betulus* | közönséges gyertyán |
| *Cerasus avium (Prunus avium)* | vadcseresznye |
| *Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)* | sarjmeggy |
| *Fraxinus angustifolia ssp. pannonica* | magyar kőris |
| *Fraxinus excelsior* | magas kőris |
| *Fraxinu sornus* | virágos kőris |
| *Juglans regia* | közönséges dió |
| *Malus sylvestris* | vadalma |
| *Padus avium* | zelnicemeggy |
| *Populus alba* | fehér nyár |
| *Populus canescens* | szürke nyár |
| *Populus nigra* | fekete nyár |
| *Populus tremula* | rezgőnyár |
| *Prunus cerasus* | meggy |
| *Pyrus pyraster* | vadkörte |
| *Quercus cerris* | csertölgy |
| *Quercus petraea* | kocsánytalan tölgy |
| *Quercus pubescens* | molyhos tölgy |
| *Quercus robur* | kocsányos tölgy |
| *Salix alba* | fehér fűz |
| *Salix fragilis* | törékeny fűz |
| *Sorbus aucuparia* | madárberkenye |
| *Sorbus domestica* | házi berkenye |
| *Sorbus torminalis* | barkóca berkenye |
| *Tilia cordata* | kislevelű hárs |
| *Tilia platyphyllos* | nagylevelű hárs |
| *Ulmus glabra* | hegyi szil |
| *Ulmus laevis* | vénic szil |
| *Ulmus minor* | mezei szil |

Lombos cserjék

| | |
|---|---|
| *Colutea arborescens* | pukkanó dudafürt |
| *Cornus mas* | húsos som |
| *Cornus sanguinea* | veresgyűrűsom |
| *Corylus avellana* | közönséges mogyoró |
| *Crataegus laevigata* | kétbibés galagonya |
| *Crataegus monogyna* | egybibés galagonya |
| *Euonymus europaeus* | csíkos kecskerágó |
| *Euonymus verrucosus* | bibircses kecskerágó |
| *Frangula alnus* | kutyabenge |
| *Prunus spinosa* | kökény |

| | |
|---|---|
| *Rhamnus catharticus* | varjútövis |
| *Ribes uva-crispa* | egres |
| *Rosa canina* | gyepűrózsa |
| *Salix caprea* | kecskefűz |
| *Salix cinerea* | rekettyefűz |
| *Sambucus nigra* | fekete bodza |
| *Staphylea pinnata* | mogyorós hólyagfa |
| *Viburnum lantana* | ostorménfa |
| *Viburnum opulus* | kányabangita |

PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

| | |
|---|---|
| Ügyiratszám: PE/AF/00256-2/2018 | Tárgy: **Biatorbágy** településképi rendeletének |
| Ügyintéző: Ferencz Dóra | készítése – **vélemény** |
| Telefon: (+36 1) 485 6990 | Hivatkozási szám: - |

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Tarjáni István polgármester részére**
*Biatorbágy Város Önkormányzata*
*2051 Biatorbágy*
*Baross Gábor u. 2/a*

Tisztelt Polgármester Úr!

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

1. Javasoljuk a rendelettervezet felülvizsgálatát és átdolgozását, módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban:Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban:Jszr.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

   Felhívjuk a figyelmet, hogy a rendelettervezet 18.§ (1) bekezdés b) pontjának két ba) alpontja van.

   Kérjük, hogy a tervezetben a rövid megjelölések és a hivatkozások a Jszr. vonatkozó előírásaiban meghatározottak szerint szerepeljenek. (Pl.: 16.§ (1) f) pont – „émagasság"; stb.)

2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszr. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.

   Kérjük, hogy ellenőrizzék a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel az illeszkedésre vonatkozó és a kialakult/eredeti állapotra utaló előírásokra. [Pl.: 5. § (2)-(3) bekezdés; 17.§ (2) és (4) bekezdés; 18.§ (3) bekezdés f) pont; 19.§ (3) bekezdés c) pont; 21.§ (2) bekezdés b) pont; 31.§ (2) bekezdés; stb.] Javasoljuk megfontolni azokat a szabályozásokat, amelyek szubjektív megítélést tesznek lehetővé és ezáltal megkérdőjelezhető helyzetet teremthetnek; továbbá kérjük azon rendelkezések átgondolását, amelyek építésjogi szempontból nehezen értelmezhető fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, kötelezettségeket tartalmaznak. [Pl.: 17.§ (11) bekezdés – „a hagyományostól idegen anyagok"; 18.§ (1) bekezdés a) pont; 18.§ (1) bekezdés f) pont; 18.§ (1) bekezdés gb) pont esetében a „telekhatár" pontosítása szükséges; 18.§ (3) bekezdés h) pont – „a helyi hagyományos építészetre jellemző színezés"; 21.§ (1) bekezdés c) pont – „közepesen magasra törő koronaalakkal rendelkező"; stb.]

Felhívjuk a figyelmet, hogy sem a Tktv.-ben, sem az R.-ben nem szerepel a *„karakterterület”* elnevezésű fogalom. A település közigazgatási területét *„helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett területek”*-re, *„településképi szempontból meghatározó területek”*-re és *„egyéb területek”*-re lehet felosztani a településképi rendeletben. Fentiekre tekintettel vizsgálják felül a rendelet-tervezet szövegét és a jogszabályokban rögzített fogalomrendszer alkalmazását kérjük.

Javasoljuk, hogy a településképi rendelet szerint lehatárolt területekre határozzák meg a szabályozásokat és nem a HÉSZ által meghatározott területekre vonatkozóan. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet tervezet 36.§ (1) bekezdésének felülvizsgálatát.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R. 22.§ (9) bekezdése szerint a településképi követelmény a helyi építési szabályzatban meghatározható helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket nem tartalmazhat.
Álláspontunk szerint az építési telek beépítési módjával, az építési hellyel (elő-, oldal- és hátsókert mérete; stb.), az építménymagassággal és a kerítés magasságával kapcsolatos előírást, valamint az építmények megvalósításához kapcsolódó terepkialakítás szabályozását a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel vizsgálják felül a rendelettervezetet és a vonatkozó rendelkezéseket szíveskedjenek törölni. (Pl.: épületmagassággal kapcsolatos előírások – 16.§ (1) bekezdés e) pont; beépítési móddal kapcsolatos előírások – 24.§ (2) bekezdés b) pont; kerítésmagassággal, támfalmagassággal kapcsolatos előírások – 16.§ (1) bekezdés l) pont, 18.§ (1) bekezdés ba) pont, 23.§ (1) bekezdés ab) pont, 28.§ (1) bekezdés b) pont, 29.§ (1) bekezdés d) pont, 30.§ (5) bekezdés; előkert méretével kapcsolatos előírások – 23.§ (1) bekezdés b) pont, 26.§ (2) bekezdés ac) pont; építési hellyel kapcsolatos előírások – 26.§ (2) bekezdés b) pont; tereprendezés, terepkialakítás szabályozása – 29.§ (1) b) bekezdés; homlokzatmagassággal kapcsolatos előírások – 23.§ (2) bekezdés a) pont, 24.§ (2) bekezdés a) pont, 25.§ (1) bekezdés b) pont, 26.§ (2) bekezdés aa) pont; stb.)

3. Javasoljuk a rendelettervezet felülvizsgálatát és szükséges esetben módosítását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv.), az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben, a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Vhr.) és az R.-ben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

   Felhívjuk a figyelmet, hogy a településképi rendeletnek a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a településképi arculati kézikönyv tartalmával összhangban kell lennie.
   A településképi arculati kézikönyvben – a településképi követelmények megalapozására – meg kell határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

A településképi szempontból meghatározó területeket a településképi arculati kézikönyvben dokumentált, az érintett területre vonatkozó jellegzetes és egyedi településszerkezet, településkarakter, tájképi elem, vagy egyéb helyi adottság alapján kell meghatározni a településképi rendeletben.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az R.-ben foglaltak szerint településképi követelményeket a helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett területekre és elemekre, a településképi szempontból meghatározó területekre, valamint az egyéb területekre lehet meghatározni.
A településképi követelmény lehet területi építészeti, egyedi építészeti valamint reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény.
Helyi védelemmel kapcsolatosan egyedi építészeti településképi követelményt, reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményt megengedő, tiltó vagy kötelező jelleggel lehet előírni.
A településképi szempontból meghatározó területekkel és a helyi területi védelemmel érintett területekkel kapcsolatosan egyedi építészeti településképi követelmény csak megengedő vagy tiltó jellegű lehet, de a reklámokra, reklámhordozókra, cégérekre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmény megengedő, tiltó vagy kötelező jellegű is lehet.
A helyi védelemmel érintett területekre és a településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmény csak kötelező jelleggel határozható meg.
Egyéb területeken csak építmény anyaghasználatára és fás szárú növényfajok telepíthetőségére vonatkozó, tiltó jellegű egyedi építészeti követelmény, valamint reklámokkal, reklámhordozókkal, cégérekkel és egyéb műszaki berendezésekkel kapcsolatos megengedő, tiltó vagy kötelező településképi követelmény határozható meg. Egyéb területeken területi építészeti követelmény nem határozható meg.
Területi építészeti követelményt az R. 23/E.§ (3) bekezdésében felsoroltakra, egyedi építészeti követelményt az R. 23/F.§ (2) bekezdésében felsoroltakra lehet meghatározni.
Az R. 23/E.§ (2) bekezdése szerint a területi építészeti követelményeket a településképi arculati kézikönyv településszerkezetre, telekstruktúrára, utcavonal-vezetésre és az utcakép minőségi formálására, védelmére vonatkozó javaslatai alapján kell meghatározni a településképi rendeletben.
Az R. 23/F.§ (1) bekezdése szerint az egyedi építészeti követelményeket a településképi arculati kézikönyvben meghatározott településképi és arculati jellemzők, értékek, továbbá a településkép minőségi formálására és védelmére vonatkozó javaslatok alapján kell meghatározni a településképi rendeletben.
Kérjük, hogy a fentiek alapján vizsgálják felül és dolgozzák át a rendelettervezet területi építészeti követelményekre és egyedi építészeti követelményekre vonatkozó részeit.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció , valamint a településképi bejelentési eljárás nem településképi követelmény, hanem településkép-érvényesítési eszköz. Szakmai konzultáció, vagy településképi bejelentési eljárás elmaradása önmagában nem teremti meg a településkép-védelmi bírság kiszabásának lehetőségét. Ugyanígy, ha az építési tevékenységet a bejelentéstől eltérően valósították meg, de az elkészült építmény nem sért településképi követelményt; ebben az esetben sem lehet településkép-védelmi bírságot kiszabni. Fentiek alapján kérjük, hogy dolgozzák át a rendelettervezet 45.§-át.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az Ákr. 133.§ (1) bekezdése szerint a végrehajtást - ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik - a döntést hozó hatóság rendeli el, de az Ákr. 134.§ (1) bekezdése értelmében a végrehajtás foganatosítását - ha törvény, kormányrendelet vagy önkormányzati hatósági ügyben helyi önkormányzat rendelete másként nem rendelkezik - az állami adóhatóságnak kell végeznie. Fentiekre tekintettel a rendelettervezet 46.§-ának pontosítását kérjük.

A településképi követelményeket sértő reklámok, reklámhordozók esetén az illetékes megyei kormányhivatal folytathat le kötelezési eljárást.

4. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból; illetve az elírások, egybeírások javítását kérjük. Pl.: 16.§ (1) bekezdés e) pont; 18.§ (3) bekezdés e) pont – „horgany-horganyzott korcolt lemezfedés”; stb.

**Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:**

1. Felhívom a figyelmét, hogy az R. 43/A.§ (6) bekezdés szerint a polgármester a településképi arculati kézikönyv, településképi rendelet elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.
2. Az R. 43/B.§ (1) bekezdés a) pontja szerint a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi az önkormányzati honlapon hirdetményben és az önkormányzati hivatalban nyomtatásban.
3. Kérem, hogy a jóváhagyott településképi arculati kézikönyvet, településképi rendeletet az R. 43/B.§ (1) bekezdés b) pont bb) alpontja szerint küldje el hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt a Pest Megyei Kormányhivatalnak (a továbbiakban: Hivatal), vagy az R. 43/B.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a kézikönyvet és a településképi rendeletet szerkeszthető digitális formátumban a jegyzőkönyvvel együtt, mint elektronikus úton hitelesített dokumentumokat tegye elérhetővé a Hivatal számára.
4. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző a településképi rendeletet a jogszabály kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzéteszi, valamint a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül továbbítja a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
5. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Jat. 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

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

Budapest, 2018. július 4.

**Dr. Tarnai Richárd kormánymegbízott**
nevében és megbízásából:

**Váradi Tibor**
állami főépítész

Kapják:
1. Címzett
2. Irattár - *helyben*

Állami Főépítész
1052 Budapest, Városház u. 7. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270
Telefon: (+36 1) 485 6900
E-mail: allamifoepitesz@pest.gov.hu Web: http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**
2509 Esztergom, Strázsa-hegy ✉ 1525 Budapest, Pf. 86.
Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.
Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168
E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu
KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

*Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Üi.sz.:** 318/4/2018.
**Ü.int.:** Garamszeginé Németh Mónika
**Tárgy:** Biatorbágy Város Településképi Rendelet – véleményezés

**Rumi Imre,**
**főépítész**
**Biatorbágy Város**
**Polgármesteri Hivatal**
Biatorbágy
Baross Gábor utca 2/a
2051

***Tisztelt Főépítész Úr!***

Biatorbágy Város vonatkozásában készített Településképi Rendelet (továbbiakban: TKR) benyújtott tervezetével kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A benyújtott TKR-tervezetben meghatározott településképi szabályozások megítélésünk szerint a TAK-ban meghatározott építészeti útmutatókkal, ajánlásokkal alapvetően összhangban vannak, jóváhagyásuk ellen Igazgatóságunk kifogást nem emel. Külön kiemeljük a *településkép védelme szempontjából kiemelt területekre* előírt látványterv készítésének kötelezettségét. A TKR-tervezet 3. számú melléklete alapján a *településkép védelme szempontjából kiemelt területek* körébe tartozó településrészek egyúttal az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényben (továbbiakban: OTrT) kijelölt *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének is részét képezik*. Igazgatóságunk véleménye szerint az OTrT-ben megfogalmazott elvárásoknak a TKR-ben javasolt szabályozás megfelel, a kijelölt területek tájképi értékeinek megőrzését elősegíti. Mindezek alapján a *településkép védelme szempontjából kiemelt területekre* javasolt szabályozást Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból mindenképpen szükségesnek tartja, jóváhagyását támogatja.

Állásfoglalásunkat a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A § (7) bekezdése, továbbá a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 37.§ d) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2018. július 17.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából

dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: 1. Címzett (e-mail: rumi.imre@biatorbagy.hu )
2. Irattár