



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu •
www.biatorbagy.hu

A településképi rendeletről, valamint a reklámok és reklámhordozók elhelyezéséről szóló rendeletről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az építésügyi igazgatásban történt jelentős változások egyik új jogszabályi eleme a településképi védelmről 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 rendelt előkészítése során a kormányrendeletben jelölt államigazgatási szervektől kért adatszolgáltatást, és Biatorbágy Város Önkormányzatának partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendeletnek megfelelően lakossági fórumot tartottunk két alkalommal. Az előterjesztéshez csatoljuk a lakossági fórumok jegyzőkönyveit.

A lakosság részéről érdemi észrevétel nem érkezett.

Előterjesztéshez csatolom a véglegesített településképi rendelet tervezetét és a TKR miatti HÉSZ módosítás tervezetét is.

A mellékletek alapján kérem, hogy a Képviselő-testület fogadja el a partnerségi egyeztetés lezárására vonatkozó javaslatomat, és alkossa meg a településképi rendeletet, valamint a reklámok és reklámhordozók elhelyezéséről szóló rendeletet.

Biatorbágy, 2018. március 23.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Melléklet:

- határozati javaslat
- rendelet tervezet

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2018. (III. 29.) határozata

Javaslat a településképi rendelet (TKR) partnerségi egyeztetésének lezárására

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület megtárgyalta **Biatorbágy településképi rendelet partnerségi egyeztetésének lezárásáról** szóló előterjesztést, amelyről az alábbi döntést hozza:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testület az előkészítés során lefolytatott partnerségi egyeztetést, a megtartott lakossági fórumok jegyzőkönyveiben foglaltak alapján, észrevétel nélkül lezárja.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtásért felelős: főépítész, műszaki osztály

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE – VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG**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 megszüntetése
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 karakteres területegységekre 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 karakterterületek településképi követelményei (Öreghegy, Kutyahegy, Űrgehegy)
 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 főépítész 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 cégek elhelyezésének szabályozása.

(3) 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, cégek 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.

(4) 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.

(5) E rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Helyi területi védelemmel érintettterületek, helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások és köztárgyaktérképe
- b) 2. melléklet: Helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások, köztárgyak és utcaképek listája,
- c) 3. melléklet: Településképi szempontból meghatározó karakterterületek lehatárolása,
- d) 4. melléklet: Nem ültethető növényfajok jegyzéke.

(6) E rendelet függelékei:

- a) 1. függelék: Helyi értékvédelmi kataszter (Értékleltár),
- b) 2. függelék: Kérelem településképi-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, cégek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések településképi bejelentési eljárásához,
- f) 6. függelék: Látványterv tartalmi követelményei,
- g) 7. függelék: Helyi védelemhez kapcsolódó állapotörögzítő dokumentáció minimális tartalmi követelményei,
- h) 8. függelék: Pályázati kérelem és adatlap a helyi értékvédelmi támogatáshoz,
- i) 9. függelék: A településképi védelme szempontjából kiemelt területek térképe,
- j) 10. függelék: Ültetésre ajánlott a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhoz illő 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 településképi 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 karakterterületek identitásának és településképi fejlesztése,
- e) a karakteres településrészekre vonatkozó településképi követelmények megállapítása,
- f) a településképi rontó épületek, építmények, műszaki, berendezések, reklámok felkutatása és intézkedés azok elbontásáról, vagy helyreállításáról,
- g) a kiemelt jelentőségű közterületek, zöldfelületek településképi fejlesztése.
- h) a településképi követelményeket érvényesítő 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 7. függelék 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. *cégek, egyéb hirdetési célú berendezések*: üzletfelirat, cégtábla, címtábla, cégér, totemoszlop, reklámgrafika, molinó;
5. *előkert telekrész*: a főrendeltetésű épület homlokzatsíkja és a telek utcai határvonala közötti terület;
6. *előtető*: az épület részeként az épületek bejáratai elé/főlé 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. *információs célú berendezés*: önkormányzati hirdetőtábla, önkormányzati óriásplakát, önkormányzati falújság, információs vitrin, útbaigazító hirdetmény, közérdekű molinó;
9. *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.
10. *jókarbantartás*: az építési kivitelezési tevékenységről szóló jogszabály szerinti tevékenység;
11. *településképi harmónia*: az egymás közelében lévő környezeti elemek egyensúlyának és egybetartozásának érzését keltő látványtulajdonság;
12. *kandeláber reklám*: Közvilágítási oszlopokon 1- 1,5 m² méretben, egyvonalban, azonos magasságban, négyzetes, vagy téglalap kivitelben alakítható ki. Oszloponként két darab helyezhető el, úttesttől kifelé és/vagy befelé, a hatályos utügyi jogszabályok figyelembevételével;
13. *közérdekű molinó*: elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó molinó,
14. *más célú reklámhordozó berendezés*: a közterületi pad, kerékpártámasz, kerékpár tároló, hulladékgyűjtő, telefonfülke, közterületi illemhely, stb.
15. *melléépület*: Az alábbi, a telek és a telken álló főépítmény(ek) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények, melyek nem tartoznak a melléépítmények körébe:
 - a) járműtároló (önálló garázs, támfalgarázs)
 - b) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) tárolóépület (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szén, fészert, magtár, góré, csűr és más tároló)
 - d) kazánház,
 - e) műterem,
 - f) kézműipari építmény,
16. *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;
17. *pasztellszínek*: a színek világos és kis telítettségű árnyalatai;
18. *reklám*: a Tktv. 11/F. § 3. pontjában meghatározott reklám,
19. *reklámgrafika*: a homlokzat felületére (a síkjából nem kiemelkedően) festett, mázolt, karcolt ábra, felirat, kép,
20. *reklámhordozó*: a Tktv.11/F. § 4. pontja által meghatározott eszköz, berendezés, létesítmény;

21. *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),
22. *településképet rontó építmény*: megjelenésével, méretével, formáival, arányaival, színezésével környezetében disszonáns hatású építmény;
23. *településképi bejelentési terv*: településképi bejelentési eljárás során, olyan a bejelentés mellékleteként elkészített építészeti – műszaki terv, mely alapján műszakilag világosan körülhatároltan tisztázható a tevékenység településképi védelmi érdekekkel való összhangja, az adott építési tevékenység és annak településképre gyakorolt hatása;
24. *terepfeltöltés*: a telek természetes terepszintjének 1 m-nél nagyobb mértékű módosítása;
25. *totemoszlop*: karcsú, környezetéből kiemelkedő reklámhordozó, dobozolt, világító hirdető felülettel;
26. *többszintes növényállomány*: a telek zöldfelülete területének minden 150 m²-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 gyeper 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 településkép (karakteregységek 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 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.

(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 adatok 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 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 bontást megelőzően az építményről állapottrógzító dokumentációt (7. sz. függelék) kell készíteni, amennyiben a védetté nyilvánítási eljárás során készült, akkor azt aktualizálni kell. Lehetőség szerint meg kell őrizni az értékes építészeti elemeket, tárgyakat.

5. Helyi védettség keletkeztetése és megszüntetése

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, 7. sz. függelék 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 katasztert) kell vezetni, és gondoskodni kell annak folyamatos karbantartásáról. A nyilvántartás és annak korábbi változatai nyilvánosak, abba bárki betekinthez.

(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.

(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 támogatás 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 összege:

- a) épületfelújítás esetén 1.500 000 Ft,
- b) kerítés, homlokzat, nyílászáró felújítás esetén 1.000.000 Ft,
- c) egyéb esetekben max 600.000 Ft.

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 településképi 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 ésatelepülésképi szempontból meghatározó karakterterületen 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 településképi formálására. Építési tevékenység, környezetalakítás, reklám elhelyezése nem okozhatja a városrész településképi romlását.

(2) E fejezetben meghatározott településképi követelmények alól eseti felmentés állapotörögzítő dokumentáció és településképi bejelentési terv főépítészhez történő benyújtásával kérhető, amelyről főépítészti véleményben kell döntést hozni.

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 meghatározó, karakteres területegységek

- a) Városházpontonként alakult történeti városrész,
- b) Kertvárosi terület,

- c) „Modern-divatos” kertvárosi terület,
- d) Városépítészeti együttes,
- e) Történeti szőlőhegy prэшázakkal,
- 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) Településképi 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 bővítésének épületmagassága a két szomszédos épület épületmagasság 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 keresztzárny létesíthető, melynek gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint a fő tömeg gerincmagassága.
- 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) Utcái homlokzaton nem építhető 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, magassága nem haladhatja meg az 1,7 m-t.
- m) Tömör kerítés világos színű kőből vagy mészkőből épülhet vagy korszerű szerkezettel, de kőburkolattal. Az utcai kerítések esetén ajánlott a hagyományos zömök kőoszlopok közötti elemes kőmezők kialakítása.
- n) Áttört kerítés esetén a lábazat és a kerítés oszlopok anyagavagy azok burkolatafaragott/fűrészelt mészkő lehet.
- o) Kerítésmező, kapuk fából alakíthatók ki.
- p) A közterület felé kőlábazatú fa léckerítés vagy faragott mészkő kerítés építendő.
- r) A kerítés magasságát a szomszédos meglévő kerítések magasságához illeszkedően kell meghatározni.
- s) Lakóépületeket kiszolgáló közterületen új fasor telepítése csak hagyományos fafajokkal történhet: diófa vagy meggyfa alkalmazásával. Bia értékvédelmi területén, a Nagy és Szent István utcákban új fasor telepítése oszlopos tölgy (*Quercus robur 'Fastigiata'*) előnevelt fafajjal történhet.
- t) Közterületek átépítése esetén azok burkolatának, utcabútorainak kialakítását a környezet karakterének megőrzésével kell megtervezni.
- u) Közterület alakítási terv (KAT) készítendő:
- ua) a Kálvin tér és kapcsolódó közterületeire,
 - ub) az Uray Géza úti és Nagy utcai közlekedési csomópontra, valamint zöldterületekre,
 - uc) 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, tégl, 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 mészkővel burkolt felület; sötétebb színű lábazattal.
- c) a melléképületek, melléképítmények esetében sem alkalmazható tetőhéjazatként hullámpala, műanyag hullámlemez, bitumenes zsindelyfedés, cserepes lemez, vagy fémlemezfedés.
- d) a zárt sorúan 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 megfelelően 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.

(3) Az épületek homlokzatszízeit 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) Utcái homlokzaton nem építhető 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 nem változtatja meg.

(11) A kerti kis architektúrák építésénél és egyéb felületképzések esetén csak a helyi hagyományos anyaghasználat megengedett. Kerülni kell a díszkavicsok és színezett egyéb, a hagyományostól idegen anyagok használatát.

14. Településképi szempontból meghatározó karakteres területegységekre vonatkozó általános településképi követelmények

18. § (1) Területi építészeti követelmény:

a) Bármely területegységben csak magas színvonalú építészeti alkotásként megjelenő épület építhető, a hagyományos és kortárs építészeti megoldások alkalmazásával, a területegységekre vonatkozó speciális szabályok figyelembe vételével.

b) Bia és Torbágy helyi területi védelemmel érintett területei, az elővárosi multifunkcionális zóna és a történeti szőlőhegy présházakkal karakterterületek kivételével:

ba) közterület felé csak áttört kerítés létesíthető, legfeljebb 1,7 m magassággal, az épülettel harmonizáló anyaghasználattal,

ba) hátsó telekhatáron és oldalsó telekhatáron álló kerítés legfeljebb 2,0 m magas lehet.

c) Zajárnyékoló fal vagy 2 m-nél magasabb kerítés, valamint 1 m-nél magasabb támfal, rézsű növényzeti takarással tartandó fenn.

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

e) Közterületi vagy magáningatlanon lévő kutak elsődlegesen hagyományos anyagok alkalmazásával újíthatók meg. Kút megszüntetése csak településképi bejelentéssel kezdeményezhető.

f) Bármely területegységben 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.

g) 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 a telekhatártól 5,0 m-re kerül elhelyezésre,

gc) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a HÉSZ 27.§ (7) rendelkezései szerint.

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

a) Fasorok telepítése utcaszakaszonként azonos fafajjal, összehangoltantörténhet. 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 karakterterületek kivételével csak alacsony fenntartási igényű, ökológikus 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.

(3) Egyedi építészeti követelmény:

a) Építéskor a településképet meghatározó beépítést, anyaghasználatot, tömegformálást, homlokzati megjelenést és magasságot kell figyelembe venni, az illeszkedés szabályainak megfelelően.

b) Az értékkataszterben (1. és 2. sz. melléklet) szereplő épület felújításakor meg kell őrizni az épület jellegét, homlokzatnyílásait, homlokzatszékeit.

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

d) Feleslegesen tördelt, túlságosan tagolt tetőforma nem építhető.

e) A történeti szőlőhegy prэшázakkal karakterterületeken tetőhéjalásra hagyományos égetett cserép alkalmazható, vörös és barna árnyalatokban. Egyéb karakterterületeken a magastető héjazatára betoncserép, horgany-horganyzott korcolt lemezfedés, bitumenes zsindely is alkalmazható, szürke árnyalatokban.

f) A karakterterületeken 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.

g) Kiszolgáló épületeket a főépítménnyel egy tömegben kell elhelyezni. Az 1000 m²-nél nagyobb telkek esetében különállóan is elhelyezhetők, de csak a főépület építési oldalán, ahhoz illeszkedő kialakítással, annak szélességét nem haladhatják meg.

h) Épületek színe a helyi hagyományos építészetre jellemző színezés lehet.

i) 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 indokoltá teszik, és ha az épület tetőhajlásszöge nem haladja meg a 10°-ot.

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

k) Homlokzatképzés az épület karakteréhez igazodóan, lehetőleg fűrészelt, faragott mészkő vagy simított vakolt felülettel alakítandó ki.

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

m) Utca felőli tornácbeyarat nem szüntethető meg, a tornác oldala nem zárható le.

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

o) A kútház cseréje esetén az eredeti állapot helyreállítandó, vagy valamely kataszterben szereplő mintaszerint alakítandó ki.

p) Elötető az épület tetőhéjalásához hasonló minőségű, azzal harmonizáló anyaghasználattal alakítható ki.

r) 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.

(4)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 karakterterületek helyi értékvédelem alatt álló területeire és egyedi értékeire a 16. §, 17. § és 18. §-ban foglalt településképi követelmények az alábbi eltérésekkel alkalmazandók:

(2) Területi építészeti követelmény:

- a) A karakterterületen kerítés a TAK szerinti minták alapján alakítandó ki.
- b) Új fasor telepítése magas díszítő értékű növényfajok alkalmazásával történhet.
- c) Közterület alakítási terv (KAT) készítendő a Szabadság út, Baross Gábor utca és az Ybl Miklós sétány által közrefogott zöldterületre és kapcsolódó közterületeire.

(3) Egyedi építészeti követelmény:

- a) A karakterterületeken a városközponti léptéknek és a kulturális, igazgatási, szolgáltatási karakternek megfelelő építmény építhető.
- b) Az épületek tömegformálása, anyaghasználata a hagyományos értékekből kiinduló modern, a városiasodást elősegítő stílusú legyen.
- c) A tetők formájának, gerincvonalának az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz és utcaképhez kell igazodnia.
- d) A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - da) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - db) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

16. Kertvárosi területre vonatkozó településképi követelmények

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

(2) Területi építészeti követelmény:

- a) Lakóépületeket kiszolgáló közterületen új fasor telepítése tájhonos fafajokkal történhet.

(3) Egyedi építészeti követelmény:

- a) Az épület tömege kövesse az utcában nagyobb arányban található – jellegadó – épülettömegeket, tetőformákat.
- b) 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 előkert távolság, kialakítása indokolt esetben településképi konzultáció alapján lehetséges.
- c) Az épületek alakítása során a hagyományos anyagok mellett a korszerű-modern, időtálló anyagok is alkalmazásra kerüljenek.

d) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:

- da) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
- db) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

17. „Modern-divatos” kertvárostelepülésképi követelményei

21. § (1) Területi építészeti követelmény:

- a) Társasház udvarán kerítés nem létesíthető, térhatárolásra sövény vagy növényzettel takart, lábazat nélküli, legfeljebb 1,4 m magas drótkerítés alkalmazható.
- b) Kerti építmények az épülettel harmóniában alakíthatók ki.
- c) A karakterterület utcaszakaszain és a karakterterülettel szomszédos utcaszakaszokon új fasor telepítése az épületek léptékéhez igazodó, közepesen magasra törő koronaalakú fafajjal történjen.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

- a) Új épület magastetővel alakítható ki.
- b) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon.

18. Városépítészeti együttes területére vonatkozó településképi követelmények

22.§ (1) Területi építészeti követelmény:

- a) Belső udvaron kerítés nem létesíthető, térhatárolásra sövény alkalmazható.
- b) A karakterterülettel szomszédos utcaszakaszokon új fasor telepítése az épületek léptékéhez igazodó, magasra törő koronaalakú fafajjal történjen.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

- a) Erkélyek, loggiák, nyílászárók átszínezése, újrafestése a társasházi közgyűlésen közösen meghatározott anyaghasználat (típus és szín) történhet.
- b) A belső udvarok, az egyes épületek homlokzatainak, nyílászáróinak, épülettartozékainak alakítása, színezése, kiegészítése, bővítése épületenként egységes, főépítési szakmai konzultáción egyeztetett követelmények szerint végezhető.

19. Történeti szőlőhegy prэшázakkal karakterterületek településképi követelményei (Öreghegy, Kutyahegy, Ürgehegy)

23. § (1) Területi építészeti követelmény:

- a) A karakterterületen:
 - aa) támfal csak pincéhez kapcsolódóan alakítható ki, mész kő falazat felhasználásával;
 - ab) legfeljebb áttört kerítés vagy vadvédelmi céllal növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítés/vadvédelmi kerítés létesíthető, max. 2 m-es magassággal.

b) Az Ürge-hegyi karakterterületen:

- ba) átmenő telek esetén épület a lejtő oldali közterülethez kapcsolódóan telepíthető, legfeljebb 2 m széles előkerttel vagy a szomszédos beépítésekhez igazodóan utcavonalon állóan;
- bb) a csak hegy oldali közterülethez kapcsolódó telek esetén, az épület hátravontan, legalább 10 m-es előkert tartásával helyezhető el;
- bc) 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.

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

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Az Ürge-hegyi és Öreg-hegyi karakterterületen épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4 m-t.

b) A karakterterületeken:

- 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 m² nyíló felületű ablak lehet,
- be) tetőtér beépítést legfeljebb a helyi egyedi védelem alatt nem álló épületek esetében szabad kialakítani.

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

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

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

f) Nyílászárók fa anyagból natúr, fehér, sötétzöld, okker, barna, terrakotta színekre festhetők, kivéve eredeti színezéssel a Biatorbágy értékkataszterében 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) Előkertben csak a szőlőhegyre jellemző hagyományos fafajok és diófa telepíthető. Sövénynek szőlőlugas vagy tájhonos lombhullató fás szárú növényzet telepíthető.

i) Tetőtér beépítésű épület elé a diófa telepítés kötelező.

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

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

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

24. § (1) Területi építészeti követelmény:

a) Új fasor telepítése tájhonos fajokkal történhet.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) A karakterterületen épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 9 m-t, lejtős terep esetén a 6,5 m épületmagasságot.

b) Iharos és Keserűkút utcákról nyíló telkek esetében a fő- és melléképületek hátravontan, szabadonállóan helyezhetők el, a HÉSZ és a szabályozási terv szerint.

c) Lapostető tagolt épülettömeggel alakítható ki.

d) Iharos és Keserűkút utcákról nyíló telkek esetében az utcai homlokzat hossza (épületszélesség) nem haladhatja meg a 12 m-t.

21. Kertes üdülőterületekre vonatkozó településképi követelmények

25. § (1) A karakterterületen:

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

b) épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 6 m-t;

c) közterületi kerítés az utca tengelyvonalától mért 5 m-en belül nem alakítható ki.

(2) Lapostető tagolt épülettömeggel alakítható ki.

22. Vegyes karakterű kertek területére vonatkozó településképi követelmények

26. § (1) Területi építészeti követelmény:

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

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) A karakterterületen:

aa) épület homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t;

ab) közterületi kerítés az utca tengelyvonalától mért 5 m-en belül nem alakítható ki.

ac) az előkert mérete 10,0 m.

b) A karakterterületeken fekvő telkeken a közterületi telekhatártól (szabályozási vonaltól) mért 40 m telekmélységben belül helyezhetők el a terepszint alatti és feletti építmények, az előkert HÉSZ-ben vagy szabályozási terven rögzített mértékére tekintettel.

c) A karakterterületen:

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

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

c) tetőtéri ablak a közterületről nem látszó módon építhető.

d) A Szarvas-hegyi karakterterület 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 karakterterületen 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 az épületek léptékéhez igazodó 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.
- b) Kerítés nem létesíthető, térfatárolásra sövény, terepalakulat, 1,20 m magas támfal alkalmazható.
- c) Fasor telepítése a kertépítészeti terv szerint, a városrész dinamikájához igazodó fafajokkal történjen. A zöldfelületek többszintes növényzettel tartandók fenn.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

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

25. Településkép védelme szempontjából kiemelt területekre vonatkozó településképi követelmények

29. § (1) Területi építészeti követelmény:

- a) Az erdősávok, a fás mezsgyék, facsoportok, magányosan álló fák, valamint a vízfolyások, árkok, tó menti természetközeli növényzet megtartandó.
- b) Egy tagban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2,5 arányú rézsú alkalmazásával történhet (max. 25°-os).
- c) Külterületi közlekedési területek vagy védelmi célú zöltsávok telepítésekor a termőhelyi adottságoknak megfelelő, tájhonos fás szárú növényfajokat kell alkalmazni. Az ajánlott növények jegyzékét a 10. függelék tartalmazza.

d) Vadkerítés, vadháló legfeljebb 2,0 m magas lehet.

(2) Egyedi építészeti követelmény:

a) Új épület elhelyezése a tájba illeszkedés a 6. függelék szerinti látványtervével igazoltan építhető. Az épületet a terepadottságokhoz igazodóan lehet telepíteni.

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 m²-nél nagyobb homlokzati felületek tagolatlanul nem alakíthatók ki.

(4) A homlokzatszínezés harsány, élénk színekkel tilos, csak a mészkő (pasztell, világos) és fa anyagtípusok színtartományához illeszkedő lehet. Elemes homlokzati burkolat nem alkalmazható.

(5) Kerítés nem létesíthető, legfeljebb vadvédelmi céllal a vonatkozó egyéb jogszabályok figyelembe vételével, növényzettel takart, lábazat nélküli drótkerítésként, max. 2 m-es magassággal.

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) A reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(3) 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) fákön, közterületen álló építményeken, épületek falán, kerítésen.

(4) Az elővárosi logisztikai zóna karakterterületen kívül kerítésen, támfalon kizárólag cégér és cégér típusú egyéb hirdetési berendezés helyezhető el.

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

32. § (1) A reklámhordozó berendezések telepítésekor modern megjelenésű, időjárásálló színterezett, 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 ritmushoz 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, településképhe.

(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 építetőjét, 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 legyenek 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 m² 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 m² 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 cégek 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 cégek 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 m² nagyságú méretben,
- b) vegyes és gazdasági építési övezetben berendezésként legfeljebb 4 m² 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. Vegyes területen legfeljebb 20 m magasságú totemoszlop létesíthető.

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

31. A cégerek és egyéb hirdetési célú berendezések elhelyezésének övezetekre, településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos szabályai

36. § (1) A HÉSZ szerinti vegyes és gazdasági építési övezeten kívüli ingatlanokon vállalkozásként legfeljebb 1 m² 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 vállalkozásként 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 cégereken, 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 m² 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, gazdátlaná vált cégek és egyéb hirdető berendezések elbontása az elhelyezőnek, illetve az ingatlan mindenkorai 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 építészetiileg beillesztve,
- d) önálló építményként kizárólag gazdasági területen, építési helyen belül helyezhető el.
- e) a helyi területi védelemmel 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 létesítmények közül:

- 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, 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 meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő 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 antenntartó 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 értékének 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 6. függelék 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 településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni jelen rendelet és a Tr. szabályai szerint a város teljes közigazgatási területén minden 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 vizsgálatához 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 cégek, egyéb hirdetési célú berendezések, és egyéb műszaki berendezések ábrázolásával,
- f) a tervezett építmény az utcaképben,
- g) látványterv vagy modellfotó (madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézet).

(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 határvonalától 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, karakterterületeken, 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 karakterterületen 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 m² 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 tervzetének 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 (6. függelék) 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 településképi 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 településképi-védelmi bírság

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

(2) A polgármester hivatalból vagy kérelemre településképi kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki

- a) az e rendelet III. és IV. fejezetében meghatározott településképi követelmények megsértése,
- b) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,
- c) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése
- d) egyszerű bejelentéssel épülő lakóépületek esetén a főépítési konzultáció elmulasztása esetén.

(3) A polgármester a (2) bekezdés a)-c) pontjában foglalt esetekben előzetesen megfelelő határidő biztosításával végzésben hívja fel az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértés megszüntetésére és a lehetséges jogkövetkezményekre.

(4) Az (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester hatósági határozatában - a településképi követelmények teljesülése érdekében - az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására és ezzel egyidejűleg a 46. §-ban foglaltak szerint településképi-védelmi bírság megfizetésére kötelezi.

46. § (1) A polgármester a településképi követelmények hatósági döntésben megállapított határidőre történő nem teljesítése esetén az ingatlantulajdonossal szemben 50.000 Ft-tól 1.000.000 Ft-ig terjedő összegű településképi-védelmi bírságot szab ki az alábbiak szerint:

- a) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén:
 - aa) a megtiltás ellenére végzett tevékenység esetén legfeljebb 1.000.000 Ft,
 - ab) a településképi vagy egyszerű bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legfeljebb 500.000 Ft,
- b) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén legfeljebb 1.000.000 Ft,
- c) a településképi követelmények megsértése esetén - amennyiben a tevékenység nem tartozik településképi bejelentési kötelezettség alá - legfeljebb 1.000.000 Ft.

(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 településképi-védelmi bírság meg nem fizetését is - a végrehajtás elrendelését és foganatosítását a hatóság 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, 11. § (1) a) pontja, 14-17. §, 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.

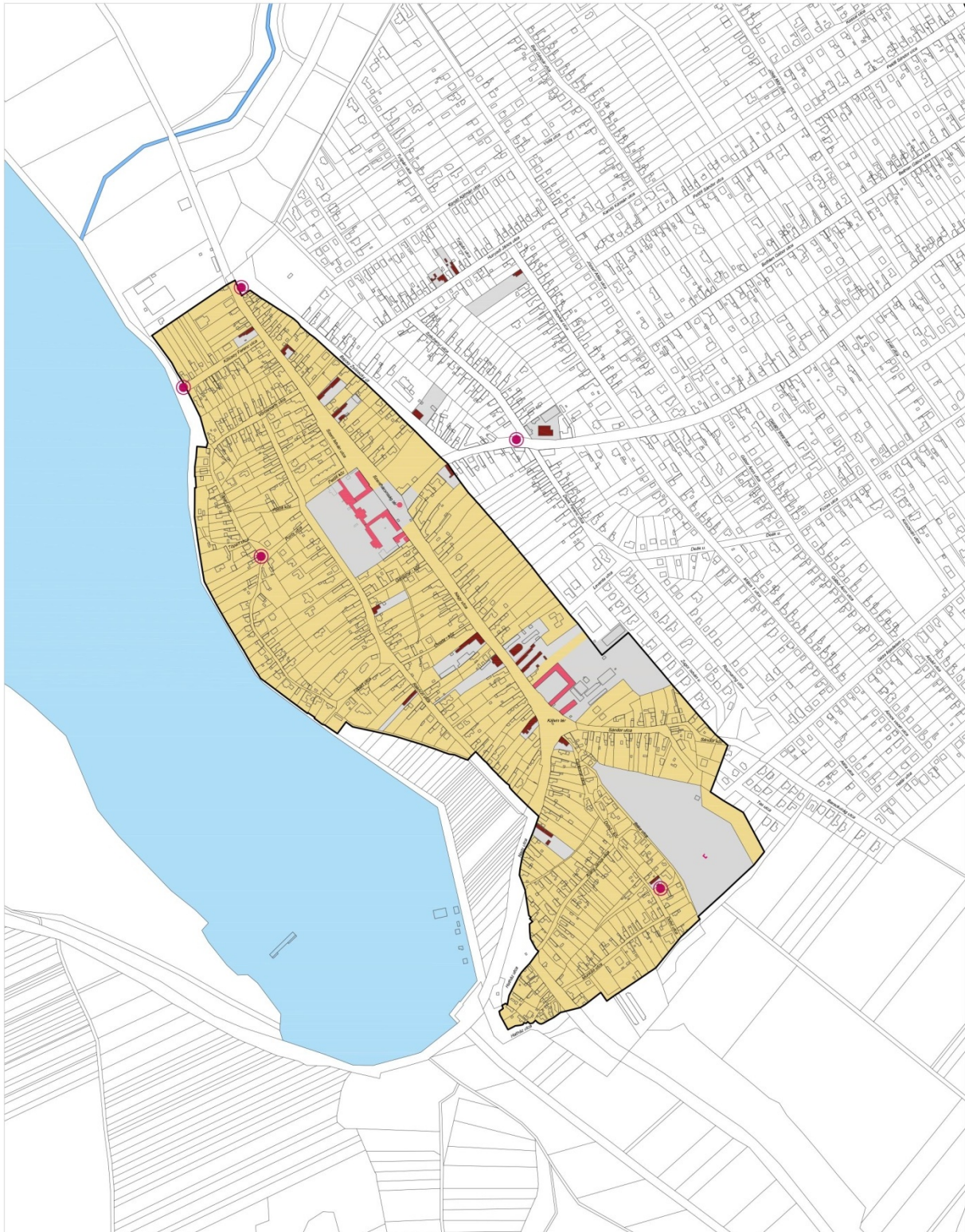
Helyi területi védelemmel érintett területek és helyi egyedi védelem alatt álló építmények, alkotások és köztárgyaktérképe

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

1/1. SZ. MELLÉKLET A ... RENDELETHEZ



M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT

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

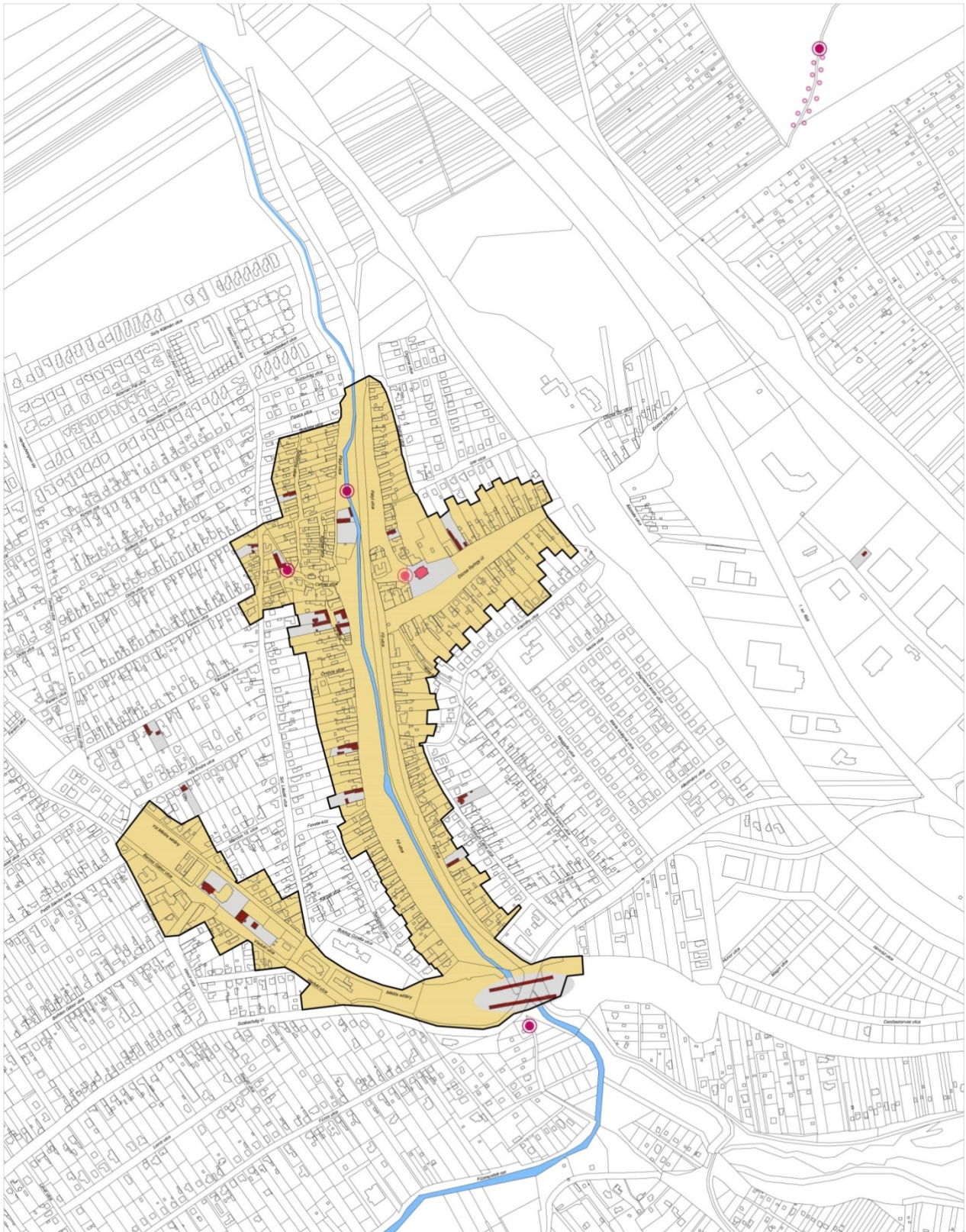
BIATORBÁGY VÁROS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE

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

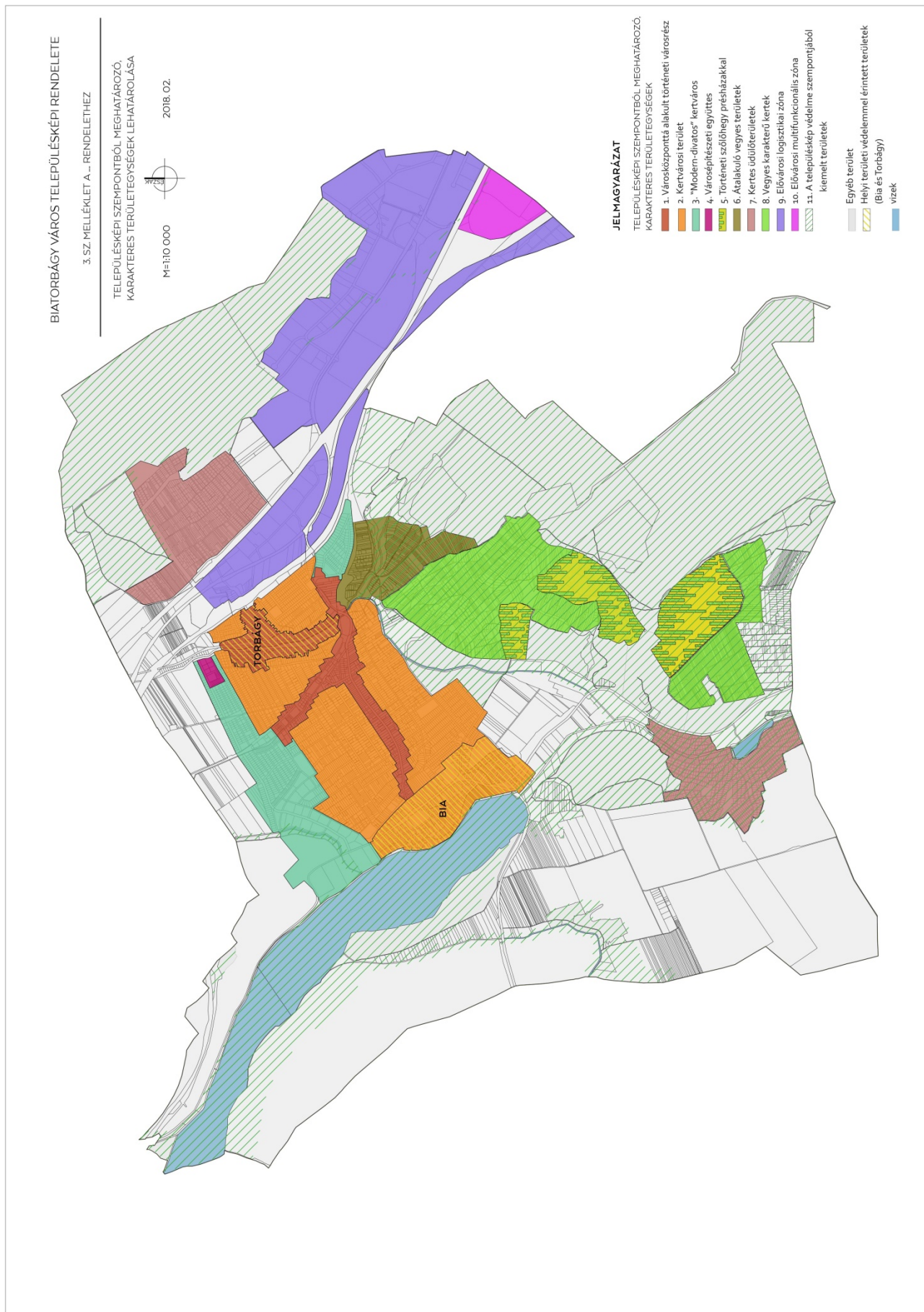
97.	Parasztház	6/1	Szent István u. 30.
98.	Parasztház	909	Szent István u. 31.
101.	Parasztház	1688/2	Szent László u. 64.
104.	Parasztház	1584	Táncsics Mihály u. 10.
107.	Volt vasúti épület	1518/4	Viadukt u. 4.
111.	Pince	4583	Öreghegy (Dobogóhegy)
112.	Présházpince	4537	Öreghegy (Dobogóhegy)
114.	Présházpince	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.	Fesztület	Bajcsy Zs. E. u. és Szent István u.
11.	Határkereszt	Határkereszt sétány 1. előtt
14.	Andrészt 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

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.	Űrgehegy, 4. dűlő

Településképi szempontból meghatározó karakteres területegységek lehatárolása



Nem ültethető növényfajok jegyzéke

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

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, cégek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések településképi bejelentési eljárásához

Biatorbágyi Polgármesteri Hivatal
Polgármester

1. Kérelem a településképi bejelentési eljárásához a reklámok, reklámhordozók, cégek 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, cégek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések elhelyezésének

- helye:

.....
.....

- telek helyrajzi száma:

5. A bejelentéssel érintett reklámok, reklámhordozók, cégek és egyéb hirdetési célú műszaki berendezések elhelyezésének rövid leírása, a homlokzati arányszám igazolása:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

6. A bejelentéssel érintett reklámok, reklámhordozók, cégek 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

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

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 / bérelője / használója (aláhúzendő)

6. A tervezett értékvédelmi munka rövid leírása:

.....

7. Az igényelt támogatás jellege: visszatérítendő / nem visszatérítendő (aláhúzendő)

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.

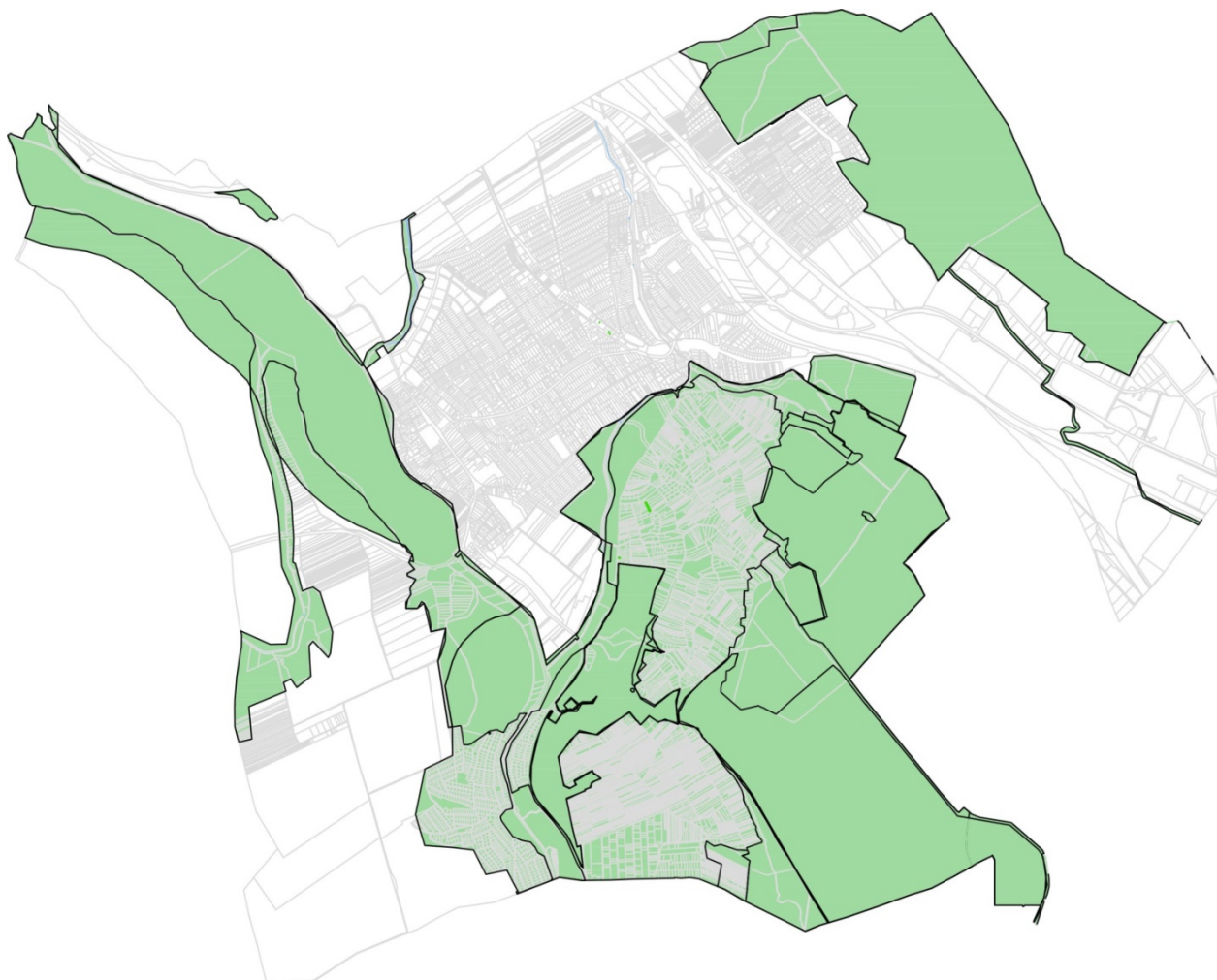
10. NYILATKOZAT

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

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

Lombos cserjék

<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafürt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrűsom
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Crataegus laevigata</i>	kétfibés galagonya
<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés galagonya
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i>	kutyabenge
<i>Prunus spinosa</i>	kökény

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

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET _ LAKOSSÁGI FÓRUM



VÁROS-TEAMPANNON

JEGYZŐKÖNYV

Polgármesteri Hivatal, Házasságkötő terme - 2017.10.03. kedd, 18.00

Tarjáni István polgármester Úr köszönti a résztvevőket, röviden elmondja, miért készül a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK).

Rumi Imre főépítész úr bemutatja a TAK készítésének törvényi hátterét, amely a Településképi Rendelet (TR) megalapozója. A TR és a HÉSZ együtt él majd: a TR a milyen kérdésre, a HÉSZ pedig a hová, mekkorát kérdésre válaszol. A helyi védelem megosztását javasolja, legyenek kiemelt értékek, melyekre szigorú előírások vonatkoznak, mellette legyenek azok az épületek, amelyekre kevésbé szigorú előírások vonatkoznak.

Koszorú Lajos tervező bemutatja a kész Értékkatasztert, amely a készülő TAK egyik megalapozó eleme. A korábbi 2006-ban készült értékkatasztert vették alapul, azóta 12 értékkataszterben szereplő épület tűnt el bontás vagy összeomlás miatt. Az értékkataszter épületekre, védett értékekre, köztárgyakra, táji- és természeti elemekre és utcaképekre készül. Bemutatja továbbá a készülő TAK-ot, melyben a települést 10 karakterterületre osztották fel. Az egyes karakterterületekre javaslatokat adnak: a beépítésre, tömegformálásra, az anyaghasználatra, a zöldfelületek kialakítására és a kerítések kialakítására. A TAK végén bemutatják a jó példákat, a hagyományos építészetre, modern építészetre, tornác kialakításra, közterületek kialakítására, ablakok, ajtók, spaletták kialakítására is. Bemutatja továbbá a készülő TR tartalomjegyzékét is.

Rumi Imre elmondja továbbá, hogy egy nagyobb településen, városban sincs, így Biatorbágyon sincs egységes településképi, nem is lehet. Ezért történik a TAK-okban az egyes karakterterületek lehatárolása. Az egység az egyes karakterterületen belül legyen meg, az oda megfelelő és illő magas építészeti minőséggel. A TAK közérthető és olvasókönyv formában készül.

Felkéri a jelenlévő lakosokat a kérdések és a véleményük kinyilvánítására.

1.kérdés - Szakos Franciska, Meggyfa u. 26. sz. alatti lakos

Az értékvédelem milyen szempontot ölel fel? Mi számít értéknek? Mi a lehatárolás alapja? Mi a köz- és a magánérdek határa?

Rumi Imre: A tervezők gyalogosan bejárják a települést és felméri az épített és táji értékeit, és adnak egy szakmai javaslatot, mi számít értéknek a településen. A tervezők által javasolt értékkatasztert a képviselő testület elé viszik, ahol döntést hoznak az értékkataszterről, annak tartalmáról. Értéknek tekinthető a hagyományos, falusi építészet elemei, valamilyen történeti szempont alapján meghatározó elem, lehet továbbá egy olyan hely, ahol történetileg meghatározó esemény történt, vagy egy olyan mestermunka, melyet egy neves, jó építész tervezett, vagy mesterember készített.

Szakos Franciska azért kérdezi, mert a Meggyfa u. 26 és 28. sz. között, a közterületen található egy '80-as években épült kerekas közkút, betonfallal körülvéve. A kúttal több probléma van: nem működik, a körülötte lévő betonfal zavaró, külsőleg rondítja az utcát. Az Értéktár Bizottság szerint szerepel az értékkataszterben, ezért küldték a lakost a lakossági fórumra. Franciska utánanézett és nincs a kataszterben, ezt Koszorú Lajos is megerősíti.

Koszorú Lajos: A Meggyfa u. 8. szám előtt állt korábban egy ugyan ilyen közkút, mely a kataszterben szerepelt, de helyi védelem alatt nem állt. Ezt a kútat mára elbontották, a körülötte lévő falakkal együtt.

Gácsi Kisné Krisztina, Meggyfa u. 28. sz. alatti lakos

Krisztinát a mindennapi életében zavarja a kút. Felújították a lakásukat, de élehetetlen, mert sokan közcéének és az iskolások dohányzóhelynek használják.

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu

Rumi Imre: Az Értéktár Bizottság javasolhatja, hogy a kerekeskút most bekerüljön az értékkataszterbe. A probléma megoldását majd a szabályozási terv fogja megoldani, melynek készítéséért is a Város-Teampannon lesz a felelős.

Franciska kéri, hogy a kút körül történő döntési folyamatokról tájékoztassák.

Koszorú Lajos: Hivatalos levélben keresse meg ez ügyben Rumi Imrét. Az értékkataszterbe újonnan fel lehet venni épületet, építményt, köztárgyat, táji és természeti értéket, utcaképet lehet, de attól még nem lesz helyi védett.



VÁROS-TEAMPANNON

2. kérdés – Szabó Tamás, helyi lakos

A városépítészeti együttes karakterterületnek mennyi az időtávja? Kb. 10-15 éve épületegyüttes, közel 150 tulajdonosa van és egy ingatlankezelője. A sok lakos sokfélélt szeretne, így nem lesz egységes az utcaképe. A 150 lakó sokszor máshogy szeretné kialakítani a közterületre néző részét, például korlátfestés. Elég, ha egy valaki más színűre festi a korlátját és borul az egység.

Rumi Imre: Ez a társasház városépítészeti együttes karakterterület az üzemeltetésre jó példa, nem településképileg. Biatorbágyon ez a fajta építészetet nem támogatjuk, a kertvárosias beépítést támogatjuk továbbra is.

Koszorú Lajos: Építészetiileg sem rossz. Természetesen ezekre is adunk javaslatot a TAK-ban.

3. kérdés – Szabó Tamás, helyi lakos

Szabó Tamás: Az átalakuló vegyes karakterterület leírásánál olvasta, hogy a lakóterület kialakítása védett. Mit jelent ez?

Rumi Imre: Félreértés lehet, ezek a területek nem védett területek és nem is tervezzük védelem alá helyezni.

Koszorú Lajos: Sem az átalakuló vegyes terület sem a vegyes karakterterület nincs védelem alatt és nem is tervezett a védelem alá helyezése. A TAK-ban szereplő leírás azt mondja, hogy az átalakuló vegyes terület egy része az Iharosban lévő Forrás utca. Ez az utca közel helyezkedik el a Torbágyi értékvédelmi területhez, valamint az Értékkataszterben is szereplő Forrás-völgyhöz. A Forrás völgy ex lege védett természeti emlék, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója és helyi természetvédelmi terület.

4. kérdés – Holczer József, Dózsa György út 11. sz. lakos

A vasút építés, a mélyvízelvezető árok megszűnése és a források lezárása miatt a területen megnőtt a talajvíz. A kutakban olykor 3m magasan áll a víz. A területen nagyon sok az értékkataszterben szereplő továbbá helyi védett épület. A talajvíz magassága miatt az épületek műszaki állapota nagyon rossz, sok helyen ez kívülről nem látszik. Ezeknek az épületeknek a felújítása rengeteg pénzbe kerül. A tervezők mi alapján döntenek, hogy mi az érték? Mi a teendő olyan esetben, ha van egy helyi védett vagy a kataszterben szereplő épületem, ami nagyon rossz műszaki állapotban van? Megéri ezeket az épületeket megóvni?

Rumi Imre: Támogatás sajnos ma nem igényelhető védett épületek felújítására. Remélhetőleg elindul egy támogatási alap, amely a kataszterben szereplő épületek felújítására igényelhető. Sajnos a kataszter közel 200 épületére ez a támogatási alap nem lesz elegendő, ezért szükséges a kiemelt kiválasztása. A legnehezebb feladat a felújítás módját és formáját megválasztani. Jelenleg a korlátozás a tulajdonos saját költségére történik. Ezt a kérdést mindenképp a bizottsági ülésre visszük.

Holczer József úgy gondolja, hogy kell egy műszaki szakember, aki felméri egyesével az épületeket és egyeztet a tulajdonosokkal. Egyeztetni kell, ki mit szeretne és nem csak a küllemet megóvni.

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu

Koszorú Lajos: A talajvíz emelkedése a kutak kihasználatlansága is befolyásolja, valamint a kertek nagyarányú burkolása is. Ezekre is ad javaslatot a TAK: mind a Biatorbágyon elterjedt, honos növények alkalmazására, mind a burkolatok kialakítására is.



VÁROS-TEAMPANNON

5. kérdés – Holczer József, Dózsa György út 11. sz. lakos

Holczer József: *Iharoson előírt a 14m széles telek. Egyre több a lakos, a terület 70%-a lakott. Mi van abban az esetben, ha van egy 14m-nél keskenyebb telkem, de a szomszédos telkek már beépültek?*

Rumi Imre: A terület nem teljesen lakóterület, van kertés, mezőgazdasági terület is. Ez egy tipikusan HÉSZ probléma. A HÉSZ úgy fogalmaz, hogy új telek kialakítása során nem lehet a telek 14m-nél keskenyebb. Abban az esetben, ha a telek keskenyebb, mint 14m, akkor megfelelően meghatározott építési hely (az előírt elő- és oldalkertek biztosításával) kialakítása után építhető be. A TAK a zártkerti területekre is ad beépítési, tömegformálási, anyaghasználati, zöldfelület kialakítási, és kerítés kialakítási javaslatokat. A zártkert területe kb. akkora, mint a belterület és szabályozni kell, mert folyamatosan beépül. A zártkerti területek szabályozása lesz a felülvizsgálat egyik nagy és nehéz feladata. A társadalmi folyamatokat, zártkertbe költözést, településrendezési eszközökkel nem állíthatunk meg, csak szabályozhatunk, hogy egy fejlődő, igényes településrész alakulhasson ki.

6. kérdés – Szakos Franciska, helyi lakos

A Katalin-hegyen néhány dűlő kapott utcanévtáblát. Miért? Belterületbe vonás történt?

Rumi Imre: Konkrét infrastruktúra-fejlesztésről nem tud. A Katalin-hegy ma üdülőterület, ha ingatlan-nyilvántartásban zártkertként szerepel, akkor ingyenesen kérhető az átsorolás. A telek továbbra is üdülőterület, csak az ingatlan nyilvántartásban szerepel zártkertként. Az átsoroláshoz szükséges, hogy mezőgazdasági művelés ne legyen a teleken és beépíthető legyen. Ez az átsorolás még nem jelenti azt, hogy lakóterület lesz a Katalin-hegy.

Tarjáni István: felsőbb jogszabályi előírások alapján, a lakcím-nyilvántartás miatt kellett utcaneveket adni, a lakhatás azonosítására.

7. kérdés – Szakos Franciska, helyi lakos

Hogy kap házszámot az épület? Igényelni kell a Polgármesteri Hivataltól?

Tarjáni István: A házszám kihelyezése a tulajdonos kompetenciája.

Rumi Imre: Ha az adott épületnek nincs házszáma, akkor kérelmet kell benyújtani a Polgármester Úrnak és a Jegyző Úrnak.

8. kérdés – Kószó Ferenc, helyi lakos

Mi terveznek a vasút környékén a zajvédelemmel? Sajnos a vasút nagyon hangos és zavaró.

Rumi Imre: A Budapest-Bécs vasút felújítása sokszor kerül előtérbe, sajnos egyelőre nem fog megvalósulni. A zajvédő fal építése a MÁV feladata, nem Önkormányzati feladat. Az önkormányzat javasolhat, felkérheti a MÁV-ot a védő fal megépítésére. Érden épült a vasút mentén több méter magas zajvédő fal, mely településképileg igen zavaró hatású.

Tarjáni István: 2020-ig biztosan nem kezdődik el a Budapest-Bécs vasútvonal felújítása. A vasútállomást épületét viszont még idén felújítják. Külső korszerűsítést és új utas tájékoztató rendszer épül ki 2017. decemberig.

Rumi Imre a fórumot lezárta és tájékoztatta a jelenlévőket, hogy jegyzőkönyvbe foglalják az elhangzottakat.

Jegyzőkönyvet összeállította: Simon Lilla, településtervező

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu

BIATORBÁGY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV ÉS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET _ LAKOSSÁGI FÓRUM



VÁROS-TEAMPANNON

JEGYZŐKÖNYV

Polgármesteri Hivatal, Házasságkötő terme

2017.12.07. kedd, 18.00

Polgármester Úr megnyitja a lakossági fórumot. Elmondja, hogy a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a Településképi rendelet (TR) fontos eszköze lesz a település értékeinek megőrzésére. Felhívja a figyelmet, hogy véleményt nem csak személyesen, hanem e-mail és levél formájában is lehet tenni.

Rumi Imre főépítész úr elmondja, hogy a lakossági fórum az önkormányzati partnerségi rendelet alapján történik. Az első lakossági fórum előzetes tájékoztató jellegű volt, míg ez, a második fórum pedig részletes tájékoztató lesz a munkaközi TAK és TR dokumentumokról. A fórum után megkezdődik a dokumentumok hivatalos egyeztetési eljárása, államigazgatási szervek is véleményezik, mielőtt a képviselő testületi ülés elé kerül. A beérkezett lakossági véleményeket a testület elé viszik és választ is adnak a felmerült kérdésekre. Az előző fórumon elhangzott vélemények többé-kevésbé bedolgozásra kerültek, melyről Koszorú Lajos fog beszélni. A lakossági fórum után 8 napig van lehetősége a lakosságnak véleményezni.

Koszorú Lajos bemutatja a kézikönyv készítésének folyamatait. Az kézikönyv alapja a már 10 éve elkészült értékkataszter, melynek felülvizsgálatát elvégezték. Az új értékkataszter elkészült épületekre, szőlőhegyi prэшázpincékre, köztárgyakra, utcaképekre, táji- és természeti értékekre szól, melyek meghatározzák a város vonzó arculatát. Ezt a dokumentumot nem csak felülvizsgálták és aktualizálták, hanem javaslatot tesznek új értékek, helyi védett elemek felvételére. A kataszteri elemek száma növekedett a 10 évvel ezelőtti kataszterhez képest. Lehatárolásra kerültek az eltérő karakterű területek a városban, mely az egyik legösszetettebb feladatuk volt. Koszorú Lajos bemutatja a karakterterületeket, majd a hozzájuk tartozó ajánlásokat. Beépítésre, tömegformálásra, anyaghasználatra, zöldfelületekre és kerítésekre készültek javaslatok. Bemutatja a jó példákat, mely a Főépítész Úr segítségével lesz az építetőkkel való egyeztetés során.

Az arculati kézikönyvvel párhuzamosan elkészült egy munkaközi Településképi rendelet is. A városkép alakítást, a városépítést és reklámelhelyezés szabályozza. Koszorú Lajos a rendelet fejezeteit, eljárásait is ismerteti.

Rumi Imre felkéri a jelenlévő lakosokat a kérdések és a véleményük kinyilvánítására. Érdemi hozzászólás, vélemény nem volt, így a fórumot lezárta és tájékoztatta a jelenlévőket, hogy jegyzőkönyvbe foglalják az elhangzottakat.

Jegyzőkönyvet összeállította: Simon Lilla, településtervező

Város-Teampannon Kft.
1053 Budapest
Veres Pálné utca 7.

telefon: +36 1 235 6031
fax: +36 1 429 7081
varos@teampannon.hu
www.teampannon.hu