

**Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017. (....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) 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.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Nemzeti- és Média Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökséget vezető miniszter és a Duna-Ipoly Nemzeti Park véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja Abony építészeti, városképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak önbecsülését, identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

2. A rendelet hatálya, értelmező rendelkezések

2. §

- (1) A rendelet hatálya Abony Város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a város közigazgatási területén e rendeletben szabályozott tevékenységet folytat.
- (3) E rendelet hatálya nem terjed ki a választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvénybe szabályozott plakátnak a kampányidőszakban történő elhelyezésére, valamint a választási kampány során alkalmazott reklámhordozót tartó berendezésekre.

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *cégér*: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 1b. pontjában megállapított épülettartozék, illetve e rendelet alkalmazásában:
 - a) cégérnek nem minősül az a – nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett – tábla, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza,
 - b) cégérnek minősül az olyan hirdető-berendezés is, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-,szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
2. *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat,
3. *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla,
4. *egyedi tájékoztató tábla*: olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt,
5. *eredeti állapot*: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg.
6. *értékvizsgálat*: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/B. § (1) a) és b) pontok szerint megállapított vizsgálat.
7. *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
8. *közterület*: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 2. § 13. pontjában megállapított terület, illetve e rendelet alkalmazásában:
 - a) az egyéb földrészlet és építmény közhasználatra, illetve gyalogos forgalom részére átadott része, valamint
 - b) az ingatlan-nyilvántartási megnevezéstől függetlenül minden más önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) beépítetlen földrészlet, illetve az önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) ingatlanok beépítetlen része. E tekintetben nem minősül beépítésnek az ingatlanon lévő kerítés.
9. *reklámfelület*: reklámhordozón, információs célú berendezésen, építmény homlokzatán (felületén) elhelyezett gazdasági reklámnak minősülő hirdetés, felirat, grafika, valamint a reklámhordozó és az információs célú berendezés gazdasági reklámként kialakított része,
10. *reklámhordozót tartó berendezés*: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet 1. § 15. pont szerinti berendezés,
11. *területi védelem*: a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/C. § (3) bekezdésében megállapított, és e rendelet alkalmazásában a településkép, valamint beépítési mód

védelmével érintett, megőrzésre, értékóvó fenntartásra és fejlesztésre kijelölésre kerülő területek.

12. *védett épület, építmény*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari-agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
13. *védett épületrész*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.
14. *védett értékek károsodása*: minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
15. *védett műtárgy*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, 12. és 13. pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
16. *védett településkarakter*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
17. *védett településkép*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.
18. *védett településszerkezet*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

II. Fejezet

Helyi értékvédelem

3. Épített környezet helyi védelme

4. §

(1) A helyi értékvédelem feladatai:

- a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
 - aa) településszerkezetek,
 - ab) épületegyüttesek,
 - ac) épületek és épületrészek, építmények,
 - ad) utcaképek és látványok,
 - ae) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása,
- b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,

- c) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi.
 - (3) A helyi védettség alá tartozó értékek felsorolását az 1. és 2. melléklet, területi elhelyezkedésüket az 3. (rajzi) melléklet tartalmazza.
 - (4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.

4. Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

5. §

- (1) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) egyedi építmények, épületek esetén:
 - aa) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
 - ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész, emelet, ajtó),
 - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (fotók, irodalom),
 - ad) a kezdeményezés indokolását,
 - b) településszerkezet, településkép, karakter, beépítési mód védelemre javasolt együttes esetén:
 - ba) az együttes megnevezését,
 - bb) körülhatárolását,
 - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,
 - bd) a kezdeményezés indokolását.
- (4) A helyi védetté nyilvánítással kapcsolatos döntés előkészítéséről szakértő bevonásával a főépítész gondoskodik.
- (5) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és az a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

6. §

- (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:
 - a) a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,
 - b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően az illetékes örökségvédelmi hatóság állásfoglalását, valamint a szakértők véleményét.
- (2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
- (3) A helyi védetté nyilvánítási, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az alábbiak szerint kell értesíteni:
 - a) az egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban kézbesíteni kell,
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közzététellel,
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,

- d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket a közzététellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot és értékvizsgálatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- (6) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:
- a) az érdekelteket:
- aa) a helyi védettség kezdeményezőjét,
- ab) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét,
- ac) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
- b) az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,
- c) az illetékes építésügyi hatóságot,
- d) területi védelemnél az érdekelt közműveket,
- e) területileg illetékes helytörténeti gyűjteményt vagy levéltárat.

5. Védett értékek bontása

7. §

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető. A védelem megszüntetésére vonatkozó eljárás menetét az 5-6. § tartalmazza. (2) A bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése vagy részleges bontás esetén azok megőrzése indokolt esetben előírható.
- (2) Védett épület csak a védettség megszüntetése után vagy életveszélyessé nyilvánítása után bontható.
- (3) A bontási dokumentáció 1 példányát meg kell küldeni a területileg illetékes helytörténeti gyűjtemény vagy levéltár számára.

6. A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása

8. §

- (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használatlall kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.

9. §

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (2) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

- (3) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – a Pénzügyi Bizottság állapítja meg.
- (4) Egyedi helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli mentességben részesülhet a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13/A. §-ában foglaltak szerint.
- (5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

7. A védett értékek nyilvántartása

10. §

- (1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartásba bárki betekinhet. Az önkormányzat a nyilvántartás nyilvánosságát Abony Város hivatalos honlapján biztosítja.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 - a) védett érték megnevezését,
 - b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám), területi védelem esetén a védett terület lehatárolását,
 - c) a helyszínrajzot,
 - d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
 - e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,
 - f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, védettségi kategória meghatározását,
 - g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, illetve előállíthatók,
 - h) a védett érték fotódokumentációját,
 - i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),
 - j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.
- (3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a főépítész gondoskodik.
- (4) A helyi védelem alatt álló építményt – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.
- (5) A tábla szövege:

„Abony Város Önkormányzata védetté nyilvánította – évszám”
- (6) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

8. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások

11. §

- (1) A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.

- (2) Az új építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (3) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.
- (4) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
- (5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épület paramétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell.
- (6) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, reklámfelület, -hordozó elhelyezése szakmai konzultáció jóváhagyása alapján lehetséges.

9. Helyi építészeti örökség területi védelmére vonatkozó előírások

12. §

- (1) A területi védelem alatt álló területek felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) A helyi területi védelem alatt álló területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása az alábbiak szerint:
 - a) kialakult beépítés,
 - b) kialakult utcavonal,
 - c) kialakult tetőgerinc irány,
 - d) hagyományos tömegformálás,
 - e) kialakult hajlásszögű hagyományos tetőforma (35-45°)
 - f) hagyományos külső megjelenés: vakolt homlokzat, natúr kerámiacserép fedés, természetes anyagok használata,
 - g) hagyományos arányú, osztású fanyílászárók (utcai ablakok 1/1,5 szélesség/magasság arányú, közepén felnyíló kialakítás, fix vízszintes osztóborda). Az épület utcafrontjától 8 méteren belüli mélységben a külső nyílászáró bármilyen anyagból, de fa megjelenéssel készülhet. Az utcától 8 méteren túli távolságra lévő épületrészek a hagyományostól eltérő méretű és osztású, de a hagyományoshoz formailag illeszkedő nyílászárók elhelyezhetők.
 - h) utcafronton hagyományos egy vagy több szárnyú fakapu,
 - i) külső megjelenésében falazott kémény,
 - j) természetes anyagokból épített tömör kerítések: fa, kő, téglák vagy vakolt oszlopok között fahevederezés, téglák oszlopok közt nyers-, vagy vakolt téglák mezőkből álló kerítés elemekből,
 - k) a téglából épített tömör kerítés felületének legalább 25%-át növényekkel kell befuttatni.
- (3) Fenti általános előírásoktól eltérni a védett területekre vonatkozóan megfogalmazott más, egyedi rendelkezés esetén lehet.
- (4) A védett területekre vonatkozó egyedi előírások az eltérő karakterű településrészek, a 14. Történeti településközpont fejezetben a 18. § alatt található.

10. Egyedi helyi védettség alatt álló értékekre vonatkozó általános előírások

13. §

- (1) A egyedi védelem alatt álló építmények felsorolását az 2. melléklet tartalmazza.

- (2) A védett épületeket kötelező hagyományos építészeti tömegükben – beépítési mód, tömegarányok, tetőforma, tetőhajlásszög –, homlokzati jellegzetességeik – nyílászáró arány és osztásrend – megtartásával kell megőrizni.
- (3) Védett épületrészt tilos lebontani, bővítéssel, átalakítással megváltoztatni. A helyi védetség alatt álló épületek és a szomszédos ingatlanok csatlakozó épületei esetében nem kötelező a zárt sorú beépítés alkalmazása. Ebben az esetben hézagosan zárt sorú alkalmazható.
- (4) A védett épület eredeti tetőformáját, a tető dőlésszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga indokolt esetben – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható. Sík pala héjalás egyszínű új, hagyományos natúr égetett cserép építőanyaggal felváltható.
- (5) A homlokzati burkolatokat, díszítőelemeket, tagozatokat meg kell tartani, illetve lehetőség szerint az építéskori állapot szerint, a rendelkezésre álló hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.
- (6) A helyi védetségű egyedi értékek vonatkozásában az alábbi településképi követelmények alkalmazandók:
 - a) az építmény – a védetség alapját jelentő értékét képező – eredeti külső megjelenését, beleértve az ahhoz csatlakozó tetőfelületet és vízvezető rendszert, valamint azok
 - aa) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit,
 - ab) eredeti anyaghatását, nyílászárók esetében eredeti anyaghatását, díszítettségét, tok- és szárnyszerkezeti méret- és arányrendjét, valamint a nyílás- és osztásrendjét, és
 - ac) eredeti épülettartozékait meg kell őrizni, valamint helyre kell állítani,
 - b) ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetitől stílusidegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át, és az eredeti állapotáról készült, vagy arra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani,
 - c) az építmény utcai homlokzatának felújítását, színezését több tulajdonos esetén is egységesen, egy időben kell elvégezni.

14. §

- (1) Védett épület homlokzatán szekcionált garázkapu, redőnytok, gépészeti berendezés, klímaberendezés, szerelt kémény nem helyezhető el.
- (2) Utcáról látható tetőfelületen napelem nem helyezhető el.
- (3) A védett építményen az utcától mérve 8 méteres távolságon túl és az utcafépí látványt nem zavaróan helyezhető el antenna vagy hírközlési egység.
- (4) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak cégtábla, cégér, kötelező szakmai konzultáción egyeztetett formában.
- (5) A védett épületeket kizárólag úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcafépí szerepe ne változzon. A bővítésnek az épület védett részeivel, formaképzésével, anyaghasználatával összhangban kell lennie.
- (6) Védett épületben belső átalakításkor, korszerűsítéskor a belső védett értékeket (pl. lépcsőkortlát) meg kell őrizni.
- (7) Alaprajzi módosítás a jellemző homlokzati nyílászáró kiosztás figyelembevételével történhet.
- (8) Védett épület külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

III. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó karakterű területek

11. Településképi szempontból meghatározó karakterű területek jegyzéke

15. §

- (1) Történeti településközpont: megegyezik a TSZT-2 (belterület) jelű településszerkezeti terv történeti települési terület lehatárolása kiterjedésével.
- (2) Főutak széles lakótelkei: A Ceglédi út, Szemere Bertalan utca, Szelei út, Radák Katalin utca, Újszászi út, Abonyi Lajos utca, Szolnoki út, Tószegi út, Vasút út, Kécskei út, Nagykőrösi út lakóterületi övezetekhez tartozó telkei, melyek kialakult, vagy kialakításra kerülő szélessége eléri, vagy meghaladja a telekalakítási méret 175%-át.
- (3) Településképi szempontból meghatározó karakterű területek térképi lehatárolását a 4. melléklet ábrázolja.

IV. Fejezet

Településképi követelmények

12. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16. §

- (1) Az építményeken az adott környezettel nem harmonizáló homlokzati és tetőfedési anyagok, színezés nem alkalmazható.
- (2) Hullámpala, műanyag, bitumenes hullámlemez, fém fegyverzetű panel, hagyományostól eltérő színű (pl. kék, zöld) tetőfedés nem alkalmazható.
- (3) Lakó- és településközpont övezetekben nem alkalmazható:
 - a) lakóépületként gerenda- vagy konténerház,
 - b) tetőfedésként hullámpala, műanyag hullámlemez, fém fegyverzetű panel,
 - c) a homlokzaton nagytáblás lemez burkolat, fém fegyverzetű panel,
 - d) díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat az ablakok körül,
 - e) építészeti lehatároláshoz, elemhez nem kapcsolódó felületképzés-, burkolatváltás,
 - f) korábbi építészeti stílus, más éghajlati tájra jellemző, funkció nélküli díszítőelem (pl. kő kinézetű párkány, előtető, erkély, konzol...)
 - g) lapostető felső rétegeként vízszigetelőlemez takarás nélkül (látható felületként javasolt járható burkolat, fenntartható zöldtető vagy min. 5 cm vastag kavicsréteg elhelyezése),
- (4) Belterületen kerítés nem lehet nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, hullámpala, vagy ilyen betétes, illetve nád vagy egyéb szövet borítású.
- (5) Nem megengedett az épületek átalakítása, bővítése, utólagos hőszigetelése esetén ezen építési tevékenységeket a több rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén nem egy időben, az épület egészét nem egységes anyaghasználat és megjelenés szerint megvalósítani. Ide kell érteni az épületek utólagos színezését, nyílászáró cseréjét, erkély vagy loggia beépítését, a tetőhéjazat cseréjét, burkolatainak módosítását.

13. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános követelmények

17. §

- (1) Az elő-, oldal és hátsókerti sávban általában a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,0 méter lehet. A tereprendezéssel kialakuló új terepalakulatnak a telekhatáron illeszkednie kell a környező területek terepadottságaihoz.
- (2) Általánosan az épületek melletti feltöltés, vagy bevágás mértéke az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 m lehet. Építési munkához kötődő tereprendezés csak úgy végezhető, hogy azáltal a létesítendő új építmény (épület) utcafronti megjelenése a környezetbe illeszkedjen.
- (3) Az (1) és (2) bekezdés előírásai alól kivétel a pinceszintet megközelítő lejárók közvetlen környezete, mely a lehajtók, lejárók területére és az ezekhez szükséges támfalak, rézsűk szélessége által igénybevett területekre terjed ki.
- (4) Lakó és településközpont vegyes övezetben
 - a) csak pasztellszínű homlokzat megengedett, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítőelemként használhatók kötelezőszakmai konzultáción történő jóváhagyással,
 - b) közterületről látható homlokzaton falfestmény, murália nem helyezhető el, kivételt képez ez alól az üzlethelyiségek, vendéglátóhelyek hirdetési felületei,
 - c) utcafronton álló homlokzaton redőnyszekrény nem jelenhet meg,
 - d) saját vállalkozást népszerűsítő, legfeljebb 1,5 m² nagyságú hirdetőberendezés saját telken belül csak a kerítésen vagy az épület homlokzatán helyezhető el.
- (5) Épületet úgy kell elhelyezni, hogy az
 - a) a beépítés módjában, mértékében, rendeltetésében, a használat módjában, és
 - b) a terepalakítás, a csapadékvíz-elvezetés és a növénytelepítés vonatkozásában környezete adottságaihoz illeszkedjen.
- (6) Több ütemben történő építkezés esetén a telket a környezete adottságaihoz illeszkedően, a helyes beépítési sorrend és a későbbi fejlesztési lehetőségek megtartása követelményének betartásával kell beépíteni.
- (7) Az épületmélységek megválasztásával meg kell előzni azt, hogy magas tetős épületek esetén az épületet önmagában tekintve és az utcakép vonatkozásában is aránytalanul magas, nagy tetőidomok jöjjenek létre.
- (8) Építés során kötelező a fás szárú növényállomány megőrzése, ettől eltérni csak akkor lehet, ha igazoltan beteg, kiöregedett a faállomány vagy az épület elhelyezése ellehetetlenül.
- (9) A közterületeken a fasorokat meg kell őrizni, szükség esetén a fasorok kiegészítendőek.
- (10) Közterületi fás szárú növényültetés csak tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető.
- (11) Utcai kerítésnek legalább 30 %-os átláthatóságot kell biztosítani. Hagyományos (burkoló- vagy bontott) téglából épített kerítés kivételesen teljesen tömör is lehet, amennyiben a kerítés felületének min. 25 %- a zöldnövényvel van befuttatva.
- (12) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, városképi sajátosságaihoz illeszkedően lehet kialakítani.
- (13) Kerítések elé, valamint közvetlenül az útpadka mellé (gépjárművek leállása, lehúzóadás) nem ültethető tömör sövény.
- (14) A telekbehajtó és a közterületi járda burkolatnak az útszakasz egységes megjelenése érdekében igazodnia kell a már kialakult állapothoz.
- (15) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy az a kapcsolódó közterület használati

módjához illeszkedjen, valamint annak a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása ne legyen kedvezőtlen.

14. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

18. §

- (1) Épületet úgy lehet elhelyezni, hogy
 - a) a homlokzat tagolásával, színezésével, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal, és
 - b) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzéssel illeszkedjen az utcaképbe.
- (2) Bármely közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén, az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységes terv alapján lehet kialakítani.
- (3) Épületet úgy lehet kialakítani, hogy
 - a) a tetőzet kialakítása, hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználata a környezete adottságaihoz illeszkedjen,
 - b) a takaratlanul maradó tűzfalak, túlnyúló épületrészek településképi szempontból nem alkossanak aránytalan felületeket, épülettömegeket, és
 - c) az épületornamentika, anyaghasználat településképi szempontból környezetbe illeszkedjen.

15. Történeti településközpont

19. §

- (1) Új beépítés illeszkedjen a védett településkarakterhez (tetőforma, homlokzatképzés, nyílászárók aránya, osztása, színezés, anyaghasználat, kerítés,), illetve a Történeti településközpont területén található helyi védettségű épületek megjelenéséhez.
- (2) A Történeti településközpont vegyes településközponti építési övezeteiben az utcával határos épületrészt utcával párhuzamos gerinccel kell kialakítani.
- (3) A Történeti településközpont lakó övezeteiben a beépítés módja illeszkedjen az utcára, utcaszakaszra jellemző, már kialakult beépítéshez (oromfalas, vagy kontyolt oldalhatáron álló vagy utcával párhuzamos gerincű, hézagosan zárt sorú, zárt sorú beépítés).
- (4) A Történeti településközpont vegyes településközponti és lakó övezeteiben lakóépület utcai és az oldalhatáron álló homlokzatának ereszmagassága legfeljebb 10,5 m lehet.
- (5) A vegyes településközponti övezetek kivételével
 - a) szabadonálló beépítés nem alkalmazható,
 - b) főépületen jellemzően 35-45° közötti hajlásszögű magastető kötelező, zárt sorú beépítés esetén a tetőhajlásszögre vonatkozó előírást csak az utcai homlokzaton kötelező betartani.
 - c) a tető alapterületének legfeljebb 20%-án alacsony hajlású tető vagy tetőterasz – csoportos nyílászáró elhelyezéshez – kialakítható.
 - d) a HÉSZ előírásaival összhangban (pince +) földszint + 2 szint + tetőterasz, de az alacsonyabb szomszédnál legfeljebb egy szinttel magasabb beépítés megengedett.
 - e) az épületek homlokzata jellemzően vakolt kialakítású legyen, a felület legfeljebb 40%-a lehet – építészeti elemhez, vagy lehatároláshoz kapcsolódóan – kő, téglavagy faborítású. Nagytáblás fém vagy műanyag burkolóelemek alkalmazása nem megengedett.

- (6) Utcafronti homlokzaton zártosorú beépítés esetén szekcionált garázskapec nem létesíthető, csak közepén felnyíló fából készült vagy faburkolatú kapec.
- (7) Utcai kerítés nem lehet nagytáblás fém- vagy műanyaglemez, vagy ezekből készült betétes, illetve átláthatatlan tömör sövény.
- (8) Zártosorú beépítés utca felőli része előtt legfeljebb 80 cm magas kerítés létesíthető.

16. Főutak széles lakótelkei

20. §

- (1) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a település főutak menti széles lakótelkein hagyományosan kialakult beépítésekhez (tömegarányok, homlokzati tagolás, -kialakítás, nyílásritmus és -arányok, utcai kialakult beépítési vonallal párhuzamos gerincű, 35-45° közötti hajlásszögű kontyolt nyereg tetőforma, anyaghasználat, részletek).
- (2) A HÉSZ előírásaival összhangban jellemzően (pince +) földszint + tetőtér kialakítás javasolt.
- (3) Az épületek homlokzata jellemzően vakolt kialakítású legyen, a felület legfeljebb 20%-a lehet – építészeti elemhez, vagy lehatároláshoz kapcsolódóan – kő-, téгла-, vagy faborítású, nagytáblás fém és egyéb anyagú burkolóelemek alkalmazása nem megengedett.
- (4) Oszlopos, lábazatos, áttört (kovácsolt vas, pálcás, hullámrácsos, faléces, -rácsos) betétes utcai kerítés elfogadható, de nem lehet drótháló, nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez betétes, illetve átláthatatlan tömör sövény.

17. Egyéb területek

21. §

- (1) Mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági övezetekben lakóépületen a természetes anyaghasználat, vályog, égett téгла, fa- és vakolt, vagy hagyományosan tapasztott homlokzat, tetőfedésre égetett kerámiaacserép megengedett.
- (2) Mezőgazdasági és kertes mezőgazdasági övezetekben általában 35-45° közötti hajlásszögű oromfalas nyeregtető megengedett.

18. Egyéb előírások

22. §

- (1) Erdő övezetben kötelező a természetes anyaghasználat (kő, téгла, fa) és a cserépfedés az építményeken, kivett művelési ágú telekrész lekerítésére kizárólag fakerítés használható.
- (2) Szélkerék csak a HÉSZ által megjelölt övezetben helyezhető el, településképi szempontból nem zavaró helyen. A településképi megfelelést tervezőnek kötelező szakmai konzultáció keretében igazolni kell.

IV. Fejezet

Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások

19. Általános előírások

23. §

- (1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület építése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a helyi építési szabályzat, és e rendelet betartásával végezhető.
- (2) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.
- (3) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron – utasváró, kioszk, információs vagy más célú berendezés – lehetséges.
- (4) Utasváró hát- vagy oldalfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.
- (5) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kioszk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kioszk homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.
- (6) Információs vagy más célú berendezés (a továbbiakban: információs hirdető berendezés) közérdeket szolgáló, 1/3 részben önkormányzati közcélú információt átadó, 2/3 részben adott cégre vagy tevékenységre figyelmet felhívó, tájékoztató, felület vagy berendezés lehet, ezen belül:
 - a) hirdető tábla,
 - b) egyedi tájékoztató tábla.
- (7) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.
- (8) A közművelődési célú hirdetőoszlopok, információs hirdető berendezések, kioszkok állítása esetén a településképi illeszkedést főépítész, vagy tervtanácsi véleménnyel kell igazolni.
- (9) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következő hirdetőfelületek, -berendezések helyezhetők el:
 - a) cégtábla,
 - b) cégér,
 - c) címtábla,
 - d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.
- (10) A (9) bekezdésben felsoroltakon felül reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

24. §

- (1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.

- (2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.
- (3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

20. Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok

25. §

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület engedélyezési tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmaznia kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), továbbá a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.
- (2) A terven abban az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.
- (3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

21. Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén

26. §

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közművelődési intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, illetve a településképi környezethez.

22. A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai

27. §

- (1) Közterületen információs hirdető-berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.
- (2) Legfeljebb 11,0 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető:
 - a) az M4 északi felhajtója,
 - b) Újszászi út melletti vállalkozási terület,
 - c) Ceglédi út melletti vállalkozási terület,
 - d) Szolnoki út melletti vállalkozási terület,
 - e) Mátyás király út melletti vállalkozási terület,
 - f) Kécskei út melletti vállalkozási terület,
 - g) Baross Gábor út melletti vállalkozási területek,
 - h) Vasút dűlő melletti vállalkozási területek,
 - i) Szolnoki út – Vécsey Károly utca kereszteződése,
 - j) Ceglédi út – Bicskei út találkozási pontja.
- (3) Legfeljebb 1,5 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető:
 - a) Szelei út,
 - b) Radák út
 - c) Cserép utca,
 - d) Újszászi út,
 - e) Szolnoki út,
 - f) Vasút út,
 - g) Nagykőrösi út,
 - h) Szilágyi Erzsébet utca
 - i) Ceglédi út.
- (4) Közművelődési célú hirdetőoszlop elhelyezhető:
 - a) Kossuth téren,
 - b) Szelei úton,
 - c) Ceglédi úton.
- (5) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

VI. Fejezet

Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

23. Általános előírások

28. §

- (1) A Történeti településközpont területén új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamos energia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
- (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes föld feletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
 - a) műemléki környezetben,
 - b) helyi védettségű területen,
 - c) városközpontban,
 - d) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedés célú területbővítési igény miatt),
 - e) sétáló utcává alakítandó-, vagy sétálóutcában,
 - f) közparkokban csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető

24. Teljes település ellátását biztosító vezeték nélküli elektronikus hírközlés

29. §

- (1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el. A településképi megfelelést tervezőnek kötelező szakmai konzultáció keretében igazolni kell.
- (2) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
 - a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető a gazdasági övezetek kivételével.
 - b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor – gazdasági övezetek kivételével – az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.
 - c) Antenna templomtoronyra nem helyezhető el.
 - d) Helyi védettséggel érintett építményen, területen, közparkban, lakó építési övezetben antenna nem telepíthető.
 - e) Gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást minden esetben be kell tartani.

25. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó egyedi előírások

30. §

- (1) Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:
 - a) mezőgazdasági,
 - b) gazdasági,
 - c) különleges területek.
- (2) A Történeti településközpont és a helyi védettség alatt álló területek, terek, parkok területén a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:
 - a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés preferált,
 - b) föld feletti kialakítás esetén kő-, téglá-, vagy vakolt homlokzat, égett kerámiaacserép, vagy korcolt fém lemezfedés megengedett.

VII. Fejezet

Településkép-érvényesítési eszközök

26. A szakmai konzultáció

31. §

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településkép védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
 - a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
 - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
 - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
 - d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.
- (3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:
 - a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
 - b) paszellszínektől eltérő homlokzati szín használata,
 - c) szélkerék és napelem, napkollektor elhelyezhetősége,
 - d) utcaképi illeszkedés igazolása
- (4) A főépítész akadályoztatása esetén a szakmai konzultációt a polgármester által kijelölt személy biztosítja.

32. §

- (1) A szakmai konzultáció időpontja a főépítéssel egyeztetve kerül kijelölésre. A szakmai konzultáció helyszíne a Polgármesteri Hivatal, azonban ha a főépítész szükségesnek ítéli, a konzultációval érintett helyszínt is kijelölheti.

- (2) A 31. § (3) bekezdésben meghatározott esetben szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi a szakmai konzultáció időpontjának egyeztetésével.
- (3) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (4) Az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek papír alapú vagy digitális látványtervet kell bemutatnia.
- (5) Az utcaképi illeszkedést a tervezett épület utcai homlokzatát és a két szomszédos épületet ábrázoló utcakép, valamint a környezetről készített min. 5 fotó benyújtásával kell igazolni. Személyes konzultációt főépítész abban az esetben kezdeményez, amennyiben az utcaképi illeszkedést nem tartja igazoltnak.
- (6) A lakosság megfelelő tájékoztatása érdekében az (5) bekezdés szerinti utcaképi illeszkedés igazoláshoz készült utcakép részletet az önkormányzat, a főépítész közreműködésével az önkormányzati honlapon – erre a célra biztosított felületen – megjelenteti.
- (7) A konzultációhoz a dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (pdf formátumban) a szakmai konzultációt legalább 8 nappal megelőzően meg kell küldenie a főépítésznek valamint az abony@abony.hu központi email címre.
- (8) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján a szakmai konzultáció keretében a főépítész és/vagy a polgármester kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményezését.
- (9) Amennyiben a szakmai konzultáción a felek véleménye nem egyezik, az építtető kérheti a helyi építészeti-műszaki tervtanács 8 napon belüli összehívását.

33. §

- (1) A szakmai konzultációt a kérelem 32. § szerinti építészeti-műszaki mellékletének hiánytalan beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (2) A főépítész a szakmai konzultáció során az elhangzottakról, állásfoglalásról emlékeztetőt készít, melyet 8 napon belül megküld az érintettek részére.
- (3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció leírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (2) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (4) Fás szárú növényültetésre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulást a Településfejlesztési osztály szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A Településfejlesztési osztály a szakmai véleményét a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok továbbá az 1. számú függelék figyelembe vételével alakítja ki.
- (5) Növényültetéssel kapcsolatos szakmai konzultációról a Településfejlesztési Osztály készít emlékeztetőt.
- (6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó papír alapú vagy digitális látványtervek nyilvántartásáról a Településfejlesztési Osztály gondoskodik.

VIII. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás

27. Általános szabályok

34. §

- (1) A polgármester – ha annak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglalt feltételei fennállnak – településképi véleményezési eljárást folytathat le a (2) bekezdésben meghatározott esetekben.
- (2) Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
 - a) új építmény építésére,
 - b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) – a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.
- (3) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
 - a) mindazon építmények építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban, melyek helyi egyedi vagy területi védettség alatt állnak,
 - b) a helyi rendelet a Tervtanács szakmai véleményének kikérését írja elő,
 - c) településszerkezeti és városképi szempontból a lakó, a településközpont vegyes, intézményi, a különleges, a vízgazdálkodási övezetekben lévő ingatlanokon tervezett, 100 m² beépítettséget meghaladó építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
 - d) építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amennyiben annak tartalma a településképi bejelentési eljárásról szóló rendelkezésekben meghatározott építési tevékenységek körét érinti, továbbá ha a homlokzat színezése pasztellszínektől eltérő színezésű.
- (4) E fejezet előírásait nem kell alkalmazni a területi építészeti-műszaki tervtanács hatásköre alá eső, valamint az összevont telepítési eljárás, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakasz kezdeményezésére vonatkozó esetekre.
- (5) A polgármester véleményét általánosan az önkormányzati főépítész véleménye, e rendeletben meghatározott esetekben a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja alapján alakítja ki.

35. §

- (1) A polgármester településképi véleményét a főépítész vagy a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja alapján alakítja ki.
- (2) A Tervtanács véleményét be kell szerezni:
 - a) az Önkormányzat beruházásában készülő, engedélyhez kötött épület építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építészeti-műszaki tervvel,
 - b) 500 m² összes szintterületet meghaladó új épület építésére, vagy meglévő épület esetenként 500 m² szintterület növekedést meghaladó bővítésére vonatkozó építészeti-műszaki tervvel,

- c) e rendelet 13. § (1) bekeztésében megállapított helyi védettségű épület esetenként 300 m² szintterület növekedést meghaladó bővítésére, átalakítására vonatkozó építészeti-műszaki tervvel,
 - d) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó tervvel kapcsolatban.
- (3) A (2) bekezdésben nem szabályozott eseteken kívül – a tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján – indokolt esetben a polgármester vagy a főépítész a polgármester egyetértésével kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanács véleményezését.

28. A településképi vélemény kialakításának szempontjai

36. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
 - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
 - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
 - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja 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,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
 - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
 - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
 - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - f) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,

- g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

IX. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

29. Általános szabályok

37. §

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
 - a) az építészeti értékei alapján a helyi védelem alatt álló épületeken, valamint a helyi értékvédelmi területen álló épületeken az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete 1., 2., 4., 5. pontjaiban felsorolt külső homlokzati megjelenést érintő építési munkák, valamint
 - b) az építészeti értékei alapján a helyi védelem alatt álló épületeken, valamint a helyi értékvédelmi területen álló épületeken a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a)-d) pontjaiban felsorolt egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén.
- (2) A településképi bejelentési kötelezettség nem terjed ki
 - a) a nyilvántartott műemléki értéket, a műemléket érintő vagy műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen az örökségvédelmi hatósághoz történő bejelentéshez vagy örökségvédelmi engedélyhez kötött tevékenységre,
 - b) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységre, és
 - c) a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 47. § 34. pontjában meghatározottak szerinti tájékozdást segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszközre.
- (3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a közterületről vagy magánútról látható alábbi tevékenységek végzéséhez:
 - a) meglévő épület utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, tetőhéjalás cseréje, kivéve a homlokzatfelület meglévővel azonos színnel történő újrafestése és a meglévő héjazat visszaépítése,
 - b) meglévő épület homlokzatán, tetőzetén nyílászáró méretének, anyagának, osztásának megváltoztatása,
 - c) meglévő épület homlokzatán, tetőzetén új nyílászáró beépítése,
 - d) meglévő, helyi védelem alatt álló épületen nyílászáró cseréje,
 - e) meglévő épület közterületről látható homlokzatához illesztett előtető építése, árnyékoló elhelyezése, meglévő átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
 - f) meglévő épület homlokzatán erkély, loggia beépítése, meglévő beépítés átalakítása,
 - g) meglévő épület homlokzatán, kerítésen, vagy önálló tartószerkezeten reklámhordozót tartó berendezés elhelyezése, címtábla vagy reklámfelület létesítése, meglévő átalakítása, megváltoztatása,
 - h) áru- és pénzautomata elhelyezése, ha
 - ha) meglévő építmény homlokzatán kerül elhelyezésre, vagy
 - hb) önálló építményként kerül elhelyezésre,

- i) ünnephez köthető időszak kivételével kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület (pavilon, kiosk) építése, bővítése, ha közterületről látható, és mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet, kivéve a rendezvényeket kiszolgáló, legfeljebb 8 napig fennálló új épület építését,
- j) közterület vagy magánút felőli telekhatáron, továbbá közterületi vagy magánút felőli telekhatáron álló kerítés hiányában a közterületi vagy magánút felőli telekhatártól számított 10 méteren belül kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, kivéve a kerítés meglévővel azonos színnel történő újrafestése, vagy azonos anyaggal történő helyreállítása, pótlása, ha az építési tevékenység során a kerítés geometriája nem változik meg,
- k) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése, átalakítása, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

30. A településképi bejelentési eljárás szabályai

38. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

31. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

39. §

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
 - a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet.

40. §

- (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás a rendelkezésben meghatározott időtartamig, vagy feltétel teljesüléséig érvényes.
- (2) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (3) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

X. fejezet

Településképi kötelezés

32. Általános szabályok

41. §

- (1) A polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a helyi építési szabályzatban, illetve e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.
- (2) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:
 - a) a rendelet előírásainak nem megfelelően megvalósított, az építésügyi és építésfelügyeleti hatóság hatáskörét nem érintő, nem építési engedély vagy tudomásulvétel köteles és nem településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenység esetében a helyi építészeti értékvédelemmel összefüggő kötelezettségek teljesítésére az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására vonatkozóan, különösen az épületek jó-karbantartása érdekében, valamint
 - b) a településképi bejelentési eljáráshoz kapcsolódóan
 - ba) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,
 - bb) a településképi bejelentés elmulasztása,
 - bc) a településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó és más hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységnek a településképi bejelentést követően, a tevékenység végzésének polgármesteri megtiltására nyitva álló 8 napos határidőn belül megkezdett építési tevékenység esetén.
- (3) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.
- (4) A polgármester a településképi kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló 2004. évi CXL. törvény szabályai szerint folytatja le.
- (5) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági döntést hoz településképi kötelezettségről szóló határozat formájában.
- (6) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása, növényzettelepítés vagy az elpusztult növényzet pótlása, illetve a rendeltetésváltás jogszabály alapján szükséges gépjármű parkoló-, rakodóhelyeinek kialakítása, vagy megváltása rendelhető el.

33. A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén alkalmazható bírság esetkörei és mértéke

42. §

- (1) A településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben településképi bírság szabható ki.
- (2) 10.000,-Ft. bírsággal sújtható aki,
 - a) a kötelező szakmai konzultáció kezdeményezését elmulasztja,
 - b) a településképi bejelentési kötelezettségét elmulasztja,

- c) a településképi bejelentési eljárásban a döntéshozatalt megelőzően megkezdi az adott építési tevékenységet.
- (3) A (2) bekezdés a), b), c) pontjaiban meghatározott mulasztásokon kívül a cselekmény vagy mulasztás súlyától függően 50.000 – 200.000 forint bírsággal sújtható, aki a településképi kötelezettség szegést a történeti településközponti vagy védett területen kívül követi el.
- (4) A (2) bekezdés a), b), c) pontjaiban meghatározott mulasztásokon kívül a cselekmény vagy mulasztás súlyától függően 50.000 – 500.000 forintig terjedő bírsággal sújtható, aki a településképi kötelezettség szegést helyi védelem alatt álló épület esetében vagy történeti településközponti vagy védett területen követi el.
- (5) A kiszabott bírság összege a (3) és (4) bekezdés szerint kiszabott bírság összege 50%-kal enyhíthető, ha a kötelezett a jogerős végzésben foglalt kötelezettségének határidőn belül eleget tett.
- (6) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

XI. fejezet

Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

34. A védett értékek fenntartásának, felújításának támogatása

43. §

- (1) A támogatás célja a magántulajdonban lévő helyi egyedi védelem alatt álló épületek felújításának, jó karbantartásának, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok elvégzése.
- (2) A védett érték tulajdonosának kérelmére az (1) bekezdésben meghatározott feladatok elvégzéséhez kamatmentes kölcsön formájában – jelzálogjog bejegyzése mellett – az önkormányzat támogatást adhat.
- (3) Az támogatás mértékét a képviselő-testület évente az önkormányzat költségvetésében határozza meg. Az önkormányzat éves költségvetésének elfogadását követően az éves keret nagyságáról védett értékkel rendelkező tulajdonosokat az önkormányzat tájékoztatja.

44. §

- (1) A támogatás kérelem útján nyújtható, a kérelmeket évente április 30. napjáig kell benyújtani.
- (2) A kérelem benyújtására kizárólag a helyi egyedi védelem alatt álló épület tulajdonosa jogosult.
- (3) Osztatlan közös tulajdon esetén a résztulajdonosok önállóan is kérelmezhetik a támogatást, azonban a többi tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát is csatolni kell a kérelemhez.
- (4) A beérkezett kérelmekről a képviselő-testület évente a májusi képviselő-testületi ülésen dönt.
- (5) A kérelemnek tartalmaznia kell:
- az igényelt támogatás összegét,
 - a vállalt önerő összegét,
 - mennyi időre vállalja a kamatmentes kölcsön visszafizetését, amely legfeljebb 5 év lehet,
 - amennyiben az önerőt banki hitelből biztosítja, az erről szóló banki igazolást,
 - az építési tevékenység megnevezését,
 - a tervezett tevékenységre vonatkozó költségvetést,
 - a településképi véleményt.

45. §

- (1) A támogatás csak abban az esetben nyújtható, ha a kérelmező a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13/A. § (1)-(2) bekezdése alapján építményadó mentességre nem jogosult, valamint adó- és köztartozása nincs.
- (2) Önkormányzati támogatás csak abban az esetben nyújtható, ha
 - a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
 - b) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.
- (3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát.

Záró rendelkezések

46. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti
 - a) az épített környezet helyi védelméről szóló 12/2007. (IV. 02.) önkormányzati rendelet,
 - b) a településképi véleményezési eljárásról szóló 8/2013. (IV. 03.) önkormányzati rendelet,
 - c) a településképi bejelentési eljárásról szóló 12/2013. (IV. 29.) önkormányzati rendelet.

Romhányiné dr. Balogh Edit
polgármester

dr. Balogh Pál
jegyző

Záradék:

A rendelet a Abony Város Polgármesteri Hivatala (2740 Abony, Kossuth tér 1.) hirdetőtábláján 2017. _____ hónap __. napján kihirdetésre kerül.

dr. Balogh Pál
jegyző