

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2017.(.....) önkormányzati rendelete
Ócsa város településképeinek védelméről**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) és 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, területi hatálya, mellékletei

1. §

- (1) E rendelet célja Ócsa város épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.
- (2) E rendelet hatálya Ócsa város közigazgatási területére terjed ki.
- (3) E rendelet előírásait az önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.
- (4) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
 - a) **1. melléklet:** A településkép szempontjából meghatározó területek – az eltérő karakterű területek lehatárolása
 - b) **2. melléklet:** Az önkormányzat által helyi egyedi védelem alá helyezett épületek, építmények, épített értékek
 - c) **3. melléklet:** Az önkormányzat által helyi területi védelem alá helyezett területek
 - d) **4. melléklet:** A helyi védelem alá helyezéshez szükséges értékvizsgálat részletes tartalmi követelményei

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
2. **Építészeti érték:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építészeti érték.
3. **Építmény:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építmény.
4. **Eredeti állapot:** az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
5. **Értékvizsgálat:** építésügyi műszaki szakértői szakterületen belül megfelelő szakképzettséggel rendelkező természetes vagy jogi személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő építészeti értéket, amely védelemre érdemes lehet, valamint bemutatja a védelemre javasolt építészeti érték esztétikai, történeti, műszaki jellemzőit. Az értékvizsgálat eredményét értékvédelmi dokumentáció tartalmazza.
6. **Helyi egyedi védettségű építmények:** azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő

értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.

7. **Kioszk:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 5. pontjában meghatározott fogalom.
8. **Közművelődési célú hirdetőoszlop:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 6. pontjában meghatározott fogalom.
9. **Látványterv:** a jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.

MÁSODIK RÉSZ A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

I. Fejezet Általános településképi követelmények

3. Homlokzat kialakítása 3. §

- (1) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon, vagy az erkély takarásában helyezhető el.
- (2) A homlokzatok kialakítása során törekedni kell a rendezett településkép érdekében a minél kevesebb fajta nyílászáró alkalmazására.
- (3) A homlokzati nyílászárók cseréje esetén, az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók színét és jellemző osztását meg kell tartani, kivéve, ha a homlokzaton minden nyílászárót egyidejűleg kicserélnék, de az egységesség ebben az esetben is biztosítandó.
- (4) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet.

4. Kerítések kialakítása 4. §

Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. A telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, áttört, téglá, fa, fém, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet.

5. Közterületek kialakítása 5. §

- (1) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékekkel és gyermekkoszival is használni lehessen.
- (2) A település közterületein elhelyezhető
 - a) a közművelődési tevékenységet folytató intézmény közvetlen környezetében létesíthető közművelődési célú hirdetőoszlop, mely legfeljebb 1,0 m átmérőjű és legfeljebb 3,0 m magas lehet,
 - b) árusítópavilon és kioszk legfeljebb 8 m² alapterületű és legfeljebb 3,0 m épületmagasságú lehet.
- (3) A közkertek telkei maximum 1,8 m magas áttört kerítéssel bekeríthetők.
- (4) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.

6. Zöldfelületek kialakítása 6. §

- (1) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.

- (3) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendőek. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű, gömb alakú koronáját nevelő faegyedek ültethetők.
- (4) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (5) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál
 - a) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - b) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasortelepítéséhez kell területet biztosítani.
- (6) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.

7. Beültetési kötelezettség

7. §

A beültetési kötelezettséget termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

II. Fejezet Egyes meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények
--

8. A településképi szempontból meghatározó területek

8. §

Az önkormányzat a településképi szempontjából meghatározó területként jelöli ki, az 1. mellékletben lehatárolt alábbi területeit:

1. Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek;
2. Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek;
3. Egységes tervek alapján, teletszerűen kialakított falusias lakóterületek;
4. Intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek;
5. Intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek;
6. Jellemzően gazdasági hasznosítású területek;
7. Különleges, egyedi karaktert hordozó területek;
8. Általános mezőgazdasági területek;
9. Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek;
10. Erdőterületek

9. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi településképi követelmények

9. §

- (1) A **8. § 1. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja
- a) Alsópakony városrész kivételével, a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítés,
 - b) Alsópakony városrészben a kialakult szabadonálló beépítés.
- (2) A **8. § 1. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés jellemzően földszintes, vagy tetőtér beépítéses, esetleg nem teljes alapterületen beépített 1 emeleti szintes kialakítású.

10. §

- (1) A **8. § 2. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítés.
- (2) A **8. § 2. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés jellemzően földszintes, esetleg tetőtér beépítéses kialakítású.

11. §

- (1) A **8. § 3. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja az egységes tervek alapján kialakított oldalhatáron álló beépítés.
- (2) A **8. § 3. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés jellemzően földszintes kialakítású.

12. §

- (1) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja a szabadonálló, illetve egyes különleges esetekben a kialakult állapothoz illeszkedő zárt sorú beépítés.
- (2) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés szintszáma
- a) a már beépített telek esetén a kialakult állapothoz illeszkedő,

- b) beépítetlen telek esetében a szomszédos ingatlanokon álló épületek átlagos szintszámához illeszkedő.

13. §

A **8. § 5. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja

- a) intézményi funkciók elhelyezése esetén szabadonálló beépítés,
- b) egyéb funkció esetén jellemzően a hagyományosan kialakult zárt sorú beépítés.

14. §

A **8. § 6. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja

- a) homogén kialakítású gazdasági területek esetében jellemzően szabadonálló beépítés,
- b) a meglévő városszövetben, illetve lakóterületekhez csatlakozó területeken jellemzően oldalhatáron álló beépítés.

10. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

15. §

- (1) A **8. § 1-4. pontban** meghatározott területeken az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge - a helyi építési szabályzatban az adott építési övezetre vonatkozó eltérő előírás hiányában - 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (2) A **8. § 1-4. pontban** meghatározott területeken nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé.
- (3) A **8. § 1. és 3. pontban** meghatározott területen jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni.

16. §

A **8. § 2. pontban** meghatározott területen

- a) kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,
- b) homlokzat színezésként csak fehér szín alkalmazható,
- c) tetőfedésként csak cserép és nádfedés alkalmazható.

17. §

- (1) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen elhelyezendő új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (2) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen belül, a Nefelejcs utca – Vadvirág utca - Székesi utca – Palást utca által határolt területen belül

- a) a lakó-pihenő övezetként kialakítandó lakó-utakat a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani,
- b) az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy építészeti egységben az építési helyen belül kell megvalósítani,
- c) a beépítés megvalósulását követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti együttesként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.

18. §

A 8. § 5. pontban meghatározott területen az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé, lakóépületeken azonban kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb:

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

19. §

- (1) **A 8. § 6. pontban** meghatározott területen a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú gazdasági területek esetében a meglévő vagy tervezett lakóterülettel határos telekhatár mentén, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével, 10 m széles sávban
 - a) háromszintes növényállományt kell kialakítani,
 - b) 30 m telekszélesség alatti telkek oldalhatárán a beültetési kötelezettséget, legalább egy sor fa és egy sor cserje kell alkossa, melyet honos fafajokból kell telepíteni és fenntartani.
- (2) **A 8. § 6. pontban** meghatározott területen a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari funkciójú gazdasági területek esetében az erdőterületek felőli telekhatárok kivételével, a 15 m széles beültetési kötelezettségű területet 2 fasorral kell kialakítani.
- (3) A Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában induló Pesti út menti területen, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari funkciójú gazdasági területek esetében, a helyi építési szabályzatban meghatározott 20 m széles beültetési kötelezettséget 2 sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. Amennyiben a telek szélessége nem éri el a 30 m-t, akkor a legalább 10 m széles védő zöldsávot 2 sor fával kell kialakítani úgy, hogy a két sorban elhelyezett fa egyedek kötésben legyenek és tőtávolságuk maximum 8 m legyen.
- (4) A Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában induló Pesti út, délnyugati oldalának, külterületi szakaszán fekvő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (a rendelet hatálybalépésekor 016/37, /28 hrsz.-ú ingatlanok) esetében a beültetési kötelezettséget - az előírt kötelező zöldfelületen belül - az alábbiak szerint kell megvalósítani:
 - a) az utcai telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként,
 - b) a Pesti úti utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti 10 m-es sávban háromszintű zöldfelületként,
 - c) az oldalsó telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként,
 - d) a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

- (5) **A 8. § 6. pontban** meghatározott területen belül az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén.
- (6) A Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú ingatlanok) ipari gazdasági területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra a helyi építési szabályzatban előírt beültetési kötelezettséget az alábbiak szerint kell kialakítani:
- a) az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m töltő távolsággal ültetett fasorként,
 - b) a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

20. §

- (1) **A 8. § 7. pontban** meghatározott területeken a spotpályákat, a temetőt és a Szenvedélybetegek Otthonát úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is meg lehessen közelíteni, illetve használni lehessen.
- (2) Temető bővítése esetén a bővítési területen belül a meglévő, vagy tervezett beépítésre szánt területtel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles, cserjesávból és fasorból álló többszintes növényállomány telepítendő

21. §

A 8. § 8. pontban meghatározott területeken

- a) lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg,
- b) legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető.

22. §

- (1) **A 8. § 9. pontban** meghatározott területeken, a Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek kivételével, legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető.
- (2) A Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek, műemléki védettséggel érintett részein
- a) a pincék a hagyományos megjelenésű, meglévő pincék kialakult méret és arányrendszerének, illetve anyaghasználatának alkalmazásával, nádfedezés borítással alakíthatók ki.
 - b) a hagyományos kialakítású pincék a kialakult állapothoz igazodóan a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
 - c) a 0306 hrsz.-ú úttól északra, a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető egy menetes préházak csak fehér, vagy törtfehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel alakíthatók ki.
 - d) a 0306 hrsz.-ú út két oldalán, a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető gépjármű parkolók, csak gyepek kialakítással létesíthetők.
- (3) A Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek, műemléki védettséggel nem érintett részein
- a) az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
 - b) az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (4) **A 8. § 9. pontban** meghatározott területek természetközeli területein a helyi építési szabályzatban meghatározott építmények csak
- a) tájba illő módon,
 - b) a helyi építési hagyományoknak megfelelően,
 - c) lehetőleg természetes anyaghasználat mellett helyezhetők el.

23. §

- (1) A **8. § 10. pontban** meghatározott területeken, természetvédelmi és vadvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.
- (2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületeken a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető maximum 300 m² alapterületű épületek, csak egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Az ökológiai hálózattal érintett védelmi rendeltetésű erdőterületeken az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők.

11. A helyi területi védelem alatt álló területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények

24. §

A 3. melléklet 1. pontjában meghatározott és az 1. mellékleten feltüntetett természetvédelmi területen,

- a) a mezőgazdasági területeken a helyi építési szabályzatban meghatározott építményeket csak természetes anyaghasználat mellett, tájba illő módon lehet elhelyezni.
- b) a védelmi rendeltetésű erdőterületeken az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők.

12. A helyi egyedi védelem alatt álló elemekre vonatkozó egyedi településképi és egyéb követelmények

25. §

A 2. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok vonatkozásában a felsőbbrendű jogszabályok felhatalmazásai alapján, jelen rendelet keretében egyedi építészeti és egyéb követelmények állapíthatók meg.

<p style="text-align: center;">III. Fejezet Közművek műtárgyainak és sajátos építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályok</p>

13. Általános előírások
26. §

Beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) 14-20 m közti szabályozási szélesség esetén az utcákban legalább egyoldali,
- b) 20 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

14. Villamosenergia ellátás
27. §

- (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
 - a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen,
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában,
 - d) tájképvédelmi területena hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (2) Külterületi beépítésre nem szánt területen – 8. § 10. pontban meghatározott terület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (3) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (4) A 8. § 10. pontban meghatározott területen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.
- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

15. Földgázellátás
28. §

- (1) Földgázvezetéket közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (2) A házi nyomáscsökkentőt vagy az előkertbe, vagy az épület alárendeltebb homlokfalán lehet elhelyezni.

16. Vezetékes elektronikus hírközlés
29. §

- (1) Belterületen, a beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) A belterület már beépített területén, valamint a külterület beépítésre szánt területén, ott is, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat csak földalatti elhelyezéssel lehet kivitelezni.

- (3) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózatok föld feletti fektetéssel is kivitelezhetők, ha
- a) egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető;
 - b) 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.

17. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

30. §

- (1) A 8. § 2. pontban meghatározott területen, a 8. § 9. pontban meghatározott terület műemléki védelemmel érintett részén, illetve a 2. mellékletben meghatározott épületeken/építményeken a vezetékek nélküli szolgáltatás építményeinek telepítése tilos, kivéve a templomok harangtornyában takarásban elhelyezhető antennát.
- (2) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit külterület beépítésre szánt területén - A 8. § 6. pontban meghatározott területek kivételével - valamint belterületen önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglevő (lakóépületen, lakótelken kívüli) építményre telepíthető. Silókra, tornyokra, víztornyokra, egyéb műszaki létesítményekre antenna csak illeszkedő formai kialakításban helyezhető el.
- (3) Amennyiben a külterület beépítésre nem szánt területén, hírközlési szempontból alkalmas térségében, egyéb hasznosítású építmény (kilátó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági építmény, stb.) rendelkezésre áll, akkor új vezetékek nélküli szolgáltatás építménye csak az egyéb hasznosítású építményen helyezhető el, ha ez műszakilag megvalósítható.

IV. Fejezet Helyi védelem
--

18. A helyi védelem célja**31. §**

- (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.
- (2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

19. A helyi védelem fajtái**32. §**

- (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.
- (2) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a 3. mellékletben meghatározott területeket.
- (3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely
 - a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
 - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,
 - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
 - d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.
- (4) Az önkormányzat a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével helyi egyedi védelem alá helyezi a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat, értékeket.

**20. A helyi védelem alá helyezés, valamint
a védelem megszüntetésének szabályai****33. §**

- (1) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor.
- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
 - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és
 - c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
 - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
 - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
 - c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 15 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasítja.

- (5) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik. Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 4. melléklet állapítja meg.

34. §

- (1) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
 - műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
 - a kezdeményezőket,
 - az illetékes építésügyi hatóságot,
 - Ócsa Város Önkormányzatát.
- (2) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján 8 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell az (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet.
- (3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

35. §

- (1) A helyi védelem alá helyezésre, vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésről szóló előterjesztésben szerepelnie kell a védelem alá helyezés elrendelését vagy megszüntetését megalapozó értékvizsgálatnak és a 34. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül benyújtott észrevételeinek is.
- (2) A Képviselő-testület a 33. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 60 napon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről vagy annak megszüntetéséről.
- (3) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 34. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 8 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.
- (4) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 30 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

36. §

- (1) A helyi egyedi védelem alá helyezett építmény, közterülettel határos építményrészlet, alkotás, utcabútor csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg, amelynek a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveget kell tartalmaznia: Ócsa Város Önkormányzatának helyi védett értéke – (évszám).
- (2) A tábla
- mérete: 15 cm x 30 cm,
 - anyaga: festett alumínium,
 - színe: zöld alapon fehér betűkkel feliratozott lehet.
- (3) A tábla elkészíttetéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.
- (4) Helyi védelem alatt álló növényt, növény-együttest az e célra rendszeresített „Helyi védelem alá vont növény - évszám” vagy „Helyi védelem alá vont növény-együttes - évszám” feliratú táblával kell megjelölni, annak közvetlen környezetében. A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

- (5) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

37. §

Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

38. §

- (1) A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat minden esetben értékvizsgálatot készíttet.
- (2) Az értékvizsgálatot csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő, illetve tervező készítheti el az alábbiak szerint:
- a) építészeti érték tárgyában a műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő;
 - b) növény, növény-együttes tárgyában a természetvédelmi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő.
- (3) Az értékvizsgálatot a 4. melléklet szerinti tartalommal kell elkészíteni.
- (4) Az elkészült értékvizsgálati dokumentáció a felhívástól számított 15 napon belül megtekinthető a főépítési irodán, azzal kapcsolatosan írásban bárki észrevételét tehet.

21. A helyi védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

39. §

- (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) A védett építmények külső vagy belső felújítási, helyreállítás, bővítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az építési engedély alapján, vagy anélkül végezhető – megkezdeni és végezni, valamint a védett építmény rendeltetését megváltoztatni csak településképi véleményezési eljárás során az önkormányzati főépítész ajánlása szerint lehet.

22. A helyi védett értékek nyilvántartása

40. §

- (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.
- (2) A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:
- a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
 - d) a védelem típusát,
 - e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, épület, emelet, ajtó, helyszínrajz) és
 - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján.
- (3) A nyilvántartás opcionálisan tartalmazhatja:
- a) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,
 - b) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat,
 - c) a védett érték állapotfelmérésének adatait,

- d) a helyreállítási javaslatot,
 - e) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).
- (4) A nyilvántartás naprakész vezetéséről az önkormányzati főépítész gondoskodik.

**23. A helyi védett értékekre vonatkozó helyreállítási kötelezettség és
a helyreállításhoz nyújtandó önkormányzati támogatás**

41. §

- (1) A helyi védelem alá helyezett építmények eredeti külső megjelenését:
- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,
 - b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
 - c) ha ismert eredeti színhatását, ha nem ismert a feltételezhetően hasonló színhatását,
 - d) az eredeti épület tartozékait és felszerelését
- az értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni és helyreállítani.
- (2) Ha a helyi védelem alá helyezett építmény egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
- a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
 - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (3) Helyi védelem alá helyezett épülethomlokzatok esetében a csatlakozó tetőfelületet – a vízelvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.

42. §

A védett értékek fenntartásához, felújításához az önkormányzat támogatást nyújt azzal, hogy

- a) az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használat díját elengedi,
- b) az önkormányzati felújítási pályázatokon való részvétel esetén a helyi védett értékek között szereplő házak előnyt élveznek.

V. Fejezet
A reklámok közzétételére, a reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre
vonatkozó településképi követelmények

24. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó településképi követelmények

43. §

- (1) A területen épületre vagy egyéb szerkezetre szerelt reklámhordozó és reklám nem helyezhető el. Ez alól kivétel az adott építmény, épületegyüttes építése, átalakítása, felújítása érdekében végzett építési, vagy bontási munka során, az építési tevékenység idejére, a közterület felőli építési állványzaton építési reklámháló elhelyezése, a 46. § (2)-(3) bekezdéseinek betartása mellett.
- (2) Építési reklámháló kihelyezéséhez felújítás megkezdéséről szóló építésnapló-bejegyzés igazolása szükséges.
- (3) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt homlokzatonként 400 m²-t nem meghaladó reklámfelület helyezhető el az építési hálón.
- (4) A településképi védelme érdekében az építési hálón a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egy hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg.
- (5) Molinó kizárólag építkezés védőhálójára tehető ki, illetve időszakos rendezvény népszerűsítésére, szabadtéri, időszaki kiállítás prezentálására használható.

44. §

- (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.
- (2) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 5%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cégér, cégtábla és cégfelirat.
- (3) Tetőfelületre cégér, cégtábla és cégfelirat nem helyezhető el.
- (4) Épületek homlokzataira kerülő cégér, cégtábla és cégfelirat épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- (5) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz, előkertben nem helyezhető el.

45. §

- (1) Közterületen álló hirdetőoszlop, a közművelődési célú hirdetőoszlop kivételével nem helyezhető el. A közművelődési célú hirdetőoszlop elhelyezésére vonatkozó előírásokat az 5. § (2) a) pontja tartalmazza.
- (2) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni és ez által az ingatlanok használatát korlátozni nem lehet. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el.
- (3) Háromdimenziós reklámtárgyakat elhelyezni nem lehet.
- (4) Közvilágítási berendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el.
- (5) Információs, vagy más célú berendezés csak tömegközlekedési utasváró építményen helyezhető el, amely 2 db egyenként legfeljebb 1,5 x 2,0 méter méretű utastájékoztató plakát elhelyezésére szolgálhat.

46. §

- (1) Az országos műemléki és a helyi egyedi védelemmel érintett épületek közterületi homlokzati vonala előtt utcabútoron reklámhordozót elhelyezni nem lehet.
- (2) Az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védett lakó épületeken építési reklámháló elhelyezése nem megengedett.
- (3) Az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védett, nem lakó épületeken akkor helyezhető el az építési hálón reklámcélú felület is, ha a védőhálón alapvetően az épület végleges homlokzati rajza van ábrázolva. Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.

25. A helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett területre vagy elemre vonatkozó településképi követelmények

47. §

A 2. és 3. számú mellékletben meghatározott ingatlanok területén a településképi védelme érdekében épületre vagy egyéb szerkezetre szerelt reklámhordozó és reklám nem helyezhető el.

HARMADIK RÉSZ
TELEPÜLÉSKÉPI ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

VI. Fejezet
Településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció

26. A településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai
48. §

- (1) A településképi védelme érdekében Ócsa város főépítésze tájékoztatást ad és szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.
- (2) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező:
 - a) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
 - b) új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén,
 - c) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén,
 - d) minden új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, felújítása során, ha az megváltoztatja:
 - da) a beépítés telepítési módját,
 - db) a beépítés szintszámát vagy az épület legmagasabb pontját,
 - dc) az építmény tömegformálását,
 - dd) az építmény homlokzati kialakítását
 - de) a műemléki védelem alatt álló területeken az építmény anyaghasználatát.
- (3) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltakat a településképi véleményezési, és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni, amennyiben azok lefolytatásra kerülnek. Az emlékeztetőben egyedileg is rögzíthető a településképi véleményezési eljárásra való kötelezés.
- (5) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét a használatbavételi dokumentációhoz kell csatolni.

VII. Fejezet
Településképi véleményezési eljárás

27. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások
49. §

- (1) Ócsa város Polgármestere településképi véleményezési eljárást folytat le:
 - a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek,
 - b) műemléki védelem alatt álló, vagy műemléki környezetben lévő meglévő/tervezett épületek/építmények,
 - c) a 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek,
 - d) illetve a 8. § 2., 4., 5., 6. és 7. pontjában meghatározott területeken
 - da) a két lakóegységnél nagyobb lakóépületek,
 - db) új építésű lakóépületek,
 - dc) átalakítási munkák - amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%,
 - dd) utcai homlokzat átalakításának,építési munkákra benyújtott építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- (2) A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárásoknál a beadott engedélyezési tervdokumentációhoz a településképi véleményt mellékelni kell.

28. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

50. §

- (1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a polgármesteri településképi vélemény alapját a települési főépítész állásfoglalása képezi.
- (2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg
 - a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
 - b) adathordozón /CD, DVD/ benyújtja, vagy
 - c) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.
- (3) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
 - a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, ha a feltétel műszakilag egyértelműen meghatározható
 - c) nem javasolja.
- (4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési véleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény indokolását is.
- (5) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek és (pdf formátumban) a (2) bekezdés c) pontban meghatározott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.
- (6) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.
- (7) A településképi véleményezési eljárás illetékmentes.
- (8) Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
 - a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (a földhivatali térképen készült helyszínrajzot a szomszédos és az utca másik oldalán levő beépítésekről, az épületek tetőidomainak ábrázolásával, az illeszkedés megállapításához szükséges magassági, szintszám, stb. adatokkal, a közterületek érintettségét, a tervezett homlokzatok bemutatását, utcaképeket, a tervezetteket és a meglévőségeket, a szomszédos beépítést is hűen ábrázoló látványtervet, vagy montázst)
 - b) ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,
 - c) a rendeltetés meghatározását, valamint
 - d) az építési szabályzatnak és a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.
- (9) Ha a településképi vélemény kérelem, és annak mellékletei hiányosak, a kormányrendeletben, illetve e rendeletben meghatározottak alapján, és emiatt utasítja el a polgármester, a kérelem újra beadható. Ilyenkor a tervdokumentációt minden esetben új kérelemként kell elbírálni.

29. A településképi véleményezés szempontjai

51. §

A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) figyelembe veszi-e a jelen rendeletben megfogalmazott településképi-védelmi szempontokat,
- c) a tervezett épület minden tekintetben (telepítés, homlokzat, tömegformálás, stb.) illeszkedik-e a kialakult épített környezetébe.

<p style="text-align: center;">VIII. Fejezet Településképi bejelentési eljárás</p>
--

30. A településképi bejelentéshez kötött eljárások
52. §

- (1) Ócsa város Polgármestere településképi bejelentési eljárást folytat le a 8. § 1.-7. pontjában meghatározott területeken:
- a) építési engedéllyel építhető építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása esetén, amennyiben az építési tevékenység nem érinti az építmény tartószerkezeti rendszerét,
 - b) műemléki jelentőségű területen az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül, a közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható, a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lévő építés esetén,
 - c) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
 - d) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén, amennyiben az építési tevékenység nem érinti az építmény tartószerkezeti rendszerét,
 - e) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet,
 - f) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
 - g) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése esetén,
 - h) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén,
 - i) magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése esetén,
 - j) kerítés, kerti építmény, tereplépcső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, építménynek minősülő növénytámasz, növényt felfuttató rács építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén,
 - k) napenergia-kollektor, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése esetén,
 - l) építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése esetén,
 - m) zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése esetén, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg,
 - n) magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó építése esetén, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg,
 - o) a legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m³ légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése esetén,
 - p) adott homlokzaton 1 m²-t összesen meghaladó információs vagy más célú berendezés és cégér elhelyezése esetén,
 - q) közművelődési célú hirdetőoszlop, reklámot is tartalmazó információs vagy más célú berendezés elhelyezése esetén,

- r) önálló reklámhordozó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén.
- (2) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén is, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
 - c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
 - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

31. A településképi bejelentési eljárás lefolytatásának szabályai

53. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A benyújtott dokumentáció tartalma:
- a) Helyszínrajz,
 - b) Műszaki leírás,
 - c) Aktuális fotók az érintett területről,
 - d) Érintett homlokzatok rajzai – amennyiben van ilyen,
 - e) Érintett alaprajzok – amennyiben van ilyen,
 - f) Látványterv – amennyiben szükséges az értelmezéshez.
- (3) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés
- a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz.
- (4) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz.

- (5) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés iktatásától számított 15 napon belül adja ki.
- (6) A határozat ellen önálló jogorvoslattal lehet élni, melyről a Képviselő-testület tárgyalást követően határozattal dönt.
- (7) A bejelentési eljárás illetékmentes.

<p style="text-align: center;">IX. Fejezet Településképi kötelezés</p>
--

32. A településképi kötelezés részletes szabályai
54. §

- (1) A településképi érvényesítési eszközök döntéseinek betartását a főépítész ellenőrzi. A mulasztásokat, amennyiben tudomására jut, vizsgálja, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény alapján jár el.
- (2) A településképi érvényesítési eszközök határozatának, emlékeztetőjének be nem tartása esetén, a Képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.
- (3) A településképi érvényesítési eszközök határozatának, emlékeztetőjének elmulasztása esetén az eljárás a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetést tartalmazó felszólító levéllel indul. Amennyiben az elmulasztásról szóló tudomásszerzést követően 8 napon belül nem reagál az elkövető a felszólításra, a Képviselő-testület településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.
- (4) A településképi bírság összege
 - a) településképi szempontból meghatározó területeken egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt érint 500 000 forint,
 - b) településképi szempontból meghatározó területeken egyedi építészeti követelmények be nem tartása esetén, amennyiben az egyedi védett építményt nem érint 250 000 forint,
 - c) egyéb településképi, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmény be nem tartása esetén 150 000 forint,
 - d) településképi bejelentés elmulasztása esetén 50 000 forint.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

55. §

- (1) Jelen rendelet 2017. október 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Képviselő-testületének 2/1994. (III.30.) rendelete.

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

Kihirdetve: 2017.

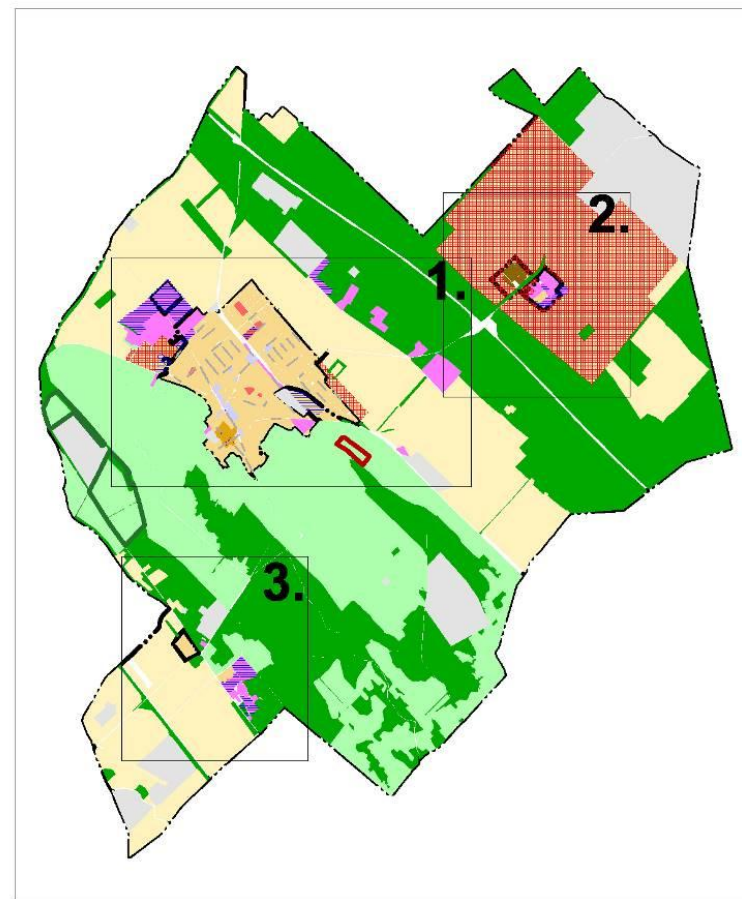
dr. Molnár Csaba
jegyző

A TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- Az eltérő karakterű területek lehatárolása -

Jelmagyarázat

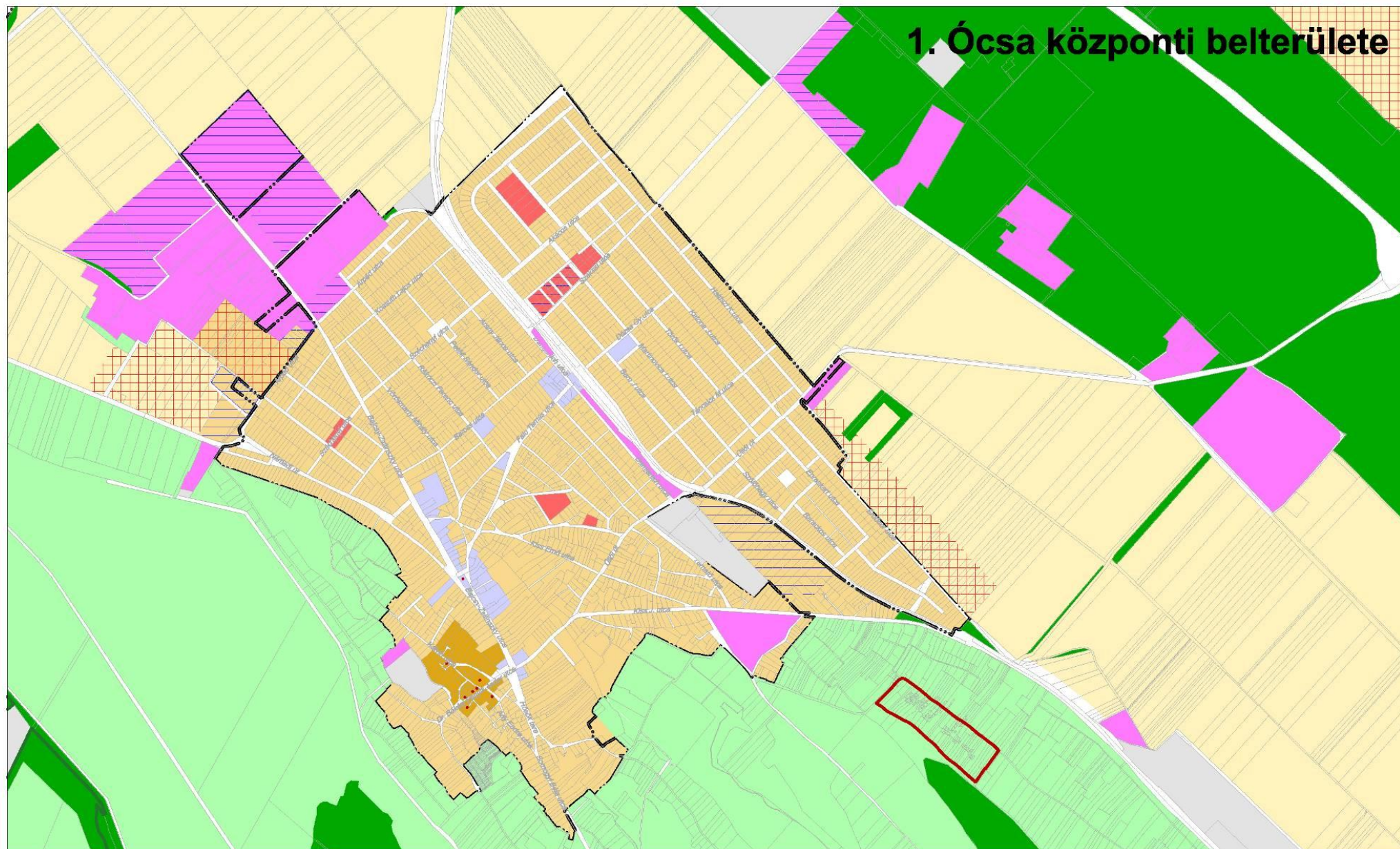
- | | | | |
|----------|--|-----------|---|
| 1 | Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek | 8 | Általános mezőgazdasági területek |
| 2 | Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek | 9 | Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek |
| 3 | Egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek | 10 | Erdőterületek |
| 4 | Intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek | | Jelenleg beépítetlen fejlesztési területek |
| 5 | Intézményekkel kiegészülő város-központi karaktert hordozó területek | | Hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek |
| 6 | Jellemzően gazdasági hasznosítású területek | | Helyi védelem alatt álló természeti terület |
| 7 | Különleges, egyedi karaktert hordozó területek | | Műemlék épületek/épületegyüttesek |
| | | | Fekvéshatár |



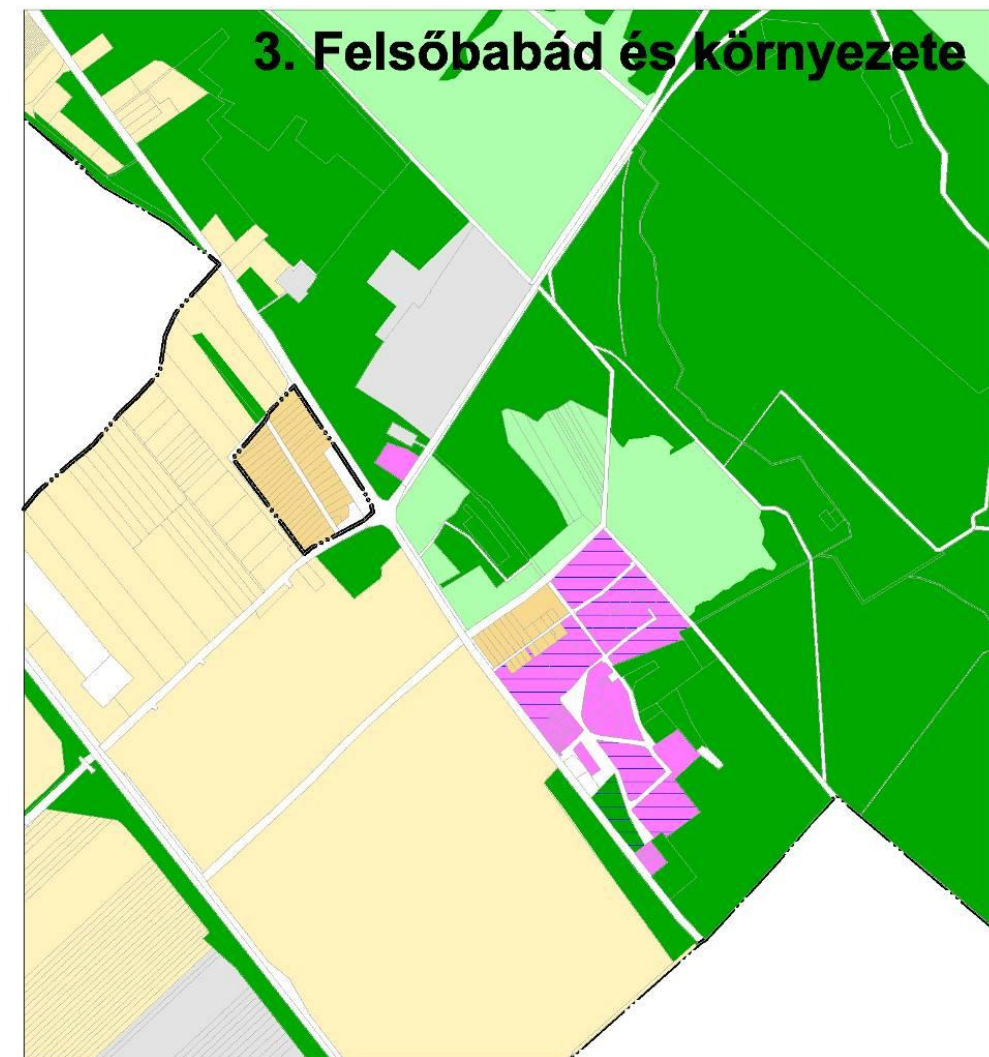
2. Alsópakony és környezete



1. Ócsa központi belterülete



3. Felsőbabád és környezete



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

**Az önkormányzat által helyi egyedi védelem alá helyezett
épületek, építmények, épített értékek**

Helyi egyedi értékvédelem alá vont épületek, építmények, épített értékek:

Az önkormányzat által helyi területi védelem alá helyezett területek

Helyi természeti értékvédelem alá vont területek:

1. **Megnevezés:** Kiskőrös-alja természetvédelmi terület
Érintett helyrajzi számok: 0533/4, 0533/5, 0533/7, 0533/8, 533/9, 0533/15, 0533/16
A védetté nyilvánítás célja: a „Kiskőrös-alja” értékes növénytársulásának botanikai ritkaságainak, változatos állatvilágának megőrzése és a terület vízviszonyainak fenntartása.
A védett természeti terület kezelése: Ócsa Város Önkormányzatának feladata.

**A helyi védelem alá helyezéshez szükséges értékvizsgálat
részletes tartalmi követelményei**

Az értékvizsgálat részletes tartalma:

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása
 - a. Településen belüli elhelyezkedése
 - b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése
2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba
 - a. Településkép, utcakép
 - b. Tájkép
3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata
 - a. Telekszerkezet
 - b. Telekhasználat
4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása
 - a. Településtörténet
 - b. Táj történet
 - c. Építészet történet
5. Jellemző építészeti vonások bemutatása
6. A védendő értékek bemutatása, elemzése
7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok
8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése
9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Mellékletben a védelem alá helyezendő értékek adatlapja az alábbi adatokkal:

- a. Sorszám
- b. Cím
- c. Helyrajzi szám
- d. Jelenlegi védelem
- e. Javasolt védelem
- f. Épület jelenlegi rendeltetése
- g. Az épület környezetének rövid leírása
- h. A védendő érték/értékek rögzítése
- i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából