

**Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019.(.....) önkormányzati rendelete
Ócsa város településképeinek védelméről**

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 megjelölt állami főépítész hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal véleményének figyelembevételével, a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések**

1. A rendelet célja, területi hatálya, mellékletei

1. §

- (1) E rendelet célja Ócsa város településképeinek, épített- és természeti környezetének védelme
 - a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének részletes szabályozásával;
 - b) a településképi követelmények meghatározásával;
 - c) a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapításával.
- (2) E rendelet hatálya Ócsa város teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (3) E rendelet előírásait
 - a) az Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) által elfogadott településrendezési eszközökkel;
 - b) *a településkép védelméről* szóló törvényben (a továbbiakban: Tvtv.) foglalt követelményekkel;
 - c) a reklámok, reklámhordozók elhelyezésével összefüggésben *a településkép védelméről* szóló törvény *reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról* szóló Korm. rendeletben (a továbbiakban: Rr.) foglalt követelményekkel;
 - d) *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló Korm. rendeletben (a továbbiakban: Trk.) foglalt követelményekkel;együtt kell alkalmazni, azzal hogy jelen rendelet ezen jogszabályok felhatalmazásával eltérő rendelkezéseket is tartalmaz.
- (4) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt alkalmazandó:
 - 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, vagy 45°-os szögből való átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - a lábazon felüli kerítés felületének 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
2. **Cégér:** valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
3. **Cégtábla:** kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiség-együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet feltüntető tábla, felirat, amely a létesítmény működési helyéhez kötődik.
4. **Címtábla:** az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
5. **Egyedi tájékoztató tábla:** olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - reklámhordozónak nem minősülő hirdető-berendezés, mely gazdasági, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, megközelítéséről ad információt
6. **Építészeti érték:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2. § 32. pontjában meghatározott fogalom.
7. **Építmény:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2. § 8. pontjában meghatározott fogalom.
8. **Eredeti állapot:** az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
9. **Értékvizsgálat:** építésügyi műszaki szakértői szakterületen belül megfelelő szakképzettséggel rendelkező természetes vagy jogi személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő és 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.
10. **Harsány, rikító szín:** a harsány és rikító színek mindazon színek, amelyek nem tartoznak a pasztell-, föld-, mediterrán színek, vagy a tradicionális falusi építészet helyben használatos színeinek csoportjába.
 - a) **Föld színek:** a barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevésbé telített és közepesen sötét árnyalatai. Ezek természetközeli, nyers, meleg színek, a talaj, a homok, egyes kövek, az avar, a fák kérgének és a földfestékek színei.
 - b) **Mediterrán színek:** a Földközi-tenger menti országok tájaira és épített környezetére utaló színek gyűjtőneve, a meleg, mélytónusú vörös, sárga, barna, ill. az élénkzöld és kék tartoznak ide, a földszínek kevésbé intenzív változatai.
 - c) **Pasztell színek:** a színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs, a pigment minimális kötőanyaggal van keverve.
11. **Hirdetés:** reklámnak nem minősülő figyelemfelhívásra alkalmas közlés, információ
12. **Hirdető-berendezés:** reklámhordozónak nem minősülő minden - az e rendelet hatálya alá tartozó - hirdetés hordozására alkalmas egyéb berendezés (cég- és címtábla, cégér, egyéb tájékoztató tábla).
13. **Kioszk:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 5. pontjában meghatározott fogalom.
14. **Kirakat:** kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület
15. **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.

- 16. Látványterv:** a jelenlegi állapotot és a beillesztett építményt is tartalmazó tervezett állapotot szemléletesen bemutató rajzok, melyek a meghatározó nézőpontokból mutatják be a tervezett építmény látványát, a közvetlen épített környezetébe illesztett módon.
- 17. Magastető épület:** Olyan épület, melynek tetőzete oly módon került kialakításra, hogy az épület teljes alapterületének legalább 2/3 részét magastető fedi.
- 18. Természetes anyag:** eredendően a föld által képzett és a földön megtalálható szerves és szervetlen alapú átalakított anyag.
- 19. Tájba illeszkedő:** az építmény, épület tömegformálásával, homlokzati kialakításaival minimálisra csökken az épített környezet és a táj- és természeti környezet konfliktusa.

MÁSODIK RÉSZ

A településkép védelme

I. Fejezet

Helyi védelem

3. A helyi védelem feladata és általános szabályai

3. §

- (1) A helyi védelem feladata
- a) Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó műemléki védettséget nem élvező természeti értékek, épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző karakterének számbavétele, meghatározása, védetté nyilvánítása, dokumentálása, megőrzése, a lakossággal való megismertetése és a jövő nemzedékek számára történő megóvása;
 - b) a védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, az esetleges károk elhárítása és a bekövetkezett károsodások csökkentésének, vagy megszüntetésének elősegítése;
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében a Képviselő-testület rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi.
- (3) A helyi védelem hatálya nem terjed ki az országos védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.

4. A helyi védelem fajtái

4. §

- (1) A helyi védelem lehet
- a) területi védelem;
 - b) egyedi védelem.
- (2) Ócsa Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) által helyi területi védelem alá helyezett területek jegyzékét a rendelet 3. melléklete tartalmazza.
- (3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes és hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely
- a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
 - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékekre, növényzetre,
 - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
 - d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.
- (4) A (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével Ócsa Város helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzékét a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

- (5) A 2. és 3. mellékletekben meghatározott helyi védelemmel érintett ingatlanok vonatkozásában a magasabb szintű jogszabályok felhatalmazásai alapján, jelen rendelet keretében egyedi építészeti és egyéb követelmények állapíthatók meg.

5. A helyi területi védelemhez kapcsolódó településképi követelmények

5. §

- (1) A 3. mellékletben meghatározott helyi területi védelem (a továbbiakban: területi védelem) alatt álló elemek tekintetében, amennyiben ilyenek készülnek, a beépítési tervben, vagy a közterület-alakítási tervben biztosítani kell
- a) közkertek/közparkok esetén az érintett terület zöldterületi rendeltetését, a védett elemek és a kialakult telekstruktúra fennmaradását, azok fenntartható fejlesztését;
 - b) a védett fasorok, zöldfelületi elemek jellegzetes növényzetének fennmaradását, ápolását, tervezett módon történő megújítását, azonos fajtákkal való pótlását;
 - c) az érintett területeken álló védett műtárgyak fennmaradását, rálátását és a szoborkompozíciók együttlátását;
 - d) a mezőgazdasági területeken a helyi építési szabályzatban meghatározott építményeket csak természetes anyaghasználat mellett, tájba illő módon lehet elhelyezni;
 - e) a védelmi rendeltetésű erdőterületeken az új erdőültetések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fajok telepíthetők.
- (2) A területi védelemmel érintett közterület csak a teljes védett területre kiterjedő, a védett érték, látvány szempontjait figyelembe vevő közterület-alakítási terv alapján alakítható ki, újítható fel. A területi védelemmel érintett közterületen burkolatot kialakítani, bútorzatot elhelyezni a kialakult településképi jellegzetességek és karakterjegyek megtartásával lehet.
- (3) A helyi területi védelemmel érintett telken reklám, reklámhordozó nem helyezhető el.

6. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó településképi követelmények

6. §

- (1) Az egyedi védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési tevékenység, állapot fennmaradás megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték településképi megjelenését, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét, így különösen
- a) a védelem alapját jelentő épület, vagy épületegyüttes eredeti építészeti koncepcióját, valamint az építmény, építményrész esetében az eredeti épülettömeg, tetőforma, homlokzati kialakítás, geometria, anyag- és színhasználat fennmaradását;
 - b) az egyedi védett elem által meghatározott utcakép látványának és a településrész szerkezetének feltárulását;
 - c) az egyedi védett zöldfelületi elem állományának, jellegzetességének megtartását.
- (2) Védett értékek környezetében építési tevékenység csak a védett értékre figyelemmel, azzal településképi, utcaképi, településszerkezeti összhangban végezhető.
- (3) Az egyedi védelemmel érintett elemen építési, vagy egyéb külső vagy belső felújítási, helyreállítás, bővítési, bontási, továbbá a védett elem jellegét, megjelenését érintő tevékenység során, településképi-érvényesítési eszközt kell alkalmazni a jelen rendeletben foglalt esetekben és módon.
- (4) Az egyedi védett épületen, építményen, vagy védett épületrészt, elemet tartalmazó létesítményen, ezekkel érintett telken és a telekhatártól számított 25 méteren belül reklám, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve a közművelődési célú hirdetőoszlopot. A telekhatártól számított 25 méter távolságon kívül reklám, reklámhordozó abban az esetben helyezhető el, ha ez a védelem alatt álló érték méltó településképi megjelenését nem befolyásolja.
- (5) Az egyedi védelem alatt álló épület homlokzatán, építményen önálló hirdető-berendezés nem helyezhető el, de az épületben működő funkcióról a homlokzati felület legfeljebb 15 %-án elhelyezett cégéren, cégtáblán, vagy címtáblán adható tájékoztatás.
- (6) Az egyedi védett építményen

- a) legfeljebb egy távközlési berendezés (antenna),
- b) a hírközlési egységek és a klímaberendezés kültéri egységei a látványt nem érintő módon, takartan, közterületről nem látható módon helyezhető el.

7. A helyi védettséggel összefüggő kötelezettségek

7. §

- (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 helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése tilos.
- (4) A helyi védelem nem zárja ki az érintett építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását, amennyiben annak védett elemei – a jelen rendeletben foglalt követelményekkel összhangban - nem változnak meg.
- (5) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény csak részlegesen bontható, amennyiben a bontani kívánt építményrész – az értékvizsgálat alapján - építészeti értéket nem hordoz és a bontás az építmény rendeltetésszerű használata érdekében történik, miközben a védelem alá helyezést megalapozó érték nem sérül.
- (6) A helyi területi védelem alatt álló területen a helyi egyedi védelem alatt nem álló építmény elbontható.

8. A helyi védelem alá helyezés, valamint a védelem megszüntetésének szabályai

8. §

- (1) A helyi védettség megállapítását, vagy annak megszüntetését bármely természetes, vagy jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, írásban a polgármesternél, továbbá hivatalból az Önkormányzat kezdeményezheti.
- (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,
 - e) értékvizsgálatot.
- (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 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.
- (5) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik. Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 4. melléklet állapítja meg. A polgármester szükség esetén intézkedhet az értékvizsgálat kiegészítéséről.
- (6) Az értékvizsgálatot csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő, vagy 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.

9. §

- (1) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
 - d) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
 - e) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
 - f) a kezdeményezőket,
 - g) az illetékes építésügyi hatóságot,
 - h) Önkormányzatot.
- (2) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról, az értékvizsgálat közzétételével egyidejűleg, az Önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá egyedi védelem esetén írásban értesíteni kell az (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet.
- (3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt egyedi védelem esetén az értesítés átvételét, területi védelem esetén a hirdetmény közzétételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

10. §

- (1) A helyi védelem elrendelésével, vagy a védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a település főépítésze gondoskodik,
- (2) A helyi védelem alá helyezésről, vagy a védelem megszüntetéséről a Képviselő-testület a védelem alá helyezés elrendelését, vagy a védelem megszüntetését megalapozó értékvizsgálat/indoklás, továbbá a 9. § (1) bekezdésében meghatározott érdekelt határidőn belül benyújtott észrevételeinek figyelembevételével dönt.
- (3) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 9. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.
- (4) A helyi védelem megállapítását, vagy a védelem törlését elrendelő önkormányzati rendelettel összefüggésben az Önkormányzat jegyzője kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásban a védelem jogi jellegeként való feljegyzését, vagy a védelem ingatlan-nyilvántartásból való törlését. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

11. §

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületet, építményt, műtárgyat, természeti értéket, növényzetet – annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól látható módon elhelyezett – az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni. A táblán a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveg kell szerepeljen: Ócsa Város Önkormányzata által védetté nyilvánított helyi érték – évszám.
- (2) A helyi egyedi védelem alá vont épületet, építményt, műtárgyat, és természeti értéket megjelölő tábla
 - a) mérete: 15 cm x 30 cm,
 - b) anyaga: festett alumínium,
 - c) színe: zöld alapon fehér betűkkel feliratozottlehet. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha az adott védelem alá helyezett érték esetében az egységes méretű tábla, fizikailag nem helyezhető el.
- (3) A tábla elkészítéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az Önkormányzat feladata.
- (4) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az Önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tényt, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az Önkormányzat feladata.

12. §

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.

9. A helyi védett értékek nyilvántartása

13. §

- (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthesz.
- (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),
 - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
 - g) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi döntés másolatát,
 - h) a tulajdonos, kezelő, használó nevét, címét.
- (3) A nyilvántartás az alábbiakkal kiegészíthető:
 - a) a védett érték helyszínrajza,
 - b) a védett érték fotódokumentációja,
 - c) a védett értékhez fűződő korlátozások,
 - d) a védett értékhez kapcsolódó támogatások,
 - e) a védett érték állapotfelmérésének adatai,
 - f) a helyreállítási javaslat,
 - g) a védett értékkel kapcsolatos intézkedések.
- (4) A nyilvántartás vezetéséről az önkormányzati főépítész gondoskodik.

10. A helyi védett értékek helyreállításhoz nyújtandó önkormányzati támogatás

14. §

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,
- c) a Képviselő-testület egyedi elbírálása és döntése alapján egyszeri, vissza nem térítendő támogatást nyújthat.

II. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területek és településképi követelmények

11. A településképi szempontból meghatározó területek

15. §

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, teleszerűen 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

12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelmények

16. §

- (1) A jelen §-ban meghatározott általános településképi követelményeket kell alkalmazni mindazon esetben, amikor az adott településképi szempontjából meghatározó területre vonatkozó sajátos településképi követelmény az ezen §-ban meghatározottól eltérő követelményt nem állapít meg.
- (2) Épületek, építmények és berendezések méretét, formáját és funkcióját és azok elhelyezését, a természeti értékek megóvása mellett, tájba illeszkedő módon kell kialakítani, a településképi arculati kézikönyvben foglalt iránymutatások figyelembevételével.
- (3) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatával építészeti egységet alkotva, vagy az erkélyen, takarásában (erkélykorlát mögött) helyezhető el.
- (4) A homlokzatok kialakítása során, törekedni kell a rendezett településképi érdekében arra, hogy egy épületen lehetőség szerint azonos típusú nyílászárók kerüljenek alkalmazásra.
- (5) A homlokzati nyílászárók részleges cseréje esetén, az új nyílászáró esetében az épület homlokzatán alkalmazott meglévő és megmaradó nyílászárók színét és jellemző osztását meg kell tartani, kivéve, ha a homlokzaton minden nyílászárót egyidejűleg kicserélnék, de az egységesség ebben az esetben is biztosítandó.
- (6) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utcafronti oldalára telepíteni nem lehet.
- (7) A **15. § 1-5. pontban** meghatározott területeken, oldalhatáron álló beépítési mód mellett, ahol a kialakult állapot szerinti telekszélesség azt lehetővé teszi, a telken a fő rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését az építési helyhez kapcsolódó oldalsó telekhatártól legalább 4,0 métert elhagyva is el lehet helyezni.
- (8) A **15. § 1-4. pontban** meghatározott területeken új homlokzat létesítése, meglévő homlokzat átalakítása, felújítása, színezése során nem alkalmazható harsány és rikító szín.
- (9) A **15. § 1-4. pontban** meghatározott területeken homlokzat részleges felújítása során a meglévőtől érzékelhetően eltérő vakolatszínezés nem alkalmazható.
- (10) A **15. § 1-4. pontban** meghatározott területeken az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge - eltérő előírás hiányában - 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. E tekintetben az utcaszakasz alatt a szomszédos két utcasarok közti szakasz értendő. 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.
- (10) A **15. § 1-4. pontban** meghatározott területeken nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé.
- (11) A magastetős épületek tetőhéjalásánál hagyományos cserép, betoncserép, bitumenes zsindely, szürke, zöld vagy barna színű horganyzott natúr fémlemezfedés alkalmazható.
- (12) A tetőzet színhasználata során nem alkalmazható harsány, rikító szín, továbbá egyszerre több, jelentősen eltérő színű tetőfedés sem.

- (13) A **15. § 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. A közvetlen szomszédság alatt az adott telek határaihoz közvetlenül kapcsolódó szomszédos ingatlanok és az adott telek közterületi határával közvetlenül szemközt elhelyezkedő ingatlanok értendők.

13. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó sajátos településképi követelmények

17. §

- (1) A **15. § 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 **15. § 1. pontban** meghatározott területen
- a) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott kivétellel, a beépítésre nem szánt területekhez közvetlenül kapcsolódó telkeken, az oldalhatáron álló beépítés által meghatározott építési helyen belül tervezett beépítés elhelyezésének lehetőségeit, a településképi feltárulásának szempontjai alapján is vizsgálni kell;
 - b) a településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma földszintes, vagy tetőtér beépítéses, esetleg nem teljes alapterületen beépített 1 emeleti szintes kialakítású.

18. §

- (1) A **15. § 2. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés
- a) telepítési módja a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítés;
 - b) jellemző szintszáma földszintes, esetleg tetőtér beépítéses kialakítású.
- (2) A **15. § 2. pontban** meghatározott területen
- a) kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,
 - b) homlokzat színezésként csak klasszikus fehér szín (pl.: meszelt fal) alkalmazható, a törtfehér színek sem megengedettek,
 - c) tetőfedésként csak természetes színezésű cserép és nádfedés alkalmazható.

19. §

- A **15. § 3. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés
- a) telepítési módja az egységes tervek alapján kialakított oldalhatáron álló beépítés.
 - b) jellemző szintszáma földszintes kialakítású.

20. §

- (1) A **15. § 4. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés
- a) telepítési módja a szabadonálló, vagy egyes különleges esetekben a kialakult állapothoz illeszkedő zárt sorú beépítés;
 - b) szintszáma
 - ba) a már beépített telek esetén az adott telken kialakult állapothoz illeszkedő,
 - bb) beépítetlen telek esetében az adott telek határaihoz közvetlenül kapcsolódó szomszédos ingatlanokon és az adott telek közterületi határával közvetlenül szemközt elhelyezkedő ingatlanokon álló épületek átlagos szintszámához illeszkedő.

- (2) A **15. § 4. pontban** meghatározott területen elhelyezendő új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (3) A **15. § 4. pontban** meghatározott területen belül, a Nefelejcs utca – Vadvirág utca - Székesi utca – Palást/Kölcsey 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 azzal egy építészeti egységet alkotva 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.

21. §

- (1) A **15. § 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.
- (2) A **15. § 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.

22. §

- (1) A **15. § 6. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja
- a) homogén kialakítású gazdasági területek esetében jellemzően szabadonálló beépítés,
 - b) a meglévő városszövetben és a lakóterületekhez csatlakozó területeken jellemzően oldalhatáron álló beépítés.
- (2) A **15. § 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 fajokból kell telepíteni és fenntartani.
- (3) A **15. § 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 legalább két fasorral kell kialakítani.
- (4) A Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában induló 4604 számú út (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 legalább két 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 két sor fával kell kialakítani úgy, hogy a két sorban elhelyezett fa egyedek kötésben legyenek és tőtávolságuk maximum 8 m legyen.

- (5) 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.
- (6) **A 15. § 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.
- (7) 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 tőtávolsággal ültetett fasorként,
 - b) a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

23. §

A 15. § 7. pontban meghatározott területek közül a 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.

24. §

A 15. § 8. pontban meghatározott területeken

- a) lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg,
- b) nem lakóépületen a tető hajlásszöge az épület funkciójának megfelelően szabadon megválasztható, de a településkép szempontjából ezen épületek esetében is a magastetős kialakítás preferált,
- c) legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető.

25. §

- (1) **A 15. § 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 védelemmel érintett részein
- a) a pincék hagyományos megjelenéssel, a meglévő pincék kialakult méret és arányrendszerének, valamint anyaghasználatának megfelelően, nádfedeles 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 présházak 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 burkolat nélküli gyeves felületként, vagy legfeljebb gyeprácsos burkolattal létesíthetők.
- (3) A Szőlőhegyi kertes mezőgazdasági területek, műemléki védettséggel nem érintett részein
- a) az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastető kialakítással lehet elhelyezni.
 - b) az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (4) **A 15. § 9. pontban** meghatározott területek természetközeli területein a helyi építési szabályzatban meghatározott építmények csak
- a) tájba illó módon,
 - b) a helyi építési hagyományoknak megfelelően,
 - c) lehetőleg természetes anyaghasználat mellett helyezhetők el.

26. §

- (1) **A 15. § 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.

14. Kerítések kialakítása

27. §

- (1) Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. Az utcában kialakult sajátosságok legalább az adott utcaszakasz (két utcasarok közti szakasz) teljes hosszában vizsgálandók.
- (2) 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.
- (3) A közterületek telkei maximum 1,8 m magas, áttört kerítéssel bekeríthetők.
- (4) A telek utcavonalon kívüli telekhatárain, tömör kerítés csak legfeljebb 2,50 m magassággal létesíthető. Amennyiben a telek határvonalán támfal építése is szükséges, a támfalon tömör kerítés csak akkor építhető, ha a támfal és a tömör kerítés együttes magassága a 3,0 m-t nem haladja meg.

15. Közterületek kialakítása

28. §

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.

16. Zöldfelületek kialakítása

29. §

- (1) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

- (2) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál a meglévővel azonos fajtát kell alkalmazni, kivéve, ha településszerkezeti okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, valamint ha a faj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kielégítően biztosítottak.
- (3) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, az előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetése preferált.
- (4) Légvezetékek alatt alacsony növekedésű faegyedek ültethetők.
- (5) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtók és a köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (6) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál.
 - a) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali,
 - b) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (7) 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 növelő, környezettűrő, lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.
- (8) A hatályos szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területeket a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, vagy magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

17. Közművek műtárgyainak és sajátos építményeinek elhelyezése

30. §

- (1) 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.
- (2) A vezetékek nélküli és elektronikus hírközlési építményeket, elektromos elosztót és oszloptranzformátort elsősorban állami vagy önkormányzati közterületen, meglévő alépítmények közös eszközhasználatával kell elhelyezni.
- (3) Lakóterületen elhelyezett önálló adóantenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kétszerese, de az építményekre helyezhető adóantenna az épület legmagasabb pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.
- (4) A **15. § 2. pontban** meghatározott területen az építményeken a vezetékek nélküli szolgáltatás építményei és antenna csak a templomok harangtornyában, takarásban helyezhetők el.
- (5) A **15. § 9. pontban** meghatározott terület műemléki védelemmel érintett részén, valamint a **2. mellékletben** meghatározott épületeken önálló antenna nem helyezhető el.

18. Hirdetésekre, hirdetőberendezésekre és egyéb berendezésekre vonatkozó követelmények

31. §

- (1) Hirdetés elsődlegesen hirdető-berendezésen helyezhető el.
- (2) Hirdető-berendezés általában csak építményre, kerítésre, vagy egyéb tartószerkezetre szerelve (rögzítve vagy feszítve) helyezhető el.
- (3) Mozgó felületet tartalmazó és mobil önálló hirdető-berendezés (pl. utánfutóra telepítve) nem létesíthető, nem telepíthető.
- (4) Épület falán, tetőfelépítményén, kerítésén, kerítés kapuján, támfalán, valamint az épület telkén álló bármely tartószerkezeten hirdető-berendezést elhelyezni, áthelyezni, átalakítani,

- vagy bővíteni csak az épület és az ingatlan tulajdonosának (kezelőjének) hozzájárulásával lehet.
- (5) A hirdető-berendezésnek a meglévő épített és természetes környezetbe, a településképhez illőnek kell lennie.
 - (6) Hirdetés, hirdetőtábla, cégér úgy helyezhető el, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.
 - (7) Homlokzaton tájékoztató eszköz csak a homlokzati felület 10 %-án helyezhető el.
 - (8) Tetőfelületre cégér, cégtábla és cégfelirat nem helyezhető el.
 - (9) Épületek homlokzataira kerülő cégér, cégtábla és cégfelirat épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
 - (10) Hirdető-berendezésen nem alkalmazható
 - a) a KRESZ-ben szereplő táblaforma és színösszeállítás,
 - b) villogó, káprázást okozó fény, futófény, fényvisszaverő felület és olyan világítótest, amely a közlekedés biztonságát veszélyezteti.

32. §

- (1) A kihelyezett hirdető-berendezésen tartós kivételben és olvasható méretben fel kell tüntetni a tulajdonos nevét és székhelyét vagy címét. Az adatokban bekövetkezett esetleges változásoknak megfelelően a feliratot haladéktalanul módosítani kell.
- (2) A hirdető-berendezés tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról, valamint arról, hogy a berendezés ne okozzon kárt az általa érintett létesítményben és annak rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

33. §

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó hirdető-berendezés (cég- és címtábla, cégér, egyéb egyedi tájékoztató tábla) létesíthető, valamint az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közösségi célú intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Az (1)-(2) bekezdés szerint tervezett tartó szerkezeteket, felületeket úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett építmény, valamint egyéb felület építészeti megoldásaihoz.

19. A reklámokra, reklámhordozókra és a reklámok közzétételére vonatkozó követelmények

34. §

- (1) A reklám közzététele közterületen, köztulajdonban álló ingatlanon, valamint a magánterületen jelen §-ban foglalt előírások, valamint a Tvtv.-ben és az Rr.-ben foglalt előírások együttes alkalmazásával történhet.
- (2) Reklámot közzétenni, reklámhordozót, reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni a mindenkor hatályos településszerkezeti tervben foglalt területfelhasználási egységek figyelembevételével és az Rr.-ben meghatározott követelményekkel összhangban lehet, az alábbiak szerint:
 - a) reklám közterületen kizárólag utcabútoron, funkcionális utcabútoron, vagy közművelődési hirdetőoszlopon helyezhető el oly módon, hogy az a kialakult településképet nem befolyásolhatja hátrányosan;

- b) reklámot közzétenni, reklámhordozót, reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni
 - ba) utcabútor alkalmazásával csak a településközponti vegyes és a kisvárosias lakó területfelhasználású közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanokon lehet;
 - bb) kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútoron – a régészeti érdekű terület és régészeti lelőhely területét kivéve - településközponti vegyes területfelhasználású területen lehet;
 - c) országos műemléki és helyi védelem alatt álló területen, építményen és a védett épületek közterületi homlokzat előtt álló utcabútoron nem lehet.
- (3) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – az épületenként maximum 1 darab építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.
- (4) Országos műemléki és helyi védelem alatt álló épületeken építési reklámháló elhelyezése nem megengedett.
- (5) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó
 - a) a telekhatárt nem keresztezheti,
 - b) közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.
- (6) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.
- (7) Az utcabútoron
 - a) kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából;
 - b) reklámhordozót tartó berendezés – az utasváró és a kiosk kivételével – nem helyezhető el.
- (8) Utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélra.
- (9) Közművelődési célú hirdetőoszlop a közművelődési intézmények számával megegyező számban létesíthető.

20. A reklámokra, reklámhordozókra és a reklámok közzétételére vonatkozó országos szabályok alóli eltérés lehetősége

35. §

- (1) Ócsa Város szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében a polgármester évente összesen tizenkét naptári hét időszakra eltérést vehet tudomásul a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott tilalmak alól, településképi bejelentési eljárás keretében.
- (2) A magasabb szintű jogszabályokban meghatározott tilalmak alól eltérésre van mód építési reklámháló kihelyezésének keretében, az építési tevékenység időtartamára. Az építési reklámhálón a tervezett építmény építészeti kialakítása és az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb információk jeleníthetők meg.

HARMADIK RÉSZ

Településképi érvényesítési eszközök

III. Fejezet

Településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció

21. A településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai

36. §

- (1) A településképi védelme érdekében az Önkormányzat polgármestere szakmai konzultációs lehetőséget biztosít a településképi követelményekkel kapcsolatban. A konzultáció felelőse Ócsa város főépítésze.

- (2) A szakmai konzultáció folyamata a kérelmező által, a település főépítészéhez benyújtott, papíralapú, írásbeli kérelemmel indul.
- (3) A kérelemhez papíralapon, írásban, vagy digitális adathordozón átadva csatolni kell a településképet érintő tervezett tevékenységhez kapcsolódó releváns információkat tartalmazó leírást és/vagy vázlattervet.
- (4) A szakmai konzultáció a település főépítészével, szóban történik. A szakmai konzultációról emlékeztető készül.
- (5) A főépítész szakmai konzultáció csak a (6) bekezdésben meghatározott területeken kötelező, legalább egy alkalommal, az alábbi esetekben:
 - a) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
 - b) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén,
 - c) minden új épület építése esetén,
 - d) 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 homlokzati kialakítását
 - dd) a műemléki védelem alatt álló területeken az építmény anyaghasználatát.
- (6) A főépítész szakmai konzultáció az (5) bekezdésben meghatározott esetekben csak
 - a) a Településszerkezeti terven jelölt országos főutak, országos mellékutak, települési gyűjtő utak mentén fekvő telek esetében,
 - b) a Településszerkezeti terven rögzített településközponti területeken fekvő telek esetében,
 - c) a Településszerkezeti terven rögzített belterületi gazdasági területeken fekvő telek esetében,
 - d) a műemléki érintettségű telek, vagy a műemléki környezethez tartozó telek esetében,
 - e) a 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek telkeinek esetében
 kötelező.

IV. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás

22. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

37. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás célja az építésügyi hatósági engedélyezéshez kötött építési munkákkal kapcsolatban a településképi illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények és a településképi követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus kialakítása.
- (2) A Polgármester - a (3) bekezdésben meghatározott feltételek teljesülése mellett - településképi véleményezési eljárást folytat le az építési, fennmaradási engedélyezési eljáráshoz kötött alábbi építési tevékenységek esetén:
 - a) nem kizárólag lakás célú rendeltetési egységet tartalmazó, vagy az egynél több lakás célú rendeltetési egységet tartalmazó épületek
 - aa) építése;
 - ab) átalakítási munkáinak elvégzése - amennyiben az átalakítással érintett szintterület nagyobb, mint a meglévő szintterület 50%-a;
 - ac) közterületi homlokzati kialakítását megváltoztató átalakítási munkák végzése,
 - b) középületek építése,
 - c) belterületi ipari és kereskedelmi épületek építése,
 - d) műemléki védelem alatt álló, vagy műemléki környezetben lévő meglévő/tervezett épületek/építmények építése, átalakítása,

- e) 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek, építése, átalakítása.
- (3) A településképi véleményezési eljárást az (1) bekezdés a)-c) pontjai esetében
 - a) a Településszerkezeti terven jelölt országos főutak, országos mellékutak, települési gyűjtő utak mentén fekvő telek esetében,
 - b) a Településszerkezeti terven rögzített településközponti területeken fekvő telek esetében,
 - c) a Településszerkezeti terven rögzített belterületi gazdasági területeken fekvő telek esetében,
 kell lefolytatni.
- (4) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá a konkrét helyszíntől függetlenül:
 - a) valamennyi 300 m² bruttó szintterületet meghaladó új építmény;
 - b) négy vagy ennél több lakásos új épület vagy épületbővítés,
 - c) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó
 jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

23. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

38. §

- (1) A polgármester településképi véleménye a települési főépítész szakmai álláspontján alapul.
- (2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – írásbeli – kérelmére indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg az építészeti-műszaki tervdokumentációhoz papíralapon, vagy digitális adathordozón átadva biztosít hozzáférést a polgármester számára.
- (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 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek.
- (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) Ha a településképi vélemény kérelem, és annak mellékletei hiányosak - a Trk.-ban, valamint e rendeletben meghatározottak alapján - és emiatt utasítja el a polgármester, a kérelem újra beadható. Ilyenkor a tervdokumentációt minden esetben új kérelemként kell elbírálni.

24. A településképi véleményezés szempontjai

39. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során a településképhez és a természeti környezethez való harmonikus illeszkedést szolgáló, valamint a kialakult településképet nem zavaró szempontokat kell érvényesíteni.
- (2) 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 településkép-védelmi szempontokat és a településképi arculati kézikönyvben foglalt megállapításokkal összhangban van-e,
- c) a tervezett épület minden tekintetben (telepítés, homlokzat, tömegformálás, anyaghasználat, közterületekkel való viszonya, stb.) illeszkedik-e a kialakult épített környezetébe.

V. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

25. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

40. §

- (1) Az Önkormányzat polgármestere a közterületen álló, vagy a közterület felőli építési helyen meglévő építmény bővítésére, átalakítására, vagy újonnan tervezett és a közterületről látható építmény létesítésére irányuló építési munkáknak a (2)-(3) bekezdésekben meghatározott eseteiben, településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi területeken:
 - a) a Településszerkezeti terven jelölt országos főutak, országos mellékutak, települési gyűjtő utak mentén fekvő telek esetében,
 - b) a Településszerkezeti terven rögzített településközponti területeken fekvő telek esetében,
 - c) a Településszerkezeti terven rögzített belterületi gazdasági területeken fekvő telek esetében,
 - d) a műemléki érintettségű telek, vagy a műemléki környezethez tartozó telek esetében,
 - e) a 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek telkeinek esetében.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
 - a) 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,
 - b) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet,
 - c) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, vagy egyéb építési tevékenység végzése esetén,
 - d) zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése esetén, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg,
 - e) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén,
 - f) utcabútor létesítése esetén.
- (3) A jelen rendelet előírásai szerint az (1) bekezdésben meghatározott területeken településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén is, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználathoz szükséges
 - a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) az épületben új rendeltetési egység keletkezik,
 - c) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ca) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - cb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,
 - cc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

- d) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet,
 - e) érinti a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos, vagy kerékpáros forgalmát.
- (4) A konkrét helyszíntől függetlenül településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött reklámnak, reklámhordozónak nem minősülő
- a) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kapujára 1 m²-t összesen meghaladó
 - aa) cég- és címtábla,
 - ab) cégér, vagy cégszerű hirdető-berendezés
 - ac) egyedi tájékoztató tábla,
 - ad) kirakat,
 - b) az építmények homlokzatára, az építési telek kerítésére, kapujára közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett
 - ba) hirdetőtábla, hirdetővitrin,
 - bb) óriásplakát tartó-, vagy hordozó-berendezése,
 - bc) hirdetőtábla,
 - bd) integrált információ-hordozó berendezés vagy szerkezet,
 - c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett transzparens elhelyezése esetén
- (5) E rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Tvtv. és az Rr. általános településképi követelmények és jelen rendelet reklámok, reklámhordozók közzétételével összefüggő településképi követelményeinek tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél.

26. A településképi bejelentési eljárás lefolytatásának szabályai

41. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – írásbeli – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt, vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A bejelentéshez mellékelni kell a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést, vagy rendeltetésváltoztatást bemutató építészeti műszaki tervdokumentációt, legalább az alábbi tartalommal:
 - a) Műszaki leírás,
 - b) Helyszínrajz a szomszédos építmények és - ha indokolt - a terepviszonyok feltűntetésével,
 - c) Érintett alaprajzok – amennyiben van ilyen,
 - d) Érintett homlokzatok rajzai – amennyiben van ilyen,
 - e) Érintett utcaképi vázlatok – amennyiben van ilyen,
 - f) Aktuális fotók az érintett területről, vagy építményről,
 - g) 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 a hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a bejelentés
 - a) megfelel a Trk.-ban és a helyi építési szabályzatban meghatározott követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz.
- (4) A polgármester hatósági határozatban 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 Trk.-ban és a helyi építési szabályzatban meghatározott követelményeknek,

- b) a tervezett építési tevékenység, vagy rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz.
- (5) A településképi bejelentés tudomásul vételét, vagy a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés iktatásától számított 15 napon belül adja ki.
- (6) A határozat ellen önálló jogorvoslattal lehet élni, ez esetben a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozat kézhez vételétől számított 15 napon belül, írásban a Képviselő-testület véleményét kell kikérni, melyről a Képviselő-testület tárgyalást követően határoz.
- (7) A bejelentési eljárás illetékmentes.

VI. Fejezet

Településképi kötelezés

27. A településképi kötelezés szabályai

42. §

- (1) A polgármester, a (2) bekezdésben foglalt eset kivételével, ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, akkor a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében az Ákr. szabályai alapján - hivatalból vagy kérelemre - kötelezési eljárást folytat le, és szükség esetén kötelezést bocsát ki a Tvtv. 11. §-a szerint.
- (2) A reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén a polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, akkor arról 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.
- (3) A polgármester a településképi – védelmi bírságot a Tvtv. és a Tkr. vonatkozó rendelkezési szerint szabja ki.

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

43. §

- (1) Jelen rendelet 2019. 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 16/2017. (X.25.) önkormányzati rendelete Ócsa Város településképiének védelméről.
- (4) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Képviselő-testületének 10/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól.

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

Kihirdetve: 2019.

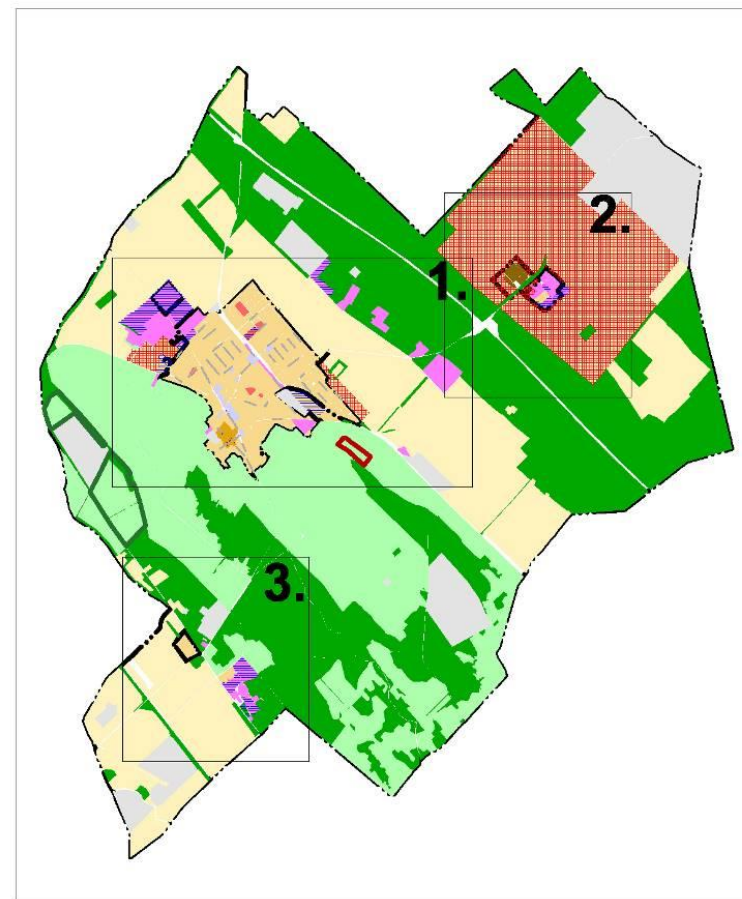
dr. Molnár Csaba
jegyző

A TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

- Az eltérő karakterű területek lehatárolása -

Jelmagyarázat

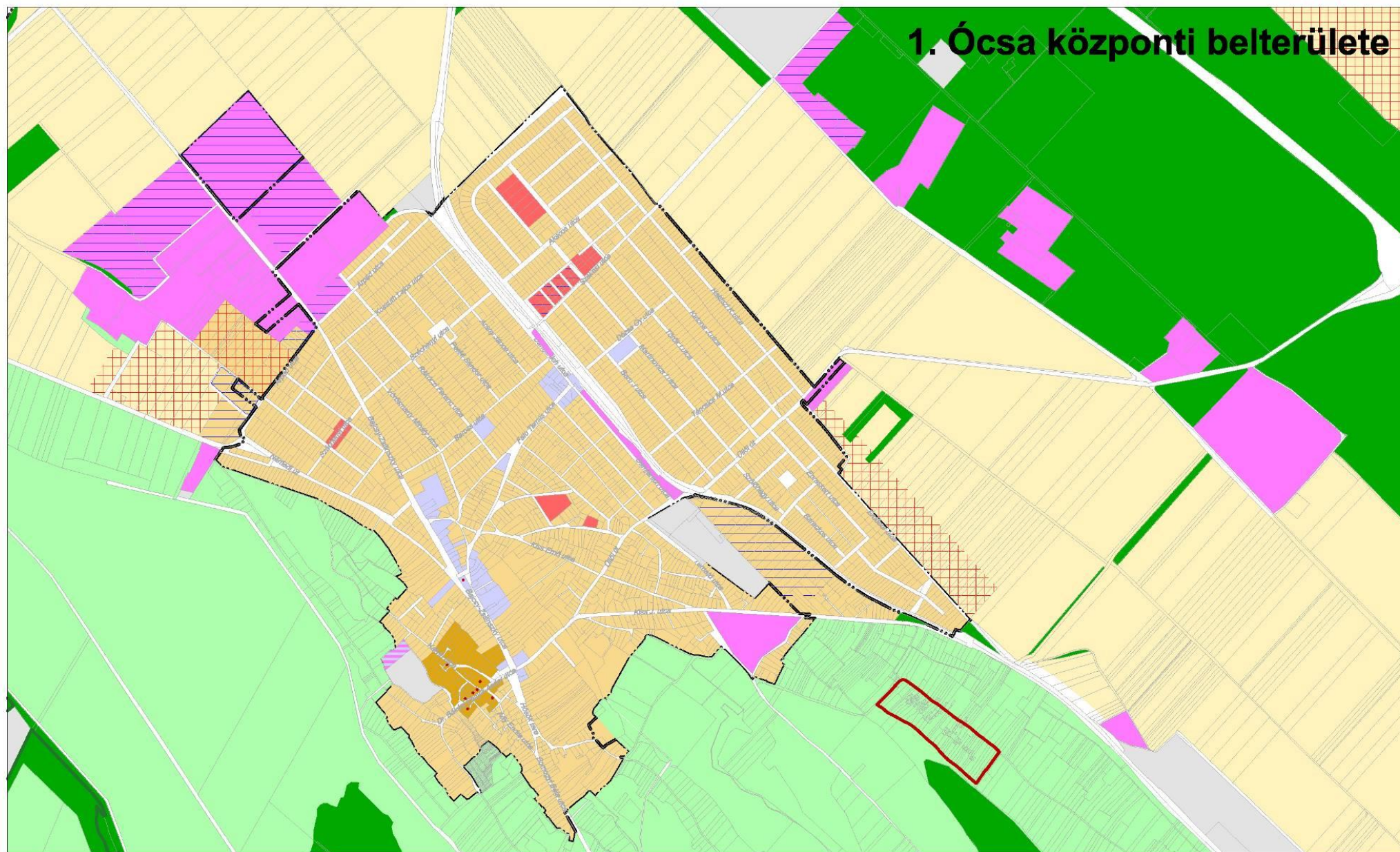
- | | | | |
|----------|--|-----------|---|
| 1 | Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek | 8 | Általános mezőgazdasági területek |
| 2 | Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek | 9 | Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek |
| 3 | Egységes tervek alapján, telepszerűen 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 |



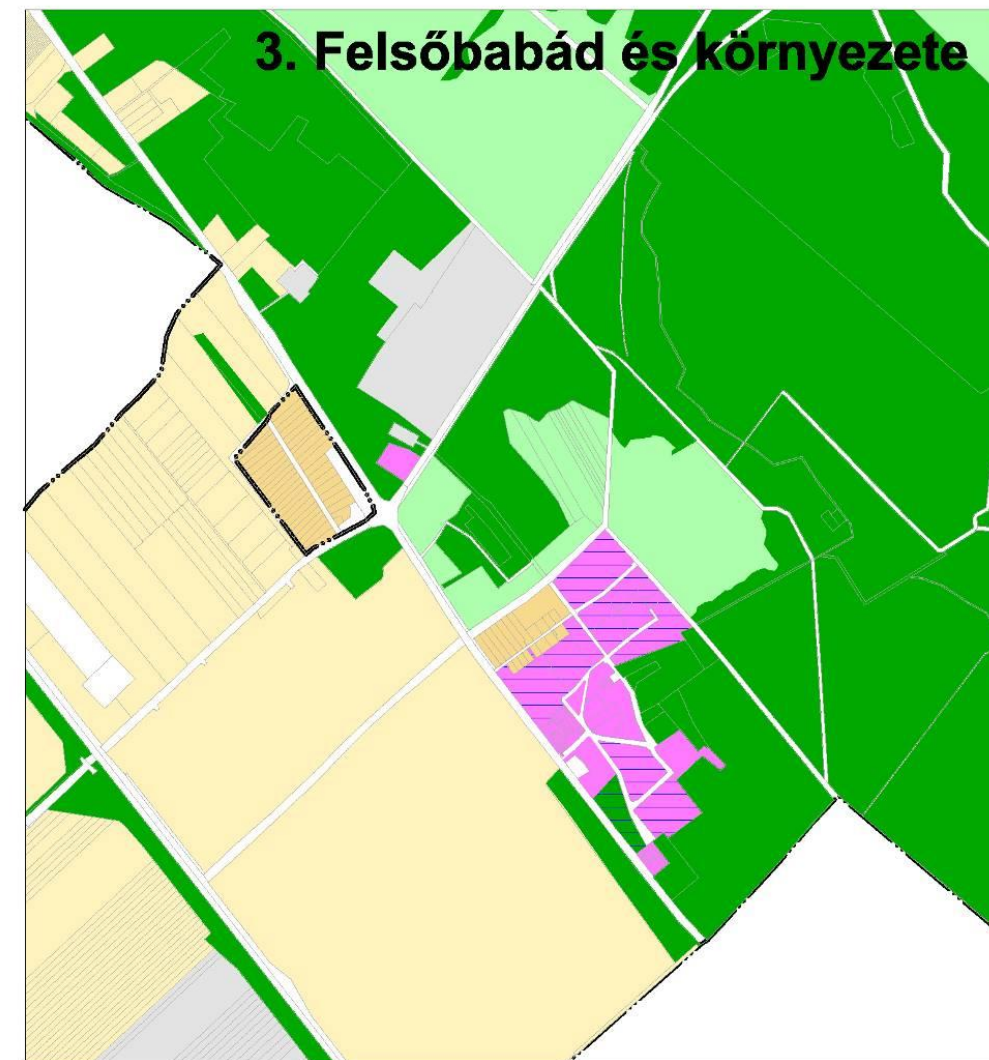
2. Alsópakony és környezete



1. Ócsa központi belterülete



3. Felsőbabád és környezete



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

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

Helyi egyedi védelem alá vont pincék:

- 0295/23,
- 0295/62,
- 4003,
- 4011,
- 4021,
- 4049/g,
- 4059,
- 4093,
- 4102/b,
- 4118
- 4132

helyrajzi számú ingatlanokon található pincék.

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