Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2017. (…) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Üllő Város Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

1. § E rendelet célja Üllő Város épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

2. § A helyi védelem célja az Üllő Város településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyedi arculatának, karakterének megőrzése azon területek és egyedi ingatlanok helyi védelmével, melyek országos védelem alatt nem állnak.

3. § A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

4. § E rendelet hatálya Üllő Város közigazgatási területére terjed ki.

5. § E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

6. § E rendelet alkalmazásában:

1. Áttört kerítés: a síkjára merőlegesen legalább 50%-ban átlátható kerítés.
2. Cégér: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát tartalmazó épülettartozék.
3. Főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.
4. Földszínek: a barna-vörös-okker-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.
5. Pasztellszín: a színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyeknek a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs.
6. Pilon: függőleges, vagy közel függőleges reklámot, cégtáblát tartó oszlop, állvány.
7. Rikító szín: a környezetétől ízlést sértően, bántóan elütő szín.
8. Telített szín: a színkör tiszta színe, melyhez sem fehér, sem fekete szín nincs hozzákeverve.

II. Fejezet
A helyi védelem

3. A helyi védelem fajtái

7. § A helyi értékek védelme egyedi védelem.

4. Az egyedi védelem meghatározása

8. § (1) Egyedi védett épület, építmény minden olyan alkotás, épület, építmény, amely a város történelmileg kialakult sajátosságainak hordozója, a városkép megőrzésének jelentős eleme és építészeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, de országos védelem alatt nem áll.

(2) Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények tételes felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

5. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

9. § (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. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

10. § (1) A helyi védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(2) Az egyedi védett épület, építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni, megsemmisülése esetén rekonstruálni az építmény:

a) tömegformáját,

b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,

c) kéményeit,

d) homlokzati tagozatait,

e) homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,

f) egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát stb.),

g) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,

h) anyaghasználatát (tetőhéjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú korszerű építőanyaggal felváltható),

i) eredeti homlokzati színezését.

(3) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza.

6. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai

11. § (1) A helyi védettség alá helyezést, annak módosítását vagy megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti a polgármesternél.

(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 fajtájával kapcsolatos javaslatot;

c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását;

d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, 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 védett érték felmérési és fotó dokumentációját;

c) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indoklását;

d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, 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.

12. § (1) A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat értékvizsgálatot készíttet.

(2) Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet állapítja meg.

13. § (1) A helyi védelem alá helyezési, módosítási vagy megszüntetési eljárásban érdekelt felek:

a) a javaslattal érintett ingatlan tulajdonosa(i);

b) épület esetén a tervező, vagy a szerzői jogok jogosultja;

c) a kezdeményezők;

d) az illetékes építésügyi hatóság;

e) az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság.

(2) A helyi védelem alá helyezés, annak módosítása vagy megszüntetése iránt eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján a polgármester 5 napon belül tájékoztatást tesz közzé, továbbá írásban értesít az (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket.

(3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

14. § 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.

7. A helyi értékvédelem feladatai

15. § (1) 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, műtárgyak számbavétele, meghatározása, dokumentálása, nyilvántartása, valamint a nyilvánossággal való megismertetése.

(2) A védett értékek dokumentálását

a) tervszerűen, a jelen rendelet és mellékletei szerint,

b) a helyi vagy országos védelemre való felterjesztés előtt,

c) a helyi vagy országosan védett ingatlanon végzett átalakítás, kutatás során,

d) a helyi vagy országos védelemből való törlés előtt

kell végezni.

(3) A védett értékek megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jókarbantartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

a) pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,

b) szakmai tanácsadással,

c) szükség esetén hatósági kötelezéssel, szankciók útján.

8. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

16. § (1) A helyi védelem alá eső egyedileg védett ingatlanokról a polgármester cím szerint rendezett, részletes naprakész elektronikus nyilvántartást vezettet.

(2) A nyilvántartás része az értékvizsgálat, a védett elemeket tartalmazó lista, a védett elemeket ábrázoló térkép, valamint tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését;

b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát;

c) a védett érték azonosító adatait;

d) a védelem típusát;

e) a védett érték helymeghatározásának adatait;

f) a védelem rövid indoklását.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a települési főépítész gondoskodik.

9. A testületi döntéssel összefüggő feladatok

17. § (1) A Képviselő-testület a 11. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 6 hónapon belül dönt a helyi védelem alá helyezésről, annak módosításáról vagy megszüntetéséről.

(2) A helyi védelem alá helyezésre, annak módosítására vagy megszüntetésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés melléklete a 2. melléklet szerinti tartalommal készült megalapozó értékvizsgálat, valamint a 13. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítést követő 15 napon belül benyújtott észrevételei.

(3) A helyi védelem alá helyezés az értékvizsgálat alapján történik.

(4) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 13. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntéstől számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(5) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 60 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(6) A rendelet módosítására irányuló javaslatokról a képviselő-testület évente legfeljebb két alkalommal dönt.

III. Fejezet
10. A településképi szempontból meghatározó területek

18. § (1) Üllő Város településképi szempontból meghatározó területei:

a) Városközpont – átalakuló terület

b) Új kijelölésű intézményterület

c) Történeti városrész – központi kertváros

d) Északi kertváros

e) Déli kertváros

f) Új beépítésű kertvárosi területek

g) Hosszúberek

h) Külterületi sport- és oktatási célú területek

i) Gazdasági területek

(2) Üllő Város településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

19. § Helyi védett elemek esetében a rájuk vonatkozó településképi szempontból meghatározó területek szerinti előírások mellett a helyi védett elemekre vonatkozó településképi előírások is betartandók.

IV. Fejezet
Településképi követelmények

11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

20. § (1) Zártsorú és oldalhatáros, vagy szabadonálló beépítésű övezetek határán a zártsorú beépítésű övezet záróépülete a szomszédos oldalkert felé oldalkert biztosításával, az oldalhatáros beépítési mód szabályai szerint épülhet.

(2) A Városközpont területén a településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú áttört kerítés faléc, farács, fémháló, felületkezelt fémszerkezetű mezővel, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve. Az utcára merőleges gerincű oromfalas paraszthá̧zak esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés.

21. § Közterület alakítási terv készítendő a Pesti út Széchenyi utca – Templom tér közötti szakaszára, és az Ócsai út Pesti út – Faiskola utca közötti szakaszára.

22. § (1) Az új kijelölésű intézményterület beépítési módja szabadonálló.

(2) A területen a településképet meghatározó beépítés F+4 emelet, a Maglódi és az Akácfa utcák felé csökkenő magasságban.

(3) Kerti építmények közül kukatároló építhető legfeljebb földszint + 1 emeletes lakóépületek esetében tervezett módon, a kerítéssel egybeépítetten, a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon.

(4) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve. Az előkert nélküli, utcára merőleges gerincű oromfalas paraszthá̧z-jellegű épületek esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés.

23. § (1) A történeti városrész – központi kertváros területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertes beépítés esetén a kerítéssel egybeépítetten létesíthető.

(2) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve. Az előkert nélküli, utcára merőleges gerincű oromfalas paraszthá̧z-jellegű épületek esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés. A temető körül igényesen tervezett tömör épített kerítés megengedett.

24. § (1) Az Északi kertváros területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertes beépítés esetén a kerítéssel egybeépítetten létesíthető.

(2) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve.

25. § (1) A Déli kertváros területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertes beépítés esetén a kerítéssel egybeépítetten létesíthető.

(2) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve. Az előkert nélküli, utcára merőleges gerincű oromfalas paraszthá̧z-jellegű épületek esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés.

26. § (1) Az Új beépítésű kertvárosi területeken kerti építmények közül kukatároló építhető legfeljebb földszint + 1 emeletes lakóépületek esetében tervezett módon, a kerítéssel egybeépítetten, a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon.

(2) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve A Sporttelepen a funkciónak megfelelő kerítés alkalmazható.

27. § (1) Hosszúberek területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertes beépítés esetén a kerítéssel egybeépítetten létesíthető.

(2) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve.

28. § A külterületi sport- és oktatási célú területeken a meghatározó beépítés a mély előkertes szabadonálló.

29. § A Gazdasági területek meghatározó beépítése a mély előkertes szabadonálló.

12. A településképi szempontból meghatározó Városközpont – átalakuló terület, Új kijelölésű intézményterület, Történeti városrész – központi kertváros, Északi kertváros, Déli kertváros, Új beépítésű kertvárosi területek és Hosszúberek területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

30. § (1) A Városközpont – átalakuló terület, Új kijelölésű intézményterület, Történeti városrész – központi kertváros, Északi kertváros, Déli kertváros, Új beépítésű kertvárosi területek és Hosszúberek területén a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), alkalmazható.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény építőanyagaként műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zsindely használata nem megengedett.

(3) Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet.

(4) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.

(5) A területeken 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátortető lehet.

(6) A területeken manzárd tető nem építhető.

(7) Lapostetős épület a Városközpont 1243/1, 1244/1 és 1252/3 helyrajzi számú ingatlanjain egységes beépítési terv alapján építhető.

(8) Lapostetős épületrész a (7) bekezdésben meghatározott területen kívül oldalhatáros és szabadonálló beépítés esetén közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.

(10) Egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható. Összetett, tornyokkal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén.

(11) Közterület felőli tetőtéri homlokzaton erkély, zárterkély, loggia nem építhető.

(12) Közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie. Alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé.

(13) Utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki.

(14) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(15) Meglévő épület felújítása során fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(16) A területeken a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet.

(17) A településképi szempontból meghatározó területeken légkondícionáló berendezést és annak kifolyóját az épület közterület felőli oldalán elhelyezni nem megengedett.

(18) Lakóépületen díszvilágítás csak a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan, advent első vasárnapjától (a december 25. előtti negyedik vasárnap) vízkeresztig (január 6.) helyezhető el és működtethető fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

13. A településképi szempontból meghatározó gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

31. § (1) A területen homlokzatképzéséhez a hagyományos anyaghasználaton (vakolt fal, tégla-, kő-, fa) kívül a funkciónak megfelelő, színdinamikai tervek alapján színezett igényes anyaghasználatú szendvicspanelek, homlokzatburkolatok, könnyűszerkezetes burkolóelemek használata megengedett a monotónia elkerülésével, legalább 20 m-ként építészeti eszközökkel tagolva a homlokzatot.

(2) A gazdasági területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-át fásított területként kell kialakítani, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú növényekkel. A telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetett facsoportokat, vagy fasorokat képezzenek. A facsoportok, vagy fasorok által közrezárt területen és annak legalább 3 m-es körzetében egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület létesítendő. A telepítendő fás szárú növényfajok őshonos növényfajok legyenek.

14. A településképi szempontból meghatározó külterületi sport- és oktatási célú területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

32. § (1) A településképi szempontból meghatározó külterületi sport- és oktatási célú területeken a főépületek, illetve a településképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű kiselemes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz) alkalmazandó.

(2) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény építőanyagaként műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zsindely használata nem megengedett.

(3) Homlokzatszínezés pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

33. § (1) A homlokzat színezése során figyelembe kell venni a tájba illesztés szempontját, rikító színek nem alkalmazhatók.

(2) A gépészeti berendezések elhelyezését az épület homlokzatához, tömegalakításához illeszkedően tervezett módon kell megoldani.

15. A helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

34. § (1) A védett épületek homlokzati színezésénél, amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, pasztell árnyalatú föld színeket lehet alkalmazni. Rikító, telített szín nem alkalmazható.

(2) A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(3) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén az utcai homlokzaton garázskapu, vagy gépkocsi behajtó kapuja utólag nem alakítható ki.

(4) A védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.

16. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

35. § (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

a) külterületi közlekedési és közműterületek,

b) gazdasági területek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére az alábbi területek nem alkalmasak:

a) országos közutak belterületi szakaszai,

b) közparkok, közkertek területei,

c) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,

d) vízgazdálkodási területek,

e) az ökológiai hálózatba tartozó és tájképi szempontból kiemelten kezelendő területek.

V. Fejezet
A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

17. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó Városközpont – átalakuló terület, Új kijelölésű intézményterület, Történeti városrész – központi kertváros, Északi kertváros, Déli kertváros, Új beépítésű kertvárosi területek és Hosszúberek területeken

36. § Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

37. § Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

38. § Építési reklámháló az építési tevékenység időszakára, de legfeljebb 6 hónapra, mely indokolt esetben egy ízben 3 hónappal meghosszabbítható, településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

39. § Helyi népszavazás, városi rendezvény, vagy a város szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében meghatározott időszakra hirdetmény településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

40. § (1) Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,

(3) Kerítésen való elhelyezés esetében

a) az üzletfelirat, cégtábla nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,

b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a táblával együtt teljesülniük kell.

41. § Üzletfelirat, cégtábla nem helyezhető el az emeleti szintek homlokzati falán és az emeleti nyílászárókon, erkélyeken.

42. § Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a 0,5 m^2-t.

43. § Cégtábla cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő helyezhető el.

44. § Cégér befoglaló mérete 0,5 m^2-nél magassága 1,0 m-nél, a homlokzati falsíktól való kinyúlása 1,0 m-nél, szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél nem lehet nagyobb.

45. § Az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó üzletfeliratok, cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett. Csoportos elhelyezés esetében a táblák összmérete meghaladhatja a 44. § szerinti méretet, de az egyes cégtáblák anyaghasználata és alapszíne, fő geometriai kialakítása nem térhet el egymástól.

46. § (1) Üzletportál homlokzati falán üzletfelirat az üzletportál nyílásai fölött a nyílások szélességi méreteihez igazodóan alakítható ki.

(2) Üzletportál nyílásai fölött elhelyezett üzlettábla magassága a vízszintes homlokzati tagozatokon nem nyúlhat túl, és nem haladhatja meg az 1,0 m-t.

(3) Az üzlet bejárata mellett az üzletfelirattal azonos kialakítású, az üzletre vonatkozó többletinformációt tartalmazó további tábla, vagy vendéglátóegység, élelmiszerbolt, virágüzlet frissülő kínálatát tartalmazó krétatábla legfeljebb 1,0 m szélességben, a homlokzati elemekhez igazodva elhelyezhető a portál felső széléhez igazodóan, a járdavonaltól legalább 1,0 m magasságig, de legfeljebb az ablaknyílások alsó, vagy a lábazat felső síkjáig.

47. § Az üzletportál nyílásának felülete 20%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, festéssel, vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik.

48. § Üzletenként egy db, felállított állapotban legfeljebb 1,0 m × 1,0m × 1,0 m helyigényű megállító tábla helyezhető el a gyalogos és gépkocsi forgalmat nem zavaró módon.

49. § Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

(1) rikító színhasználattal,

(2) káprázтató fényű világító táblaként,

(3) digitális kijelzésű fényreklámként,

(4) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,

(5) fény- és filmvetítéssel.

18. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó külterületi sport- és oktatási célú területeken

50. § Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

51. § Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

52. § Városi rendezvény, vagy a város szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében meghatározott időszakra hirdetmény településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

53. § (1) Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kapuzaton, ha az ingatlanon lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,

(3) Kapuzaton való elhelyezés esetében a cégtábla a kapuval együtt tervezendő.

54. § Az ingatlanon lévő rendeltetési egységekre vonatkozó cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett.

55. § Nem létesíthető cégtábla, cégér
(1) rikító színhasználattal,
(2) káprázтató fényű világító táblaként,
(3) digitális kijelzésű fényreklámként,
(4) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
(5) fény- és filmvetítéssel.

19. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó gazdasági területeken

56. § Reklámhordozó utcabútorok egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el.

57. § Reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

58. § Építési reklámháló az építési tevékenység időszakára, de legfeljebb 6 hónapra, mely indokolt esetben egy ízben 3 hónappal meghosszabbítható, településképi bejelentési eljárás lefolytatása alapján kihelyezhető.

59. § (1) Üzletfelirat, cégtábla, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton, vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégtábla, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival,

(3) Kerítésen való elhelyezés esetében

a) az üzletfelirat, cégtábla nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,

b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a táblával együtt teljesülniük kell.

60. § Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el.

61. § Cégtábla cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő helyezhető el.

62. § Az épületben lévő rendeltetési egységekre vonatkozó üzletfeliratok, cégtáblák egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett.

63. § E rendelet hatálybalépése után újonnan megvalósított épület esetében a cégfelirat, üzletfelirat az eredeti homlokzati tervben e célból kijelölt helyen helyezhető el.

64. § Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér
(1) rikító színhasználattal,
(2) káprázтató fényű világító táblaként,
(3) digitális kijelzésű fényreklámként,
(4) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
(5) fény- és filmvetítéssel.

20. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken

65. § (1) Napelemes tetőcserép mindenhol alkalmazható.

(2) Napelem panel tetőzeten való elhelyezésének szabályai:

a) lapostetős épületen napelem panel elhelyezhető,

b) magastetős épület esetében a következőket kell figyelembe venni:

ba) a napelem panelek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak, elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzatként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezet méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,

bb) a napelem panel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető,

bc) előkert nélküli, zártsorú beépítés esetén az utca felé napelem panel utólagos elhelyezése nem megengedett,

bd) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felől 3 m-en belül napelem panel utólag nem létesíthető.

(3) Napelem homlokzaton való elhelyezésének szabályai:

a) a napelem a homlokzat részeként építészeti szempontból komponáltan

aa) homlokzati burkolatként, vagy díszítőelemként függőleges, vagy közel függőleges állásban helyezhető el,

ab) árnyékolóként, lamellás árnyékolóként a függőlegestől eltérő szögben is elhelyezhető,

b) amennyiben a napelem nem az a) pont szerint kerülne felszerelésre, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

(4) Napkollektor

a) a homlokzaton, előkertben nem helyezhető el,

b) lapostetős épületen – az attikával, vagy más építészeti elemmel takartan elhelyezhető,

c) előkert nélküli, zártsorú beépítés esetén az utca felé való felhelyezése nem megengedett,

d) magastető kontyolt részén, sátortetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,

e) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 15 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.

(5) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, teraszán.

(6) Klímaberendezés elhelyezésének szabályai:

a) meglévő épületen ablakklíma berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton csak erkély, loggia, vagy terasz megléte esetén, azon belül rejtett, vagy takart módon helyezhető el,

b) kültéri klímaberendezés kifolyója közterületre, vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet,

c) e rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen

ca) klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el a közterületi homlokzaton, erkélyen, loggián, vagy teraszon,

cb) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott rejtett, vagy takart módon szabad elhelyezni.

(7) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

a) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

b) meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó megszüntetését, roncsolását nem eredményezheti,

c) védett és új épületen nem létesíthető.

(8) Üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

b) a ponyvafelület tartalmazhatja az üzletfeliratot, vagy a céglogót, vagy az üzlet tevékenységéhez kapcsolódó egy termék megjelenítését.

(9) Árusító automata berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.

VI. Fejezet
Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

21. A kötelező szakmai konzultáció esetei

66. § Az építtető köteles szakmai konzultációt kérni az Önkormányzattól, ha az építkezés

a) helyi védett épületet, építményt, vagy annak közvetlen szomszédságába tervezett épületet, építményt érint,

b) helye

ba) a Városközpont – átalakuló területe,

bb) Új kijelölésű intézményterület,

c) két építési övezet határán van, illetve

d) az építkezéssel érintett ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanok eltérő beépítési móddal épültek, vagy

e) a tervezett épület, vagy bővítés lapostetős épületrészt tartalmaz,

és a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló Korm. rendelet hatálya alá tartozik.

22. A szakmai konzultáció szabályai

67. § (1) A településképi szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.

(2) A konzultáció felelőse a főépítész, akadályoztatása esetén az általa megbízott munkatárs.

(3) A szakmai konzultáció helyszíne az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre a konzultáció a helyszínen is lefolytatható.

(4) A konzultáció tartalma az építési tevékenységgel érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények ismertetése.

(5) A konzultációról készült emlékeztetőt a főépítész nyilvántartásba veszi.

VII. Fejezet
A településképi véleményezési eljárás

23. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

68. § (1) A polgármester az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben meghatározott településképi véleményezési eljárást folytat le az Üllő város teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.

(3) A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a

1. középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek,
2. négy lakóegységnél nagyobb új építésű lakóépületek,
3. helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak,

4. Városközpont – átalakuló területre és az Új kijelölésű intézményterületre tervezett épületek, műtárgyak,

5. hírközlési antennák, antennatartó szerkezetek,

6. átalakítási munkák az 1-4 pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%,

7. ITS akció területek, melyek lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza,

8. helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények,

építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

(4) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (2) pontban felsorolt esetekben:

1. átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%

2. közterületről látható homlokzat átalakítása

építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

24. Az eljárás lefolytatása

69. § (1) 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/ pdf formátumban vagy

c) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

a) javasolja,

b) feltétellel javasolja,

c) nem javasolja.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanácsi állásfoglalást vagy főépítészi szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

70. § (1) Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

a) műszaki leírást,

b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot

ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,

bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,

c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,

d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,

e) valamennyi homlokzatot,

f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,

g) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább szemmagasságból ábrázolt nézettel).

(2) Tervtanácsi véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról,

működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló rendeletében szereplő munkarészeket is tartalmazni kell.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatoktól eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

25. A településképi véleményezés részletes szempontjai

71. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a településképi rendeletben és a helyi építési szabályzatban foglalt kötelező előírásoknak,

b) figyelembe veszi-e a Településképi Arculati Kézikönyvben szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve, hogy

c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén

da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

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

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településképi rendelet és a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,

d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy

e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

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

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítészi minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

VIII. Fejezet
A településképi bejelentési eljárás

26. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

72. § (1) Településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló Korm. rendeletben meghatározott építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz nem kötött

a) reklámelhelyezések

b) építési reklámháló,

c) a város szempontjából jelentős rendezvényről való meghatározott időszakra elhelyezendő hirdetmény kihelyezése

d) a 67. § (3) és (4) bekezdésekben felsorolt esetekben építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül

da) homlokzat megváltoztatása,

db) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,

dc) üzletfelirat, cégtábla, cégér,

dd) egyedi tájékoztató tábla,

de) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva elhelyezése

esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tevékenység közül a közterületek használatáról szóló helyi rendelet hatálya alá tartozó esetekben a közterület-használati szerződés megkötésére a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvétele esetén, a kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

27. A településképi bejelentési eljárás szabályai

73. § A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul, melyhez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált

településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

74. § (1) Az 71. § (1) szerinti tevékenység a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó döntés közlését követő napon – az esetlegesen előírt kikötések betartásával – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(2) A polgármester a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi, ha

a) a benyújtott dokumentáció és melléklete megfelel az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendeletben foglaltaknak,

b) az megfelel a helyi építési szabályzatban előírt követelményeknek,

c) a tervezett reklámelhelyezés illeszkedik a településképbe,

d) a tervezett reklámelhelyezés megfelel az építészeti minőség, szakmai igényesség és esztétikus megjelenés követelményeinek,

e) a tervezett reklámelhelyezés nem sérti az elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról rendelkező jogszabályokban foglaltakat.

(3) A polgármester hatósági határozatban megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a (2) bekezdésben előírtak nem teljesülnek.

75. § (1) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

(2) A településképi bejelentés tudomásulvételéről, vagy a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés megtiltásáról a polgármester a bejelentés kézhezvételétől számított 15 napon belül dönt.

(3) A tervezett reklámelhelyezést a hatósági határozat kiállításának dátumától számítva 2 hónapon belül meg kell valósítani, ennek hiányában ismételten településképi bejelentési eljárást kell kezdeményezni.

(4) A reklámelhelyezés tiltásáról szóló döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

(5) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését, a bejelentett tevékenység folytatását, a településképi bejelentés tudomásulvételéről vagy a bejelentett tevékenység megtiltásáról szóló döntésben foglaltak betartását. Ha a 71. § (1) a) és b) pontjai szerinti reklámelhelyezés esetén a bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta, vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, 15 napon belül értesíti a fővárosi kormányhivatalt.

IX. Fejezet
A településképi kötelezés

28. A településképi kötelezési eljárás általános szabályai

76. § A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le a településképi rendelet előírásainak be nem tartása esetén.

77. § A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul

a) bejelentés, vagy
b) a hivatal részéről eljáró személy észlelése
alapján.

29. A településképi kötelezés és bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

78. § (1) A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester településképi kötelezés formájában az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.

(2) A polgármester a kötelezettet 1.000.000,- forintig terjedő, de legalább 100.000,- forint ismételten kiszabható pénzbírság megfizetésére kötelezheti, ha a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.

(3) A bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok:

a) a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke,

b) a bírságnak ugyanazon mulasztás esetén történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságok száma és mértéke.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, az Üllő Város Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

79. § A kiszabott településképi bírságot a jogerőre emelkedéstől számított 30 napon belül átutalással vagy postai készpénzutalási megbízással kell megfizetni.

80. § E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

X. Fejezet
Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

30. Védett építészeti értékek megőrzésének támogatása

81. § (1) Az Önkormányzat az értékvédelmi szempontból egyedi védett épületek korhű felújításához, rekonstrukciójához az éves költségvetési rendeletben meghatározott „Üllő Város Értékvédelmi Támogatás” terhére támogatást nyújthat.

(2) A támogatást pályázat útján lehet igénybe venni.

(3) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.

(4) Az elnyert támogatás nem haladhatja meg a pályázat mellékletét képező költségvetés 75 %-át és egyúttal nem lehet több nettó 800.000.-Ft-nál.

(5) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően az illetékes Bizottság (továbbiakban: Bizottság) írja ki. Amennyiben a rendelkezésre álló keret nem kerül felhasználásra, a Bizottság dönthet ismételt pályázat kiírásáról.

82. § (1) A pályázatot a tulajdonos nyújthatja be a polgármesterhez.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkező építész tervező által készített, a tervezett építési tevékenység megérthetőségéhez szükséges szintű építészeti tervdokumentációt, valamint műszaki leírást a hiteles helyreállításhoz szükséges eredeti állapotot ismertető dokumentumokkal (esetenként archív terv, archív kép, történeti leírás),

b) fényképeket a védett értékről, épületrészről,

c) a megvalósítást szolgáló részletezett, tételes költségvetést azokról a várható költségekről, melyek közvetlenül a védett érték megőrzését szolgálják,

d) banki igazolást az árazott költségvetésben szereplő összeg megpályáztatott részén felüli pénzösszeg elkülönített számlán történő elhelyezéséről,

e) a támogatás meghatározott célra és határidőn belül történő felhasználására vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot.

(3) A pályázat csak az összes melléklet egyidejű benyújtásával érvényes. Nyilatkozatok utólagos pótlására egyszer van lehetőség a kiírásban rögzített határidő figyelembevételével.

(4) A pályázati kiírás a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

(5) A pályázat benyújtásának határidejét a pályázati kiírásban kell meg határozni.

83. § (1) A beérkezett pályázatokat a Bizottság a soron következő ülésén bírálja el.

(2) A Bizottság szakmai szempontok alapján dönt a támogatás odaítéléséről.

(3) A pályázókat írásban kell értesíteni a pályázat eredményéről.

84. § (1) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester támogatási szerződést köt.

(2) Engedély, vagy bejelentés köteles munka esetén a nyertes pályázóval a támogatási szerződés csak a szükséges jogerős döntés megléte esetén köthető.

(3) A szerződésben rögzíteni kell a támogatás folyósításának idejét és módját, a támogatás felhasználásának módját, határidejét, az elszámolás, a felhasználás ellenőrzésének szabályait, a szerződésszegés jogkövetkezményeit.

(4) A támogatás összegét annak átvételétől számított egy éven belül fel kell használni, és a felhasználást követő 30 napon belül azzal el kell számolni.

XI. Fejezet
Záró- és átmeneti rendelkezések

31. Hatálybalépés

85. § (1) Jelen rendelet 2017. …-én lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

32. Hatályon kívül helyező rendelkezések

86. § E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti az Üllő Város településképi véleményezési eljárásról szóló 13/2013. (V. 8.) önkormányzati rendelet.

1. melléklet
a …/2017. (…) önkormányzati rendelethez

Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények meghatározása

	cím	helyrajzi szám	fénykép
1.	Állomás u.	1179	
2.	Gyömrői út 10.	18	
3.	Üllő, vasútállomás	hrsz.: 665/4	
4.	Hosszúberek vasútállomás	hrsz.: 016/6	

5.	Pesti út Bölcsőde	hrsz.: 3	
6.	Pesti út 96. Helytörténeti gyűjtemény	hrsz.:6	
7.	Ócsai út 8. Humán Szolgáltató Központ	hrsz.: 1658	

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

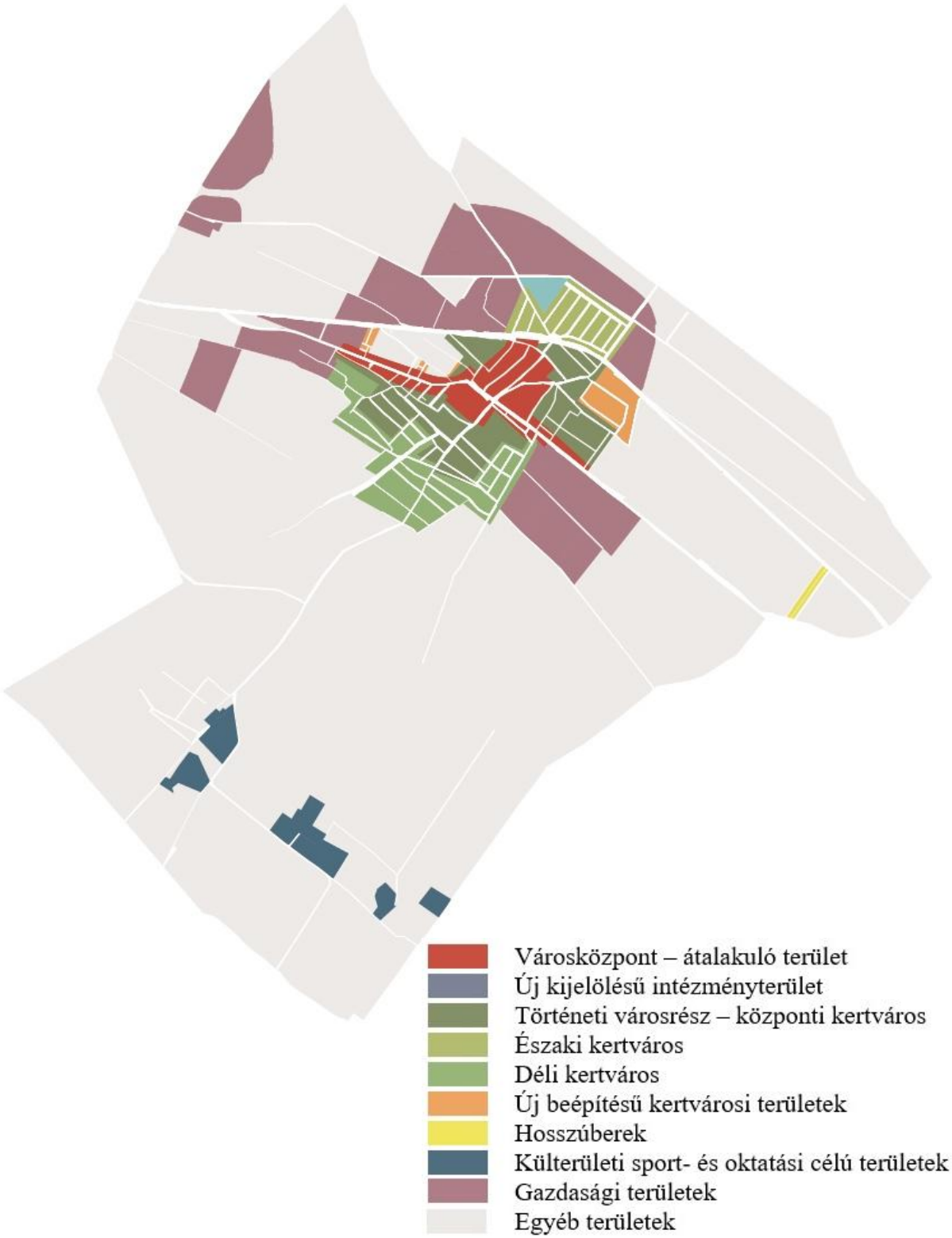
Az értékvizsgálat adattartalma

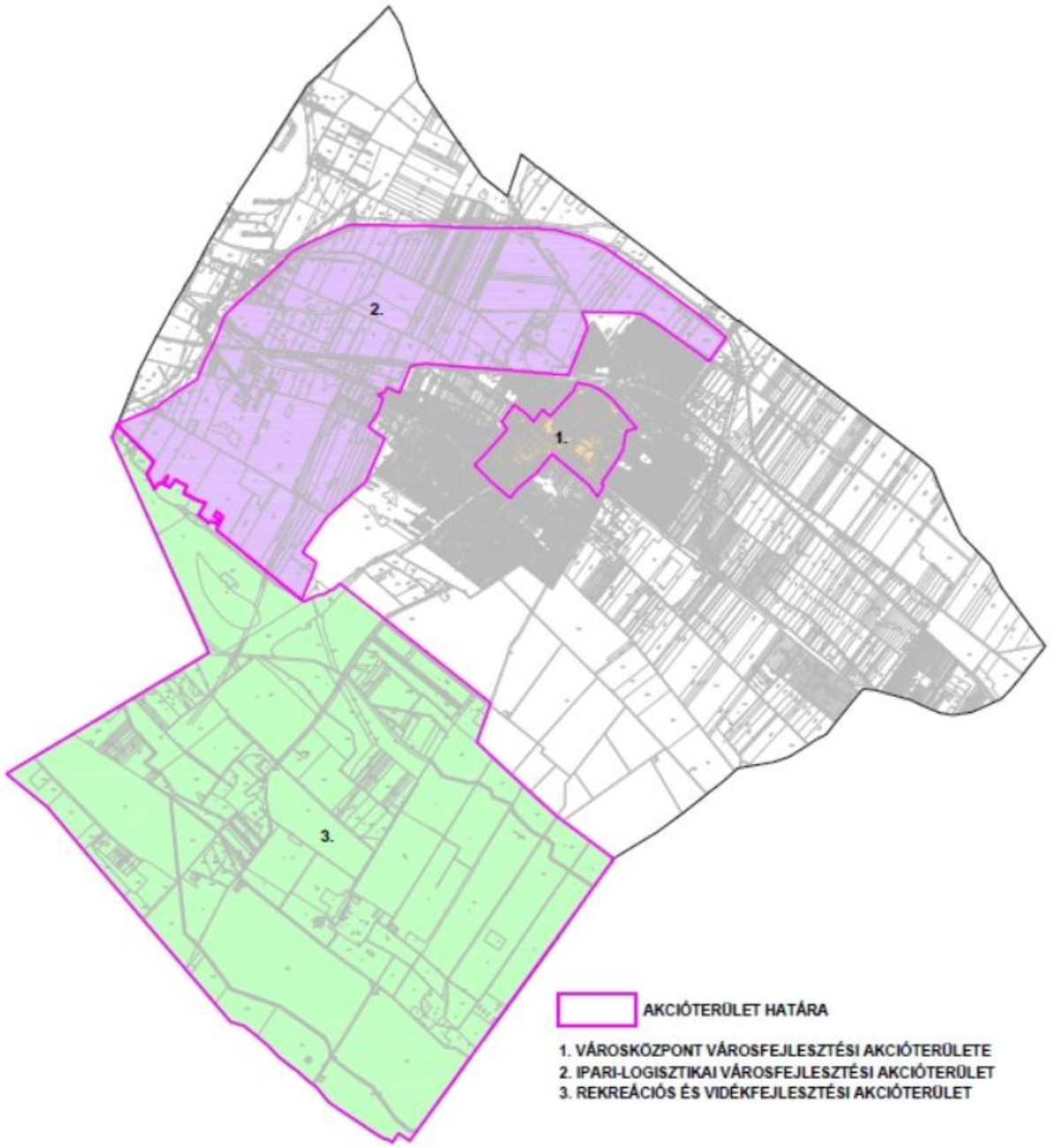
A. Azonosító adatok:
1. Helyszín megnevezése
2. Településrész
3. Cím
4. Helyrajzi szám
5. Nyilvántartási azonosító
6. Adatfelvevő neve
7. Adatfelvétel éve

B. Az épület/építmény alapadatai
1. Az épület/építmény megnevezése
2. Jelenlegi funkció
3. Eredeti funkció (amennyiben ismert)
4. Építész (amennyiben ismert)
5. Építtető (amennyiben ismert)
6. Építés éve (amennyiben ismert)
7. Hatályos védelem
8. Javasolt védelem
9. Jelleg, értékelés
10. Védendő értékek
11. Eredeti tervek, dokumentumok (amennyiben fellelhető)
12. Bibliográfia, archív fotók
13. Állapotfotók

3. melléklet
a …/2017 (…) önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása



4. melléklet
a …/2017 (…) önkormányzati rendelethez

ITS akcióterületek