

# Üllő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

## a településkép védelméről

Üllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 48. § (2) 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. §**

(1) 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.

(2) A rendelet előírásait a hatályos településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

##### **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.

#### **2. A rendelet hatálya**

##### **4. §**

(1) E rendelet hatálya Üllő Város közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a Város közigazgatási területén

- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja,

c) cégjelzést helyez el, tart fenn, reklámot tesz közzé, reklámhordozót tart fenn, helyez el, valamint reklámot, reklámhordozót kíván elhelyezni vagy ilyen céllal felületet alakít ki.

(3) A rendelet hatálya nem terjed ki az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásával kapcsolatos hirdetési tevékenységre.

(4) A rendelet hatálya alá tartozó településképi véleményről, a településképi bejelentés tudomásulvételéről, a bejelentés köteles tevékenység megtiltásáról, a településképi kötelezésről és a településkép-védelmi bírság kiszabásáról önkormányzati hatósági hatáskörben a polgármester dönt.

## 5. §

A képviselő-testület a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tktv.) 8. §-ában foglalt és a jelen rendeletben alkalmazott településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos hatásköreinek gyakorlását a polgármesterre ruházza át.

## 3. Értelmező rendelkezések

### 6. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés:* a síkjára merőlegesen legalább 50%-ban átlátható kerítés.
2. *Főépület:* a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület.
3. *Földszínek:* a barna-vörös-okker-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai.
4. *Intenzív fásított terület:* A telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetve facsoportokat, vagy fasorokat képeznek. A facsoportok, vagy fasorok által közrezárt területen és annak legalább 3 m-es körzetében egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület van.
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 színek tiszta színe, melyhez sem fehér, sem fekete szín nincs hozzákeverve.
9. *Cégjelzés:* a cégér, cégtábla és címtábla együttesen.
10. *Cégtábla:* kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiség-együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat.
11. *Címtábla:* az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
12. *CityBoard formátumú eszköz:* olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételére alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik.
13. *CityLight formátumú eszköz:* olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cmx175 cm és hozzávetőlegesen 2 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételére alkalmas felülettel vagy 72-90 col képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik.
14. *Egyedi tájékoztató tábla:* kizárólag a hirdetni kívánt tevékenység helyéül szolgáló ingatlanon elhelyezett olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdetőberendezés-, mely

- gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitva tartásáról, megközelítéséről ad információ.
15. *Értékvizsgálat*: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy vagy szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
  16. *Más célú berendezés*: a településképp védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rr.) rendelkezései szerint meghatározottak.
  17. *Kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
  18. *Kirakatmatrica*: Közterületről látható, az üvegezett kirakatportálon megjelenő kívülről vagy belülről felragasztott matrica.
  19. *Kirakatportál*: A kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó egység helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre néző, üvegezett felületű nyílászáró.
  20. *Kirakatvitrin*: Az épület homlokzati síkjához rögzített, kirakatportálon kívüli, doboz jellegű, egyedi megjelenésű, üveglappal borított, jellemzően termék elhelyezésével, a vállalkozás, üzlet áruválasztékának bemutatását szolgáló homlokzati elem.
  21. *Közterületi berendezés*: Az utcabútor és a közterületi bútor fogalmába nem tartozó, a közterületen ideiglenesen elhelyezett elem, így különösen forgatási díszlet, jármű bemutatás, árubemutató, építési kordon, konténer, szőnyeg, párapap, ideiglenes áramvezetésre szolgáló légkábel, földön vezetett kábel, árusító pult, ivókút, kioszk.
  22. *Közterületi bútor*: Az ülő- és parki pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a kandeláber, a telefonfülke, a parkolást gátló oszlop, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, a korlát, kerékpártároló, a közterületi óra és a közterületi illemhely, szökőkút.
  23. *Információs célú berendezés*: olyan rögzített sík, egy- vagy kétoldalú, egyedi méretű hirdetőberendezés, mely az üllőiiek számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat, valamint a CityLight és CityBoard formátumú eszközök.
  24. *Automata berendezés*: Olyan kezelőszemélyzet nélkül is működni képes jegy- vagy áruautomata berendezés, ami termékértékesítés vagy szolgáltatásnyújtás pénzbeli ellenértékének helyben történő megtérítésére szolgál.
  25. *Csomagautomata*: Különböző szolgáltatók által létesített, a csomagok kézbesítését lehetővé tevő automatizált eszköz.
  26. *Felíró-tábla*: Az épület homlokzati síkjához rögzített, a kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó egység áruválasztékának bemutatására szolgáló, tartalmilag naponta aktualizálható berendezés.
  27. *Fényfestés*: Közterületről látható bármely felületen, vetítő berendezéssel megjelenített művészeti alkotás
  28. *Megállító tábla*: Valamely üzlet, vállalkozás tevékenységéhez kapcsolódó, közvetlenül az üzlet, vállalkozás előtt elhelyezett, egy- vagy kétoldalas mobil hirdetőeszköz.
  29. *Molinó*: Tartószerkezettel az épületek utcai homlokzatára függesztett vagy építmények között kifeszített, a felület anyagától független hirdetőfelület.
  30. *Reklámfigura, reklámalakzat*: Olyan formailag és technológiailag nem kötött háromdimenziós test, mely figyelem-felhívási célt szolgál.
  31. *Totemoszlop*: olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál.

(2) Az e rendeletben meg nem határozott fogalmakat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: TTr.), Rr.-ben, Tktv.-ben hivatkozott, valamint a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvényben (továbbiakban: Reklámtv.), és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (továbbiakban: OTÉK) foglaltak szerint kell értelmezni.

## *II. Fejezet* *A helyi védelem*

### **4. A helyi védelem fajtái**

#### **7. §**

A helyi értékek védelme egyedi védelem.

#### **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 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) Ha az eredeti állapotra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a megfelelően megmaradt eredeti elemek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.

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

(5) A helyi egyedi védett értéken tetőtér beépítés vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt a településképi követelmények és a helyi építési szabályzatban foglalt követelmények továbbá – amennyiben az meghatározásra került – a településrendezési illeszkedés követelménye és az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetők.

## **6. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntésének 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, címét, helyrajzi számát;
- 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, címét, helyrajzi számát;
- 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 iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján a polgármester 5 napon belül tájékoztatást tesz közzé, továbbá írásban értesíti 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 utcafélyi, építészet, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes épületek, 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 építészet, értékek nyilvántartása**

#### **16. §**

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

(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 képviselő-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 helyezéséről, annak módosításáról vagy megszüntetéséről.

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

#### *A településképi szempontból meghatározó területek*

## **10. Üllő Város településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása**

### **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) Hosszúberkek

- h) Külterületi sport- és oktatási célú területek
- i) Gazdasági területek

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

## 19. §

A 18. § (1) bekezdésben foglalt, Üllő város településképi szempontból meghatározó területei felsorolásának a)-g) pontja szerinti területeket a továbbiakban összefoglalóan belterületi lakó- és településközponti építési övezetként nevesítem.

### 11. Helyi védelem érvényesítése a településképi szempontból meghatározó területeken

## 20. §

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

## 21. §

A településképi szempontból meghatározó területeken végzett bármely építési tevékenység esetén vizsgálni kell a helyi védelem érvényesülését.

### IV. Fejezet

*Belterületi lakó- és településközponti építési övezetekre vonatkozó településképi követelmények*

### 12. Tömegformálás és homlokzat kialakítása

## 22. §

(1) Főrendeltetésű épület nem építhető gerendaházas szerkezettel, vagy teljes egészében fa homlokzattal. Nem telepíthető főrendeltetésű épületnek mobilház és konténerház.

(2) A bejárati előlépcsőt, az akadálymentesítést szolgáló építményt, rámpát, a közterület fölé benyúló építményrészt, kerítést úgy lehet elhelyezni, hogy az a kapcsolódó közterület használati módjához illeszkedjék, valamint annak a meglévő és a telepítendő fákra, fasorokra, közüzemi vezetésekre és berendezésekre gyakorolt hatása ne legyen kedvezőtlen.

(3) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz illeszkedően kell kialakítani.

(4) Homlokzatfelújítás akkor végezhető, amennyiben az kiterjed a közterületről látható épülethomlokzat egészére.

(5) Az utcára oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet, valamint az épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakaszán síkváltás nem megengedett.

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



- (7) Beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál.
- (8) Lapostetős épület a Városközpont 1243/1, 1244/1 és 1252/3 helyrajzi számú ingatlanjain, valamint a Dóra Sándor körút 3607, 3608, 3609 és 3610 helyrajzi számú ingatlanjain építhető.
- (9) Lapostetős épületrész a (8) bekezdésben meghatározott területen kívül oldalhatáros és szabadonálló beépítés esetén közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető.
- (10) Közterület felé utcaképet nem formáló homlokzat nem építhető. Alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé.
- (11) Az épület homlokzatkialakítása során az utcai homlokzaton nem alakítható ki fekvő téglalap arányú ablaknyílás.
- (12) Az épület homlokzatát képező anyaghasználat közül az acél fedés maximum 20%-ban engedélyezett.
- (13) Utcai homlokzatra műszaki berendezés takarás nélkül nem helyezhető el. Védő- és előtető, háztartási szilárd hulladékgyűjtő, hulladéktároló, és az épület homlokzatán megjelenő egyéb berendezések elhelyezése csak az épület megjelenését károsan nem befolyásoló módon lehetséges.

### **13. Anyag és színhasználat**

#### **23. §**

Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni., A településen hagyományos homlokzati kialakítás érdekében az anyaghasználati követelmények a következők:

- a) vakolt falfelületen fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker és pasztell árnyalatú földszínek árnyalatai alkalmazhatók,
- b) a zöld, kék, lila, rózsaszín, piros, fekete színek és különböző árnyalataik, valamint rikító a környezettől bántóan elütő, a környezettel nem harmonizáló színek nem alkalmazhatók;
- c) A homlokzat legfeljebb 20%-ának antracit színre való festése engedélyezett;
- d) a vakolt felületen finom síkbeli kiemelésekkel vakolattagozat kialakítható és ez enyhe színbeli különbséggel is kiemelhető, de síkban tartott felületen eltérő színezés nem alkalmazható;
- e) a vakolt felületen erős, durva vakolattextúra nem alkalmazható;
- f) a természetes építőanyagok (kő, tégl, beton, fa) használata esetén azok természetes színe alkalmazható, fa esetében az e) pontban meghatározott kivétellel.
- g) faszerkezetek, faburkolatok esetén természetes, illetve zöld, szürke, barna, fehér színezés alkalmazható;
- h) a homlokzatok burkolóanyaga nagyelemes (egy méretében 60 cm-nél nagyobb) fém és műanyag hullám- és trapézlemez burkolat nem lehet.

### **14. Tetőkialakítás**

#### **24. §**

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

(2) Épületet fedő tetőidom utcára merőleges gerincű, vagy utcával párhuzamos gerincű egyszerű nyeregtető a T vagy L alaprajzra szerkesztett tetőidommal alakítható ki. A nyeregtetők legalább egyik végfalán oromfal alakítható ki. A tető utcai homlokzata fölött teljesen kontyolt tető kizárólag az épített környezethez illeszkedő esetben építhető, csonkakonty alkalmazható.

(3) Manzard jellegű tető újonnan nem építhető. A tetősíkból kilépő tetőablakok összes függőleges felületen mért felület nem lehet több a magastető függőlegesen mért vetülete 15%-nál.

(4) Épület tetőszerkezetének hajlásszöge 38° és 45° között alakítható ki. 38°-nál kisebb hajlásszögű tetőrész a tervezett beépítettség 30%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen alakítható ki, szakmai konzultáció alapján.

(5) Főrendeltetésű épület tetőhéjazata

- a) 38°-tól 45°-ig terjedő hajlásszögű tető esetén kerámia cserép, betoncserép;
- b) 6°-nál nagyobb és 38°-nál kisebb hajlásszögű tető esetén korcolt fémlemez, üveg;
- c) 6°-nál kisebb hajlású tető esetén zöldtető, járólappal burkolt, vagy kavicsal fedett, vagy korcolt lemez fedésű lapos tető lehet.

(6) Főrendeltetésű épület a (5) bekezdés a) pontban felsorolt anyagtól eltérő meglévő tetőhéjazata felújítható. A felújítás során

- a) vörös, téglavörös, barna, antracit szín alkalmazható;
- b) pikkelyes fedés esetén erősen domborodó elem nem alkalmazható;
- c) a tetőhéjazat a meglévővel megegyező színű és anyagú anyaggal bővíthető.

(7) Az épületek tetőfedő anyagaként nem alkalmazható műanyag hullámlemez, alumínium trapézlemez, mesterséges pala, vörös árnyalattól eltérő színekben bitumenes zsindele. A tetőfedő anyagok színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna és a sötétszürke lehetnek, ettől eltérni, a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet. Rikító színt alkalmazni tilos.

(8) Történeti városrész és a városközpont területén a főépületek tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), alkalmazható.

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

## 25. §

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.

## 26. §

(1) A lábon álló kerti tető

- a) tartószerkezete fából, vagy fémből (festett, eloxált, vagy színterezett alumínium, vagy acél),
- b) tetőszerkezete nyeregtető vagy félnyeregtető lehet,
- c) tetőhajlása 0 és 45 fok között alakulhat,
- d) ereszvonala nem lehet magasabb 2,5 méternél,

- e) tetőhéjalása kerámia cserép, korcolt fémlemez, cserepes lemez, bitumenes zsindeley lehet a főrendeltetésű épület tetőhéjazatával megegyező színben,
- f) függőleges térelhatároló szerkezetet nem tartalmazhat.

(2) A bioklimatikus pergola ereszvonala nem lehet magasabb 2,5 méternél.

## **15. Belterületi és településközponti építési övezetekre vonatkozó egyedi szabályok**

### **27. §**

(1) A Városcsözpont területén a településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú áttört kerítés faléc, farács, fémháló, felületkezelt fémszerkezetű mezővel, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve. Az utcára merőleges gerincű ormfalas parasztházak esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés.

(2) Közterület alakítási terv készítenő a Pesti út Széchenyi utca – Templom tér közötti szakaszára, és az Ócsai út Pesti út – Faiskola utca közötti szakaszára.

### **28. §**

(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 kerítés kialakítás az utcafronton az alacsony lábazatú, vagy lábazat nélküli áttört kerítés, a főépülethez stílusban és anyaghasználatban illeszkedve. Az előkert nélküli, utcára merőleges gerincű ormfalas parasztház-jellegű épületek esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés.

### **29. §**

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

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

### **30. §**

(1) Az Északi kertváros területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertés 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.

### 31. §

(1) A Déli kertváros területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertés 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 ormfalas parasztház-jellegű épületek esetében megengedett a hagyományos tömör deszkakerítés.

### 32. §

(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.

### 33. §

(1) Hosszúberek területén melléképület a főépülettel megegyező anyag- és színhasználattal, ahhoz illeszkedő módon, kukatároló előkertés 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.

## 16. Beépítetlen telek átmeneti hasznosításának szabályai

### 34. §

(1) A belterületi lakó és településközponti építési övezet beépítetlen telkein kereskedelmi-vendéglátó, ipari szolgáltató és parkoló kialakításával kapcsolatos tevékenység nem folytatható, azon átmeneti jelleggel elhelyezhető közösségi kert, játszótér, valamint egyéb, a környezetet nem zavaró rendeltetési egység, a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott övezeti előírásban megengedett funkciótól függetlenül.

(2) Beépítetlen telek szomszédos építkezés felvonulási területeként a kivitelezés idejére használható a kivitelezés befejezését követő 30 napon belül a telket rendezett állapotban kell visszaadni.

(3) Filmforgatás felvonulási területeként üres telek elhelyezhető azzal, hogy a forgatás befejezését követő 2 napon belül a telket rendezett állapotban kell visszaadni.

(4) Az átmeneti hasznosítású telken a hasznosítást kiszolgáló, ideiglenes felépítmény elhelyezhető, amelyre településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni. Kiszolgáló építmény konténer csak abban az esetben lehet, ha homlokzatosítása megtörténik. A felépítményt az ideiglenes hasznosítás felhagyásával el kell távolítani a telekről.

- (5) Beépítetlen telek átmeneti hasznosítása esetén kerítést kell létesíteni, ami csak átlátható kialakítású lehet.
- (6) Közösségi kert kialakítása esetén a vízvételi lehetőséget és a megvilágítást biztosítani kell.

#### *V. Fejezet*

*A településképi szempontból meghatározó gazdasági, valamint külterületi sport- és oktatási célú területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények*

### **17. A településképi szempontból meghatározó gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

#### **35. §**

- (1) A Gazdasági területek meghatározó beépítése a mély előkertés szabadonálló.
- (2) A területen homlokzatképzéséhez a hagyományos anyaghasználaton (vakolt fal, téгла-, kő-, fa) kívül a funkciónak megfelelő, színdinamikai tervek alapján színezett igényes anyaghasználatú szendvicspanelek, homlokzatburkolatok, könnyűszerkezetes burkolóelemek használhatók a monotonia elkerülésével, legalább 20 m-ként építészeti eszközökkel tagolva a homlokzatot. Az ettől való eltérés nem megengedett.
- (3) A gazdasági területeken az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-a intenzív fásított területként alakítható ki, elsősorban nagy lombkoronájú fás szárú őshonos növényekkel. Az ettől való eltérés nem megengedett.

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

#### **36. §**

- (1) A külterületi sport- és oktatási célú területeken a meghatározó beépítés a mély előkertés szabadonálló.
- (2) 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) alkalmazható. Az ettől való eltérés nem megengedett.
- (3) Az építési tevékenységgel érintett épület, építmény építőanyagaként műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, valamint bitumenes zsindegy használata nem megengedett.
- (4) Homlokzatszínezés a tájba illesztés szempontjait figyelembe véve, pasztell árnyalatú földszínekkel történhet. Épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni, telített színeket alkalmazni nem megengedett.

#### **37. §**

A gépészeti berendezések elhelyezése az épület homlokzatához, tömegalakításához illeszkedően tervezett módon oldható meg. Az ettől való eltérés nem megengedett.

## **19. A helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

### **38. §**

- (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 bővítés a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban legyen.
- (3) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén az utcai homlokzaton garázskapu, vagy gépkocsi behajtó kapuja utólag nem alakítható ki.

## **20. A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó építészeti követelmények**

### **39. §**

- (1) A beépítésre nem szánt területeken a településkép és a tájkarakter védelme érdekében építési tevékenység az e szakaszban meghatározott előírások szerint végezhető.
- (2) A külterületen az épületek tájba illően, szabadon állóan helyezhetők el.
- (3) A tető lejtésének 35 és 45 fok között kell lennie, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet, kivéve 20 m homlokzatszélességet meghaladó épületszélességű mezőgazdasági építmény, tároló stb., amely esetén a tetőhajlásszög 35 foknál kisebb is lehet.
- (4) Az épületek színezésénél a természetes anyagok színeit, az épített és a természetes környezetbe illően kell alkalmazni:
  - a) Az épületek tetőfedő anyagának színe csak a természetes anyagok színei és azok árnyalatai, a vörös, a barna, és a sötét szürke és azok árnyalatai lehetnek, ettől eltérni a teljes tetőfelület legfeljebb 10%-án lehet.
  - b) A vakolt felületeken a fehér és tört-fehér színek előnyben részesítendőek, a zöld, kék, lila, rózsaszín, piros színek és különböző árnyalatai, valamint rikító a környezettől bántóan elütő, a környezettel nem harmonizáló színek nem alkalmazhatók.

## *VI. Fejezet*

### *Egyéb műszaki berendezések és egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése*

## **21. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken**

### **40. §**

- (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 homlokzataként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezeti 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 állásban helyezhető el,
  - ab)* árnyékolóként, lamellás árnyékolóként a függőlegestől eltérően is elhelyezhető,
- b)* utólagos elhelyezés csak az *a)* pontnak megfelelően történhet.

(4) Háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)

- a)* magastetős épületen tetősíkban
- b)* lapostetős épületrészen a tetősíktól max. 45°-al eltérően telepíthető

(5) 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, sátoztetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,
- e)* az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 15 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.

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

(7) 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.

(8) 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.

(9) 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.
- (10) Árusító automata berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.
- (11) A közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzetten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet.
- (12) A településképi szempontból meghatározó területeken légkondicionáló berendezést és annak kifolyóját az épület közterület felőli oldalán elhelyezni nem megengedett.
- (13) Klímaberendezés kültéri egysége a szomszédos telken álló épülettől - ennek hiányában a szomszédos telekre vonatkozó építési határvonaltól - mért 6 méteren belül nem helyezhető el.
- (14) Épületre szerelt műszaki berendezést (szerelt kémény, légkondicionáló berendezés, mérőóra, parabola antenna) az oldalkertre vagy a hátsókertre néző homlokzaton lehet elhelyezni, az előkert felé néző homlokzaton nem lehet elhelyezni.
- (15) Lakóépületen díszvilágítás a családi és egyéb ünnepek alkalmával helyezhető el fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

## **22. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

### **41. §**

- (1) Hírközlési építmény, állomás csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el.
- (2) A városközpont környezetében, kisvárosias, kertvárosias és vegyes területen önálló hírközlési építmény nem helyezhető el, azt elsősorban gazdasági és ipari, vagy beépítésre nem szánt övezetben kell elhelyezni.
- (3) Amennyiben műtárgy vagy sajátos építmény meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és a műtárgy vagy sajátos építmény együttes magassága nem haladhatja meg az övezetben előírt érték másfélszeresét.
- (4) Gazdasági és ipari területeken önálló tartószerkezettel telepített hírközlési építmény lakóépületektől, intézményektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.

### **42. §**

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények elhelyezése minden esetben főépítész konzultációhoz kötött.
- (2) Ezen műtárgyak elsősorban földfelszín alá helyezendőek, lehetőség szerint az erre alkalmas területeken:
- a) országos közutak belterületi szakaszai,
  - b) közlekedési és közműterületek,
  - c) gazdasági területek.



*VII. Fejezet*  
*A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények*

**23. Településképi követelmények a belterületi lakó- és településközponti építési övezetekben**

**43. §**

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

(2) Cégért, címtáblát, cégtáblát úgy kell elhelyezni, hogy az illeszkedjék a homlokzat meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

**44. §**

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

**45. §**

Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a 0,5 m<sup>2</sup>-t.

**46. §**

Cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő cégtábla helyezhető el.

**47. §**

Cégér befoglaló mérete 0,5 m<sup>2</sup>-nél magassága 1,0 m-nél, a homlokzati falsíktól való kinyúlása 1,0 m-nél, szerkezeti vastagsága 0,2 m-nél nem lehet nagyobb.

**48. §**

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 47. § szerinti méretet, de az egyes cégtáblák anyaghasználata és alapszíne, fő geometriai kialakítása nem térhet el egymástól.

**49. §**

(1) Üzlet homlokzati falán az üzletfelirat az üzletportál fölött a nyílások szélességi méreteihez igazodóan alakítható ki.

(2) Üzletportál 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.

#### **50. §**

Az üzletportál felülete maximum 20% arányban takarható fóliával, festéssel, vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik.

#### **51. §**

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.

#### **52. §**

Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

- a) rikító színhasználattal,
- b) kápráztató fényű világító táblaként,
- c) digitális kijelzésű fényreklámként,
- d) változó futófényvel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- e) fény- és filmvetítéssel.

#### **53. §**

A belterületi lakó- és településközponti építési övezetekben tiltott valamennyi e rendeletben, a Tktv.-ben, valamint a Tktv. felhatalmazása alapján kiadott, az Rr.-ben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

#### **54. §**

(1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(2) Reklámhordozó az utcabútornak nem számító épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

(3) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

(4) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.

(5) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

#### **55. §**

(1) A helyi területi védelemben részesülő területeken kívül kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzététele alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.

## 56. §

(1) Információs célú berendezés reklám közzététel cél mellett, az alábbi közérdekű információ közlésére létesíthető:

- a) az önkormányzat működési körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
- e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.

(2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.

## 57. §

(1) A település lakó-és településközponti építési övezetben a közművelődési intézmények közművelődési célú hirdetőoszlop használatára jogosultak.

(2) Valamennyi közművelődési intézmény településképi bejelentési eljárásban kezdeményezheti a közművelődési hirdetőoszlop létesítését.

## 58. §

(1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

## 59. §

(1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított 3 hónap időtartamra építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

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

**60. §**

(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 hangsúlyjaival,

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

**61. §**

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

**62. §**

Nem létesíthető cégtábla, cégér

- a) rikító színhasználattal,
- b) kápráztató fényű világító táblaként,
- c) digitális kijelzésű fényreklámként,
- d) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- e) fény- és filmvetítéssel.

**63. §**

A település külterületi sport- és oktatási célú területein tiltott valamennyi e rendeletben, a Tktv.-ben, valamint a Tktv. felhatalmazása alapján kiadott, az Rr.-ben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

**64. §**

(1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(2) Reklámhordozó az utcabútornak nem számító épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

(3) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

(4) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.

(5) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

## **65. §**

(1) A helyi területi védelemben részesülő területeken kívül kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.

## **66. §**

(1) Információs célú berendezés reklám közzététel cél mellett, az alábbi közérdekű információ közlésére létesíthető:

- a) az önkormányzat működési körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
- e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.

(2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell tartalmazzon.

## **67. §**

(1) A település külterületi sport- és oktatási célú területein a közművelődési intézmények közművelődési célú hirdetőoszlop használatára jogosultak.

(2) Valamennyi közművelődési intézmény településképi bejelentési eljárásban kezdeményezheti a közművelődési hirdetőoszlop létesítését.

## **68. §**

(1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

## **69. §**

(1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított 3 hónap időtartamra építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképp várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

## **25. A reklámokra, reklámhordozókra, cégtáblákra, üzletfeliratokra vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó gazdasági területeken**

### **70. §**

(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.

### **71. §**

Cégtábla csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el.

### **72. §**

Cégenként legfeljebb egy, saroképület esetén legfeljebb kettő cégtábla helyezhető el.

### **73. §**

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

### **74. §**

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

### **75. §**

Nem létesíthető üzletfelirat, cégtábla, cégér

- a) rikító színhasználattal,
- b) kápráztató fényű világító táblaként,
- c) digitális kijelzésű fényreklámként,
- d) változó futófénnyel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- e) fény- és filmvetítéssel.

## 76. §

A település gazdasági területein tiltott valamennyi e rendeletben, a Tktv.-ben, valamint a Tktv. felhatalmazása alapján kiadott Rr.-ben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

## 77. §

- (1) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.
- (2) Reklámhordozó az utcabútorok nem számítógépes épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.
- (3) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.
- (4) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.
- (5) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

## 78. §

- (1) A helyi területi védelemben részesülő területeken kívül kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.
- (2) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám.

## 79. §

- (1) Információs célú berendezés reklám közzététel cél mellett, az alábbi közérdekű információ közzétételére létesíthető:
  - a) az önkormányzat működési körébe tartozó információk;
  - b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
  - c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
  - d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
  - e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.
- (2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.

## 80. §

- (1) A település gazdasági területein a közművelődési intézmények közművelődési célú hirdetőoszlop használatára jogosultak.
- (2) Valamennyi közművelődési intézmény településképi bejelentési eljárásban kezdeményezheti a közművelődési hirdetőoszlop létesítését.

## **81. §**

(1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

## **82. §**

(1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított 3 hónap időtartamra építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

## *VIII. Fejezet*

### *Zöldfelületek védelmét szolgáló, valamint az utcabútorok elhelyezését szabályozó rendelkezések*

## **26. A közterületi zöldfelületek kialakítása és védelme**

### **83. §**

Közterületi zöldfelület kialakítása során a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni.

### **84. §**

A közterületi parkolókat az új köztéri burkolatokat, és járdákat a környezethez igazodó módon, és anyaghasználatlallal kell kialakítani.

### **85. §**

Út-, kerékpárút-, parkoló- és járdaépítési tervek engedélyezése és megvalósítása csak a tervdokumentáció részét képező környezetrendezési tervvel együtt végezhető.

### **86. §**

A közterületet érintő építési, átépítési, felújítási és rekonstrukciós munkálatok során gondoskodni kell a fásításról.



## **87. §**

Közmű fejlesztés és földkábeles villamos hálózat kiépítés esetén a növényállomány megőrzése kiemelt szempont, annak pótlásakor a helyszíni elhelyezésre kell törekedni.

## **88. §**

A fák telepítésére alkalmatlan közterületeken egységes kivitelben készült növénytartó dézsák, hordók, kaspók helyezhetők el.

## **89. §**

A közkertek és közterek növényzetének védelmét szolgáló faveremrácsok és kerítések színét és formavilágát úgy kell kialakítani, hogy összhangban álljon a tér jellegével, utcabútoráival, közterületi és más célú berendezéseivel.

## **90. §**

A kandeláberekre szerelhető növénytartó kaspók a kandeláber színével megegyező kivitelben készülhetnek.

## **91. §**

A közlekedési területek zöldsávjai gondozása során az elöregedett, balesetveszélyes és életképtelen fák pótlásáról gondoskodni kell. Az összefüggő fasor elérése érdekében a foghíjakon pótolni kell a fatelepítést.

## **92. §**

Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében előnyben kell részesíteni a táji-, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat, ezeket a rendelet 4. számú melléklete tartalmazza.

## **27. Játszóterek, sportparkok és fitneszterek, közparkok és kutya-futtatók létesítésének szabályai**

### **93. §**

Az alcímben szereplő területeket, legfeljebb 180 cm magas, átlátható kerítéssel lehet körbevenni, melyet a talajhoz rögzíthető módon kell kialakítani. Sportpark esetében, amennyiben a használat miatt indokolt, magasabban kerítés létesíthető.

### **94. §**

Kutya-futtatóban csak olyan növényzet alkalmazható, amely az ebek egészségét nem károsítja, illetve csak olyan növényzet alkalmazható, amely jól tűri az ebek életformáját.

### **95. §**

Az alcímben szereplő területek vízvételi lehetőségéről gondoskodni kell, kutya-futtató esetében itatóról is.

### **96. §**

Fitnesztér elhelyezhető zöldfelületen vagy öntött gumi burkolattal ellátott területen.

### 97. §

A nyitvatartási és a működési rendet tartalmazó és az egyéb tájékoztatók elhelyezésére szolgáló, maximum 841 x 1189 mm (A0) méretű információs táblát a kerítésen kell elhelyezni. A kerítés egyéb felületein további hirdetés, hirdetemény megjelenítése tilos.

## 28. Utcabútor elhelyezésének szabályai

### 98. §

Utassváró átláthatóságát biztosítani kell, és határoló falai közül az érkező jármű felőli oldalsó határoló fala átlátható kell, hogy legyen.

### 99. §

(1) Kioszknak minősül az Rr. alapján bármely sajtóterméket, hideg vagy meleg ételt vagy italt, virágot, ajándékot árusító, illetve turisztikai célt szolgáló, közterületen elhelyezett, nem mozgó, önálló építmény, létesítmény.

(2) A településképvédelme érdekében kioszk

- a) legnagyobb megengedett alaprajzi mérete 12 m<sup>2</sup>;
- b) konténerből csak akkor alakítható ki, ha homlokzatosítása megtörténik;
- c) közművezeték védőövezetén belül nem helyezhető el;
- d) elhelyezése a közterülettel határos épület rendeltetését, használatát nem zavarhatja;
- e) járdán abban az esetben helyezhető el, ha a gyalogos közlekedés számára legalább 2,0 méter széles sáv szabadon marad;
- f) sétáló utcában abban az esetben helyezhető el, ha
  - fa) a gyalogos sáv szélessége – a biztonsági- és berendezési sávok megtartásával – összesen legalább 5,0 méter és
  - fb) a gépkocsik mozgását lehetővé teszi;
- g) csak előzetes szakmai konzultáció keretében, a főépítéssel egyeztetett kivitelben készülhet.

(3) Kioszkon 1 db cégtábla és 1 db cégér helyezhető el (alsó pontja 2,5 méter felett).

(4) Bármely kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű lakókocsi, utánfutó és egyéb mobil szerkezet vagy építmény közterületen nem helyezhető el, kivéve ideiglenesen, rendezvény időtartama alatt.

### 100. §

(1) Információs berendezés közterületen

- a) láb(ak)on álló kivitelben 2-9 négyzetméteres reklámfelületet kizárólag a főépítéssel folytatott egyeztetést követően,
  - b) járósíkra telepítve legfeljebb 1,6 négyzetméteres álló elrendezésű reklámfelülettel közvetlen környezetében legalább 2,0 méteres közlekedési-sáv biztosítása mellett,
  - c) utassváró határoló falaiba telepítve legfeljebb 2,5 négyzetméteres álló elrendezésű reklámfelülettel
- helyezhető el.

- (2) Láb(ak)on álló információs berendezés reklámfelületének legalacsonyabb pontja 2,5 méternél alacsonyabban nem lehet.
- (3) Járósíkra telepített információs berendezés legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 2,5 métert.
- (4) Információs berendezés kerítésen nem helyezhető el.
- (5) Információs és más célú berendezés egyedi védelemmel érintett építészeti érték előtt nem helyezhető el.

## **29. A zöldfelület védelme a magántulajdonú ingatlanokon**

### **101. §**

Az épületek elhelyezése során a környezethez való illeszkedésnek való megfelelés érdekében törekedni kell

- a) az előnyös környezeti változásokat eredményező terepalakításra, a csapadékvíz elhelyezésre és növénytelepítésre,
- b) a beépítés okozta gépjármű-terhelés fokozódása ellenére a közterületek használhatóságának megőrzésére,
- c) a telek előtti közterületi járda, gépjármű-behajtó, vízelvezető árok, zöldsáv utcaszintű összerendezésére,
- d) a kapcsolódó közterületi viszonyokhoz való igazodásra.

### **102. §**

Építési telken az építési tevékenység által közvetlenül nem érintett, a tervezett építmény rendeltetésszerű használatát nem akadályozó egészséges fákat lehetőség szerint meg kell tartani, kivágásuk esetén 1 éven belül ingatlantulajdonos köteles gondoskodni azok szakszerű pótlásáról.

### **103. §**

A tervezett épületek utcafrontján létesítendő gépkocsi-behajtók kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő és megtartandó közterületi növényzethez.

## **30. Fakivágás szabályai magántulajdonú ingatlanon**

### **104. §**

Magánterületen lévő fát kivágni – a gyümölcsfák (emberi fogyasztásra, vagy egyéb hasznosításra kerülő gyümölcsért termesztett fa) kivételével – csak végleges fakivágási engedély birtokában lehet. A gyümölcsfák közül a diófa, szelídgesztenyefa, mandulafa, eperfa, díszfának nemesített gyümölcsfa egyedeit is csak Jegyzői engedély birtokában lehet kivágni.

### **105. §**

A fakivágási engedélykérelemben, vagy utólagos bejelentésben (kertészeti szakvéleménnyel, fényképfelvétellel vagy egyéb hitelt érdemlő módon) igazolni kell a fakivágás indokoltságát. Az indokolatlan, vagy be nem jelentett fakivágás engedély nélküli fakivágásnak minősül.

### **106. §**

Az 5. melléklet szerinti tartalommal benyújtott fakivágási engedély iránti kérelemben közölni, illetve a kérelemhez mellékelni kell:

- a) kivágni tervezett fák pontos helyét (az ingatlan helyrajzi számát, helyszínrajzot), a fák darabszámát, faját, törzsátmérőjét,
- b) a kivágandó fával való rendelkezési jogosultságot bizonyító dokumentumot (tulajdoni lap másolatát, idegen vagy közös tulajdonban lévő ingatlan esetén tulajdonosi hozzájárulást),
- c) a fakivágás indokát, a fakivágás indokoltságát megalapozó dokumentumokat (pl. kertészeti szakvéleményt, építési-bontási engedélyt, fényképet).

#### **107. §**

A fakivágás engedélyezéséről, illetve a szükséges fapótlás mértékéről, módjáról, határidejéről Üllő város Jegyzője határoz, figyelemmel a jelen szabályozásban foglaltakra. A fakivágási engedély a véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

#### **108. §**

Kiszáradt fát a tulajdonosa köteles legkésőbb a fa kiszáradását követő egy éven belül kivágni. Kiszáradt fa kivágását a fakivágás tervezett megkezdése előtt legalább 30 nappal írásban be kell jelenteni. A fapótlás mértékéről és módjáról Üllő város jegyzője határozatot hoz, figyelemmel a jelen szabályozásban foglaltakra.

#### **109. §**

Aki magánterületen lévő fát –gyümölcsfák kivételével – vág ki, köteles a hatósági határozatban megállapított mértékben és módon, az előírt határidőn belül gondoskodni a kivágott fák pótlásáról.

#### **110. §**

A fapótlást a kivágott fa darabszámával megegyezően, 5cm törzsátmérőjű környezettűrő lombos díszfa eltelepítésével kell teljesíteni a 4. melléklet szerinti fafajok figyelembevételével.

#### **111. §**

A fatelepítési kötelezettség nem tekintendő teljesítettnek, ha a telepített fa az ültetést követő második vegetációs időszak kezdetén nem hajt ki. Ebben az esetben az engedélyes köteles a fatelepítést megismételni vagy pénzben megváltani.

### *IX. Fejezet*

#### *Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció*

### **31. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció általános szabályai**

#### **112. §**

(1) A településkép védelme érdekében a főépítész szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban együttesen: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) Az építtető, vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kezdeményezni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 33/A. § -ban meghatározott egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység (a továbbiakban: egyszerű

bejelentés) és az építési engedéllyel végezhető építési tevékenységek esetén, a készülő építészetiműszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából legalább egy alkalommal.

(3) A szakmai konzultáció keretében kerül sor a jogszabályban meghatározottakon túl

- a tervezés során felmerülő alternatív megoldások értékelésére,
- a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
- az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti településrendezési illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére,
- a településképi előírásoknak való megfelelés egyeztetésére.

(4) A főépítési állásfoglalás megkérése szakmai konzultáció keretében legalább egyszer kötelező fennmaradási engedélyezési eljárás esetén, továbbá minden nem építési engedélyköteles tevékenységgel járó új épület, építmény építése, meglévő építmény átalakítása, bővítése, felújítása során, ha az a közterületről látható módon megváltoztatja

- a beépítés módját,
- a beépítés szintszámát vagy az épület legmagasabb pontját,
- az építmény anyaghasználatát,
- a kerti építményeket, műtárgyakat,
- az építmény tömegformálását,
- az építmény homlokzat kialakítását, vagy
- a telek zöldfelületének kialakítását.

(5) Szakmai konzultáció, és ezen belül főépítési állásfoglalás megkérése kötelező a településképi bejelentési eljárás nélkül kialakítható vendéglátó teraszok létesítése esetén.

(6) Szakmai konzultáció minden egyéb esetben is kezdeményezhető a településképi követelményekről, illetve a helyi építési szabályzat előírásaival kapcsolatosan.

(7) Az elvégzett szakmai konzultációkról az Üllői Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodája nyilvántartást vezet.

## **32. A szakmai konzultáció szabályai**

### **113. §**

(1) A szakmai konzultáció az építtető, vagy az általa megbízott építész tervező 6. melléklet szerinti tartalommal, elektronikusan vagy papír alapon benyújtott kérelmére indul.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét, elérhetőségét, az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát, a tervezett építési tevékenység rövid leírását. A kötelező szakmai konzultáció kérelméhez lehetőség szerint mellékelni kell a tervezett építési tevékenység építészetiműszaki dokumentációját, a 7. számú melléklet szerinti tartalommal.

(3) A szakmai konzultáció időpontját a főépítész jelöli ki, a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül.

(4) A szakmai konzultáció helyszíne a polgármesteri hivatal hivatalos helyisége.

(5) Amennyiben a kérelem nem tartalmazza a (2) bekezdés szerinti építészetiműszaki dokumentációt a szakmai konzultációra a Tervező – a munka készültségi fokának megfelelő tartalommal a szakmai konzultáció napjára dátumozott – elkészíti a 7. melléklet melléklet szerinti munkaközi építészetiműszaki tervet (terv-vázlatot). A munkaközi dokumentációt a tervező

- a) a terv digitális feldolgozása esetén, a szakmai konzultációt legalább 5 nappal megelőzően elektronikus úton, pdf formátumban, küldi meg a főépítész részére, vagy
- b) a terv papíralapú feldolgozása esetén, a szakmai konzultáció során mutatja be főépítésznek.

(6) Amennyiben a munkaközi terv feldolgozása papíralapon történik, a szakmai konzultáció során az egyeztetés résztvevői a munkaközi dokumentáció aktuális példányára szöveges, illetve rajzi kiegészítéseket, megjegyzéseket tehetnek, és a konzultáció végén a tervet dátummal kiegészítve szignálhatják. Az ilyen esetekben a munkaközi dokumentáció érintett tervlapjairól másolat kell készíteni, és azok a (7) bekezdés szerinti emlékeztető mellékletei.

(7) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, amelyet a konzultáció résztvevői aláírásukkal látnak el.

(8) A szakmai konzultáció alapján készített emlékeztető, több konzultáció esetén emlékeztetők – a hozzájuk tartozó munkaközi tervdokumentáció tartalmának megfelelően - a feleket kölcsönösen kötik.

(9) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(10) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a dokumentáció terviratai között az (7) bekezdés szerinti emlékeztetőt, mellékleteit és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció releváns tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.

(11) A szakmai konzultációról készített emlékeztető, valamint az ahhoz - azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

(12) A tervezés során ugyanazon építési tevékenységgel kapcsolatban az építető, illetve az általa megbízott építész tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(13) A szakmai konzultációról a főépítész írásos emlékeztetőt készít. Az emlékeztetőben foglaltakat a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni.

### **33. Illeszkedési vizsgálat**

#### **114. §**

(1) Illeszkedési vizsgálat lefolytatására van lehetőség az épületek utcafronti homlokzatainak az utcafronti telekhatártól való távolságának megállapításához az illeszkedés érdekében.

(2) Az illeszkedési vizsgálatot az ügyfél kérelmére a főépítész végzi el.

(3) Az illeszkedési vizsgálatot a 8. melléklet szerinti tartalommal benyújtott kérelemmel lehet kezdeményezni

(4) A kérelemhez 2 példányban mellékelni kell az építészeti-műszaki tervdokumentációt oly módon megválasztott tartalommal, hogy az áttekinthetően, egyértelműen alkalmas legyen a tisztázni kívánt kérdés szükséges részleteinek megismerésére. Ebben az érintett ingatlanon felül annak környezetét is ábrázolni kell.

- (5) Az illeszkedési vizsgálat tárgya a tervezett beépítés vagy építmény környezethez való viszonya, amennyiben van jellemzően kialakult állapot, az ahhoz való illeszkedés kérdése.
- (6) Az eljárás eredményeként egy indoklással ellátott összefoglaló készül, amelyben javaslatok, feltételek fogalmazhatók meg. Az indoklásban az eljárás során figyelembe vett tényeket rögzíteni kell.
- (7) A főépítész az illeszkedési vizsgálat eredményéről az összefoglaló kiküldésével tájékoztatja a kérelmezőt, amelynek melléklete egy példány záradékolt terv.
- (8) Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg a tisztázni kívánt kérdés részleteinek megismerésére, a főépítész erről a tényről tájékoztatja a kérelmezőt azzal a kiegészítéssel, hogy az illeszkedési vizsgálat nem került lefolytatásra.

*X. Fejezet*  
*A településképi véleményezési eljárás*

**34. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**115. §**

- (1) A polgármester az építési engedélyezési eljárást megelőzően a TTr.-ben meghatározott településképi véleményezési eljárást folytat le Üllő város teljes közigazgatási területén 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 adja a műszaki tervek közül a
- a) középületek, ipari épületek, kereskedelmi épületek,
  - b) négy lakóegységnél nagyobb új építésű lakóépületek,
  - c) helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak,
  - d) Városcsopont – átalakuló területre és az Új kijelölésű intézményterületre tervezett épületek, műtárgyak,
  - e) hírközlési antennák, antenntartó szerkezetek,
  - f) a rendelet 3. melléklete szerinti ITS akcióterületek,
  - g) helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények,
- építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén.
- (4) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül a (3) bekezdésben foglalt esetekben:
- a) átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%
  - b) közterületről látható homlokzat átalakítása
- építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

**35. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása**

**116. §**

(1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) 9. melléklet szerinti tartalommal a polgármesterhez elektronikusan benyújtott kérelmére indul.

(2) A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre.

(3) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és pdf. formátumban a (2) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

### 117. §

(1) Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell (a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmának előírásait a rendelet 7. számú melléklete tartalmazza):

- 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) Tervtanácsai véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet) 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.

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

- a) javasolja,
- b) feltétellel javasolja,
- c) nem javasolja.

## 36. A településképi véleményezés részletes szempontjai

### 118. §



- (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) 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 –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 homlokzat 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 főépítész minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

*XI. Fejezet*  
*A településképi bejelentési eljárás*

**37. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre**

**119. §**

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) rendeltetésmódosítást vagy a rendeltetési egységek számának megváltozását jelentő rendeltetésváltáskor (a továbbiakban együtt: rendeltetésváltás),
- b) reklám elhelyezése esetén
- c) építési reklámháló elhelyezése esetén
- d) a Pesti út, az Ócsai út és a Gyömrői út mentén történő 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 elhelyezése
- dd) egyedi tájékoztató tábla elhelyezése
- de) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva elhelyezése
- e) védett épület közterületre néző homlokzatán történő színezés, új tetőhéjalás, nyílászárócsere,
- f) a helyi egyedi védett építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek előkertjének kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, az építési telek előkertjében álló cégjelzés, cégér, üzletfelirat, reklám- és hirdető berendezés stb. elhelyezése
- g) helyi védett értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése esetén.

**120. §**

A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi harmonikus megjelenő, településképi nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

**38. A településképi bejelentési eljárás szabályai**

**121. §**

A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez a 10. melléklet szerinti tartalommal benyújtott elektronikus vagy papíralakú bejelentésre indul. A bejelentéshez elektronikus, vagy papíralapú dokumentációt kell mellékelni.

**122. §**

(1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma:

- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
- b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben szereplő javaslatokat,
- d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez,
- b) a külső megjelenés megfelel-e az e rendelet előírásainak,
- c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, burkolatát, műtárgyait, valamint növényzetét.

### 123. §

A településképi bejelentési eljárást a polgármester folytatja le, a megbízott főépítész szakmai álláspontjára alapozva.

### 124. §

(1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az Rr.-ben szereplő általános településképi követelmények és jelen rendeletben foglalt reklám és reklámhordozó elhelyezési követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.

(2) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Tktv.-ben, – a Tktv.-ben meghatározott határidőig– a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben, illetve a TTr.-ben és a jelen rendeletben foglalt eljárási szabályok szerint folytatja le.

(3) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év.

(4) A reklám és reklámhordozó elhelyezése a településképi bejelentés alapján – a Polgármester tudomásul vételét tartalmazó döntés birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(5) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenységet, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését 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 az e rendeletben előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképbe,
- c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve, ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetészerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

### 125. §

Nem kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni

- a) területi, illetve egyedi védelemmel nem érintett épületek belső udvari homlokzati nyílászáró, biztonsági és díszrács, valamint redőny felújítása, cseréje, elhelyezése továbbá belső udvari nyílászáró bármelyikének megszüntetése, valamint ajtóról ablakra és ablakról ajtóra történő cseréje, valamint belső, udvari homlokzatán klíma vagy hőszivattyú kültéri egység elhelyezése,
- b) kéményseprő-járdák, kéményfejek felújítása, cseréje,
- c) lábazat – és homlokzat tisztítása,
- d) elavult berendezés, megszűnt vállalkozás cégjelzéseinek homlokzatról történő eltávolítása,
- e) homlokzat és tető veszélytelenítése,
- f) nemzeti és egyházi ünnepekkel kapcsolatos figura, makett, ünnepi szimbólum elhelyezése, a homlokzat, kirakatüveg ünnepekkel kapcsolatos díszítése,
- g) választási kampány időszakban a választással kapcsolatos hirdetések elhelyezése,
- h) pályázati forrásból megvalósuló beruházás kötelező tájékoztató és emlékeztető táblájának elhelyezése,
- i) védett épületet jelző táblák elhelyezése esetén.

## *XII. Fejezet*

### *A településképi kötelezés*

#### **39. A településképi kötelezési eljárás szabályai**

##### **126. §**

A településképi kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre indul.

##### **127. §**

(1) A polgármester a településképi bejelentési eljárásban hozott döntés végrehajtásának ellenőrzése során a mulasztás észleléstől számított 15 napon belül megindítja a települési kötelezési eljárást.

(2) A polgármester az eljárás megindításától számított 8 napon belül értesíti az ingatlan tulajdonosát az eljárás megindításáról és felhívja nyilatkozattételre.

##### **128. §**

(1) A településképi kötelezési eljárást bármely természetes személy, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet írásos beadványban kérheti.

(2) A polgármester 15 napon belül értesíti az ingatlan tulajdonosát az eljárás megindításáról és felhívja nyilatkozattételre.

(3) Az ügyintézési határidő 21 nap.

#### **40. A településképi követelmények megszegésének esetei és jogkövetkezményei**

##### **129. §**

A településképi követelmények megszegése esetén a polgármesteri döntésben kötelezést bocsát ki, amelyben az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti az ingatlan tulajdonosát, ha

- a) a rendeletben előírt kötelezettség ellenére elmulasztja a településképi eljárás kezdeményezését
- b) a bejelentés feltétellel vagy anélkül történő tudomásul vétele ellenére – a döntésben foglaltakkal ellentétesen végzi az építési tevékenységet, vagy
- c) a döntésben foglalt tiltás ellenére a településképi követelmény megsértésével végzi a tevékenységet.

### 130. §

#### (1) A polgármester

- a) településképvédelmi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 100.000 forint,
- b) a tevékenység bejelentési eljárás során kiadott igazolás érvényességi idejét meghaladó időn túl történő folytatása esetén 100.000 forint,
- c) tiltása ellenére végzett tevékenység esetén legfeljebb 1.000.000 forint,
- d) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legfeljebb 500.000 forint,
- e) a bejelentési eljárás során kiadott igazolásban előírt kikötések végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 500.000 forint,
- f) a településképvédelmi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 1.000.000 forint,
- g) egyéb esetben, így különösen a lakóépítmény egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó építési tevékenység esetén a szakmai konzultáción rögzítettektől eltérően, vagy anélkül végzett építési tevékenység esetén és a településképvédelmi követelmények megszegésével végzett építési tevékenység esetén legfeljebb 1.000.000 forint önkormányzati településképvédelmi bírságot szab ki.

(2) A településképvédelmi bejelentés tudomásul vételéről szóló döntésben előírt kikötések, valamint a településképvédelmi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén a településképvédelmi bírság ismételten kiszabható.

(3) Több kötelezett esetén az (1) bekezdés szerinti bírságot egyetemlegesen kell viselni, de a tulajdoni hányadok arányában kell kiszabni.

(4) Az önkormányzati településképvédelmi bírság kiszabása során a polgármester mérlegeli különösen

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- d) a jogsértő állapot időtartamát,
- e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását,
- g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

### 131. §

A végleges döntéssel kiszabott és meg nem fizetett önkormányzati településképvédelmi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

#### XIII. Fejezet

#### Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

### 132. §

(1) Az Önkormányzat az értékvédelmi szempontból egyedi védett épületek korhú felújításához, rekonstrukciójához az éves költségvetési rendeletben meghatározott „Üllő Város Értékvédelmi Támogatás” terhére támogatást nyújthat. Az erre irányuló kérelmet a beruházás tervezett időpontját megelőző év október 31-ig lehet benyújtani. A képviselő-testület a következő évben a költségvetés tárgyalásánál dönt a kérelmek figyelembevételével a forrás összegéről.

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

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

(4) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően az Üllő Város Önkormányzat szakbizottsága írja ki. Amennyiben a rendelkezésre álló keret nem kerül felhasználásra, a Bizottság dönthet a pályázat ismételt kiírásáról.

### 133. §

(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.

### 134. §

(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.

### 135. §

(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 végleges 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.

*XIV. Fejezet*  
*Záró és átmeneti rendelkezések*



**136. §**

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 32/2017.(XII.22.) önkormányzati rendelet.

**137. §**

Ez a rendelet 2024. május 1-jén lép hatályba.

**Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények meghatározása**

Cím	Helyrajzi szám	Fénykép
Állomás u.	1179	
Gyömrői út 10.	18	

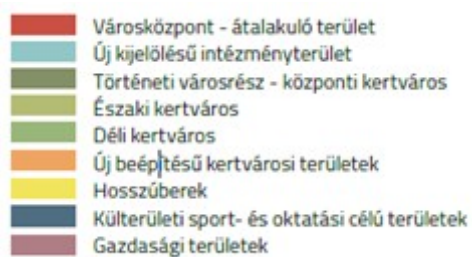
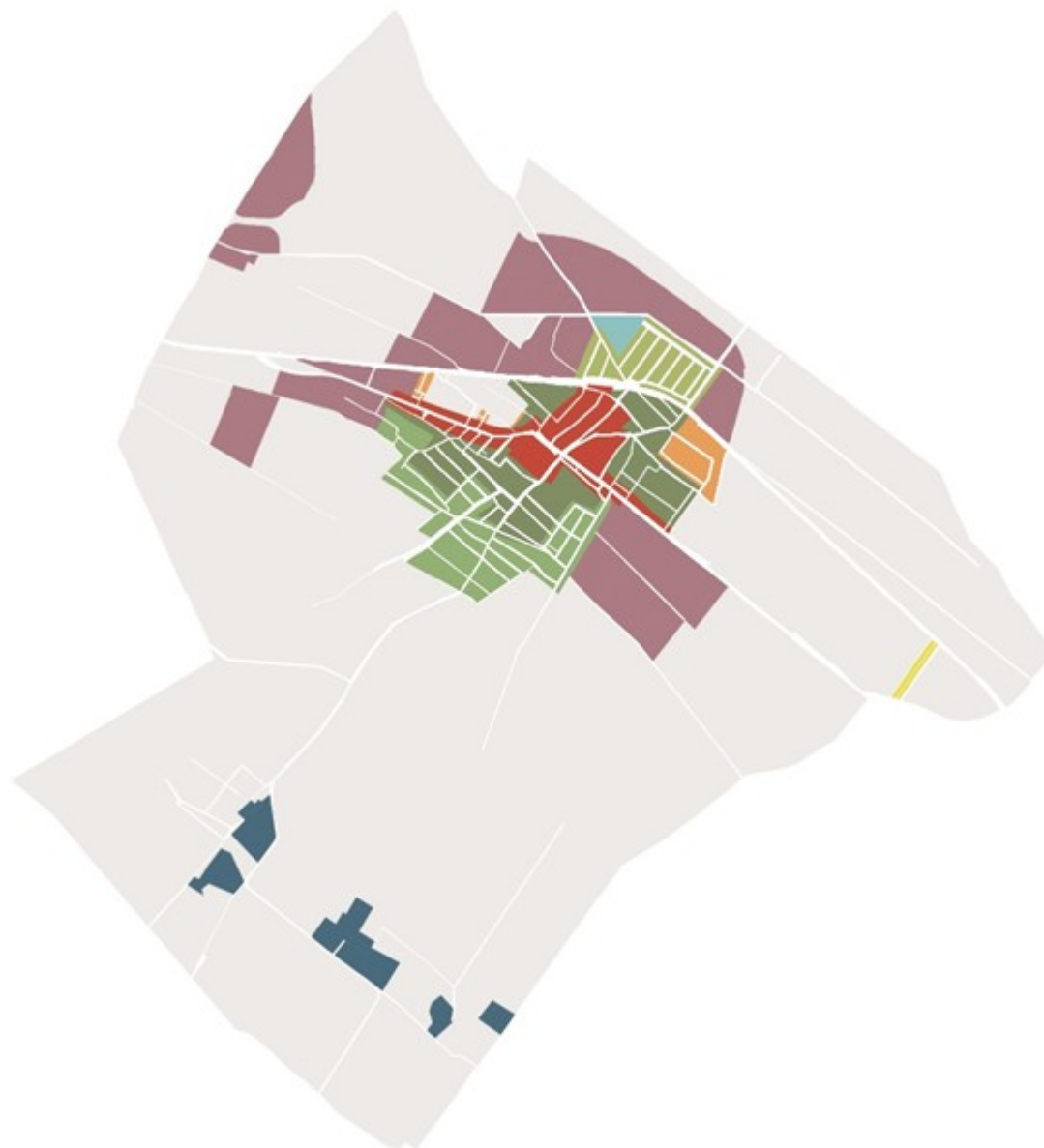


## **Az értékvizsgálat adattartalma**

1. Azonosító adatok:
  - 1.1. Helyszín megnevezése
  - 1.2. Településrész
  - 1.3. Cím
  - 1.4. Helyrajzi szám
  - 1.5. Nyilvántartási azonosító
  - 1.6. Adatfelvevő neve
  - 1.7. Adatfelvétel éve
2. Az épület/építmény alapadatai
  - 2.1. Az épület/építmény megnevezése
  - 2.2. Jelenlegi funkció
  - 2.3. Eredeti funkció (amennyiben ismert)
  - 2.4. Építész (amennyiben ismert)
  - 2.5. Építtető (amennyiben ismert)
  - 2.6. Építés éve (amennyiben ismert)
  - 2.7. Hatályos védelem
  - 2.8. Javasolt védelem
  - 2.9. Jelleg, értékelés
  - 2.10. Védendő értékek
  - 2.11. Eredeti tervek, dokumentumok (amennyiben fellelhető)
  - 2.12. Bibliográfia, archív fotók
  - 2.13. Állapotfotók

## Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolásai és az ITS akcióterületek

### 1. Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolásai



### 2. ITS akcióterületek



## **TELEPÍTÉSRE AJÁNLOTT FAJAJOK JEGYZÉKE**

### 1. LOMBOS FÁK

- 1.1. *Acer campestre* mezei juhar
- 1.2. *Acer platanoides* korai juhar
- 1.3. *Acer pseudoplatanus* hegyi juhar
- 1.4. *Acer tataricum* tatár juhar, feketegyűrű juhar
- 1.5. *Alnus glutinosa* enyves éger, mézgás éger
- 1.6. *Alnus incana* hamvas éger
- 1.7. *Carpinus betulus* közönséges gyertyán
- 1.8. *Castanea sativa* szelídgesztenye
- 1.9. *Cerasus avium* (*Prunus avium*) vadcsereesznye, madárcsereesznye
- 1.10. *Cerasus mahaleb* (*Prunus mahaleb*) sajmeggy
- 1.11. *Fagus sylvatica* közönséges bükk
- 1.12. *Fraxinus angustifolia* ssp. *pannonica* magyar kőris
- 1.13. *Fraxinus excelsior* magas kőris
- 1.14. *Fraxinus ornus* virágos kőris, mannakőris
- 1.15. *Juglans regia* közönséges dió
- 1.16. *Malus sylvestris* vadalma
- 1.17. *Padus avium* zelnicemeggy, májusfa
- 1.18. *Populus alba* fehér nyár
- 1.19. *Populus tremula* rezgő nyár
- 1.20. *Pyrus pyraeaster* vadkörte, vackor
- 1.21. *Quercus cerris* csertölgy, cserfa
- 1.22. *Quercus farnetto* (*Q. frainetto*, *Q. conferta*) magyar tölgy
- 1.23. *Quercus petraea* (*Q. sessiliflora*) kocsánytalan tölgy
- 1.24. *Quercus pubescens* molyhos tölgy

- 1.25. *Quercus robur* (*Q. pedunculata*) kocsányos tölgy
- 1.26. *Salix alba* fehér fűz
- 1.27. *Sorbus danubialis* dunai berkenye
- 1.28. *Sorbus aucuparia* madárberkenye
- 1.29. *Sorbus x semiincisa* budai berkenye
- 1.30. *Sorbus rotundifolia* kereklevelű berkenye
- 1.31. *Sorbus torminalis* barkóca berkenye
- 1.32. *Sorbus borbasii* – 'Herkulesfürdő' borbás berkenye
- 1.33. *Tilia cordata* (*T. parviflora*) kislevelű hárs
- 1.34. *Tilia platyphyllos* (*T. grandifolia*) nagylevelű hárs
- 1.35. *Tilia tomentosa* (*T. argentea*) ezüst hárs
- 1.36. *Ulmus glabra* (*Ulmus montana*, *Ulmus scabra*) hegyi szil
- 1.37. *Ulmus laevis* vénic szil
- 1.38. *Ulmus minor* (*Ulmus campestris*) mezei szil

## 2. TŰLEVELŰ FAJOK (FENYŐK)

- 2.1. *Abies alba* jegenyefenyő
- 2.2. *Juniperus communis* közönséges boróka, gyalogfenyő
- 2.3. *Larix decidua* vörösfenyő
- 2.4. *Picea abies* (*Picea excelsa*) lucfenyő
- 2.5. *Pinus sylvestris* erdei fenyő
- 2.6. *Taxus baccata* közönséges tiszafa

## 3. NEM ÜLTETHETŐ FAFAJOK

- 3.1. *Ailanthus altissima* mirigyes bálványfa
- 3.2. *Acer negundo* zöld juhar
- 3.3. *Amorpha fruticosa* gyalogakác
- 3.4. *Fraxinus pennsylvanica* vörös kőris
- 3.5. *Prunus serotina* kései zelnicemeggy
- 3.6. *Robina pseudo-acacia* fehér akác

**FAKIVÁGÁSI ENGEDÉLYKÉRELEM / BEJELENTÉS\***  
**a magántulajdonú ingatlanokon lévő fákra**

(a gyümölcsfák kivételével)

Üllő Város Önkormányzat képviselő-testületének .....sz. rendelete alapján fakivágási engedélykérelemmel / bejelentéssel\* fordulok Üllő Város jegyzőjéhez.

(\*A megfelelő rész aláhúzandó!)

Kérelmező neve:

Címe:

Telefonszáma:

A kérelem/bejelentés KÖTELEZŐ tartalmi elemei:

A kivágás indoka:

Az érintett terület neve, az érintett fa pontos elhelyezkedése (szöveges leírással vagy rajzos ábrázolással):

A kivágni tervezett/kivágott fa:

Sorszám	a fa faja	a fa törzsmérője (földtől számított 1 méter magasságban)


A tervezett / megvalósult kivágás kivitelezésének részletes leírása:

A fák tervezett pótlása:

Sorszám	a fa faja, fajtája	Darabszám	A kiültetés helye

A fák pótlása a ..... rendelet 4. melléklete szerinti fafajokkal történhet.

Hozzájárulok a kérelemben megadott adataimnak a fakivágási engedélyezési ügyben történő felhasználásához.

Kelt:

.....  
kérelmező aláírása

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KONZULTÁCIÓ IRÁNTI KÉRELEM

FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI KONZULTÁCIÓ IRÁNTI KÉRELEM

1. **A kérelemmel érintett ingatlan címe:** 2225 Üllő,

**Helyrajzi száma:**

2. **A kérelmező:** Tulajdonos , Építtető , Tervező

**A kérelmező neve:**

**Címe/székhelye:**

**Telefonszám** (megadása nem kötelező): +36

**E-mail cím** (megadása nem kötelező):

3. **Az építési tevékenység megjelölése:**

- Egyszerű bejelentés köteles **új lakóépület** építése
- Egyszerű bejelentés köteles **meglévő épület** bővítése
- Egyszerű bejelentés köteles építési tevékenység - **tervmódosítás**
- Településképi bejelentés** köteles tevékenység előzetes egyeztetése
- Településképi véleményezési eljárás** köteles tevékenység előzetes egyeztetése

4. **Az építési tevékenység megkezdésének tervezett időpontja:**

\_\_\_\_\_ (év) \_\_\_\_\_ (hó) \_\_\_\_\_ (nap)

Kelt \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (év) \_\_\_\_\_ (hó) \_\_\_\_\_ (nap)

\_\_\_\_\_

**aláírás (kérelmező)**



**A településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma**

A településképi követelmények való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalmazza:a) tervezési programot tartalmazó építészeti műszaki leírást,b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot M=1:500 léptékben

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

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

bc) az érintett közterület adottságainak, berendezéseinek, műtárgyainak és növényzetének

bd) a tervezéssel érintett ingatlan zöldfelületi borítottságának, burkolt felületeinek, meglévő és tervezett parkolóinak méretezett ábrázolásával,c) az épület eltérő szintereinek alaprajzát M=1:100 léptékben,d) metszeteket M=1:100 léptékben,e) valamennyi homlokzatot M=1:100 léptékben,f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik legalább M=1:500 léptékben,g) látványtervet, vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézetrel).

**KÉRELEM NYOMTATVÁNY ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ**

KÉRELEM NYOMTATVÁNY ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ

BEJELENTŐ NEVE: .....

CÍME / SZÉKHELYE: .....

ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT INGATLAN HELYE:

Üllő, ..... út, utca, sor, köz, tér, ..... szám, ..... em.,  
..... ajtó, ..... hrsz.

AZ ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT IRÁNYULHAT:

1. utcafronti homlokzat előkerti telekhatártól mért távolságának meghatározása,
2. templomtorony, technológiai építmények magassága, siló, önálló üzemi kémény, egyéb sajátos építmények magassági méretének meghatározása,
3. fa szerkezetű lábakon álló fedett nyitott szgk. beálló lakó-, vegyes-, és üdülő területeken, a telek adottságai miatt oldalkerti elhelyezéssel

A ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLATRA BENYÚJTANDÓ MINIMÁLIS DOKUMENTÁCIÓ:

2 példány papír alapú építészeti- műszaki tervdokumentáció oly módon megválasztott tartalommal, hogy az áttekinthetően, egyértelműen legyen alkalmas a tisztázni kívánt kérdés szükséges részleteinek megismerésére. Ebbe az érintett ingatlanon felül annak környezetét is ábrázolni kell.

Kelt:.....

.....

aláírás

.....

elérhetőség (e-mail, tel.)

## **A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY KÉRELEM**

A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY KÉRELEM

**ÜLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

**1. A kérelemmel érintett ingatlan címe: 2225 Üllő,**

**Helyrajzi száma:**

**2. A kérelmező:** Tulajdonos , Építtető , Tervező

**A kérelmező neve:**

**Címe/székhelye:**

**Telefonszám** (megadása nem kötelező): +36

**E-mail cím** (megadása nem kötelező):

**3. A tervezett építmények száma és rendeltetése:**

**4. Az ingatlan adatai:**

A telek területe:

Az ingatlan HÉSZ szerinti építési övezeti besorolása:

**5. Az épület bruttó beépített alapterülete:**

**6. Az építtető(k) neve, lakcíme (amennyiben a tervező a kérelmező):**

**7. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett szakmai vélemények,**

**hatósági döntések (határozatok, végzések) megnevezése, iktatószáma, kelte:**

**8. A kérelemhez csatolt mellékletek:**

Alulírott építtető (tervező) kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti építményről településképi véleményt alkotni szíveskedjenek.

Kelt: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (év) \_\_\_\_\_ (hó) \_\_\_\_\_ (nap)

\_\_\_\_\_

**aláírás (kérelmező)**

## **A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS IRÁNTI KÉRELEM**

### **A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS IRÁNTI KÉRELEM**

#### **1. Kérelem tárgya, leírása**

Építési tevékenység

Reklámelhelyezés

Rendeltetésmód változás

Rendeltetési egységek számának megváltoztatása

**2. A kérelemmel érintett ingatlan címe: 2225 Üllő,**

**3. Helyrajzi száma:**

**4. A kérelmező:** Tulajdonos , Építtető , Tervező

**A kérelmező neve:**

**Címe/székhelye:**

**Telefonszám** (megadása nem kötelező): +36

**E-mail cím** (megadása nem kötelező):

**5. A folytatni kívánt építési tevékenység, vagy reklámelhelyezés rövid leírása:**

**6. Az ingatlan adatai:**

A telek területe:

Az ingatlan HÉSZ szerinti építési övezeti besorolása:

**7. Az épület bruttó beépített alapterülete:**

**8. Az építtető(k) neve, lakcíme (amennyiben a tervező a kérelmező):**

**9. A kérelemhez mellékelte dokumentáció tartalma:**

***Rendeltetésmód és rendeltetési egység változása esetén:***

Meglévő tervdokumentáció vagy Felmérési terv

Térképmásolat

***Építési tevékenység esetén:***

Térképmásolat

Műszaki leírás

Helyszínrajz

Alaprajz(ok)

Metszet (ek)

Homlokzat (ok)

utcaképi vázlat, színterv, látványterv

Fotók

Egyéb

***Reklámelhelyezés esetén:***

*Beazonosíthatóságot segítő fotó, montázs, táblaterv, reklámterv*

Ezúton nyilatkozom, hogy a mellékelt dokumentáció olyan tartalmú, melyből a tervezett építési munka, reklámelhelyezés, a településképi megjelenésének, kialakításának, anyaghasználatának megfelelősége elbírálható.

Alulírott építtető (tervező) kérem a Tisztelt Polgármestert, hogy a mellékelt tervdokumentáció alapján

bejelentésem tudomásulvételére.

Kelt: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (év) \_\_\_\_\_ (hó) \_\_\_\_\_ (nap)

\_\_\_\_\_  
**aláírás (kérelmező)**