



**ERDŐKERTES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET**

III/b. FÁZIS: VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Budapest, 2017. november



Projektszám: 1075

Erdőkertes Község településképi arculati kézikönyvet és településképi rendeletet Erdőkertes Község Önkormányzatának megbízásából készítette:

	<p>Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu</p>
---	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

**Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:**



Pékár Zoltán

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági
üzemtechnikus,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

**Zöldfelületek,
környezetrendezés:**



Burányi Endre

vezető területrendező tervező
vezető táj- és kertépítész tervező

szakképesítés: okl. kertészmérnök,
okl. táj- és környezetrendezési szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5014/12
tervezői jogosultság: TT/T, TK, TR-1 és K-1

Régészet

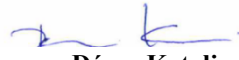
Vágner Zsolt (Archeo Art Bt.)
okl. régész

szakképesítés: okl. régész,
okl. szám: 459/2002

Építészet

Kozma Klára
okl. építészmérnök

szakképesítés: okl. építészmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 07-0438
tervezői jogosultság: É



Dénes Katalin
okl. építészmérnök

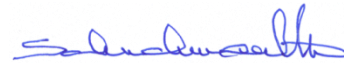
szakképesítés: okl. építészmérnök,
műemlékvédelmi szakmérnök

Települési főépítész

Tóth Tamás
okl. építészmérnök

szakképesítés: okl. építészmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1211
tervezői jogosultság: É

Ügyvezető igazgató:



Schuchmann Péter

Budapest, 2017. november



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET

ERDŐKERTES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK .../2017. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE ERDŐKERTES TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL

Erdőkertés Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-a alapján meghatározott partnerek és a 9. mellékletben felsorolt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a településkép védelméről a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1.§

A rendelet célja azoknak a helyi szabályoknak a megállapítása, amelyek Erdőkertés Község építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek figyelembe vételével, a településkép megőrzésének és formálásának igényes alakítása, valamint védelme érdekében, a településépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése érdekében meghatározzák – a helyi adottságok figyelembe vételével – a településkép védelmének elemeit és szabályait.

2. A rendelet alkalmazása és hatálya

2.§

- (1) Jelen Rendelet hatálya Erdőkertés község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Jelen Rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Jelen Rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.
- (4) Jelen rendelet mellékletei:
 1. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása
 2. melléklet: Régészeti lelőhelyek listája
 3. melléklet: Helyi védelem alatt álló művi és természeti értékek listája

3. Értelmező rendelkezések

3.§ E rendelet alkalmazásában:

1. *Cégér*: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát tartalmazó épülettartozék, mely a homlokzati falsíkra merőlegesen helyezkedik el.
2. *Cégtábla*: a telken, vagy az épületben székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező cég nevét és címét vagy logóját, az épületen belüli elhelyezkedését tartalmazó tábla.



II. Fejezet Helyi védelem

4. A helyi védelem célja

4.§

- (1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.
- (2) A település védett értékei – az aktuális tulajdonformára tekintet nélkül – a község kulturális kincsének részei, ezért fenntartásuk, jelentőségükhöz méltó használatuk, megőrzésük és megfelelő bemutatásuk közérdek. Ezért a helyi védett értékek védelme a községben működő minden szervezet és a község minden polgárának kötelessége.

5.§

- (1) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az épített, vagy természeti érték (településkép, településrész, utcakép, utcarész, épület, épületrész, építmény, építményrész, közterületen álló szobor, emlékmű, táj, növények együttese, növény, stb.), melyet a Képviselőtestület helyi települési, táji, természeti, építészeti, néprajzi, képző- vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti értéke miatt védendőnek, védelem alatt állónak minősít.
- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki a kulturális örökség védelméről, valamint a természet védelméről szóló törvény rendelkezései alapján országos védelem alá helyezett értékekre.
- (3) A helyi értékvédelem feladata különösen:
 - a) a helyi különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, építészettörténeti, településtörténeti, művészeti, műszaki szempontból védelemre érdemes épületek, építmények, épületrészek, műtárgyak, szobrok, épületegyüttesek, (együtt: védett érték) körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása és a széles körben történő megismertetése;
 - b) a védett értékek károsodásának megelőzése, elhárítása, fenntartásuk és megújulásuk elősegítése.
- (4) A helyi védelem területi és egyedi lehet:
 - a) helyi védelmi területnek minősíthető a település vagy a természeti környezet olyan összefüggő része, amely a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli, ahol a település és környék arculatát meghatározó építmények, növények együttest alkotnak, illetve a természeti környezetnek az a része, ahol számos védett növény vagy állat él, valamint védettnek minősíthető a helyileg védett építmény környezete,
 - b) az egyedi védelem kiterjedhet:
 - az építmény (épület vagy műtárgy), vagy ezek együttes egészére, vagy valamely részletére;
 - az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes növényzetére;
 - szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor védelmére;
 - egyedi tájérték védelmére.

5. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

6.§ A helyi védelem irányítása a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A helyi védelem feladatait a főépítész látja el.

7.§



- (1) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot kell készíteni.
- (3) A védetté nyilvánítást nem befolyásolja, hogy a védetté nyilvánítandó érték kinek a tulajdonát képezi, de a döntést megelőzően tájékoztatni kell őt annak hatásáról és véleményét ki kell kérni.
- (4) A helyi védett értékekről a főépítész nyilvántartást vezet, amely tartalmazza:
 - a) a védelem szakszerű, rövid indoklását, fotódokumentációt, a helyi védelem védettségi kategóriáját, a helyrajzi számot, a védelemre javaslatot tevő nevét, a védelmet megállapító önkormányzati rendelet számát;
 - b) egyedi védettség esetén: a védett érték pontos helyét (utca, házszám), helyszínrajzot, a védett érték rendeltetését és használatának módját;
 - c) területi védelem esetén: a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.
- (5) A védelemben részesítés vagy a védelem megszüntetésének tényét a helyben szokásos módon közzé kell tenni, s erről külön írásban értesíteni kell:
 - a) az ingatlan, vagy a természeti érték tulajdonosát;
 - b) az illetékes építésügyi hatóságot;
 - c) az építmények esetében kulturális örökség védelméért felelős minisztert, természeti érték esetén a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályt;
 - d) helyi területi védelemben részesítés, vagy annak megszüntetése esetén az érdekelték mellett értesíteni kell az érintett utak, közművek fenntartóit is.

8.§

- (1) A védelem alatt álló területet, építményt, vagy természeti értéket meg kell jelölni.
- (2) A védett épületet táblával is meg kell jelölni a védettség elrendelésével egyidejűleg.
- (3) A jelzés elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik.

9.§

- (1) A védetté nyilvánítására, illetve annak megszüntetésére a képviselőtestület tesz javaslatot.
- (2) Az épített környezet vonatkozásában a helyi egyedi védelem megszüntetésére csak akkor kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy a helyreállításának költsége nem áll arányban annak értékével illetve, ha a helyi védelem oka fogyottá vált.

6. A helyi védett értékek hasznosítása, fenntartása

10.§

- (1) A helyileg védett értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használat.
- (2) Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell közcélú felhasználásra.
- (3) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti. Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához, vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot – a hatályos jogszabályok keretei között – az elsőfokú építésügyi hatóság korlátozhatja.
- (4) A helyileg védett értékeket a védett értékükhöz, jellegükhöz méltóan, a védett érték veszélyeztetését kizáró módon kell használni. Amennyiben a használat méltatlan a védett értékhez, úgy a tulajdonost – a hatályos jogszabályok keretei között – az elsőfokú építésügyi hatóság kötelezheti a méltatlan használat megszüntetésére.
- (5) Épületek esetén az épület állapotának megővése elsősorban a tulajdonos feladata.



- (6) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület jellege nem változhat.
- (7) Védett fák kivágásához hozzájárulás csak a fák biológiai pusztulása esetén adható, valamint akkor, ha azok állapota a környezetre károsodással járó veszélyt jelent.
- (8) A védett természeti területen végzett munka az értékeket nem veszélyeztetheti, a terület jellegét nem változtathatja meg.
- (9) Védett területeken (területek, utcák, utcarészek, természeti területek) lévő ingatlanokon a tervezett építési tevékenység az eredeti jelleget alapvetően ne változtassa meg. Ez mindenekelőtt az eredeti közterülethatárok, telekarányok, az eredeti beépítési jelleg, az eredeti épületarányok, és az anyaghasználat figyelembevételét jelenti. Indokolt esetben, ettől el lehet térni.
- (10) Egyedileg védett építmény bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
- (11) Az értékvizsgálat alapja az értékvizsgálati tanulmány, amely
 - a) történeti, esztétikai és szerkezeti értékvizsgálati fejezetből áll;
 - b) a védett területen álló, de egyedileg nem védett érték elbontása esetén a tanulmány része a beépítési terv fejezet is, mely a terület felhasználását, a beépítés jellemző paramétereit, építészeti karakterét, jellemző tömegét és homlokzatait, a gépjárművek elhelyezését és a zöldfelület kialakítását tartalmazza.

11.§

- (1) Helyi védett értéken végzett építési tevékenységek esetén az főépítészhez benyújtott dokumentációhoz, valamint az építési munkák engedélyezése iránti kérelemhez a vonatkozó jogszabályban előírtakon kívül csatolni kell:
 - a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait két példányban;
 - b) homlokzatot érintő munkák esetében a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) egy példányban;
 - c) belső dekoratív (ornamentális és figurális) falfestések esetén ezek színhelyes vázlatait egy példányban;
 - d) a munkák által érintett épületrészek jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját egy példányban.

III. Fejezet Településképi követelmények

7. A község egész területére vonatkozó szabályok

12.§

- (1) Homlokzat felújítás, színezés kizárólag a teljes homlokzatra kiterjedően végezhető.
- (2) Az épületek tetőfedésénél nem megengedett a nagyvelemes fém alapanyagú, hullámpala, hullámlemez, kékszínű fém illetve zsindey, műanyag cseréputánzatú héjalás, máz nélküli szürke árnyalatú betoncserép alkalmazása.
- (3) Az épületek tetőfedésénél állókorcos, természetes szürke színű fémlemezfedésen kívül egyéb fémlemez fedés alkalmazása nem megengedett.

13.§

- (1) A meglévő épületek bővítésénél csak a meglévő épületrészhez illeszkedő tömegalakítás, tetőforma, anyaghasználat és színezet, ahhoz hasonló nyílásrend és nyílásosztás alkalmazása megengedett.
- (2) Épületek terepre illesztésénél plató vagy bevágás csak úgy alakítható ki, hogy az eredeti terepszinthez képest 1,00 méternél nagyobb szintkülönbség ne alakuljon ki.



8. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó szabályok

14.§

- (1) A telek határain épített kerítésnek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 75%-nál nagyobb mértékben nem lehet korlátozott. A kerítés nem készülhet hullámeternit, vagy fémlemezből. A kerítés magassága nem haladhatja meg a rendezett terepszinttől mért 2,0 m-t.

IV. Fejezet

Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

15.§

- (1) Telken belül, telekhatáron legfeljebb annyi cégtábla helyezhető el, ahány telephely vagy székhely az ingatlanon engedélyezett. Egy cégtábla mérete legfeljebb 2,50m² lehet. A cégtábla semelyik része sem lehet telekhatáron kívül.
- (2) Egy ingatlanon belül kizárólag azonos rendszerben és azonos megjelenéssel helyezhetők el hirdetőablak, feliratok.
- (3) Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

V. Fejezet

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

9. A szakmai konzultáció szabályai

16.§

- (1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció az ügyfél által a főépítészhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul.
- (2) A szakmai konzultáció az önkormányzat hivatalos helyiségében folytatható le.
- (3) A konzultációról a főépítész emlékeztetőt készít, melyet nyilvántartásba vesz.
- (4) Az emlékeztető tartalmazza:
 - a) a kérelmező (építtető) adatait,
 - b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
 - c) a felvetett javaslatok lényegét és indokolását, a főépítész lényeges nyilatkozatait.

10. A szakmai konzultáció tartásának kötelező eseti

17.§

- (1) Az építtető köteles legalább egy alkalommal kötelező szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység:
 - az Étv. 33/A.§ szerinti egyszerű bejelentéshez kötött és településközpont lehatároláson belül található,
 - helyi védett értéket érint.
- (2) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelemhez mellékelni kell a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját.

VI. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás



11. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

18.§

- (1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:
- új építmény építésére,
 - meglévő építmény szintterület növekedését eredményező bővítésére – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve),
 - meglévő építmény külső megjelenését érintő átalakítására,
 - helyi védett értékre,
 - építési engedélyhez kötött reklámfelületek létesítésére
- irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

12. A településképi véleményezési eljárás szabályai

19.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető vagy a tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek és a Polgármesteri Hivatalnak hozzáférést biztosít.
- (2) A polgármester településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapozza meg, kiadását a főépítész készíti elő.
- (3) A településképi véleménynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indokolását. A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési szakvéleményt.
- (4) Az 20.§ (1)-(5) bekezdésben felsorolt általános és részletes szempontokat a főépítési vélemény-előkészítés során egyaránt figyelembe kell venni.

20.§

- (1) Az 19.§ (1) bekezdése szerinti a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
 - a műszaki leírás – grafikus adatok esetén a helyszínrajz – a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításával, az építmény rendeltetési adataival, létszám és forgalmi viszonyainak ismertetésével (járművekkel való megközelítés, intenzitás, jogszabálynak megfelelő gépkocsik és kerékpárok elhelyezése),
 - helyszínrajz a felszíni vízelvezetés biztosításának és telken belül tartásának ábrázolásával, lejtős terep esetében terepmetszettel is be kell bemutatni,
 - eltérő szintek alaprajzai,
 - legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet,
 - az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv,
 - utcakép a két-két szomszédos ingatlan ábrázolásával,
 - a tereprendezést – lejtős terep esetében az eredeti és a tervezett szintvonalak megkülönböztethető ábrázolásával,
 - a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést részekre bontott, követhető idomtervekkel, összehasonlító táblázattal kell bemutatni,
 - az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési és klíma berendezéseket, azok takarását, beillesztését az épületszerkezeti rendszerbe ábrázolni kell az azokra való rálátási körülményekkel, lehetőségekkel együtt.



13. A településképi véleményezés szempontjai

21.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásokon szereplő, továbbá a településképi építészeti illeszkedésre vonatkozó-javaslatokat,
 - c) megfelel-e jelen rendelet előírásainak.
- (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) az építmény szintjeivel, szinteltolásaival illeszkedik-e az esetlegesen lejtős terephez, telepítésével a kiemelés nem haladja-e meg a bevágás mértékét,
 - d) a terep megváltoztatása az épület megközelítéséhez és a telek használatához minimálisan szükséges mértékű-e,
 - e) nem korlátozza-e, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, benapozását, azok beépíthetőségét, kilátását és rálátását,
 - f) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, ikerházas beépítés egyik felének megvalósítása, meglévő építmény bővítése esetén
 - fa) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - fb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeinek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a közterület, illetve a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) a tervezett megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület tömegformálásának, anyaghasználatának, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakteréhez,
 - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, a homlokzati színhasználat és anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével, használatának sajátosságaival, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakterével,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések településrendezési eszköznek megfelelő és a környezettel való összhangban történő elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési tartozékai elhelyezésére,
 - e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns épített környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
 - a) az építmény rendeltetése, a közterülethez közvetlenül kapcsolódó építményrészek, azok használata



- aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.
- b) esetleg a közterület fölé benyúló építmény- részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve e telepítendő fákra, fasorokra.

VII. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

14. Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

22.§

- (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:
- a) meglévő építmény tetőszerkezetének átalakítása, felújítása, korszerűsítése,
 - b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
 - c) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után legalább nettó 10 m³, legfeljebb 100m³ térfogatú, gerincmagassága legalább 2,50m, legfeljebb 4,50m,
 - d) helyi védett értéket érintő építési tevékenység esetében.
- (2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – meglévő épületek, építmények önálló rendeltetési egységei számának, vagy az építmény rendeltetésének – épület egy részére vagy az épület egészre vonatkozóan – megváltoztatása esetén különösen, ha:
- a) telephely engedélyezési eljárás is szükséges,
 - b) ha a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (zaj- és légszennyezés) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet, növekszik a gépkocsiforgalom és szállítási forgalom,
 - c) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépjármű forgalmat,
 - d) az előírások szerinti többlet parkolóhelyek és/vagy rakodóhelyek kialakítását teszi szükségessé,
 - e) a közterületi csatlakozás megváltoztatását teszi szükségessé.
- (3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – reklám, reklámhordozó, valamint reklámhordozót tartó berendezés, valamint reklámos utcabútor elhelyezése tekintetében.

15. Településképi bejelentési eljárás szabályai

23.§

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul.
- (2) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
- (3) A polgármester a megtiltás esetében indokait ismerteti és figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire.



- (4) A 22.§ szerinti tevékenység a bejelentés alapján megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (5) A tudomásul vételről kiadott hatósági határozat annak keltétől számított hat hónapig érvényes.
- (6) A bejelentés tárgyát képező építési tevékenység befejezését, az építmény elkészültét - a biztonságos és rendeltetésszerű használhatóvá válástól számított – 15 napon belül be kell jelenteni Erdőkertesi Polgármesteri Hivatalhoz.

24.§

- (1) A településképi bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervnek az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
 - a) műszaki leírás,
 - b) helyszínrajz
 - c) meglévő és tervezett állapot alaprajzai – rendeltetés változás és új építmény építése esetén,
 - d) metszetek,
 - e) homlokzatok,
 - f) látványterv,
 - g) részletrajzok.

25.§

- (1) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység, illetve reklám
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
 - c) illeszkedik-e a településképhe.
- (2) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a tervezett építési tevékenység, illetve reklám
 - a) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - b) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - d) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.
- (3) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett rendeltetés-változás
 - a) illeszkedik-e a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz,
 - b) azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy nem korlátozza-e.

VIII. Fejezet

Településképi kötelezés

26.§

- (1) A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le
 - a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,
 - b) a településképi bejelentéstől eltérően megvalósított építési tevékenység,
 - c) a polgármester településképi bejelentést elutasító döntése, felszólítása ellenére megvalósított, településképi bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén.



- (2) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági határozatban rendelkezik.
- (3) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre, melynek menete:
 - a) helyszíni szemle,
 - b) a szabálytalansággal érintett ingatlan tulajdonosának tájékoztatása, felszólítása,
 - c) településképi kötelezés,
 - d) településképi bírság.
- (4) A településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a kötelezettet a polgármester településképi bírsággal sújthatja, melynek kiszabása ismételhető.
- (5) A településképi bírság mértéke:
 - a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása 100.000 forint,
 - b) a polgármester elutasító döntése ellenére végzett építési tevékenység esetén legalább 200.000 forint,
 - c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén, az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,
 - d) a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként 500.000 forint.

IX. Fejezet Záró rendelkezések

16. Hatálybalépés 27.§

- (1) E rendelet az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

17. Módosuló és hatályon kívül helyező rendelkezések 28.§

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:
 - a) a településképi bejelentési eljárásról szóló 7/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet,
 - b) az építészeti és természeti értékek helyi védelemről szóló 1/2014. (II. 28.) önkormányzati rendelet.

Dr. Pásztor László
polgármester

Vargáné Rajna Ágnes
címetes főjegyző



1. melléklet Településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
	Településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása	m=1:10.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnymtat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

**2. melléklet****Régészeti lelőhelyek listája**

	Lelőhely neve	nyilvántartási azonosító	MRT azonosító	hrs.
1.	Kazinczy utca 13.	10311	9/6/1	936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 944
2.	Vaskapu	10312	9/6/2	879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888/1
3.	Aradi utca	10313	9/6/3	1713, 1715, 1716, 1719, 1720, 1747, 1773, 1774, 1776, 1777/1, 1777/2
4.	Fő utca 12/a.	10314	9/6/4	0108/27, 0108/28, 0108/30, 0108/31, 0108/51
5.	Veresegyház Mogyorós erdő	12386	37/26.	044/44, 047/2

3. melléklet**Helyi védelem alatt álló művi és természeti értékek listája****Helyi művi értékvédelem alá vont értékek**

1. Róheim kastély Iskola utca 5.
hrs.: 798/2
2. Jézus Szíve római katolikus templom Fő utca 53.
hrs.: 3

Helyi természeti értékvédelemre javasolt területek:

1. DTVVV: Duna-Tisza vízválasztó vonal földrajzi – tájszerkezeti érték