

**Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2017.(XII.....)
önkormányzati rendelete Halásztelek Város településkép védelméről**

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

**I. fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

Rendelet célja, hatálya és alkalmazása

1.§

(1) A rendelet célja Halásztelek épített környezetének megőrzése érdekében az építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítő eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása figyelemmel a helyi adottságokra, mely kiterjed:

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (továbbiakban: települési helyi védelem) meghatározására, a védetté nyilvánításra és megszüntetésére vonatkozó szabályokra,
- b) településképi szempontjából meghatározó területek meghatározása,
- c) településképi követelmények meghatározására,
- d) településkép-érvényesítési eszközök szabályozására.

(2) E rendelet hatálya Halásztelek közigazgatási területére terjed ki.

(3) E rendelet előírásait Halásztelek Város Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

Értelmező rendelkezések

2.§

E rendelet alkalmazásában:

1. *berendezés*: közterülethez csatlakozó magánterületen, közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló tárgy, kivéve köztárgy és műtárgy (pl. díszlet, megálló tábla, párapu stb.)
2. *cégér*: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát tartalmazó épülettartozék, a homlokzati síkra merőlegesen kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra, cégérnek minősül az a (nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítéskapura kihelyezett) tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
3. *cégtábla*: A cég nevét, székhelyét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla.
4. *címtábla*: intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.

5. *egyedi tájékoztató tábla*: olyan rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú hirdető berendezés, amely a gazdasági, kereskedelmi, szolgáltatói tevékenységet végzők tevékenységéről, telephelyéről, megközelíthetőségéről ad információt.
6. *egyéb műszaki berendezés*: épületre szerelt műszaki eszköz.
7. *eredeti állapot*: e rendelet alkalmazásában a védett értéket képviselő, eredeti építéskori állapot vagy a védelem alá helyezés szerint a védendő értéket képviselő állapot.
8. *értékvizsgálat*: a Kormányrendeletben meghatározottak szerinti dokumentum.
9. *épület fő gerince*: Az épület tömegét meghatározó, jellemzően az utcai traktus legmagasabb és leghosszabb gerince.
10. *helyi építészeti örökség*: az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége – annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.
11. *helyi egyedi védett építmény*: a Képviselő-testület által megállapított egyedi védelem, mely egy adott építmény, épület, épületrész tekintetében a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.
12. *helyi védett érték*: helyi területi védett településszerkezet, területi védett utcakép, egyedi védett építmények összessége.
13. *manzárd tető*: olyan tört síkú magastető, amely 45°-nál nagyobb dőlésszög után a gerinc felé enyhe hajlásszögbe (30°-nál kisebb) vált.
14. *testvérház*: közös telekhatáron egymáshoz önálló határfallal csatlakozó két épület, melyek a tömegformálás, építészeti kialakítás és az épület magasság alapján nem számítanak ikerháznak, valamint a nem közös telekhatár mellett oldalkert vagy épülethézag van.
15. *visszahúzott tetőemelet*: az a meghatározott szintszám feletti legfelső szint, mely a közterület felé az alatta lévő szint párkánymagasságára állított 45°-os síkon belül helyezkedik el.
16. *portál*: az épület földszinti üzlethelyiségének kirakata.
17. *pasztellszínek*: kis telítettségű színek, melyek között kerülni kell a mesterséges árnyalatokat, leginkább a neonszíneket és előnyben kell részesíteni a meleg árnyalatokat, mint a bézs, narancs, sárga, barna, vörös árnyalatai.
18. *transzparens*: kifeszített vagy közterület felett átfeszített textil vagy textil jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó.
19. *útbaigazító táblarendszer*: elsősorban közérdekű, idegenforgalmi valamint közművelődési célok elérését segítő egységes felépítésű eszközrendszer.

II. FEJEZET HELYI VÉDELEM

A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

A helyi védelem feladata

3.§

(1) A különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcakép, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti, természeti tájképi szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

(2) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését

- a) bármely természetes, jogi személy, illetve egyéb szervezet, írásban a polgármesternél
 - b) a polgármester, a képviselő-testület bizottsága, az önkormányzati képviselő a Képviselő-testületnél
- írásban kezdeményezheti

(3) A (2) bekezdés szerinti kezdeményezésnek tartalmaznia kell a helyi egyedi védelem esetén a helyi védettség alá helyezésével vagy megszüntetésével érintett érték:

- a) megnevezését, szükség esetén körül határolását a helyrajzi számok megjelölésével,
- b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot,
- c) rövid leírását, irodalmi, fényképi vagy egyéb dokumentálását (irodalom, fotók)
- d) a kezdeményezés indokolását
- e) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét

A helyi védelem szabályai

4.§

(1) A helyi védelem alá helyezéssel vagy annak megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a polgármester gondoskodik.

(2) Az előkészítés során a védetté nyilvánítást megelőzően be kell szerezni az érintett ingatlanal rendelkező jogosultak (a tulajdonosok), és ha van, akkor a személyes, ill. teleki szolgalmi jog jogosultjának véleményét.

(3) A helyi védelem alá helyezési vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról értesíteni kell: a) a javaslattevőt b) azt a hatóságot, amelynek a feladat- és hatáskörét a védelem alá helyezés érinti c) az ingatlanal rendelkező jogosultakat

(4) A helyi védelem alá helyezési javaslat támogatásáról és ennek megfelelően a településképi rendelet módosítására irányuló eljárás megindításáról vagy a javaslat elutasításáról a képviselő-testület dönt a javaslat beérkezésétől számított 60 napon belül, a módosítás kihirdetése útján történik.

(5) A helyi védelem elrendeléséről az (1) bekezdésben nem említettek értesítése a rendelet módosítás kihirdetése útján történik.

(6) A helyi egyedi védelem megszüntetésére csak akkor kerülhet sor, ha a helyi védett érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy pedig a védetté nyilvánítás feltételei nem állnak fenn.

(7) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védelem megszüntetését követően lehet elbontani.

(8) A helyi védelem megszüntetése során az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése, illetve azok megőrzése, helyrehozatala előírható.

(9) Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló érték védettsége megszűnik, annak közzétételével egyidejűleg a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

Önkormányzati kötelezettségek

5.§

(1) A helyi egyedi védelem alá helyezett értékekről naprakész elektronikus nyilvántartást kell vezetni.

(2) A nyilvántartás része a helyi védett értékeket tartalmazó lista, valamint a helyi védett értékeket ábrázoló térkép.

(3) A nyilvántartás tartalmazza a védett érték:

- a) megnevezését,
- b) védelmi nyilvántartási számát,
- c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
- d) a védelem típusát,
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házszám, helyszínrajz)
- f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
- g) a védett érték állapotfelmérésének adatait.

(4) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthe.

Az egyedi védelem meghatározása

6.§

A helyi egyedi védelem kiterjed a védetté nyilvánított, az 1. mellékletben jelölt és a 2. mellékletben felsorolt: Számozással ellátott helyi védett épületre, építményre és egyéb értékre.

Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

7.§

(1) A helyi védett érték tulajdonosa köteles gondoskodni a védett érték karbantartásáról, értékcsökkentést nem okozó fenntartásáról, valamint a rendeltetésnek megfelelő használatáról.

(2) A helyi védett érték rendeltetésének megváltoztatását eredményező beruházás csak akkor hajtható végre, ha az igényelt rendeltetés kielégíthető a helyi védett érték fennmaradása mellett.

(3) A helyi védett érték környezetében és a védett értéket tartalmazó ingatlanon nem végezhető olyan beavatkozás, változtatás, ami előnytelen a védett érték látványára szemponjtjából.

(4) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használatlallal kell biztosítani.

(5) A helyi védettséggű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók.

(6) Helyi védettséggű épülethez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése akkor lehetséges, ha nem sérti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.

(7) A védett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotában kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító

állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

(8) Amennyiben az eredeti állapot megőrzése nem lehetséges, a védett építészeti értéket anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni. A műszaki, gazdasági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett építészeti értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(9) Helyi egyedi védettségű építmény nem bontható.

(10) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha a) a bontani kívánt építményrészt (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.

(11) A védelemben részesített építmények korszerűsíthetők, funkciójuk megváltozhat, ezzel azonban védettségre okot adó értékeik nem csökkenthetők.

(12) A helyi védettségű építészeti örökség károsodása esetén a tulajdonosnak helyrehozatali kötelezettsége van.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

8.§

Halásztelek településképi szempontból meghatározó területei az 3. mellékletben lehatároltak szerint:

I. Történelmileg kialakult településmag (II. Rákóczi Ferenc út – Ilona utca – Gát-védmű – Diófásor utca által határolt terület)

II. Kastély, mint műemlék és műemléki környezete – M és MK jelű

III. Kisvárosias lakóterületek területe

IV. Új városrész területe (II. Rákóczi Ferenc út – Ilona utca – Gát-védmű – Akácós utca által határolt terület)

V. Külső városrész területe (II. Rákóczi Ferenc út – Akácós utca – Gát-védmű – Lakiheggel közös közigazgatási határ által határolt terület)

VI. II. Rákóczi Ferenc úttól dél-keletre lévő külső városrész területe (II. Rákóczi Ferenc út – Szigetszentmiklóssal közös közigazgatási határ közötti terület)

VII. Tököl felé eső új városrész területe (Tököli reptér – Gát-védmű – Diófásor utca – II. Rákóczi Ferenc út által határolt terület)

VIII. Duna menti vízügyi terület (Tököllel közös közigazgatási határ – Duna folyam – Lakiheggel közös közigazgatási határ – Gát-védmű által határolt terület)

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETEMÉNYEK

Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. §

(1) Építmények színezésekor/átszínezésekor az építmény egészének a színezésével és anyaghasználatával, valamint az utcaképpel és a szomszédos épületekkel nem harmonizáló homlokzat-színezés, az adott környezettel nem harmonizáló homlokzati és tetőfedési anyagok nem alkalmazhatók. Az anyag és színhasználatra vonatkozó egyedi építészeti tiltó rendelkezések:

a) homlokzatok esetében anyag és színhasználatra vonatkozóan: az építményeken tilos a hagyományos anyaghasználattól (tégla-, kőburkolat, vakolt felület) eltérő homlokzatburkolás (pl.: fém- és műanyag lemezborítás), és az élénk, erős, telt színekkel történő homlokzatképzés, elsősorban a pasztellszínek alkalmazása javasolt.

b) tetőhéjazatra vonatkozóan: felújítás során is, lakóépületek és középületek esetében cserepes fémlemez, bitumenes hullámlemez, műanyag- és fém trapéz- és hullámlemez, hagyományostól eltérő színű alkalmazása tilos.

(2) Több közterületre néző saroképület homlokzata részlegesen, vagy több ütemben nem újítható fel, kivéve az élet- és balesetveszély elhárításának esetét.

(3) Kerítés borítása közterület felől nem lehet nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

11. §

A 3. mellékletben meghatározott településképi szempontból meghatározó területekre, valamint az ilyen területen található épületekre, építményekre, építményrészekre jelen rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

12. §

A Történelmileg kialakult településmag településképi szempontból meghatározó területén épületek, építmények elhelyezésére az alábbi előírások érvényesek:

(1) Épület építésekor, illetve átépítésekor az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az épület tömeg-formálása, az épületek főgerinc magassága 1 méternél többel ne térjen el a szomszédos főépületétől

b) az alaprajzi elrendezésből adódó tömeg- és homlokzatképzésével, a homlokzat tagolásával, anyag- és színhasználatával, a nyílászárók kiosztásával, az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival összefüggő, a homlokzatra és az épülettömegre vonatkozó építészeti megoldásokkal illeszkedjen az utcaképpbe,

c) a tetőzet kialakítása (nyeregtetős épületnél), hajlásszöge és esetleges tetőfelépítménye, anyaghasználat a környezet adottságaihoz illeszkedjen.

(2) Közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén, az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységesen kell kialakítani.

(3) Az épült tetőformája: nyeregtető, lehetőleg az utcára merőleges főgerincű, vagy az utca felé csonkakontyolt tetőforma, tetőhajlásszöge pedig 35-45° közötti legyen.

(4) Az épület jellemző szintszáma: földszintes, vagy földszint + beépített tetőteres kialakítású, magassága a meglévő/szomszédos épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen. Két szintes épület nem építhető a kertvárosias lakóterületeken.

(5) A területen manzárd tető kialakítása kivételesen lehetséges amennyiben a tárgyi ingatlant is magában foglaló utcaszakasz azonos oldalán már létezik meglévő hasonló adottságú lakóépület.

(6) A közterület felőli kerítést és kapu(ka)t az épület építészeti karakteréhez, anyag és színhasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz illeszkedően kell kialakítani.

(7) Kerti építmény, melléképület a közterülettől 10 méteren túl helyezhető el, tömege, anyag és színhasználatára igazodjon a főépület kialakításához.

(8) A kialakult közterületi zöldfelületeket meg kell őrizni, azokon fa kivágás csak az egyed egészségügyi állapota által indokolt esetben lehetséges, előzetes engedély beszerzése mellett, az egyed pótlásával. Az egyed pótlásának más geolokáción történő kivitelezését írásban indokolni kell. Telekbejárat létesítése, növelése, kerítésépítés, járdaépítés nem indokolhatja az esetleges fakivágást.

13. §

Kastély, mint műemlék és műemléki környezetének településképi szempontból meghatározó területén épületek, építmények elhelyezésére az alábbi előírások érvényesek:

A vonatkozó műemlékvédelmi és egyéb vonatkozó előírások szerint végzendők el a felújítási és átépítési munkálatok, különös tekintettel az egyes épületek és építmények anyag és színhasználatára.

14. §

Kisvárosias lakóterületek területe településképi szempontból meghatározó területén épületek, építmények elhelyezésére az alábbi előírások érvényesek:

(1) Új épület építésekor a városképi megjelenésével, tömegével, homlokzatának anyag és színhasználatával illeszkedjen az épített környezetébe, a meglévő épületek alkotta struktúrába.

(2) Meglévő épület átépítésekor, bővítésekor az új épületrész alkosson egy építészeti egységet mindenre kiterjedően (homlokzati tagolások, anyag és színhasználat vonatkozásában).

(3) Közterülettel érintkező telekhatáron történő építés esetén, az azonos telken lévő valamennyi épület, épületrész utcai homlokzatát egységesen kell kialakítani.

(4) A lakótelepi részeken a meglévő lapostetős megjelenés megtartandó, az esetleges magastetős bővítés csak visszahúzott tetőemeletként valósítható meg az alatta lévő meglévő lakás bővítéseképpen.

(5) A közterület felőli telekhatáron kerítés nem létesíthető, maximum 40-50 cm magas sövényel lehatárolás telepíthető.

(6) Ezekon a területeken az új gépjármű parkolókat gyeprácsos kivitelben kell kialakítani a mennél nagyobb zöldfellet megtartása és kialakítása érdekében.

(7) Az épületek közötti és a közterületen lévő járdákat viacolor burkolattal kell kialakítani, az út felől kiemelt szegéllyel, a gyalogos átjáróknál döntött szegéllyel.

(6) Kerti építmény, melléképület a főépulettől különállóan nem építhető és nem telepíthető, gépjárműtárolás céljára sem.

(7) A kialakult közterületi zöldfelületeket meg kell őrizni, azokon fa kivágás csak az egyed egészségügyi állapota által indokolt esetben lehetséges, előzetes engedély beszerzése mellett. Telekbejárat létesítése, növelése, kerítésépítés, járdaépítés nem indokolhatja az estleges fakivágást.

15. §

Az új és külső városrészek területein településképi szempontból meghatározó területén épületek, építmények elhelyezésére az alábbi előírások érvényesek.

(1) Új építéssel vagy a meglévő bővítésével megvalósuló épület szintszáma: földszintes, vagy földszint + beépített tetőteres kialakítású legyen, magassága a meglévő/szomszédos épületekhez, az utcaképhez igazodó legyen. Két szintes épület nem építhető a kertvárosias lakóterületeken.

(2) Az épület homlokzatának anyag- és színhasználat településképi szempontból a környezetbe illeszkedjen.

(3) Az épült tetőformája: nyeregtető, lehetőleg az utcára merőleges főgerincű, vagy az utca felé csonkakontyolt tetőforma, tetőhajlásszöge pedig 35-45° közötti legyen.

(4) A közterület felőli kerítést és kapu(ka)t az épület építészeti karakteréhez, anyag és színhasználatához, megjelenéséhez, településképi sajátosságaihoz illeszkedően, valamint a közterületi kialakításnak megfelelően kell kialakítani.

(5) Kerti építmény, melléképület a közterülettől 10 méteren túl helyezhető el, tömege, anyag és színhasználata igazodjon a főépület kialakításához.

(6) A kialakult közterületi zöldfelületeket meg kell őrizni, azokon fa kivágás csak az egyed egészségügyi állapota által indokolt esetben lehetséges, előzetes engedély beszerzése mellett. Telekbejárat létesítése, növelése, kerítésépítés, járdaépítés nem indokolhatja az estleges fakivágást.

16. §

Duna menti vízügyi terület településképi szempontból meghatározó területén épületek, építmények elhelyezésére az alábbi előírások érvényesek.

(1) A táj karakterét meghatározó mozaikos tájhasználat (szántó-gyep-erdő használatú területek változatossága) megőrzendő.

(2) Erdőfelújítás, erdőtelepítés során a tájkarakter erősítése érdekében a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendőek, valamint természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók,

(3) A területen csak vízgazdálkodási épületek építmények építhetők a környezetbe illesztett módon alakítandók ki

(4) Kizárólag lábazat nélküli áttört kerítés, illetve vadvédelmi kerítés létesíthető.

17. §

A helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó településképi követelmények

A helyi egyedi védelem alatt álló értékek vonatkozásában jelen rendelet a 12.§-15.§-ban meghatározottakon túl, az alábbi településképi követelmények alkalmazandók:

(1) Az építmény – a védettség alapját jelentő értékét képező – eredeti külső megjelenítését, beleértve az ahhoz csatlakozó tetőfelületet és vízelvezető rendszert, valamint azok

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit,
- b) eredeti anyaghatását, nyílászárók esetében eredeti anyaghasználatát, díszítettségét, tok- és szárny szerkezeti méret- és arányrendjét, valamint a nyílás- és osztásrendjét, és
- c) eredeti épülettartozékait meg kell őrizni, valamint helyre kell állítani

(2) A meglévő épület homlokzati nyílászáró-szerkezetei csak a meglévő szerkezettel azonos méretű, osztásrendszerű és színezésűre cserélhetők. A kicserélt nyílászáró szerkezetének anyaga abban az esetben térhet el az eredeti nyílászáró anyagától, ha az nem befolyásolja a védett érték településképi megjelenését.

(3) Ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetitől stílus idegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át, és az eredeti állapotáról készült, vagy arra vonatkozó dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával kell helyre állítani.

(4) Meglévő épület közterületről látható homlokzatán és tetőzetén, valamint új épület homlokzatán és tetőzetén, vagy azok előtt kábel sem szabadon, sem védőcsőben, sem védődobozban nem helyezhető el.

(5) Az építmény utcai homlokzatának felújítását, színezését több tulajdonos esetén is egységesen, egy időben kell elvégezni.

(6) Helyi védett értéknek minősülő építményen új parapetkonvektor kivezetés közterületről is látható egysége és kivezetése nem helyezhető el.

(7) Helyi védett értéknek minősülő építményen csak a látványt nem zavaró antenna vagy más hírközlési berendezés helyezhető el a közterület felől nem látható épületrészen.

(8) Az épület utcai homlokzatán nem helyezhető el az épülettől elkülönülő vagy az épület megjelenéséhez nem illeszkedő ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége (a továbbiakban együtt: kültéri klímaberendezés).

(9) Helyi védett értéknek minősülő építmény közterület irányából a meglévő és kialakult rálátás mértéke és minősége, szomszédos telek beépítésével, illetve szomszédos épület bővítésével nem csökkenthető.

(10) Hirdető berendezés az épület telkén, annak közterületről látható kerítésén, homlokzatán, illetve tetőszerkezetén nem helyezhető el.

(11) Az épület, építmény környezete, a telek zöldfelülete kizárólag kertépítészeti terv alapján változtatható meg.

18. §

Egyes sajátos építmények, műtárgyak, valamint egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelménye

- (1) Védett területen, a közterületeken a közvilágítás elemeit anyaghasználatában és megjelenésében egységes arculat szerint kell kialakítani.
- (2) Vízmű gépházakat, víz- és záportárolókat, a szennyvízátemelőket, transzformátorállomásokat, energia-átalakítókat, gáznyomás-szabályozókat, közművezetékek nyomvonalait, műtárgyait és építményeit a településképi érdekeket szem előtt tartva kell elhelyezni.
- (3) A (2) bekezdés szerinti mérnöki létesítményekhez tartozó közművezetékek – a kötelezően közterületi elhelyezéshez kötött építmények kivételével – elsősorban terepszint alatt vagy a fő rendeltetést jelentő épületen belül, vagy ahhoz csatlakoztatva, ezek hiányában a közterület felől kerítéssel, épületrésszel vagy növényzettel takartan helyezhetők el.
- (4) A (2) és a (3) bekezdésben foglaltakat a létesítmények bővítése, illetve cseréje során is alkalmazni kell.
- (5) Háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezést a tetősíkba, vagy arra legfeljebb 10 fokos dőlésszöggel lehet telepíteni.
- (6) Gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, az épület közterületre néző homlokzatán takartan, vagy a közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el.
- (7) Szélgenerátor, más háztartási méretű kiserőmű kizárólag építési helyen belül helyezhető el a szükséges engedélyek birtokában, szomszédos ingatlanok zavarása nélkül.
- (8) Napelem önálló építményként elsősorban intézményi, gazdasági, valamint a szabályozási tervben a közművek elhelyezésére szolgáló különleges területeken, építési helyen belül helyezhető el. Napelem hatásfokára való hivatkozással közterületi növényzet ritkítás, fa kivágása nem kérhető.
- (9) Az épület közterület felőli homlokzatán és tetőfelületén klímaberendezés kültéri egységét, műholdas parabola-antennát elhelyezni tilos.

Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények és a vonatkozó településképi bejelentési eljárás lefolytatása

19. §

Önálló önkormányzati rendeletben szabályozottak szerint kell eljárni.

V. FEJEZET

KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

20. §

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

(2) A szakmai konzultáció helyszíne az önkormányzat épületében található Főépítész Iroda.

(3) A konzultáció tartalma az építési munkálatokkal érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények ismertetése és szakmai egyeztetése.

(4) Amennyiben a konzultációról emlékeztető készül, úgy azt a főépítész nyilvántartásba veszi.

VI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÁÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

21. §

(1) A polgármester az építési engedélyezési eljárást megelőzően jogszabályban meghatározott településképi véleményezési eljárást folytat le minden olyan esetben, amely esetében felsőbb szintű jogszabály az eljárás lefolytatását nem zárja ki.

(2) A településképi véleményezési eljárás során a polgármester véleményét az önkormányzati főépítész szakmai véleményére alapozza.

A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

22. §

(1) A településképi véleményezési eljárás díj- és illetékmentes.

(2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, vagy az általa megbízott építész tervező (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 (ÉTDR), melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(3) A településképi véleményezési eljárást indító kérelmet a vonatkozó jogszabályokon túl, a melléklet szerinti tartalommal kell benyújtani.

(4) A polgármester településképi véleményét az önkormányzat főépítésze készíti elő a 21.§ (2) bekezdésben foglaltak alapján.

(5) A polgármester településképi véleményében a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre:

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

(6) A településképi véleményt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül meg kell küldeni a kérelmező részére és a (2) bekezdés szerint megadott tárhelyre is fel kell tölteni.

A településképi véleményezés szempontjai

23. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a véleményezésre benyújtott építész-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes főépítési írásos tájékoztatást,

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja - az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés feltételeinek,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, valamint az azzal összefüggő használat nem korlátozza-e, zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát,
- b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, homlokzatának településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) az épület homlokzatának és tetőszerkezetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelőek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz 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 városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges felépítménye – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.

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

- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát
 - ab) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - ad) valamint ebből eredendően megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló, közterületet érintő beavatkozásokra,
- b) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, tekintettel a meglévő és telepítendő fákra és egyéb növényzetre.

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

VII. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS

A településképi kötelezés általános szabályai

24. §

(1) A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le az az alábbi esetekben:

- a) a településképi rendelet előírásainak be nem tartása,
- b) a településképi véleményezési eljárás lefolytatására irányuló kérelem hiánya

(2) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul

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

A településképi kötelezés és bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

25. §

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

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

(3) A bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok:

- a) a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke,
- b) a bírságnak ugyanazon mulasztás esetén történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságok száma és mértéke.

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

26. §

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

27. §

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

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ_ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

28. §

- (1) Jelen rendelet 2017. december-án lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Hatályon kívül helyezés

29. §

E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti a településképi véleményezési eljárásról szóló 11/2013.(V.02.) ök. rendelet, valamint ezen rendelet módosító 5/2014.(II.21), 12/2014.(VIII.28.), 12/2016.(IV.21.) és 25/2016.(XII.15.) ök. rendeletekkel együtt, valamint a településképi bejelentési eljárásról szóló 26/2016.(XII.15.) ök. rendelet.

Halásztelek, 2017. december

.....
Balogné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

.....
Szentgyörgyi József
polgármester

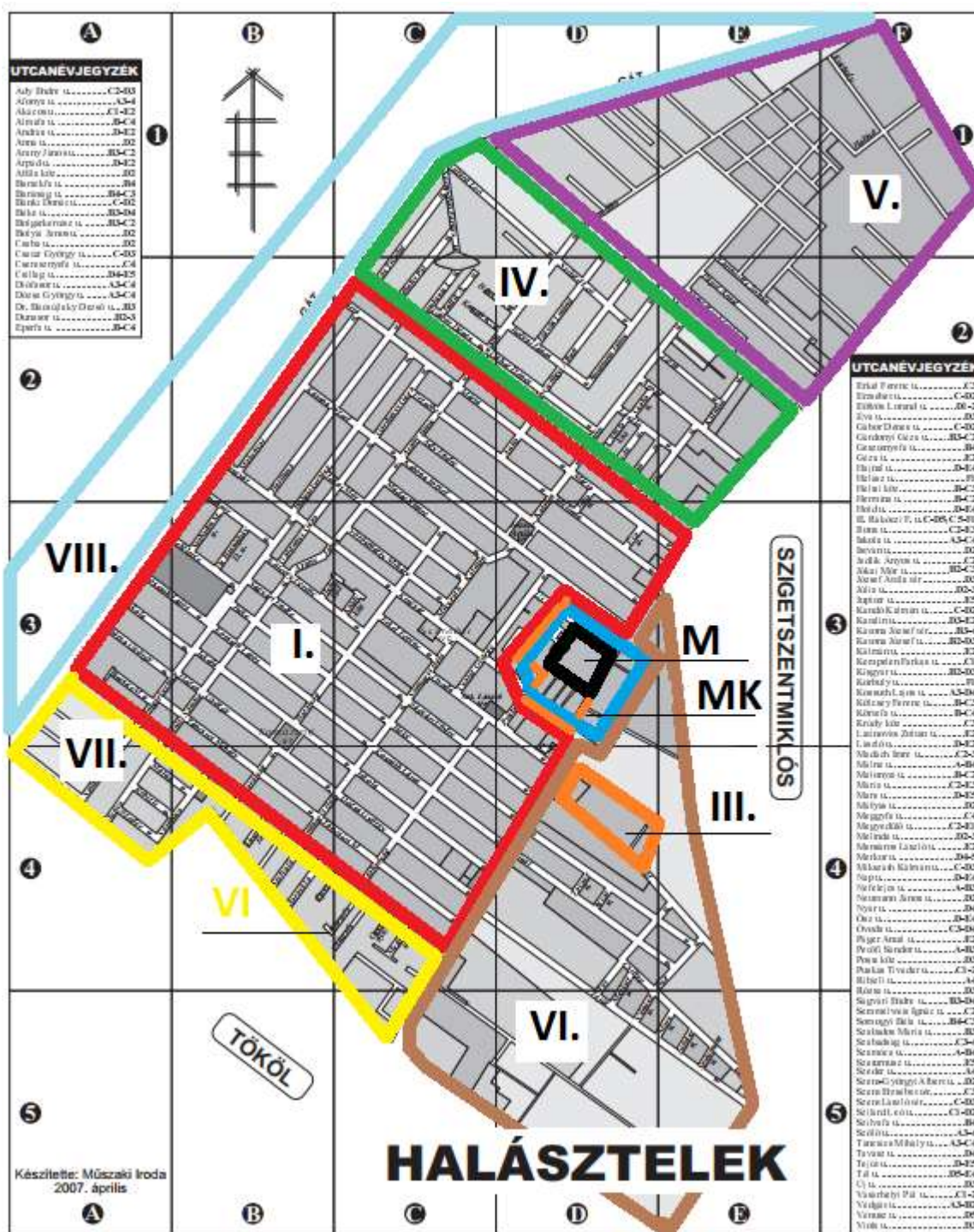
A rendelet kihirdetve: Halásztelek, 2017. december

.....
Balogné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

2. Melléklet a/2017.(XII.....) ök. rendelethez

Helyi egyedi védelem alatt álló értékek jegyzéke

Halásztelek településképi szempontból meghatározó területei



- I. Történelmileg kialakult településmag (II. Rákóczi Ferenc út – Ilona utca – Gát-védmű – Diófásor utca által határolt terület)
- II. Kastély, mint műemlék és műemléki környezete – M és MK jelű
- III. Kisvárosias lakóterületek területe
- IV. Új városrész területe (II. Rákóczi Ferenc út – Ilona utca – Gát-védmű – Akácus utca által határolt terület)
- V. Külső városrész területe (II. Rákóczi Ferenc út – Akácus utca – Gát-védmű – Lakiheggel közös közigazgatási határ által határolt terület)
- VI. II. Rákóczi Ferenc úttól dél-keletre lévő külső városrész területe (II. Rákóczi Ferenc út – Szigetszentmiklóssal közös közigazgatási határ közötti terület)
- VII. Tököl felé eső új városrész területe (Tököli reptér – Gát-védmű – Diófásor utca – II. Rákóczi Ferenc út által határolt terület)
- VIII. Duna menti vízügyi terület (Tököllel közös közigazgatási határ – Duna folyam – Lakiheggel közös közigazgatási határ – Gát-védmű által határolt terület)

4. Melléklet a/2017.(XII.....) ök. rendelethez

Az értékvizsgálat adattartalma

I. Azonosító adatok:

1. Helyszín megnevezése
2. Településrész
3. Cím
4. Helyrajzszám
5. Nyilvántartási azonosító
6. Adatfelvevő neve
7. Adatfelvétel éve

II. Az épület/építmény alapadatai:

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

Településképi vélemény iránti kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott,

építtető neve	
cím:	
telefon, email:	

és

tervező neve	
cím:	
telefon, email:	

mint Kérelmező/k településképi véleményezési eljárás keretében településképi véleményét megadni szíveskedjen az alábbi engedélyezési eljáráshoz.

kérelemmel érintett ingatlan	
címe:	
hrsz:	
tervezett építési tevékenység rövid leírása	
kérelem mellékletét képező tervdokumentáció ÉTDR azonosítószáma	

kelt	
építtetői aláírás	
tervező aláírás	