Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről

egységes szerkezetben a 14/2021. (XI.29.) és a 3/2024. (IV.26.) önkormányzati rendeletek módosításaival

Remeteszőlős Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, a Pest Megyei Kormányhivatal, Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökség és a Duna-Ipoly Nemzeti Park véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, hatálya

1. §

(1) Remeteszőlős Község településkép védelméről szóló rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) célja Remeteszőlős Község sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása:

a) a helyi építészeti örökség védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, illetve a védelem megszüntetés szabályozásával;

b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;

c) a településképi követelmények szabályozásával;

d) a településkép-védelmi szakmai konzultációval;

e) a településképi követelmények megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények (településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, településképi követelmények: területi és egyedi építészeti követelmények) rögzítésével;

f) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

g) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) E Rendelet területi hatálya Remeteszőlős Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(3) E Rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. melléklet Helyi védett értékek jegyzéke

2. melléklet Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása

3. melléklet Településképi vélemény kérelem
4. melléklet Településképi bejelentés
5. melléklet Bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek és a benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma
6. melléklet A településképi bírság kiszabható legnagyobb összege

1/A. Hatásköri szabályok[1]

1/A. §

Az e rendeletben szabályozott településkép véleményezési, településképi bejelentési és településképi kötelezési eljárásokkal kapcsolatos hatásköröket Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Polgármesterre ruházza át.

2. Értelmező rendelkezések

2.§[2]

A rendelet alkalmazásában:

1. Áttört kerítés: a legalább 50 %-os átláthatóságot biztosító kerítés.
2. Cégfelirat: önálló betűkből álló, a cégtáblával azonos tartalmú felirat.
3. Cégnevek, cégérek: a település közigazgatási területén telephellyel rendelkező cégek, vállalkozások egységes arculat alapján megtervezett logóit, cégneveit vagy a cégek, vállalkozások arculatát kifejező grafikai elemek összessége.
4. Egyedi tájékoztató tábla: a település egészére, egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
5. Épített kemence és kerti konyha: szabadtéri főzésre, sütésre, szezonális gyümölcs feldolgozásra alkalmas kerti építmény.
6. Értékvédelmi adatlap: védelem alá helyezett, védelemre javasolt vagy számon tartott épített érték leírását, fényképét, az értékek felsorolását és dokumentálását tartalmazó adatlap, amely védett érték esetében a védettséget, annak jellegét és az értékvédelemre vonatkozó javaslatot is meghatározza.
7. Értékvédelmi szakvélemény: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy (építész, településmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök), szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely a védett érték vizsgálatát követően részletezi annak állapotában, az esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, amely szerint a védelem oka még fennáll, vagy már nem áll fenn.
8. Értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy(ek), szervezet(ek) által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes.
9. Fedett-nyitott gépkocsi tároló: közlekedési járművek szabadtéri tárolására alkalmas építmény, mely műszaki paraméterei tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek)

[1] Beillesztette a 14/2021. (XI.29.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos 2021. november 30-tól.
[2] Módosította a 3/2024. (IV.26.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2024. április 29-től.

építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását.

10. Garázs: közlekedési járművek zárt terű tárolására alkalmas építmény, mely műszaki paraméterei tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását.
11. Helyhez kötött műalkotás: kültéri, nem épületen elhelyezett, de helyhez köthető, ugyanakkor onnan könnyen, az egységét nem megbontó módon elmozdítható, képzőművészeti értékű tárgy. Ilyen lehet pl. kereszt, szobor stb.
12. Hirdetőfelület: a település egészére, egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
13. Kapuépítmény: olyan építmény, mely az adott ingatlan utcafronti telekhatárán az építmény egységes arculatával jelzi az ingatlan nyilvántartási adatait (utcanév, házszám), egy építményben adja meg az ingatlan postai levelesládáját, a kapucsengőt, személy-, gépkocsi forgalmát záró kapuzatokat, a közlekedési járművek tárolási igényeit biztosító építményeket, illetve az ingatlanhoz tartozó, közszolgáltatói mérők, csatlakozások szerelvényeit és berendezéseit, és a hulladéktárolók tárolását is biztosítja.
14. Közérdekű hirdető berendezés: közérdekű információk közlésére alkalmas egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
15. Közmű-becsatlakozási műtárgy: kapuépítményben elhelyezhető közszolgáltatói mérők, csatlakozások szerelvényei és berendezései.
16. Molinó: Építményen kifeszített, illetve építmények vagy más tartószerkezetek között átfeszített, textil vagy textil-jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó.
17. Műszaki berendezés, tetőszerelvény: az épület, az épületegyüttes vagy a rendeltetési egység működéséhez szükséges, kívülről szerelt és kívülről látszó, a belső épületgépészeti eszközökkel vagy egyéb műszaki berendezésekkel összeköttetésben lévő műszaki eszköz, szerelvény, tetőszerelvény (különösen a hűtés, a fűtés, a melegvíz-készítés, a szellőzés berendezései).
18. Óriás plakát: 12 m2 (504 x 238 cm), vagy ezt meghaladó méretű reklámtábla.
19. Önkormányzati információs tábla: a település egészére, egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
20. Pergola: árnyékolásra alkalmas, pihenést, rekreációt szolgáló kerti építmény.
21. Saját hirdetőfelület: a cégtábla, cég- és üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló telken és épületen elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés, cégér, és az üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám.
22. Támfalgarázs: olyan terepszint alatti építmény, mely műszaki paraméterei tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását. Támfalgarázs lehetőleg kapuépítménnyel együtt építendő.
23. Tájba illesztés: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy átépítésre kerülő építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.

24. Telephelyre utaló információs tábla: olyan közterületen elhelyezett tábla, amely a megjelölt cég, vállalkozás telephelye felé irányít.
25. Totemoszlop: egy vagy több vállalkozás, kereskedelmi egység cégérét tartalmazó toronyszerű berendezés.
26. Útirány jelző tábla: földrajzi helyet, településrészt, utcanevet megjelenítő felirat megközelítési útiránnyal ellátva.
27. Védett érték: a helyi védelem alá helyezett épített érték;
28. Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi."

II. FEJEZET
A HELYI VÉDELEM

3. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

3.§

(1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében az önkormányzat a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti, képzőművészeti és természeti értékeket helyi védelem alá helyezi.
(2) A helyi védelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.
(3) A helyi védelem feladatkörébe tartozik a védelmet igénylő örökség:
a) meghatározása, dokumentálása,
b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
c) megőrzése, megőriztetése és
d) a lakossággal történő megismertetése.
(4) A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetése csak az e rendeletben szabályozott eljárás lefolytatásával történhet.
(5) A helyi védelem alá helyezés, illetve megszűntetés általános szabályai:
a) Védelem alá helyezést, illetve a védelem megszűntetését a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben nevesített partner, az Önkormányzat, valamint államigazgatási szerv kezdeményezhet.
b) Helyi érték védetté nyilvánítására vagy a védelem törlésére bármely jogi vagy természetes személy, településrendezési terv vagy önállóan készített örökségvédelmi hatástanulmány és önállóan készített értékvizsgálat keretében is javaslatot tehet, melyet a polgármesternek, vagy a települési főépítésznek címezve postai úton, elektronikus úton, vagy személyesen kell benyújtani. A javaslatnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
ba) a javasolt vagy érintett érték megnevezése
bb) az érintett elem beazonosításra alkalmas adatai (hrsz., cím, térképi feltűntetés)
bc) a javasolt helyi védelem jellege (területi, egyedi)

bd) a kezdeményezés rövid indoklása

be) a javaslattevő természetes vagy jogi személy, ez utóbbi esetén annak képviselőjének megnevezése, elérhetősége

bf) a védendő elem ismert további adatai (tulajdonosa, története, korábbi állapota stb.)

bg) a javasolt vagy érintett érték fotódokumentációja, leírása, ismertetése

bh) a védelem megszüntetését alátámasztó értékvédelmi szakvélemény.

(6) A helyi védelem alá helyezés, vagy megszűntetés szabályai:

a) A helyi védelem alá helyezéssel, vagy annak megszüntetésével kapcsolatos eljárás megindításáról, az ideiglenes védelem alá helyezésről, és a védelem alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére vonatkozó javaslat elutasításáról a képviselő-testület dönt.

b) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntéseket megelőzően ki kell kérni az érintettek véleményét, és biztosítani kell a meghozott döntések nyilvánosságát.

c) A helyi védelemmel összefüggő eljárásokban érintettnek kell tekinteni:

ca) Remeteszőlős Község lakosságát,

cb) a településkép védelmével összefüggésbe hozható társadalmi szervezeteket,

cc) az eljárás kezdeményezőjét,

cd) az ingatlan tulajdonosát,

ce) az érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosait.

d) A c) pont ca) és cb) alpontja szerinti érdekelteket a helyben szokásos módon, a cc)-ce) alpontok szerinti érdekeltet postai levél útján kell értesíteni.

e) A b) pont szerinti véleménykéréssel kapcsolatban az érintettek az értesítést követő 30 napon belül írásban tehetnek észrevételt.

f) Helyi védelem megszűntetésére kizárólag az alábbi előírások együttes betartása mellett kerülhet sor:

fa) A megszűntetésre

1. műszaki indokok alapján, vagy
2. életveszély-elhárítása miatt, vagy
3. a védett elem országos védelmi kategóriába történő beemelése miatt kerülhet sor, vagy
4. ha a védett elem megsemmisül.

fb) A helyi védett elem teljes körű műszaki felmérése (alaprajzok, metszetek, homlokzatok, minden irányú fényképes dokumentálás – ha releváns – történeti kutatás) megtörtént.

fc) A megszűntetés hatására a települési arculat nem változik kedvezőtlen irányba.

g) Egyazon elemre helyi védelem és országos védelem párhuzamosan is fenntartható.

h) A helyi védelem nyilvántartása – a cím, a helyrajzi szám és a védelem tárgya megjelölésével, a védelem jellege szerinti megkülönböztetéssel – a Rendelet 1. mellékletében szerepel. A nyilvántartás vezetéséről a polgármester gondoskodik.

i) A helyi védelem alá helyezés elrendeléséhez szükséges követelmények az alábbiak:

ia) értékvizsgálati lap elkészítése legalább az alábbi tartalommal:

1. cím;

2. helyrajzi szám;
3. védelemre javasolt elem megnevezése, funkciója;
4. védelemre javasolt elem történeti, műszaki bemutatása (amennyiben ismert);
5. védelem alá helyezés indoklása, védelmi kategória megnevezése;
6. fénykép(ek);
7. alaptérképi kivágat a védelemre javasolt elem elhelyezkedésének bejelölésével;

ib) településképi rendelet módosításának tervezete;

ic) eljárásrendi követelmények teljesítése:

1. partnerségi véleményezés lefolytatása;
2. államigazgatási szervi véleményezés lefolytatása.

4. Az egyedi védelem meghatározása

4.§

(1) Remeteszőlős Község egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökségét az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Védetté olyan épület, építmény, helyhez kötött műalkotás nyilvánítható, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, kulturális vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény értékvédelmi adatlapjában jelöltek alapján védettnek minősülhet az a telek, és annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

(3) Egyedi védelem az alábbi elem(ek)re terjedhet ki:

a) építmény egészére;
b) építmény részletére;
c) alkalmazott anyaghasználatra;
d) tömegformálásra;
e) homlokzati kialakításra;
f) táj- és kertépítészeti alkotásra;
g) egyedi tájértékre;
h) növényzetre;
i) szoborra, képzőművészeti alkotásra;
j) utcabútorra
k) közterületekkel határolt településszerkezetre
l) utcaképre
m) közterületekkel határolt településrészre.

(4) Az önkormányzat egyedi védelem alá helyi építészeti örökséggé nyilvánítható elemet, vagy elemeket nem helyez.

5. Helyi védelem nyilvántartása és megjelölése

5.§

(1) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthet.

(2) A nyilvántartás alapja az értékvédelmi adatlap, amely feltünteti a védett érték:

a) megnevezését, jelenlegi és egykori rendeltetését,
b) pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
c) helyszínrajzát, vagy térképi megjelenítését,
d) fotódokumentációját,
e) a védelem alapjául szolgáló értékek felsorolását,
f) értékvédelmi javaslatot.

(3) Az értékleltár a védett értékre vonatkozóan az értékvédelmi adatlapon kívül tartalmaz

a) minden, a védelem alá helyezés során keletkezett ügyiratot,
b) idősoros fotódokumentációt,
c) az eredeti tervdokumentáció másolatát és a védett érték felmérési terveit, ha ez, vagy ezek rendelkezésre áll, vagy állnak,
d) a helyreállításhoz, vagy a jókarbantartáshoz kapott támogatási szerződéseket és egyéb kapcsolódó dokumentumokat,
e) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.

(4) A védelem megszűnésével a korábban védett értékhez tartozó dokumentációt meg kell őrizni.

(5) A helyi egyedi védelem alatt álló épületet, építményt, természeti értéket – annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól látható helyen kifüggesztett – az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni, a következő felirattal:

REMETESZŐLŐS
Védett helyi érték
település címere

(6) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról – a főépítész közreműködésével – a polgármester gondoskodik.

(7) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

(8) Védett utcakép, látvány esetén a védettség tényét az Önkormányzat a környezethez igazodó, a védettség tényét és okát, valamint a védettséggel összefüggő egyéb információt tartalmazó táblával megjelölheti.

6. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

6.§

(1) Az egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökség mindenkori tulajdonosát az alábbi kötelezettség terheli:

a) A védett elem/elemrészlet használata nem veszélyeztetheti az örökség fennmaradását;
b) A védett elem/elemrészlet jókarban-tartásáról, állapotának megőrzéséről gondoskodni kell;
c) A védett elemen végzett építési tevékenység során a védett elem értékóvó átalakítására, karakterének megőrzésére, anyag- és színhasználatában a védett állapot megtartására kell törekedni;

d) A belső átalakításokat is úgy kell végezni, hogy az eredeti szerkezet és a belső értékek megőrződjenek;

(2) A védett elem bontására kizárólag a védettség alóli kivételt követően kerülhet sor.

(3) A védett elem részleges bontására csak műszaki indokoltság esetén, a visszaépítés kötelezettségével kerülhet sor.

III. FEJEZET
A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

7.§

(1) Remeteszőlős Község településképi szempontból meghatározó területét a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Településképi szempontból meghatározó területnek tekinti a képviselő-testület az alábbiakban felsorolt településrészek együttes halmazát:
a) a településkép védelme szempontjából helyi területek;
b) egyedi védelemmel érintett területek, valamint
c) egyéb területek (pl.: az áthaladás szempontjából meghatározó terület).

(3) A településkép védelme szempontjából kiemelt területnek minősül:
a) települési közpark, vagy kert területe;
b) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe;
c) a helyi jelentőségű védett érték területe;
d) a Natura 2000 terület, a Budai Tájvédelmi Körzet védett, fokozottan védett területei, az országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezete;
e) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, az egyedi tájérték területe;
f) a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték.

(4) Az áthaladás szempontjából meghatározó terület a településen áthaladó/településre érkező szemszögéből jelentkező látvány területe, amely az alábbi településrészeket foglalja magában:
a) Az országos közutak, települési gyűjtő utak, térségi jelentőségű kerékpárutak esetében az utat szegélyező 1-1- teleksor.
b) A településkapuk, ahol az érkezők először lépnek be a településszövetbe.

(5) A településképi szempontból meghatározó terület művi elemekkel érintett részén:
a) az épületek és homlokzatkialakítások egymáshoz való illeszkedését;
b) az épületek összhangot mutató elhelyezését;
c) a minőségi anyaghasználatot;
d) a harmóniát tükröző színezést;
e) az előkertek rendezettségét;
f) a kerítések összhangját;
g) az utcafásítások utcaszakaszonként való összehangolását
h) a rendezett, rendben tartott műszaki állapotot
el kell érni.

(6) Illeszkedőnek tekinthető az épület vagy homlokzatkialakítás, amely a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével az alábbi kritériumoknak együttesen eleget tesz:
a) környezetéhez igazodik;
b) a településrész építészeti karakterét megőrzi;
c) a meglévő formakultúrát megtartja;

d) léptékhelyes épülettömeget eredményez; továbbá
e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

(7) A településképi szempontból meghatározó terület táji, természeti elemekkel érintett részén:
a) a tájkarakter megőrzését;
b) a kilátás és rálátásvédelem szempontjainak figyelembevételét;
c) az építmények tájba-illeszkedését;
d) az építmények környezetükkel összhangot mutató elhelyezését;
e) a minőségi és természetes anyaghasználatot;
f) a visszafogott színezést;
g) a táji hagyományokat tükröző növényállomány ültetését;
h) a tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív növények telepítésének elkerülését
el kell érni.

(8) A településképi szempontból meghatározó területek településkapuként lehatárolt térségét az alábbi elemek használatával kell jelezni:
a) üdvözlőtábla, vagy
b) információs tábla, valamint
c) növénykiültetés.

IV. FEJEZET
A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

8.§

A település teljes területén, az adott szerkezet építése, felújítása, átépítése során, az alábbi általános építészeti követelmények vannak érvényben:

a) tömegformálásnál és a homlokzatképzésnél nem alkalmazhatók az alábbiak:
aa) erős, élénk, kontrasztos – kivéve a fehér és ettől elütő – színű anyagok használata;
ab) ipari terület, kereskedelmi, szolgáltató terület kivételével, a település hagyományos anyaghasználatától idegen (pl. fém, műanyag) anyag;
ac) a települési arculatot, karaktert figyelmen kívül hagyó tagolatlan, épülettömeg-, és homlokzatformálás;
ad) túlzottan tagolt, elaprózott homlokzatképző elemek alkalmazása.

b) a tetőszerkezet héjalásánál nem alkalmazhatók az alábbi anyagok:
ba) pala (kivéve a természetes és a műpala);
bb) rozsdásodó bádog;
bc) bitumenes zsindely, valamint
bd) műanyag.

c) a nyílászáróknál nem alkalmazhatók az alábbiak:
ca) domború üvegezés;
cb) egymással nem harmonizáló anyagok, valamint
cc) igénytelen, tobzódó formai kialakítású elemek.

d) a világításnál nem alkalmazhatók az alábbiak:
da) hideg fehér, 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényű, 3000K feletti színhőmérsékletű kültéri világítás;

db) gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé, vagy éppen az égbolt irányába irányított fény;
dc) felfelé irányuló, talajszintbe épített irányítatlan fénysugarú fényvetők;
dd) egyenetlen, magas intenzitású világítás;
de) az utakon a 0,3 cd/m2 fénysűrűség, azaz kb. 4 lux megvilágítás feletti világítás;
df) a tényleges használat idejéhez nem igazodó kültéri világítás, így az éjfél utáni fényerőcsökkentés hiánya, valamint a nem közcélú világítás bekapcsolva tartása.

9. A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

9.§[3]

(1) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során, a szabadon álló beépítési mód esetében, a beépítés telepítési módjának tekintetében az alábbi épület-elhelyezést kell alkalmazni:
a) utcaszakaszonként egységes előkerti épület-elhelyezést,
b) az ingatlan benapozottsága, és az uralkodó szélirány szempontjait megtartó, utcaszakaszonként építési helyen belüli egységes épület-elhelyezést, az azonos telekszituációnkénti együttes érvényesítésével,
c) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, melynek mértékét a HÉSZ szabályozza,
d) ingatlan közmű-csatlakozási műtárgya elsősorban terepszint alatt, vagy előkertben épített kapuépítménnyel együtt létesíthető,
e) legalább 1 méteres karbantartás, illetve csurgó távolság elhagyását kell biztosítani,
f) utcaszakaszonként összehangolt fedett-nyitott gépkocsi tároló, támfalgarázs, utcafronti kapuépítmény elhelyezést.
(2) Az (1) bekezdésben foglalt szabályokon túl az építési övezetekbe tartozó ingatlanok egyes kiegészítő rendeltetésű építményeinek egyedi építészeti településképi követelményei a következők:
a) pergola: szabadon álló, fa-, vagy acél oszlopokon nyugvó, minden oldalról nyitott, növényzettel futtatottan vagy napvitorla rögzítéssel fedhető kerti építmény,
b) fedett-nyitott gépkocsi tároló: az utcafronti kerítéshez csatlakozó, a telken álló főépület építészeti karakterével, anyaghasználatával megegyezően fa-, acél-, vagy vasbeton oszlopokkal, pillérekkel alátámasztott, legfeljebb az - 50%-ban áttört - utcafronti kerítéssel határos oldalán zárt, a többi oldalán nyitott-fedett gépkocsi tárolásra szolgáló építmény,
c) fedett-nyitott gépkocsi tároló fedése a főépülettel egy időben történő építés esetén a főépülettel megegyező, a főépület építésétől eltérő időben történő építés esetén a főépülettel harmonizáló anyag-, forma-, és színhasználattal, kialakítással megengedett, melynek hajlásszöge nem lehet nagyobb a gyártó ajánlása szerinti minimum értéknél,
d) támfalgarázs létesítése önállóan vagy az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárati kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan lehetséges,
e) közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló: kizárólag az utcafronti kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan engedélyezett,

[3] Módosította a 3/2024. (IV.26.) önkormányzati rendelet 2.§-a. Hatályos 2024. április 29-től.

f) épített kemence és kerti konyha: szabadon álló, tartószerkezete hagyományos építőanyagokkal (tégla, kő, fa) kialakított, fedése az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelményekről szóló paragrafus előírásai szerint kialakított.
(3) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során, az egy ingatlanon belüli ikres beépítési mód esetében, a beépítés telepítési módjának tekintetében a már kialakult épületekkel összhangban álló épület-elhelyezést kell alkalmazni.
(4) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során, a településen megjelenő, egyedi telepítésű épület-elhelyezés esetében a beépítés telepítési módjának tekintetében, a kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni.
(5) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során a területi építészeti követelmények a beépítés jellemző szintszámának tekintetében az alábbiak:
a) a terület-felhasználás függvényében az alábbi szintmagasságot kell feltételezni a beépítés jellemző, túl nem léphető szintszámának kiszámítása során
aa) lakóterületeken min. 3,0 méter,
ab) vegyes területen min. 3,3 méter,
b) tetőtérben több önálló szint nem alakítható ki.
(6) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során a területi építészeti követelmények a kerítéskialakítás tekintetében az alábbiak:
a) a településen áttört kerítést kell létesíteni az alábbi kivételek figyelembevételével
aa) utcaképi illeszkedés biztosítására, valamint
ab) építészeti koncepció érvényesítésére tömör kerítés is kialakítható,
b) a kerítést az alábbi előírások együttes figyelembevételével kell kialakítani, illetve fenntartani:
ba) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat alkalmazása,
bb) időtálló, minőségi anyaghasználat,
bc) élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, fekete vagy fehér szín alkalmazása,
bd) elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégla, fa) használata,
be) növényzet alkotta kerítés lehetősége,
bf) balesetveszélyt okozó kialakítás (törtüveg, szögesdrót, áram-bevezetésű) kerülése,
bg) kerítés műszaki állapotának folyamatos karbantartása.
(7) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során a területi építészeti követelmények a közterület alakítási terv tekintetében az alábbiak:
a) közterület-alakítási tervet a településkép szempontjából meghatározó terület legalább utcaszakaszonkénti, annak két oldalát magába foglaló lehatárolásával kell készíteni, a Képviselő-testület döntésében szereplő területre, a szükséges forgalomtechnikai és műszaki szempontok tekintetében a településképi szempontból meghatározó teljes terület figyelembevételével,
b) a közterület-alakítási tervben, legalább utcaszakaszonként egységes megjelenést biztosító fajösszetételű fasorokat kell alkalmazni,
c) közműsávban csak olyan fajtájú növények ültethetők, melyek a közművek állagvédelmét és fenntartását, karbantartását csonkító növénymetszések nélkül lehetővé teszik.
(8) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy az anyaghasználat tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható:
a) időtálló,

b) minőséget képviselő,
c) elsősorban természetes (pl. kő, tégla, fa);
d) nem telített és környezetétől élesen nem elütő színű; valamint
e) árnyalatában földszínű, vagy fehér.
(9) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a tömegformálás tekintetében bármely
a) építészeti minőséget tükröző,
b) arányos,
c) funkciójával összhangot mutató
tömegformálás használható.
(10) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:
a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
b) a tagozatokat visszafogottan használó,
c) díszítésében egyszerűségre törekvő,
d) pasztellszíneket, vagy fehér színt alkalmazó,
e) nyílásrendszerében rendezett,
f) elsősorban természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégla) alkalmazó,
g) homlokzat felújítás, homlokzatszínezés során a közterületről látható épülethomlokzat egysége nem megbontható,
h) épületen nyílászárócserét egységesen végező,
i) épület homlokzatán vagy a kerítésen, vagy az előkertben csak telkenként 1 db önálló betűkből álló, de rejtett tartószerkezetű cégfelirat vagy a 1,5 m2 felületet meg nem haladó méretű cégtáblát létesítő,
j) épületen saját hirdetőfelületet a meglévő építészeti elemek, tagozatok nagyságrendjével összehangoltan, azok zavartalan érvényesülése mellett végző,
k) lakóövezetben ipari jellegű építészeti elemeket alkalmazó épület nem építhető,
l) ipari épületek építésére alkalmas építési anyagok nem használhatók,
m) külterületi épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel, csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.
(11) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető:
a) a fás szárú növényeket, elsősorban nagy lombkoronát növesztő fákat is alkalmazó,
b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas,
c) a művi értékekkel egységben kezelt,
d) a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző,
e) ültetési távolságokat betartó,
f) nem allergén és nem invazív fajokat alkalmazó,
g) közterületen, utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.
(12) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő metódus alkalmazható:
a) egységes arculatot kialakító,
b) zavarosan vibráló burkolatot, felületet nem eredményező,

c) az építmények és a burkolat összhangját megteremtő,
d) a burkolt felületeket a szükséges mértékre szorító,
e) a táji látványt előtérbe helyező, valamint
f) építészi és tájépítészi szakmai szempontokat képviselő.
(13) A sajátos építményfajták építése, felújítása, vagy átépítése során – honvédelmi és katonai, továbbá nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények kivételével – az alábbi előírásokat kell betartani:
a) a meglévő vonalas infrastruktúra elemek elhelyezkedését figyelembe kell venni – lehetőség esetén –, területüket, szerkezeteiket felhasználni
b) az előkertben, a közterületről való láthatóságot növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni,
c) az antennák, híradástechnikai eszközök közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,
d) az épületek közterület felől látható részén szerelt kémény, házi gáznyomás-szabályozó, fűtőberendezés füstgázelvezető szerelvénye nem helyezhető el,
e) a légkondicionáló kültéri egységeinek táji látványt zavaró elhelyezését, valamint közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,
f) a légkondicionáló, vagy légkezelő kültéri egységeinek közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,
g) a légkondicionáló, vagy légkezelő berendezés kültéri egységeit akusztikailag méretezett módon, épület építészeti megjelenésével összhangban kell elhelyezni,
h) napelemeket az épület építészeti megjelenésével arányosan és összhangban kell elhelyezni,
i) szélkerék nem létesíthető.

10. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó építészeti követelmények

10.§

(1) Az egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökség területére vonatkozó, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmények az alábbiak:
a) az anyaghasználat tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható:
aa) időtálló,
ab) minőséget képviselő,
ac) elsősorban természetes (pl. kő, tégla, fa);
ad) nem telített és környezetétől élesen nem elütő színű; valamint
ae) árnyalatában földszínű, vagy fehér.
b) a tömegformálás tekintetében bármely:
ba) építészeti minőséget tükröző,
bb) arányos,
bc) funkciójával összhangot mutató,
bd) tömegformálás használható.
c) a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:
ca) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó;
cb) tagozatokat visszafogottan használó;
cc) díszítésében egyszerűségre törekvő;
cd) pasztellszíneket, vagy fehér színt alkalmazó;
ce) nyílásrendszerében rendezett;
cf) logikát tükröző; valamint

cg) természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégla) alkalmazó.

d) a zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető:
   da) a fás szárú növényeket, elsősorban nagy lombkoronát növesztő fákat is alkalmazó;
   db) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas;
   dc) a művi értékekkel egységben kezelt;
   dd) a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző;
   de) nem allergén és nem invazív fajokat alkalmazó; valamint
   df) közterületen, utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.

e) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő metódus alkalmazható:
   ea) egységes arculatot kialakító;
   eb) zavarosan vibráló burkolatot, felületet nem eredményező;
   ec) az építmények és a burkolat összhangját megteremtő;
   ed) a burkolt felületeket a szükséges mértékre szorító;
   ee) az utcaszakaszonkénti megjelenést előtérbe helyező; valamint
   ef) építészi és tájépítészi szakmai szempontokat képviselő.

f) a sajátos építményfajták elhelyezési módja tekintetében – honvédelmi és katonai, továbbá nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények kivételével – az alábbi előírásokat kell betartani:
   fa) a meglévő vonalas infrastruktúra elemek elhelyezkedését figyelembe kell venni – lehetőség esetén –, területüket, szerkezeteiket felhasználni;
   fb) az előkertben, a közterületről való láthatóságot növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni;
   fc) az antennák településképet zavaró elhelyezését, valamint közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni;
   fd) a légkondicionáló kültéri egységeinek településképet zavaró elhelyezését, valamint közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni.

(2) A védelem alatt álló helyi építészeti örökség területén lévő védett épületek átépítésénél az alábbi követelményeknek kell együttesen eleget tenni:
a) karaktert megtartó;
b) arányrendszert megőrző;
c) új elemeiben a régihez illeszkedő;
d) esztétikát, minőséget hozó, valamint
e) építészeti értéket teremtő.

(3) A védelem alatt álló helyi építészeti örökség területén lévő sajátos építmények, műtárgyak, egyéb műszaki berendezések anyaghasználatánál az alábbi követelményeket kell alkalmazni:
a) időtálló;
b) minőségi;
c) környezetében alkalmazott anyagokhoz illeszkedő;
d) élénk színeket kerülő;
e) állagát hosszútávon megőrző;
f) a település karakterével összhangban lévő.

11.§ A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

11.§

(1) A település alábbi területei alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére:
   a) gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató; ipari; általános) területek;
   b) különleges területek közül a sajátos használatuk alapján erre alkalmas (pl. különleges közműterületek stb.) területek;
   c) közlekedési és közműterületek;
   d) különleges beépítésre nem szánt területek közül a sajátos használatuk alapján erre alkalmas (pl. különleges beépítésre nem szánt közműterületek stb.) területek;
   e) lakó (nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias, falusias) területek, amennyiben a telepítés körülményei és a szükséges védőtávolságok megfelelnek a vonatkozó felsőbb jogszabályi követelményeknek;
   f) vegyes (településközpont, intézményi) területek, amennyiben a telepítés körülményei és a szükséges védőtávolságok megfelelnek a vonatkozó felsőbb jogszabályi követelményeknek.

(2) A település alábbi területei nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére:
   a) az (1) bekezdés b) pontjába nem sorolható különleges területek
   b) zöldterületek,
   c) erdő (védelmi, gazdasági, közjóléti) területek
   d) vízgazdálkodási területek
   e) természet közeli területek,
   f) az (1) bekezdés d) pontjába nem sorolható különleges beépítésre nem szánt területek.

12. Utcabútorok kialakításának és elhelyezésének szabályai

12.§

(1) A település területén az utcabútorokra vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:
   a) utcabútor mérete, és elhelyezése tekintetében:
      aa) információs vagy más célú berendezés a telephelyre utaló tábla, a közérdekű hirdető berendezés csak az önkormányzat külön engedélyével helyezhető el.
      ab) az útirány jelző táblát információs vagy más célú berendezés, telephelyre utaló tábla, vagy közérdekű hirdető berendezés nem takarhatja ki.
      ac) útirányjelző tábla a községben egységesen megtervezett és kialakított szerkezetű, színű és feliratú lehet, az Önkormányzat által kijelölt helyeken.
      ad) telephelyre utaló információs tábla vízszintes mérete 80 cm-nél kisebb és 200 cm-nél nagyobb nem lehet, függőleges mérete 25 cm-nél kisebb és 50 cm-nél nagyobb nem lehet. Egyazon tartószerkezeten több telephelyre utaló információs tábla is elhelyezhető.

ae) telephelyre utaló információs táblát az utcavonalra merőlegesen, függőleges felülettel lehet elhelyezni. A tábla alsó határoló vonala legalább 1,5 méter, felső határoló vonala legfeljebb 3,0 méter magasan lehet a csatlakozó terepszint fölött.

af) utcabútor mellett, a közlekedés számára legalább 1,5 m szabad szélességű gyalogos járófelület maradjon.

ag) telephelyre utaló információs tábla tartószerkezete oldalsó kitámasztások nélküli, egy vagy két zártszelvényű fémoszlop lehet, amely a tábla szélességi méretén túl nem terjedhet.

ah) zöldterületen az utcabútor elhelyezésekor, kialakításakor a kertészeti szempontoknak is érvényesülniük kell.

ai) parkolózár a közterületeken nem alkalmazható.

aj) hulladékgyűjtő az épület homlokzati falán nem helyezhető el.

ak) járdavédelemre csak az utcaszakaszra egységesen tervezett berendezések, eszközök alkalmazhatók.

al) közérdekű hirdető berendezés csak a lakott terület határán belül, az Önkormányzat által kijelölt helyen, az adott helyre és célra kiválasztott szerkezettel lehet elhelyezni.

b) a reklámközzététel technológiája, módszere és eszköze tekintetében:

ba) utcabútor szerkezete csak olyan szerelt jellegű lehet, amely a főbb szerkezetek károsodása nélkül elbontható, és máshol újra felállítható. A tartószerkezet nem készülhet téglából, betonból, a 2. mellékletben lehatárolt tájterületet kivéve rönkből.

bb)utcabútor színe az egyes területeken az épületekre megengedett színek közül választott lehet

bc) utcabútor kialakítása illeszkedjen a környezet építészeti arculatához.

bd) utasvárók környezetében a jegyárusító automatát, a szemétgyűjtőt, a megállót jelző táblát az utasváró szerkezetével, anyaghasználatával összhangban kell elhelyezni.

be) a közvilágítási oszlopok az egyes utcaszakaszokon és köztereken, közparkokban azonos kivitelűek legyenek és illeszkedjenek a környezet építészeti arculatához.

13. A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

13. §

(1) A település területén a reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:

a) a reklámok mérete, és elhelyezése tekintetében:

aa) önkormányzati információs tábla és egyedi tájékoztató tábla közterületen csak a gyalogos közlekedést nem zavaró módon helyezhető el;

ab) óriásplakát és molinó a település belterületén nem helyezhető el;

ac) telken belül, az épületen és kerítésen elhelyezetteket ide nem számítva, 1 önálló saját hirdetőfelületet hordozó berendezés, vagy építmény helyezhető el;

ad) telken működő vállalkozás telken belül önálló tartószerkezeten elhelyezett saját hirdetőfelülete egy oldalon nem haladhatja meg a 2

m2-t, felső határoló vonala a csatlakozó terepszinttől mért 3 méter magasság fölé nem nyúlhat;

ae) információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz az előkertben nem helyezhető el;

af) közvilágítási berendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el;

ag) egyéb közműberendezésen legfeljebb 1 darab, A1-es méretet meg nem haladó méretű reklám célú felület helyezhető el.

ah) reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése kizárólag információs vagy más célú berendezés igénybevételével lehetséges.

b) a reklámhordozók száma tekintetében:

ba) reklámhordozó 10 méteres körzetében újabb reklámhordozó nem helyezhető el.

c) a reklámhordozókra vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:

ca) nem rozsdásodó;

cb) állékony;

cc) könnyen karbantartható;

cd) élénk színeket nem használó;

ce) a reklám megjelenését nem befolyásoló kialakítás alkalmazható.

d) a reklámközzététel technológiája, módszere és eszköze tekintetében:

da) a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiával készült;

db) egymást nem eltakaró reklám, reklámelhelyezés alkalmazható.

e) információs vagy más célú berendezés kizárólag:

ea) az utasvárók 20,0 méteres körzetében közterületen,

eb) közintézmények közhasználatra átadott területein,

ec) közintézmények telekhatárától mért 20,0 méteren belül közterületen telepíthető.

(2) Üzletsor jellegű épületeknél a cégfeliratok, és hirdető felületek falsíkkal párhuzamosan helyezhetők el, illetve azok méretét, elhelyezkedését egységes grafikai terv alapján össze kell hangolni. Totemoszlop létesítése esetén az e bekezdésben szereplő elhelyezési módtól el lehet térni.

(3) Hirdetőfelület felülete a hordozó szerkezet befoglaló méretével együtt értelmezendő. Szerkezetileg több elemből álló, de összefüggő berendezés egynek minősül.

(4) Cégér a kerítésen nem helyezhető el.

(5) Cégért kerítésen és épületen - legfeljebb a földszint, kivételes esetben az első emeletszint magasságában lehet elhelyezni, a szomszéd épület határfalától legalább 1,5 m-re, a gyalogos és egyéb közlekedéshez szükséges űrszelvény figyelembevételével úgy, hogy épület esetén a felső emeleti szintek és a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

a) A falsíkra, illetve az utcai kerítés síkjára merőleges kialakítású cégér:

aa) fal-, illetve kerítés síkra merőleges egyoldali felülete 0,5 m2-nél,

ab) magassága 0,75 m-nél,

ac) a homlokzati fal, vagy a kerítés síkjától számított kinyúlása 1 m-nél, 16 m-nél szélesebb közterület esetében legfeljebb 1,5 m-nél,

ad) szerkezeti vastagsága 0,3 m-nél

nem lehet nagyobb.

(6) A reklámelhelyezés szabályai:

a) az épületen üzletenként 1 db cégér helyezhető el.

b) saját hirdetőfelület nem lehet:

ba) villogó,

bb) UV fényt kibocsátó,

bc) levegőbe, építményre vagy útfelületre vetített

bd) rikító színű.

be) ponyva, molinó,

bf) gázzal feltöltött reklámfigura, alakzat.

c) villogó díszvilágítás, mozgó digitális felület, fényújság, képernyő nem létesíthető, kivéve:

ca) a karácsonyi ünnepi időszakos díszvilágítást november 10-től az ünnepet követő február 15-ig,

cb) kirakaton belül, ablakban, portálban elhelyezett, legfeljebb 100 cm hosszú fényújság fehér fénybetűvel.

d) megvilágítást szolgáló elektromos vezetékek csak a cégéren belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat, vagy kerítés falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzat színével azonos festést el kell végezni, a homogén megjelenést biztosítani kell.

e) önálló világító betűkkel megvalósuló hirdetőfelület kialakításánál a kábeleket a falon belül kell vezetni, a betűket összefogó tartószerkezet a homlokzati síkon kívül nem helyezhető el.

(7) Épületek homlokzati kontúr megvilágítása, díszvilágítása november 10-től az ünnepet követő február 15-ig engedélyezett.

(8) Közterületi homlokzatok falfelületein, az előkertek kerítésein és az előkertben kirakatszekrény nem helyezhető el.

a) kirakatszekrények felületképzésénél az épületek nyílászáróin megengedett színek alkalmazhatók.

b) kirakatok üvegfelületét nem átlátszó felületű anyaggal - fóliával, papírral, műanyaggal, festéssel, vagy más dekorációs felülettel - takarni nem szabad. A kirakatok külső térelhatároló üvegfelületein feliratok, reklámok és hirdetések nem helyezhetők el. Homok fúvott, vagy matt, átlátszatlan üvegfelület a kirakat üvegfelületének legfeljebb 30%-án alkalmazható.

c) A b) pontban meghatározott követelményektől csak magasabb szintű jogszabály rendelkezése alapján lehet eltérni.

(9) Totemoszlop

a) olyan telken, ahol legalább 4 vállalkozás vagy kereskedelmi egység működik, vagy

b) 2000 m2-nél nagyobb, Remeteszőlős településszerkezeti terve szerint nem lakóterületbe sorolt telken

c) helyezhető el.

(10) Hirdetőfelület szövegét magyar nyelven lehet megjeleníteni, ez alól csak a védett márkanevek és a cégnevek, cégérek képeznek kivételt.

(11) Üzletportálokat, kirakatokat védő biztonsági berendezés csak átlátható rácsszerkezetként alakítható ki, vasredőny nem alkalmazható. Biztonsági rácsot a kirakatportál, kirakat üvegfelületén belül lehet felszerelni. A kirakatok és kirakatportálok biztonsági rácsainak elhelyezését és kialakításuk módját a kirakatportállal, kirakattal együtt, a rendeltetési egységre vonatkozóan egységesen kell megtervezni és megvalósítani.

(12) A település területén a reklámok közzétételének, illetve reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésének közterületekre és magánterületekre irányadó, reklámrendeletben [jelenleg a településkép védelméről szóló törvény reklámok

közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet] rögzített országos rendelkezésektől az alábbi estekben és időtartamra el lehet térni:

a) saját hirdetőfelület csak a tevékenység folytatásának idejére helyezhető el. A saját hirdetőfelületet a tulajdonosa köteles kifogástalan állapotban fenntartani, vagy maradéktalanul felszámolni. Az üzleti tevékenység megszűnésével a saját hirdetőfelületet el kell távolítani.
b) építési reklámháló kihelyezése a település közigazgatási területén nem megengedett.
c) a település szempontjából valamely jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés kihelyezése, évente összesen 12 naptári hét időszakra, bármely települési területen megengedett, valamint
d) a nyilvánosság biztosítására – például a partnerségi egyeztetési szabályzatban nevesített célok teljesítésére – szolgáló önkormányzati információs felület időkorlát nélkül, bármely települési területen megengedett.
e) egyedi kérelem alapján a képviselő-testület dönthet a kihelyezés egyéb lehetőségéről, melynek maximális időtartama 12 naptári hét lehet.

14. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

14.§[4]

A település területén a műszaki berendezések elhelyezése, valamint a felújítás, átépítés során érvényesítendő, településképi követelmények az alábbiak:

a) műszaki berendezésekre vonatkozó formai követelmények tekintetében:
aa) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő,
ab) arányos,
ac) a funkciót tükröző,
ad) a településképet kedvezőtlenül nem érintő,
ae) a közterületről nem látható elrendezést alkalmazó, például látványát növényzettel eltakaró,
af) műszaki berendezés építési helyen belüli
elhelyezés és kialakítás alkalmazható.
b) az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:
ba) nem rozsdásodó,
bb) minőséget képviselő,
bc) könnyen karbantartható,
bd) élénk színeket nem használó,
be) az épület/építmény megjelenését kedvezőtlenül nem befolyásoló kialakítás alkalmazható.

[4] Módosította a 3/2024. (IV.26.) önkormányzati rendelet 3.§-a. Hatályos 2024. április 29-től.

V. FEJEZET
SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

15. Rendelkezés a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultációról

15.§

(1) Településkép-védelmi tájékoztatás, és szakmai konzultáció kötelező Remeteszőlős Község közigazgatási területén minden olyan építési tevékenységet megelőzően, mely építési engedély köteles tevékenységet, a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete 1.-24. pontja alá tartozó tevékenységet tartalmaz, valamint a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá esik, és településképi szempontból meghatározó területen található.

(2) Településkép-védelmi tájékoztatást, és szakmai konzultációt nem kell lefolytatni:

a) közterületről nem látható változást eredményező építési tevékenység esetében, vagy

b) kivitelezési időszakra, ideiglenesen felállított állvány, felvonulási épület, mobil wc, mobil mosdó-zuhanyozó építmény létesítésekor;

(3) Településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt – az (2) bekezdés hatálya alá tartozó eseten kívül - bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kérhet.

(4) A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt a kérelem írásban történő benyújtását követő 8 napon belül le kell folytatni.

(5) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a települési főépítész, annak hiányában a polgármester feladata.

(6) A településkép-védelmi tájékoztatásról és szakmai konzultációról a főépítész, illetve annak hiányában a polgármester emlékeztetőt készít, amelyben rögzített javaslatok és nyilatkozatok mindkét félre nézve kötelezőek.

(7) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció díjmentes.

VI. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

16. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

16.§

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Remeteszőlős Község közigazgatási területén minden, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek közül új építmény építésére, bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási és összevont engedélyezési eljárást megelőzően.

(2) Településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni:

a) homlokzati változással nem járó, kizárólag belső átalakítási munkákra vonatkozó, engedélyköteles építési tevékenységek esetén;

b) azon esetekben, amelyekben magasabb rendű jogszabályok alapján az Önkormányzat nem illetékes.

17. A véleményezési eljárás részletes szabályai

17.§

(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul. A kérelmet Remeteszőlős Község polgármesteréhez (továbbiakban: polgármester) az e rendelet 5. melléklete szerint meghatározott tartalommal és formában kell benyújtani.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell:

a) az e rendelet 3. melléklete szerinti, a „településképi vélemény iránti kérelem" nyomtatvány felhasználásával a kérelmező és a tervezett építési tevékenység adatait, valamint

b) a tervezett építési tevékenység, településképi bejelentési eljárás elbírálásához szükséges szintű tervdokumentációját, papír alapon 2 komplett példányban, és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót is mellékelni kell. A digitális adathordozón benyújtott dokumentáció pdf vagy jpg fájlformátumú lehet.

c) a rendelet 1. mellékletében felsorolt védett épületet, építményt érintő építési munkák esetén:

ca) a védett érték beavatkozással érintett részének felmérési dokumentációját,

cb) az anyaghasználatra, színezésre és az építési technológiára vonatkozó részletes tervet, valamint műszaki ismertetést,

cc) a munkák által érintett építményrészek, ornamentális és figurális díszítések, belső dekoratív falfestések, és a környezet jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját.

(3) A polgármester a településképi véleményét a települési főépítész szakmai véleményére alapozza.

(4) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell:

a) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció írásba foglalt – illeszkedésre vonatkozó – javaslatait, véleményét, illetve hogy

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

c) a településképi követelményeknek való megfelelést,

d) a közterület mentén az épület kialakításának (tömeg, tetőzet, homlokzat tagolása, nyílászárók kiosztása) módját és feltételeit;

e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítésénél:

ea) biztosított lesz-e, vagy marad-e az előírásoknak, illetve az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága;

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

f) a c) pontban foglaltakon túl, megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

fa) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz,

fb) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,

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

fd) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat,

fe) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére;

ff) nem sérti-e egyéb vonatkozásokban a szomszédos ingatlanok tulajdonosainak,

használóinak a jogos érdekeit, nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, kilátását.

g) településképet befolyásoló tömegformálás szempontjából az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

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

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

h) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

ha) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszközök szerint átalakuló épített környezethez,

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

hc) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő hirdetőfelületek elhelyezésére és kialakítására,

hd) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb műszaki berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a környezet adottságaihoz.

i) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

ia) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

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

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

id) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület rendeltetésszerű használatát,

ie) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.

VII. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

18. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

18.§

(1) Településképi bejelentési eljárással érintett:

a) a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek;

b) meglévő építmények rendeltetésének részleges vagy teljes megváltoztatása, rendeltetési egység számának megváltoztatása esetén, valamint

c) közterületen vagy közhasználatú magánterületen információs vagy más célú berendezés elhelyezése, átalakítása, megváltoztatása esetén.

(2) Településképi bejelentési eljárás területi hatálya:
a) az (1) bekezdés a) pontja tekintetében a település településképi szempontból meghatározó területe,
b) az (1) bekezdés b) pontja tekintetében a település településkép védelme szempontjából kiemelt területe, valamint
c) az (1) bekezdés c) pontja tekintetében a település közigazgatási területe.

(3) Amennyiben az (1) bekezdés c) pontja szerinti információs vagy más célú berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület használatára vonatkozó eljárás csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó hatósági határozat alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével folytatható le. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem mentesít a közterület-foglalási engedély beszerzése alól.

19. A bejelentési eljárás részletes szabályai

19.§

(1) A településképi bejelentési eljárás az építtető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (továbbiakban együtt: bejelentő) kérelmére indul. A kérelmet a polgármesterhez az országos követelményekben meghatározott tartalommal és formában kell benyújtani.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell:
a) az e rendelet 4. melléklete szerinti, a „településképi bejelentés iránti kérelem" nyomtatvány felhasználásával a kérelmező és a tervezett építési tevékenység adatait, valamint
b) tervezett építési tevékenység, településképi bejelentési eljárás elbírálásához szükséges szintű tervdokumentációját, papír alapon 2 komplett példányban, és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót is mellékelni kell. A digitális adathordozón benyújtott dokumentáció pdf vagy jpg fájlformátumú lehet. A műszaki dokumentáció tartalmi követelményeit az 5. melléklet állapítja meg, illetve a dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben előírt munkarészeket kell tartalmaznia.

(3) A polgármester hatósági határozatát a települési főépítész szakmai véleményére alapozza.

(4) A tevékenység a bejelentés alapján – a polgármester által kiadott igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz egyéb hatósági engedély nem szükséges.

(5) A polgármester által kiadott igazolás érvényessége az igazolás kiállításának dátumától számítva:

1. állandó építmény esetén végleges,
2. legfeljebb 180 napig fennálló építmény esetén legfeljebb180 nap,
3. reklámcélú hirdetmény és hirdető-berendezése – kivéve cégér – esetén legfeljebb 2 év,

4. cégér, valamint cégjelző- és címjelző hirdetmények és hirdető-berendezései esetén a működés befejezésének időpontja, de legfeljebb 5 év,
5. útbaigazító hirdetmény esetén a működés befejezésének időpontja, de legfeljebb 2 év.

VIII. FEJEZET
A HELYREHOZATALI KÖTELEZETTSÉG

20. A helyrehozatali kötelezettség előírásának rendje

20.§

A helyi védelem alatt álló ingatlanok településképi megjelenésének javítása érdekében, az azt rontó állapotú építményekre helyrehozatali kötelezettség írható elő, a következő feltételek együttes teljesülésével:

a) Helyrehozatali kötelezettséget a polgármester hatósági döntésében írhat elő.
b) Helyrehozatali kötelezettség kizárólag a településképben megjelenő (közterületről látható, közterület felőli rálátással érintett) építmény(ek)re írható elő.
c) A helyrehozatali kötelezettségnek tartalmaznia kell az alábbiakat:
   ca) az építmény beazonosítására alkalmas adatait (cím, helyrajzi szám, alaptérképi elhelyezkedés);
   cb) az építmény tulajdonosát/tulajdonosait;
   cc) a helyrehozatali kötelezettség által érintett szerkezet(ek), arculati elem(ek) leírását, vagy a teljes építmény megnevezését;
   cd) a helyrehozatal teljesítésének végső határidejét;
   ce) a határidő meghosszabbításának lehetőségeit, indokait;
   cf) a helyrehozatal nem teljesítésének szankcióit (pl. településképi kötelezés, településképi bírság).

IX. FEJEZET
A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

21.§

(1) A településkép javítása és a helyi örökség védelme érdekében az építmény meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét kell előírni, és a védett épület, építmény, épületrész eredeti állapotának megfelelő állapot helyreállítására kell kötelezni
   a) azt, aki védett építményt károsít, elbont, megsemmisít,
   b) az építmény tulajdonosát, ha az építmény műszaki állapota, és emiatt településképi megjelenése nem megfelelő, vagy a műszaki állapot építészeti értéket veszélyeztet.

(2) A településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei:
   a) településképi kötelezés, valamint
   b) településképi bírság.

21.A településképi kötelezési eljárás

22.§

(1) A településképi kötelezési eljárás részletes szabályai:

a) A településképi kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre indul.

b) A településképi kötelezési eljárást a polgármester folytatja le, és hatósági határozat formájában kötelezést bocsát ki.

(2) A településkép javítása és a helyi örökség védelme érdekében az építmény meghatározott időn belüli helyrehozatali kötelezettségét kell előírni, és a védett épület, építmény, épületrész eredeti állapotának megfelelő állapot helyreállítására kell kötelezni

a) azt, aki védett építményt károsít, elbont, megsemmisít,

b) az építmény tulajdonosát, ha az építmény műszaki állapota, és emiatt településképi megjelenése nem megfelelő, vagy a műszaki állapot építészeti értéket veszélyeztet.

c) polgármester ültetési kötelezettséget ír elő, ha az építéssel összefüggésben a zöldfelületek kialakítása, parkolók fásítása, növényzettelepítés nem valósult meg, vagy nem megfelelő, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg.

d) A polgármester hivatalból jelzi az építésügyi hatóságnak, ha:

da) a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne,

db) a telek beépített, vagy be nem épített területét nem a rendeltetésének megfelelően használják,

dc) az építéssel érintett telek és környezete az építkezés és kapcsolódó munkálatok ideje alatt településképet sértő módon nincs bekerítve.

e) Ha a c) pont szerinti kötelezés tulajdonostól eltérő kötelezettje nem állapítható meg, vagy jogszabály úgy rendelkezik, akkor a tulajdonosnak kell helytállnia.

22. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

23.§

(1) Településképi kötelezés bocsátható ki, melynek keretében településképi bírság szabható ki, valamint az építmény átalakítására, vagy elbontására kötelezhető az építmény tulajdonosa, ha

a) településképi véleményezési eljárás és településképi bejelentési eljárás kezdeményezésének elmulasztása áll fenn,

b) a bejelentésben vagy döntésben meghatározottól eltérő tevékenység végzése valósul meg,

c) a helyi egyedi védelem alatt álló építményhez annak megjelenését zavaró, az örökségvédelmi érték csökkenését okozó módon épületrészt, épületdíszt, vakolatot, egyéb elemet hozzáépítenek, saját hirdetőfelületet, kirakatszekrényt helyeznek el, a tetőt átalakítják,

d) építmény megjelenése, tömege, anyaghasználata, színezése nem felel meg a településképi követelményeknek,

e) a műszaki berendezések elhelyezése, kialakítása nem felel meg a településképi követelményeknek.

f) az e rendeletben előírtak szerinti kötelezettséget elmulasztotta.

g) döntés végre nem hajtása merül fel.

(2) A településképi bírság legnagyobb kiszabható összegét a 6. melléklet tartalmazza.

(3) A bírság megfizetésének határideje a határozat kézhezvételétől számított 30 nap.

(4) Fellebbezést a döntés kézbesítésétől számított 15 napon belül írásban, Remeteszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének címezve, az Önkormányzati Hivatalnál lehet

benyújtani. A Képviselő-testület döntése a megfellebbezett döntést helybenhagyja, vagy módosítja.
(5) Védett építmény esetén az eredeti állapot helyreállítását az önkormányzat elvégeztetheti, és ennek költségeit áthárithatja a kötelezettre.
(6) Az önkormányzat az eredeti állapotot védett építmény esetén az erre irányuló felhívás mellőzésével azonnal helyreállíttathatja, ha a védett értékek pusztulásának veszélye miatt indokolt.
(7) A településképi bírság ismételten is kiszabható addig, amíg a településképet rontó állapot nem szűnik meg.
(8) A településképi bírság kiszabásánál az alábbi szempontokat kell mérlegelni:
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, valamint
g) méltányosságot.

23. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

24.§

(1) A településképi bírságot határozatban kell kiszabni, és tértivevényes levél útján kell kézbesíteni a bírsággal sújtott érintettnek.
(2) A településképi bírság megfizetésének módja:
a) közvetlenül az Önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára történő befizetéssel.
b) az a) pontban szereplő megfizetési mód elmaradása esetén a meg nem fizetett bírság köztartozásnak minősül, és adók módjára kell behajtani.

X. FEJEZET
ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

24. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönző rendszere

25.§

A településképi követelmények alkalmazására az önkormányzat az alábbi ösztönző rendszert alkalmazhatja:
a) arculati verseny meghirdetése/lebonyolítása a településképi követelményeket teljesítő épületek tulajdonosai számára;
b) a Településképi Arculati Kézikönyv módosításánál, a megvalósult jó példák fejezetébe az érintett épület/épületrész beemelése.

XI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

25.Hatálybalépés és átmeneti rendelkezések

26.§

(1) Ez a Rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(2) A hatálybalépésekor már folyamatban lévő ügyekben kizárólag az építtető, vagy a tulajdonos kérésére alkalmazhatók a Rendelet előírásai.

Remeteszőlős, 2018. június 25.

Szathmáry Gergely
polgármester sk.

dr. Kovács Dénes
jegyző sk.

A rendelet kihirdetve: 2018. június 25.

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

dr. Kovács Dénes
jegyző sk.

Egységes szerkezetbe foglalva: 2024. április 26.

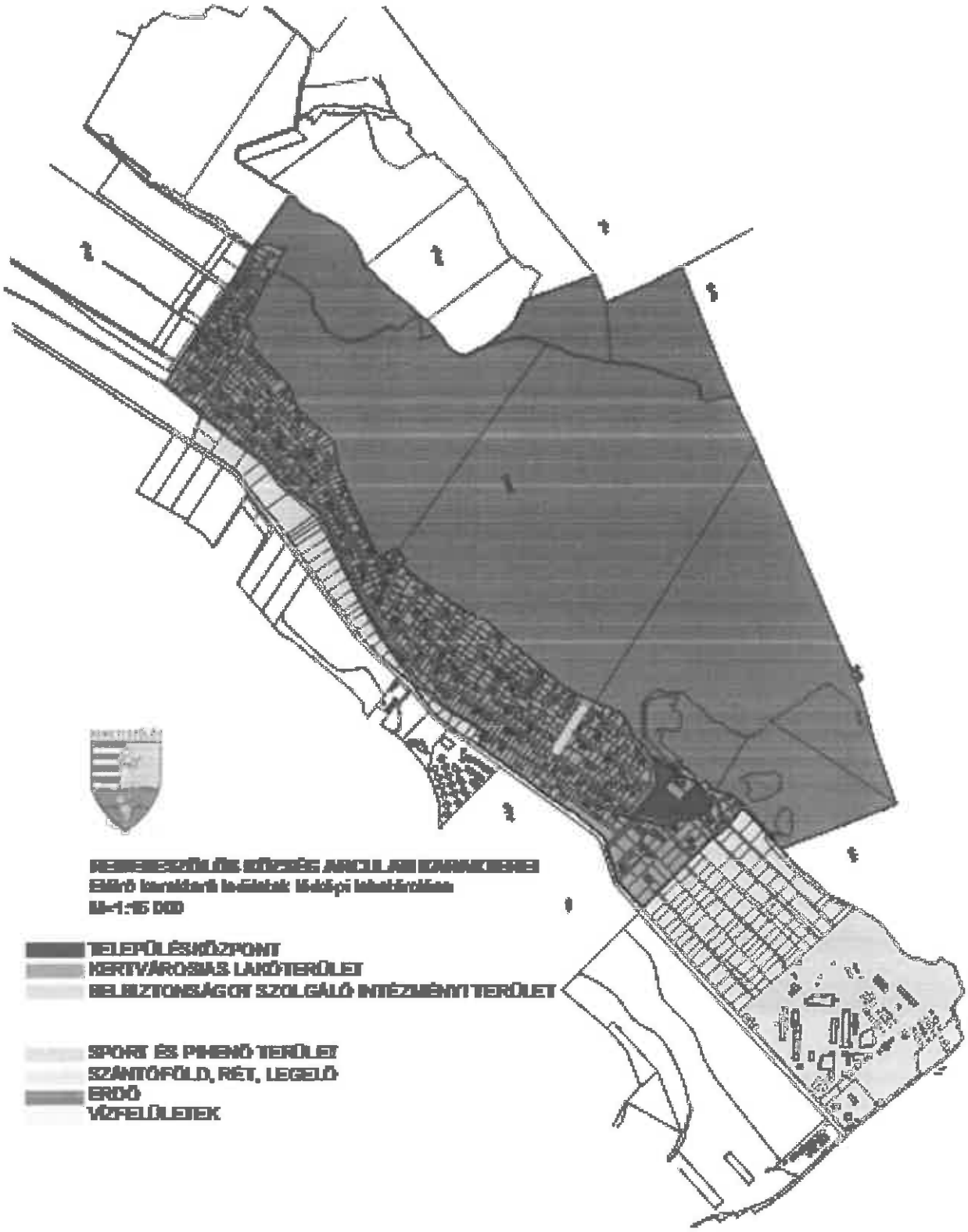
dr. Verhóczki Zita
jegyző

1. melléklet a 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelethez

Helyi védett értékek jegyzéke

Az önkormányzat egyedi védelem alá helyi építészeti örökséggé nyilvánítható elemet, vagy elemeket nem helyez.

Településképi szempontból meghatározó településrészek lehatárolása



3. melléklet a 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY KÉRELEM

Alulírott ..... **(név) településképi véleményt kérek a következők szerint:**

Benyújtó neve, elérhetősége: .....

Tervező Neve: .....

(Cég neve): .....

Címe: .....

Telefonszáma, ...

e-mail: .....

Jogosultsága: .....

Építtető neve és címe, telefonszáma, e-mail: .....

.....

Kérelem tárgya, terv típusa, építési program rövid ismertetése:

.....

.....

Ingatlan Címe: .....

Helyrajzi száma: .....

Övezeti besorolása: .....

Tervezett adatok: Beépített bruttó szintterület: .....m^2

Telek beépítettsége: .....%

Szintterületi mutató: .....%

Zöldfelületi mutató: .....%

Elhelyezendő személygépkocsik száma:.....db

Elhelyezendő kerékpárok száma: .....db

Építménymagasság: .....m

A tervezett építési tevékenységhez fűződő építéshatósági engedélyezési eljárás fajtája:[5]

építési engedély: - új építmény építése
- meglévő építmény bővítése/átalakítása
- érvényes építési engedély módosítása

összevont telepítési eljárás
fennmaradási engedély

egyéb: .....

A helyszín védett területen fekszik-e: igen nem

ÉDTR-hez hozzáférés : .....

egyéb: .....

Kelt (helyen és időben): ....., ...
aláírás

[5] tervezett tevékenység aláhúzandó

4. melléklet a 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelethez

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉS

Alulírott ..... **(név) településképi bejelentést teszek a következők szerint:**

Benyújtó neve, elérhetősége: .....

Tervező Neve: .....

(Cég neve): .....

Címe: .....

Telefonszáma, ...

e-mail: .....

Jogosultsága: .....

Építtető neve és címe, telefonszáma, e-mail: .....

.....

Kérelem tárgya, terv típusa, rövid ismertetése:

.....

.....

A folytatni kívánt tevékenység:[6]

építési tevékenység, rendeltetésváltoztatás, reklámelhelyezés

Ingatlan Címe: .....

Helyrajzi száma: .....

Övezeti besorolása: .....

A folytatni kívánt tevékenység tervezett időtartama:

.....

egyéb:.....

Kelt (helyen és időben): ....,

.....

aláírás

[6] tervezett tevékenység aláhúzandó

1. Bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek és a benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma

1.1. Védett területen, védett épületen

	A	B
	bejelentésköteles építési tevékenység	**benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma**
1.	Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása	műszaki leírás, szükség szerint homlokzato(ka)t vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványterv, fotómontázs, színezési terv, alaprajz a megértéshez szükséges, de minimum 1:200 léptékarányban, közművek elhelyezkedését is feltüntető helyszínrajz, M=1:500 méretarányban
2.	Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása	
3.	Meglévő építményen új égéstermék-elvezető kémény létesítése	
4.	Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése, melynek építése nem engedélyköteles.	
5.	Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.	

1.2. Közterületről látható építési tevékenység esetén

	A	B
	bejelentésköteles építési tevékenység	**benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma**
1.	Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek építése nem engedélyköteles	műszaki leírás, szükség szerint homlokzato(ka)t vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványterv, fotómontázs, színezési terv, alaprajz a megértéshez szükséges, de minimum 1:200 léptékarányban, közművek elhelyezkedését is feltüntető helyszínrajz, M=1:500 méretarányban
2.	Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása	
3.	a homlokzat megváltoztatása szellőző-, klímaberendezés, áru- és pénzautomata rászerelésével	
4.	Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és - tároló	
5.	Kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő építése, meglévő átalakítása, bővítése	

1.3. A teljes közigazgatási területen

	A	B
	bejelentésköteles építési tevékenység	**benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma**
1.	kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m2 alapterületet	műszaki leírás, szükség szerint homlokzato(ka)t vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványterv, fotómontázs, színezési terv, alaprajz a megértéshez szükséges, de minimum 1:200 léptékarányban, közművek elhelyezkedését is feltüntető helyszínrajz, M=1:500 méretarányban
2.	nettó 10 m^3 térfogatot és 2,0 m gerincmagasságot meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m3 térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot	
3.	Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága több, mint 2, 0 m, de nem haladja meg a 6,0 m-t.	
4.	Megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedés (sátorszerkezet)	
5.	Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyre-állítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek legmagasabb pontja magasabb, mint 5,0 m, építési telken az alapterülete nagyobb, mint 20 m^2 vagy a legmagasabb pontja magasabb, mint 2, 0 m	
6.	Növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek a legnagyobb magassága több, mint 4,0 m, építési telken alapterülete több mint 100 m2 vagy magasabb, mint 3, 0 m	
7.	a 2, 0 és 6,0 m közötti magasságú, 10 és 60 m^3 között térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése	
8.	Utasváró fülke	
9.	Közterülettel határos kerítés, nem engedélyköteles és egyszerű bejelentéshez sem kötött támfal, kapuépítmény, támfalgarázs	műszaki leírás, geodéziai felmérés, helyszínrajz alaprajz, metszet, nézetrajz a megértéshez,

		látványterv szükséges, de legalább 1:200 léptékarányban

2. Bejelentési eljáráshoz kötött rendeltetésváltoztatások és a benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma

	A	B
	bejelentésköteles rendeltetésváltoztatás	**benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma**
1.	épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.	műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében várható változásokat, hatásokat, továbbá a fellépő plusz parkoló szükségletet, és annak megoldási módját. bb) az új rendeltetési egység létrehozásával érintett helyiségek alaprajzát a megértéshez szükséges léptékarányban, de minimum 1:200 léptékarányban,
2.	az új rendeltetés telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé	műszaki leírás, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, és technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat, parkoló szükségletet, és annak megoldási módját, (szükség szerint) helyszínrajz, a változtatással érintett helyiség, vagy helyiségcsoport alaprajza a csatlakozó szomszédos helyiségek rendeltetésének megjelölésével, a megértéshez szükséges léptékben, de legalább 1:200 léptékarányban; (szükség szerint) homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványtervet, fotómontázst
3.	az új rendeltetés a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet	
4.	az új rendeltetés a korábbi rendeltetéshez képest jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat	
5.	az új rendeltetés a korábbi rendeltetéshez képest a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé	
6.	érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet	
7.	érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti	

3. **Bejelentési eljáráshoz kötött saját hirdetőfelület és reklámelhelyezések és a benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma**

	A	B
	bejelentésköteles hirdetőfelület és reklámelhelyezés	**benyújtandó műszaki dokumentáció tartalma**
1.	az építmények közterületről látható homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített a) cég- és címtábla, cégér vagy cégérszerű reklámtábla, ha mérete meghaladja az 1,0 m2-t, b) egyedi tájékoztató tábla, ha mérete meghaladja az 1,0 m2-t, c) kirakat	műszaki leírás, homlokzati rajz, fotómontázs vagy látványterv
2.	b) az építmények közterületről látható homlokzatára, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített, építési telek, telek közterületről látható részén elhelyezett, illetve közterületen, vagy közhasználatra átadott magánterületen elhelyezett hirdetőtábla, kirakatszekrény, ha mérete meghaladja az 1,0 m2-t,	
3.	közterületen vagy közhasználatú magánterületen elhelyezett hirdetőoszlop	
4.	önálló saját hirdetőfelület-, vagy reklámhordozó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak magassága több mint 5,0 m, építési telken több, mint 3, 0 m.	műszaki leírás, szükség szerint homlokzato(ka)t vagy a közterületről látható felületek változtatását bemutató látványterv, fotómontázs, színezési terv, alaprajz a megértéshez szükséges, de minimum 1:200 léptékarányban, közművek elhelyezkedését is feltüntető helyszínrajz, M=1:500 méretarányban

A településképi bírság kiszabható legnagyobb összege

	A	B	C
		kiszabható bírság legnagyobb összege	
	településképi bírság kiszabásának alapja	**Természetes személy esetén**	**Jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén**
1.	védett építményt károsítása, elbontása, megsemmisítése	200.000,-Ft	1.000.000,-Ft
2.	védett építményhez annak megjelenését zavaró, vagy az örökségvédelmi érték csökkenését okozó módon épületrész, épületdísz, vakolat, stb. hozzáépítése, saját hirdetőfelületet, kirakatszekrényt elhelyezése, tető átalakítása	200.000,-Ft	1.000.000,-Ft
3.	az építmény műszaki állapota, és emiatt településképi megjelenése nem megfelelő, vagy a műszaki állapot építészeti értéket veszélyeztet	150.000,-Ft	500.000,-Ft
4.	védett épületen a nyílászárók eredetitől eltérő anyagú, osztású nyílászáró cseréje	nyílászáróként 50.000 Ft,-	nyílászáróként 150.000 Ft,-
5.	védett épület utcai homlokzatán hőszigetelés kialakítása, ha a homlokzaton vakolatdísz, tagozat, téglaburkolat kerül eltakarásra, vagy megsemmisítésre	180.000 Ft	800.000 Ft
6.	az új vagy felújított nem védett épület, építmény megjelenése, tömege, anyaghasználata, színezése nem felel meg a településképi követelményeknek	100.000,-Ft	500.000,-Ft
7.	a műszaki berendezések elhelyezése, kialakítása nem felel meg a településképi követelményeknek	100.000,- Ft	200.000,- Ft
8.	bejelentés elmulasztása, ha egyébként a bejelentésre kötelezett tevékenység megfelel a követelményeknek	100.000 Ft	200.000 Ft