

**Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
3/2019. (V. 02.) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Pest Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Dabasi Járási Hivatala, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a honvédelemért felelős miniszter, valamint Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (X.31.) önkormányzati rendeletében felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja**

**1. §**

E rendelet célja Pusztavacs Község településképeinek, épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
2. *Cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat.
3. *Címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
4. *Fényreklám*: tartószerkezeten elhelyezett, reklám megjelenítésére alkalmas led panel, videófál, monitor.
5. *Földszínek*: tört, meleg színek, melyek a barna-vörös-narancs-sárga-zöldessárga színtartomány közepesen telített árnyalatai.
6. *Hirdető-berendezés*: hirdetések, reklámok elhelyezésére szolgáló, fixen rögzített vagy mozgó, közterületről érzékelhető szerkezet, mely képi, illetve hang effektusok megjelenítésére, valamint információk tárolására is alkalmas.

7. *Kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
8. *Pasztellszín*: a színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyek között előnyben kell részesíteni a meleg árnyalatokat, mint a bézs, narancs, sárga, barna, vörös árnyalatai.
9. *Rikító szín*: nagy telítettségű, élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek.
10. *Védett érték*: helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem.

## **II. Fejezet** **A helyi védelem**

### **3. A helyi védelem célja, feladata, tárgya**

#### **3. §**

- (1) A helyi védelem célja Pusztavacs Község településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző építészeti örökségeinek és táji értékeinek védelme, a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- (2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő értékek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.
- (3) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az érték (épület, építmény, utcarész, településrész, közterületen lévő szobor, emlékmű stb.) melyet a képviselő-testület építészeti, néprajzi, településtörténeti, környezeti, esztétikai értéke miatt védendőnek minősít.
- (4) A helyi egyedi védelem alatt álló védett értékeket az 1. melléklet tartalmazza.

### **4. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai**

#### **4. §**

- (1) A település polgármesteréhez benyújtott írásos javaslattal bármely cselekvőképes nagykorú természetes és jogi személynek joga van kezdeményezni a védetté nyilvánítást.
- (2) A védetté nyilvánítás kezdeményezéséhez a javaslattevőnek mellékelnie kell:
  - a) a helyszínrajzot,
  - b) a védendő értéket teljes egészében vagy értelmezhető mértékben megjelenítő fotódokumentációt,
  - c) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
  - d) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (3) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik. Az értékvizsgálatot és szakmai indoklást az önkormányzat készíti vagy készítteti el.
- (4) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) a védelem alatt álló érték megnevezését, címét, helyrajzi számát,
  - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indoklását,
  - c) a védett érték felmérési és fotódokumentációját,
  - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (5) A védelem megszüntetéséről a képviselő-testület dönt.
- (6) A védelem megszüntetése esetén figyelembe kell venni a védetté nyilvánítás egykori szempontjait, és a védelem megszüntetése felvetésének indokait.

- (7) A helyi védelemmel kapcsolatos eljárásban született döntésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről vagy törléséről a jegyző gondoskodik. A bejegyzés elmaradása a védettséget nem érinti.
- (8) Helyi védelem alá helyezésről, vagy megszüntetéséről kizárólag a Képviselő-testület hozhat – e rendelet módosítása, vagy felülvizsgálata keretében – döntést.

#### **5. §**

- (1) A védett érték csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg, amelynek a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveget kell tartalmaznia: „*Védett helyi érték - évszám*”.
- (2) A tábla elkészítéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.
- (3) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a helyi védelem alatt álló építményen, vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

### **5. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

#### **6. §**

- (1) A védett értékekről az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltakon túl:
  - a) az értékeket bemutató térképet, terv és fotóanyagot,
  - b) a védett érték állapotfelmérésének adatait, a helyreállítási javaslatot, valamint
  - c) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.

### **6. A védettséghez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

#### **7. §**

- (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) A helyi egyedi védelem tárgyának – a védettség alapját jelentő értékét képező –
  - a) eredeti külső megjelenését,
  - b) beleértve az ahhoz csatlakozó tetőfelületet és vízelvezető rendszert is,
  - c) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész- és befoglaló méreteit,
  - d) eredeti anyaghatását, nyílászárók esetében az eredeti anyaghasználatát,
  - e) eredeti épülettartozékaitmeg kell őrizni, szükség esetén helyre kell állítani.

### **7. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó településképi önkormányzati támogatás és ösztönző rendszer**

#### **8. §**

- (1) A védett értékek fenntartását és felújítását az önkormányzat támogatja. Ezen támogatások igénybe-vételére akkor van lehetősége a helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan tulajdonosának, ha védettség alatt álló épületek külső megjelenését érintő felújítás vagy rekonstrukció érdekében végzett munka szükséges.
- (2) Az önkormányzat az (1) bekezdés szerinti támogatások teljesítéséről az adott évben e jogcímre elkülönített kiadási előirányzataiból, az önkormányzat adott évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendeletben és a vonatkozó határozatában rögzített elvek, feltételek, döntési határidők és rangsorolási mód alapján határozattal dönt.
- (3) Ha a képviselő-testület az önkormányzat adott évi költségvetéséről szóló önkormányzati rendelet elfogadásakor úgy dönt, hogy nem különít el a (2) bekezdésben meghatározott kiadási előirányzatot, akkor a kérelmeket forráshiányra hivatkozva el kell utasítani.

### **III. Fejezet** **Településképi szempontból meghatározó területek**

#### **8. Pusztavacs Község településképi szempontból meghatározó területei**

##### **9. §**

- (1) Az önkormányzat településképi szempontból meghatározó területekként jelöli az alábbi területeket:
  - a) Településközpont,
  - b) Változó megjelenésű lakóterület,
  - c) Hagyományos falusias lakóterület,
  - d) Gazdálkodó falusias lakóterület,
  - e) Gazdasági területek,
  - f) Különleges területek,
  - g) Egyéb külterület.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

##### **10. §**

- (1) Településképi védelme szempontjából kiemelt területek:
  - a) országos jelentőségű védett természeti terület,
  - b) országos ökológiai hálózat övezetei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület),
  - c) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete;
  - d) műemlékek és műemléki környezet.
- (2) A településképi védelme szempontjából kiemelt területek felsorolása és lehatárolása függeléként e rendelethez csatolandó.

### **IV. Fejezet** **Településképi követelmények**

#### **9. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

##### **11. §**

- (1) A 9. § (1) bekezdésében meghatározott területeken kialakult beépítésű tömbökben új építés esetén a gerincmagasság illeszkedjen a szomszédos épületek gerincmagasságához.
- (2) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

## 10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

### 12. §

- (1) A 9. § (1) bekezdésében meghatározott területeken az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak, kerítéseinek színezésére rikító színek használata településképvédelmi szempontból nem megengedett.
- (2) A homlokzatok burkolóanyaga – a gazdasági területek kivételével – nagyeleemes fém és műanyag hullám- illetve trapézlemez burkolat nem lehet.
- (3) Homlokzat színezése során fehér, tört-fehér, illetve pasztellszínek és földszínek alkalmazhatók.
- (4) Az építési telkek határvonalain elsősorban nem tömör kerítés és/vagy élősövény létesíthető. Tömör kerítés természetes anyagokból létesíthető.
- (5) A zöldfelület kialakításának követelményei:
  - a) A településképi szempontból meghatározó területeken tájban honos és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítése javasolt.
  - b) A településképi szempontból meghatározó területeken, a tájidegen, invazív növényfajok nem alkalmazhatók.

### 13. §

- (1) A 9. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott **Településközpont** területen az épületek az utcával párhuzamos gerincű nyeregtetővel alakíthatók ki.
- (2) Kialakult beépítésű tömbökben új építés esetén a tetőhajlásszög maximum 45° lehet.
- (3) Új lakó- és középület építése vagy felújítása esetén alkalmazható tető-héjazati anyag: a hagyományos égetett cserép színárnyalatainak megfelelő színű cserép, betoncserep, bitumenes zsindegy, vagy cserépfedést utánozó fémlemez.
- (4) A tetőhéjzat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjzat - kivéve a gyárilag színárnyalatos kivitelűt - nem helyezhető el.
- (5) Homlokzatfelújítás a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.
- (6) Az egy telken lévő építmények tömegei és homlokzatai úgy alakíthatók ki, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (7) Előkert nélküli beépítésen elhelyezésre kerülő utcafronti épületek közterület felé néző homlokzatán a közterületre kivezető ereszcsonatorna nem helyezhető el, kivéve a homlokzati falba beépítve, illetve takartan vagy a terepszint alatt az utcai vízelvezető hálózatba elvezetve helyezhető el.

### 14. §

- (1) A 9. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott **Változó megjelenésű lakóterületen** a kialakult beépítésű tömbökben új építés esetén a tetőhajlásszög maximum 45° lehet.
- (2) A lakóépületek tetőfedése cserép, betoncserep, bitumenes zsindegy és egyéb hagyományos héjazattal létesíthető.
- (3) A tetőhéjzat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjzat - kivéve a gyárilag színárnyalatos kivitelűt - nem helyezhető el.
- (4) A homlokzat részleges felújítása során a meglévőtől színében és anyagában kirívóan eltérő anyag nem alkalmazható.

### 15. §

- (1) A 9. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott **Hagyományos falusias lakóterületen** a tetőhajlásszög 45°-os lehet.
- (2) A magastetőt csillogásmentes (matt), felülettel lehet kialakítani, a településképhez illő, jellemzően piros, barna, vagy égetett cserép színben.
- (3) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatossá kivitelűt - nem helyezhető el.
- (4) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

#### 16. §

- (1) A 9. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott **Gazdálkodó falusias lakóterületen** kontyolt nyeregtetős épület építése javasolt, tetőhajlásszöge maximum 45° lehet.
- (2) A tetőhéjalás cserép, betoncserep, bitumenes zsindele és egyéb hagyományos tetőfedő anyag lehet.

#### 17. §

- (1) A 9. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott **Gazdasági területeken** tetőfedés színeként természetes színek (zöld és árnyalatai, barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, fehér, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók.
- (2) Épületcsoportnál azonos tetőalakítást javasolt alkalmazni.

#### 18. §

- (1) A 9. § (1) bekezdés g) pontjában meghatározott **Egyéb külterületen** az épületek tetőfedése – a nagyfeszítávú csarnokszerkezetek kivételével – kis elemes cserép vagy fémlemez héjazattal létesíthető.
- (2) Erdőterületeken az elhelyezhető lakóépület magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45 fok között választható meg.
- (3) Mezőgazdasági területeken kerítés természetes hatású anyag használatával létesíthető.

### 11. Helyi egyedi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó építészeti követelmények

#### 19. §

- (1) A helyi védelem alatt álló épületek és építmények esetében meg kell őrizni a kialakult beépítési módot, a hagyományos homlokzati megjelenést, tömeg- és tetőformát, párkány- és gerincmagasságot.
- (2) A védett épületek színezését a szomszédos 1–1 épület színezésének figyelembe-vételével, azzal harmonizálóan kell megtervezni.
- (3) Ha a helyi egyedi védelem tárgyának egy részét, részletét korábban az eredetitől stílusidegen módon eltérő megjelenésűvé alakították át felületképzéssel, tagozatok, nyílászárók méretének vagy nyílásrendjének megváltoztatásával vagy egyéb módon, és az eredeti építéskori állapotára vonatkozó dokumentumot nem lehet fellelni, akkor azt a homlokzat megfelelő megmaradt eredeti elemeinek vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (4) A helyi egyedi védelem alá helyezett objektumot lehet bővíteni, korszerűsíteni. A bővítés lehetőségét településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció keretében kell vizsgálni, melyben tisztázandó a bővítés által létrejött építészeti minőség és a védett érték összhangjának biztosítása.
- (5) A védett épületeket úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedjen, és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

- (6) Helyi egyedi védelem alatt álló objektum közterület felől látható homlokzatán és tetőfelületén, továbbá az ingatlanok elő- és oldalkertjében, kerítésén hírközlési, gépészeti és elektromos berendezéseket, valamint ezek szerelvényeit látható módon nem lehet elhelyezni.
- (7) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
- (8) A helyi védelem alatt álló épületen cégért, cég-, címtáblát úgy lehet kihelyezni, hogy az ne takarjon ki építészeti tagozatot.
- (9) Felirati táblát csak hagyományosan, a bejárat mellett – az eklektikus és szecessziós épületeken erre a célra eredetileg kialakított falmezőben – lehet elhelyezni.

## **12. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó szabályok**

### **20. §**

- (1) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek: a 10 §. (1) bekezdésében meghatározott területek.
- (2) A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: a 9. § (1) bekezdés e) és g) pontjában meghatározott területek, az (1) bekezdés figyelembevételével.

### **21. §**

- (1) A műemléki környezetben és a községközpont területén a földfelszín felett vezetett vezetékhalózatok (villamos energia, táv- és hírközlés) átépítése, rekonstrukciója vagy új hálózat építése csak földfelszín alatti kialakítással lehetséges.
- (2) Hír- és távközlést szolgáló közcélú antenna és tartószerkezete nem helyezhető el:
  - a) műemlék építményen és telkén,
  - b) a műemléki környezetben,
  - c) helyi egyedi védelem alatt álló épületen és telkén,
  - d) a községközpont (Béke tér) településközpont vegyes területén,
  - e) oktatási, egészségügyi és szociális építményen és annak telkén,
  - f) természetvédelmi és egyéb természeti területen,
  - g) az országos ökológiai hálózat övezetében.

### **22. §**

A fényszennyezés elkerülése érdekében szükséges az alábbi szempontok figyelembe vétele a közvilágítás és külső világító testek elhelyezése, korszerűsítése esetében:

- a) kerülni kell a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz;
- b) az utcákat egyenletesen, és amennyire csak lehet, alacsony intenzitással kell megvilágítani;
- c) a kültéri világítás a tényleges használat idejéhez igazítandó, illetve 22 óra, vagy éjfél után közvilágítás fénye csökkenthető.

## **13. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

### **23. §**

- (1) A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt gépészeti kapcsolószekrények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva lehet kiválasztani. A berendezések a közmű üzemeltetők előírásainak

figyelembe vételével az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők, illetve építhetők a kerítésbe.

- (2) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés az épület közterületről látható homlokzatán és tetőfelületén nem helyezhető el, kivéve, ha műszaki szükségszerűség okán elhelyezése más módon nem oldható meg, ebben az esetben az épület közterületről látható homlokzatán és tetőfelületén csak takartan helyezhető el.
- (3) A közterületről látható homlokzaton (ablak)klíma berendezés az épület megjelenéséhez illeszkedve, vagy takart módon létesíthető. A kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az a közterületre vagy a szomszédos ingatlanra nem folyhat át.

#### **14. Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

##### **24. §**

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cégér, cégfelirat) és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), valamint a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.
- (2) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.
- (3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

#### **15. Reklámra, reklámhordozóra vonatkozó településképi követelmények**

##### **25. §**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen reklámok, reklámhordozók, cég-, címtáblák és cégek csak a jelen rendeletben előírt célra és módon, településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló Korm. rendeletben meghatározott területfelhasználású területen és módon.
- (2) Az elhasználódott, felújítandó, aktualitását veszített reklámhordozót, reklámtartóberendezést, hirdető-berendezést a tulajdonosnak 30 napon belül el kell távolítania. Felújítást követően az új településképi előírások szerint helyezhetők el.

##### **26. §**

- (1) Reklám-, illetve hirdető berendezés elhelyezése közterületen csak utcabútoron - utasváró, kioszk, információs vagy más célú berendezés – lehetséges.
- (2) Utasváró hát- vagy oldalfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.



- (3) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kioszk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kioszk homlokzatán murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.
- (4) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.
- (5) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következők hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el:
  - a) cégtábla,
  - b) cégér,
  - c) címtábla,
  - d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.
- (6) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

### 27. §

- (1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.
- (2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.
- (3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

### 28. §

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó – saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közösségi intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz.

## 16. Információs vagy más célú berendezések elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

### 29. §

- (1) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:
  - a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
  - b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;

- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
  - d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
  - e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk; gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információk
- (2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, hogy tartalmazzon.
  - (3) A más célú berendezés reklámcéllra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés.

### **30. §**

- (1) Közterületen információs célú berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.
- (2) A település területén legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs célú berendezés létesíthető.
- (3) Közművelődési célú hirdetőoszlop közterületen elhelyezhető.
- (4) Közterületi információs célú berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

## **V. Fejezet**

### **Településkép-érvényesítési eszközök**

#### **17. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

### **31. §**

- (1) A település főépítésze - alkalmazása hiányában a polgármester - szakmai konzultáció keretében tájékoztatást biztosít a településképi követelményekről, valamint a hatályos településrendezési eszközben foglalt előírásokról.
- (2) Az építetőnek vagy meghatalmazottjának az építés megkezdése előtt szakmai konzultációt kell kérni:
  - a) Ha a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló Korm. rendelet hatálya alá tartozó, egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység alapján történő új lakóépület építése, illetve meglévő épület bővítése történik.
  - b) A helyi védett építmények külső vagy belső felújítási, helyreállítás, bővítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármely módon érintő munka – függetlenül attól, hogy az építési engedély alapján, vagy anélkül végezhető – megkezdése, valamint a védett építmény rendeltetésének megváltoztatása esetén.
  - c) Közterületen kapubeálló, híd építése, átépítése esetén.
- (3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a polgármesternek címezve kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:
  - a) az építető vagy kérelmező nevét, címét, telefonos elérhetőségét,
  - b) a tervezett építési tevékenység helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
  - c) az építési tevékenység rövid leírását,
  - d) az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.

- (4) A polgármester a kérelmezőt a konzultáció időpontjáról postai úton, vagy e-mailben értesíti.
- (5) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell lefolytatni.
- (6) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben a felvetett javaslatokat, valamint az önkormányzati főépítész vagy a polgármester lényeges nyilatkozatait kell rögzíteni.

## **18. A településképi véleményezési eljárás**

### **32. §**

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) új építmény építési engedélyezési eljárását megelőzően,
- b) meglévő építmény bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló Korm. rendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.

### **33. §**

- (1) Településképi véleményezési eljárás a Korm. rendeletben foglaltak szerint kerül lefolytatásra.
- (2) A polgármester véleménye a 31. §-ban meghatározott esetekben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

### **34. §**

- (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet az e rendelet 3. mellékletében foglalt mintának megfelelően kell benyújtani és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az ÉTDR tárhelyére fel kell tölteni.
- (2) A kérelemhez az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni a Korm. rendeletben meghatározott tartalommal.
- (3) A településképi vélemény kialakításánál a Korm. rendeletben meghatározott szempontokat és e rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (4) A polgármester véleményében a tervezett építési tevékenységet
  - a) engedélyezésre – feltétel nélkül, vagy feltétel meghatározásával – javasolja, vagy
  - b) engedélyezésre nem javasolja, ha
    - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg a (1) és (2) bekezdésben meghatározottaknak, vagy
    - bb) a főépítész szakmai álláspontja a tervezett építési tevékenységet nem támogatja.
- (5) A polgármester a hiánytalan kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét a kérelmezőnek.

## **19. A településképi bejelentési eljárás**

### **35. §**

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül:

- a) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.
  - b) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén.
  - c) Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése esetén, melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.
  - d) Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén, amennyiben közterületről látható.
  - e) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t;
  - f) Kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén.
- (2) A település teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:
- a) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén;
  - b) az önálló rendeltetési egységek számának változásakor, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználata korábbi rendeltetéshez képest
    - ba) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,
    - bb) többlet-parkolóhelyek kialakítását teszi szükségessé,
    - bc) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet,
    - bd) érinti a kapcsolódó közterület közúti, vagy gyalogos, kerékpáros forgalmát;
  - c) védett érték közterületre néző homlokzatán történő színezés, új tetőhéjalás, nyílászáró csere, valamint előtető építése esetén;
  - d) védett értéken cégér, üzletfelirat elhelyezése tekintetében;
  - e) reklámok, reklámhordozók elhelyezésével, átalakításával kapcsolatban.

### 36. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma
- a) megfelel-e az e rendeletben foglalt előírásoknak,
  - b) kidolgozása a szakmai konzultáció szerint történt-e,
  - c) a b) pont szerinti előírásoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e az e rendelet előírásainak
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, burkolatát, műtárgyait, valamint növényzetét.

### 37. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás az építetű, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul.

- (2) A kérelmet Pusztavacs Község Polgármesteréhez a Korm. rendelet 26/B.§ (2) és (3) bekezdésekben meghatározott tartalommal, a 34. § szerinti építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani, az e rendelet 4. mellékletét képező kérelem benyújtásával.
- (3) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Korm. rendeletben meghatározottak szerint folytatja le.
- (4) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntését és a döntés ellenőrzését - amennyiben a településen önkormányzati főépítész van alkalmazásában - az önkormányzati főépítész készíti elő.
- (5) A polgármester a tervezett építési tevékenységet a jogszabályban előírt határidőn belül hatósági határozatban, a Korm. rendeletben megfogalmazott követelmények teljesülésétől függően a Korm. rendeletben foglaltak szerint tudomásul veszi, megtiltja, vagy megszünteti.
- (6) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Pusztavacs község képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

### **23. A településképi kötelezés, a településképi-védelmi bírság**

#### **38. §**

- (1) A polgármester a településképi kötelezési eljárást folytat le az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértése esetén.
- (2) A településképi kötelezési eljárás keretében a polgármester felhívja az ingatlan-tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.
- (3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlantulajdonost az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, egyidejűleg 1.000.000 forintig terjedő településképi-védelmi bírságot szabhat ki.
- (4) A településképi-védelmi 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) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.
- (5) A határidőre be nem fizetett településképi-védelmi bírság behajtására az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény előírásai az irányadók.

## **VI. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

#### **20. Hatályba léptető rendelkezések**

#### **39. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

## 21. Hatályon kívül helyező rendelkezések

### 40. §

- (1) Hatályát veszti Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testületének az építészeti örökség helyi egyedi védelméről szóló 3/2014. (IV.29.) önkormányzati rendelete.
- (2) Hatályát veszti Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírásokról szóló 9/2017. (XI.27.) önkormányzati rendelete.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Pusztavacs Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2019. (IV.01.) önkormányzati rendelete.

Pusztavacs, 2019. 05. 02. ....



*dr. Kaldenecker Anett*  
dr. Kaldenecker Anett  
jegyző

*Jóri László*  
Jóri László  
polgármester

Kihirdetési záradék:

Jelen rendelet 2019. május 02. napján kihirdetésre került.

*dr. Kaldenecker Anett*  
.....  
dr. Kaldenecker Anett