

Üllés Nagyközségi Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelet-tervezete

A településkép védelméről

Üllés Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2)-(3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32 cikk (1) bekezdés a) pont, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában és az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A § (1) bekezdés a) pont, 57. § (2)-(3) bekezdésében, valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében 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 28. § (1) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján a Rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pont szerinti államigazgatási szervek és Üllés Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképpel kapcsolatos feladatokkal összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet célja Üllés építészeti, településképi, környezeti értékeinek védelme, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását meghatározó települési környezet elemeinek egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, a településépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus alakítása.

(2) E rendelet hatálya Üllés Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

(3) A településképi rendeletre vonatkozó tartalmi követelményeket a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: **Vrh.**) rögzíti.

(4) E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési tervvel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Területi jellegű védelem*: a műemléki környezet, a helyi területi védettségek, országos, vagy helyi természeti védelem (nemzeti park, természeti területek, ex lege védett területek, NATURA 2000 területek, stb.) által érintett területek.
2. *Eredeti állapot*: a védett építmény építésekor fennálló állapot vagy egy olyan későbbi állapot, melyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
3. *Üzletfelirat*: Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 – 2,0 m közötti, magassága 60 cm, vastagsága 10 cm lehet.
4. *Totemoszlop*: Legfeljebb 6,0 m magas, olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál. A totemoszlop alaprajzi és méretét teljes magasságában megtartja vagy attól legfeljebb + 10%-ban térhet el.
5. *információs célú berendezés*: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz,
6. *közérdekű molinó*: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.
7. *közérdekű reklámfelület*: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;
8. *önkormányzati faliújság*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;
9. *önkormányzati hirdetőtábla*: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat a köztisztaság fenntartásáról szóló **mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szerint**.
10. *útbaigazító hirdetmény*: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás.

II. Fejezet
Településképi követelmények

3. Általános építészeti követelmények

3. §

- (1) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az Üllésre jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem megengedett.
- (2) Kül- és belterületi épületeken, építményeken hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, bitumenes hullámlemez és bitumenes zsindely, valamint hasított kő burkolat alkalmazása nem megengedett, kivéve a gazdasági, üzemi alaprendeltetésű létesítményeket.
- (3) Az építési tevékenységek részletes szabályai az anyaghasználatról: Az épületeken az alábbi anyagok alkalmazhatók: A lakóépület tetőhéjazata lehetőleg cserép, esetleg nád vagy karcolt fémlemez fedés lehet.

4. Településképi szempontból meghatározó területek területi és egyedi építészeti követelményei

4. §

Üllés településképi szempontból meghatározó falusias lakóterületei az 1. mellékletben lehatárolt területek.

5. Falusias lakóterületek általános építészeti követelményei

5. §

- (1) Az épületeket 25-45 fok közötti hajlásszögű magastetővel kell ellátni.
- (2) A területen
- a) oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a tervezett utcai homlokzatszélesség nagyobb 15 méternél,
 - b) zárt sorú, ikres beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület fő tetőgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani.
- (3) Új épület, épületbővítés építésekor annak homlokzat, párkány- és gerincmagasságát a közterület felől szomszédos helyi védettségű épülethez igazítani kell, a legnagyobb függőleges irányú eltérés $\pm 1,0$ m lehet.
- (4) Az épület egy tetősíkján csak egyfajta tetőablak, illetve - felépítmény jelenhet meg. Az új beépítésnél a meglévő tetőablak, illetve - felépítményformához kell igazodni. A tetőablak elhelyezésénél igazodni kell a homlokzati nyílástengelyekhez.
- (5) Az épületeket ellátó közművezetékek (gáz, elektromos, telefon, tv kábel) az épületek közterület felőli homlokzatán látszó módon nem vezethetők.
- (6) Előkertes beépítés esetén a közterület határán tömör kerítés nem megengedett, a kerítés 50%-ban áttört kell, hogy legyen.

- (7) Az épületek homlokzatának kialakítása során a homlokzat színe nem lehet kihívó, figyelembe kell venni a szomszédos házak homlokzati színeit, azokkal összhangban kell lennie.
- (8) A régi építésű végleges homlokzatkialakítással nem rendelkező épületek esetében a felszólítást követő 3 éven belül a végleges homlokzatkialakítási munkákat be kell fejezni (nemesvakolat, kőpor, festés).
- (9) A használatba vételi engedély kiadását követő 3 éven belül a végleges homlokzatkialakítási munkákat be kell fejezni (nemesvakolat, kőpor, festés).

III. Fejezet

Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

6. Általános szabályok

6. §

- (1) Cégljelzést, hirdetőberendezést a környezettel összhangban kell elhelyezni.
- (2) Cégljelzés, hirdetőberendezés csak ideiglenesen helyezhető el. Cégljelzés esetében a tevékenység megszűnésével, hirdetőberendezés esetében a településképi bejelentési igazolás időtartamának lejártával a létesítő (amennyiben a létesítő személye nem állapítható meg, abban az esetben az ingatlan tulajdonosa) kártalanítási igény nélkül köteles a cégljelzést és a hirdetőberendezést eltávolítani és a homlokzatot, közterületet eredeti formájában helyreállítani.
- (3) A cégljelzések, hirdetőberendezések épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak el, a faltest eredeti állapotát meg kell őrizni, meglévő kváder, vakolat, burkolat, épület díszítő tagozat nem bontható el, legyen összhangban az épület építészeti karakterével, épületenként formáját és anyagát egységesen kell kialakítani.
- (4) Cégljelzések, hirdetőberendezések az egyes homlokzatoknak legfeljebb 5%-át fedhetik be.
- (5) Cégljelzés, hirdetőberendezés csak úgy helyezhető el, hogy a közúti közlekedés úrszerelvényét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.
- (6) Üzletenként legfeljebb 1 db cégtábla, 1 db címtábla (a cég-és címtábla összevonható) és 1 db cégér helyezhető el, kivéve a saroképület esetét, amikor a sarkon elhelyezkedő üzlet esetében közterületenként egy-egy cégér helyezhető el.
- (7) A cégljelzés alapterülete egyenként a 0,2 m² -t nem haladhatja meg; a vízszintes és a függőleges szélek aránya legalább 1:2 lehet, ahol az 1 a függőleges méret. A cégljelzés vastagsága legfeljebb 0,2 m lehet. Ha a cégljelzés ennél nagyobb alapterületű és vastagságú, akkor hirdetőberendezésnek minősül.
- (8) Amennyiben az épület földszintjén, illetve az első emeletén olyan kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó egység létesül, melynek bejárata a közterületről közvetlenül nem látható, az épület földszintjének közterületről látható felületén gondoskodni kell ezen rendeltetési egységek cég- és címtábláinak elhelyezési lehetőségeiről is.
- (9) A közterületen álló pavilonokon, rendeltetési egységenként, egy darab üzletfelirat elhelyezése megengedett.

7. Reklám- és hirdetőberendezések elhelyezésének további szabályai

7. §

(1) Reklám- és hirdetőberendezés elhelyezése nem megengedett:

- a) útpálya területén vagy útpálya felett,
- b) közúti jelzésen, vagy annak tartóelemén,
- c) területi jellegű védelemmel érintett területen,

(2) Reklám- és hirdetőberendezés elhelyezése nem megengedett a közösségi közlekedési eszközök megállójában létesített utasváró pavilonokkal szerkezetiileg egybefüggő, változó tartalmú hirdetések elhelyezésére szolgáló, egy- vagy kétoldalas, általában világító hirdetőberendezések kivételével:

- a) közúttal párhuzamosan elhelyezve az útpadkától 2 m-en belül,
- b) közútra merőlegesen elhelyezve az útpadkától 4 m-en belül,
- c) vasúti átjáró 150 m-es körzetében,
- d) kijelölt gyalogos átkelőhely, ill. útkereszteződéstől 15 m-en belül,
- e) közösségi közlekedési eszközök megállójától 15 m-en belül.

(3) Az önálló reklám- és hirdetőberendezések körüli térburkolatot legalább 1 m sugarú körben ki kell építeni, a környezettel harmonizáló kialakításban.

(4) Az önálló reklám- és hirdetőberendezések szerkezetei 5 m-nél magasabbak nem lehetnek, óriásplakátok nem helyezhetőek el.

(5) A közút tengelyvonalától legalább 25 m-re elhelyezett önálló reklám- és hirdetőberendezések között legalább 50 m-es távolságot kell tartani.

(6) Reklám-, illetve hirdetési célt is szolgáló molinó, építési védőháló, védőszövet csak az építés idejére alkalmazható, azt az építés befejezésekor a homlokzatról el kell távolítani. A molinó, építési védőháló, védőszövet felülete reklám célra legfeljebb 2 évig vehető igénybe.

(7) Közterületről 2 vagy több oldalról látható hirdetőberendezés csak két vagy több oldali hirdetőfelülettel kerülhet kialakításra.

(8) Nem megengedett reklám- és hirdetőberendezés elhelyezése emlékműveken és köztéri műalkotásokon.

(9) Reklámhordozó céljára szolgáló utánfutó közterületen nem helyezhető el.

(10) Falusias lakóterületen reklám és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése nem megengedett, kivéve bejelentett kereskedelmi tevékenység végzése esetén.

(11) Épületek átlátszó felületein, nyílászárókon, üzletportálokon az adott felület méretének legfeljebb 10%-áig helyezhető el reklám.

(12) Totemoszlop csak üzemanyagtöltő állomások és 500 m² -nél nagyobb kereskedelmi egységek esetében lehet elhelyezni.

8. Egyéb településképi követelmények

8. §

Magastetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

- a) azok a tető szélein, gerincén ne lógjanak túl,
- b) vápákat legfeljebb 50 cm-re közelítsék meg.

IV. Fejezet

Teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének és kialakításának szabályai

9. Általános előírások

9. §

(1) Üllés teljes közigazgatási területén új közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(2) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési saját építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a területi jellegű védelemmel nem érintett területek alkalmasak.

(3) Antenna, antenntartó oszlop nem helyezhető el:

- a) lakóterületen
- b) helyi védett építményen és annak telkén,
- c) területi jellegű védelemmel érintett területen.

(4) Antenna, antenntartó oszlop a környezeti adottságok figyelembe vételével tervezett monolitikus szerkezetű építmény lehet.

10. Zöldfelületek

10. §

(1) Zöldfelületek kialakítása során a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelületet kell kialakítani.

(2) Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében a táji és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell alkalmazni.

- a) Meglévő közterületi fasorok pótlásánál az egységes látvány megtartása, illetve kialakítása érdekében az adott területen leggyakoribb fa faj telepítendő.
- b) Utcafásításra javasolt fajok: nagylevelű hárs (*Tilia platiphyllos*), ostorfa (*Celtis occidentális*), japánakác (*Sophora japonica*).
- c) Parkoló-fásításra javasolt fajok: magas kőris (*Fraxinus excelsior*), csörgőfa (*Koelreuteria paniculata*) és a korai juhar (*Acer platanoides*).
- d) Az előkertek díszkertként alakítandók ki.
- e) Közterületre gyümölcsfa nem telepíthető, a gyökérről fakadó fákat irtani kell.

11. A helyi védelem fajtái

11. §

(1) A helyi védelem

- a)* az építmény (épület és részei, a műtárgy), vagy ezek együttese egészére, vagy valamely részletére (anyaghasználat, szerkezet, színezés stb.),
- b)* az építményhez tartozó földrészletre és annak jellegzetes növényzetére,
- c)* szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor védelmére,
- d)* az egyedi tájérték védelmére terjed ki.

(2) A helyi védelem e rendelet 2. mellékletében megjelölt értékek védelmére terjed ki.

12. Helyi védetség keletkezése és megszűnése

12. §

(1) A helyi védetség alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti Üllés Nagyközségi Önkormányzat Polgármesterénél.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a)* a védendő érték megnevezését, területi javaslat esetén egyértelmű körül határolását,
- b)* azonosító adatokat (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész, emelet, ajtó),
- c)* a védelem indoklását,
- d)* fotódokumentációt a védendő értékről és környezetéről,
- e)* értékvizsgálatot,
- f)* megszüntetésre vonatkozó kérelem esetén az a), b), d), e) munkarészeket, valamint részletes indoklást.

(3) A védelem megszűnik, ha

- a)* a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,
- b)* a helyi védett érték műemléki védetséget kap, vagy
- c)* ha a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(4) A helyi védetté nyilvánításról, annak módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a)* az érintett ingatlan tulajdonosát(ait) postai úton,
- b)* az illetékes építésügyi hatóságot,
- c)* az illetékes Földhivatalt,
- d)* a kulturális örökségvédelmi hatóságot,
- e)* a védetség kezdeményezőjét.

(5) Az épített örökség védetségének megszüntetésekor, a védetség megszüntetésének kezdeményezője gondoskodik

- a)* az építmény, épület és telek felmérési (helyszínrajz, alaprajzok, metszetek, homlokzatok és részletek) és fotódokumentációjának elkészíttetéséről és a megyei levéltárban történő elhelyezéséről,

b) az értékes építészeti, szerkezeti elemek és tárgyak megmentéséről, elhelyezéséről.

(6) A helyi védettségre vonatkozó kérelmekről, módosításról vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület dönt.

13. Az építészeti, természeti örökség helyi védelmének feladatai

13. §

(1) A helyi védett értékek, helyi védett természeti értékek fennmaradásának, megőrzésének módja elsődlegesen a rendeltetésnek megfelelő használat.

(2) A helyi védett építmények, helyi védett természeti értékek rendeltetésszerű használatáról, valamint szükségessé váló felújításáról annak tulajdonosa köteles folyamatosan gondoskodni. Ennek költségei a tulajdonost terhelik.

(3) A helyi védett épületek mai igényeknek megfelelő használatát, felújítását, korszerűsítését a településképi szempontok érvényesítése mellett támogatni kell.

14. Az építészeti örökség helyi védelmének részletes szabályai

14. §

(1) A helyi védett építmény felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni, illetve vissza kell állítani az épület eredeti:

- a) tömegformáját, tömegarányait,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) homlokzati tagozatait,
- d) homlokzati díszítőelemeit,
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát.

(2) A helyi védett építmények homlokzati színezésénél a fellelhető eredeti színt kell alkalmazni.

(3) A helyi egyedi védett építményeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.

(4) A helyi egyedi védett építmények belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló elvek és szabályok betartása mellett, megengedett.

(5) A védett épületeket utólagosan, a homlokzatok külső oldalán hőszigetelni csak a díszítő ornamentika elemeinek megtartásával, illetve az eredeti, de jelenleg hiányzó elemek visszaállításával lehet.

(6) Utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti és az utcai homlokzaton a roló tokja nem látható módon van elhelyezve.

VI. Fejezet
Településkép érvényesítési eszközök

15. §

A településkép-érvényesítési eszközöket, továbbá a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2019. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 59. §-a értelmében az önkormányzat hatáskörébe tartozó, településkép védelmét szolgáló önkormányzati hatósági hatásköröket a polgármester a Képviselő-testület átruházott hatáskörében gyakorolja.

15. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

16. §

(1) A településkép védelme érdekében a polgármester tájékoztatást ad az ingatlanokat érintő beépítési és településképi előírásokról, valamint a tervezett építési tevékenységre vonatkozó településképi védelmi eljárásokról.

(2) A településképi védelmi tájékoztatás írásban papír alapon, vagy elektronikus úton kérhető.

(3) A kérelemben meg kell jelölni az érintett ingatlan pontos címét, helyrajzi számát, és a tervezett építési tevékenység rövid leírását, valamint a kérelmező elérhetőségét,- amennyien elektronikus úton nyújtja be kérelmét – elektronikus levelezési címét.

(4) Amennyiben rendelkezésre áll a tervezett építési tevékenységre vonatkozó tervdokumentáció vagy vázlat, azt a pontos tájékoztatás érdekében a kérelemhez mellékelni kell.

(5) A településképi védelmi tájékoztatás a kérelem benyújtását követő 8 napon belül a kérelemben megadott elektronikus úton, vagy ennek hiányában papír alapon a megadott levelezési címre postai úton kerül megküldésre.

(6) A településképi védelme érdekében a polgármester szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

(7) A szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező:

- a) új épület építése esetén,
- b) meglévő épület átalakítása, bővítése, fejújítása, korszerűsítése során, ha az a településképi szempontjából változást okoz, ha az közterületről látható felületet, épületrészt érint.

(8) A szakmai konzultációról emlékeztetőt kell felvenni, amelyben az ügygel kapcsolatos lényeges információkat kell rögzíteni.

16. Településképi bejelentéshez kötött eljárások, a dokumentáció tartalmi követelményei

17. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni rendeltetismód változtatás, vagy rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetén, valamint reklám, reklámhordozó elhelyezésénél.

(2) Amennyiben a településképi bejelentéshez kötött hirdető-, vagy reklám-berendezés elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati engedély kiadására csak a településképi bejelentési

eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó határozat alapján, és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

(3) A bejelentés tartalmazza:

- a) a bejelentő nevét, elérhetőségét, - amennyiben elektronikus úton nyújtja be kérelmét - elektronikus levelezési címét,
- b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a reklám, illetve reklámhordozó elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a reklámok, reklámhordozók vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát,
- e) a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartamát.

(4) Rendeltetismód-váltásra vonatkozó bejelentés esetén

- a) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő területhasználat, valamint technológia jellemzőit, a rendeltetismód-váltás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) alaprajzot, valamint
- d) a homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változtatása esetén, az azokat bemutató látványtervet, fotómontázst,
- e) a rendeltetismód- váltásból következő parkoló szám változás biztosítását igazoló parkoló számítást, valamint a többletparkolók elhelyezését ábrázoló helyszínrajzot.

(5) Hirdető- vagy reklám-berendezés elhelyezése esetében

- a) műleírást,
- b) közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú helyszínrajzot,
- c) a hirdető-berendezés elhelyezésének, valamint rögzítésének műszaki megoldását,
- d) homlokzaton elhelyezendő berendezés esetén az érintett homlokzat egészét ábrázoló rajzot,
- e) látványtervet vagy fotómontázst, önálló fényforrással rendelkező vagy megvilágított reklám esetén éjszakai utcaképet is tartalmazóan.

(6) Amennyiben a bejelentés tárgya rendeltetismód-váltás és hirdető vagy reklám-berendezés elhelyezése közül többre is kiterjed, a dokumentációnak a (5) bekezdésben meghatározott, a bejelentés tárgyának megfelelő valamennyi munkarészt tartalmaznia kell.

(7) A bejelentéshez az e rendelet előírásainak megfelelő tartalmú kérelmet, valamint az előírt tartalmú tervdokumentációt, papír alapú benyújtás esetén 1 példány papír alapú dokumentációt kell mellékelni. A településképi bejelentési eljárás a kérelem benyújtását követő munkanapon indul.

17. Eljárási rendelkezések

18. §

(1) A polgármester a településképi bejelentési eljárásban az alábbi szempontokat vizsgálja, és hozza meg a jogszabályi előírásoknak való megfelelés alapján a határozatát:

- a) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelés,
- b) a településképi követelmények és a beépítési előírások teljesülése,
- c) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelés,
- d) magassági megfelelés,
- e) területfelhasználás megfelelése,

- f) épület belső elrendezésének és szerkezetének funkcionális megfelelősége, tömegalakításra gyakorolt hatása.
- g) rendeltetésmód váltás vagy rendeltetési egységek számának módosítása esetén az új rendeltetés az országos, valamint a helyi építési követelményeknek való megfelelése.

(2) A polgármester a Tkr. 47. § (1) a) pontja szerinti esetben a rendeltetésmód-váltás vagy hirdető- vagy reklám-berendezés elhelyezés bejelentésének tudomásul vételét feltételhez kötheti, vagy a rendeltetésmód-váltás vagy hirdető- vagy reklám-berendezés elhelyezés bejelentésének tudomásul vételére vonatkozó kérelmet elutasítja határozatban.

(3) A településképi bejelentési eljárásban jogszerű hallgatásnak van helye. A polgármester a rendeltetésmód-váltás vagy hirdető - vagy reklám-berendezés elhelyezés tudomásul vételéről akkor ad ki határozatot, ha a tudomásulvételt feltételhez köti.

(4) Amennyiben a bejelentett tevékenységet a kérelmező a településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló igazolás, vagy határozat kézbesítésétől számított fél éven belül nem kezdte meg, és az építésügyi vagy településképi jogszabályok és előírások időközben megváltoztak, a tevékenység megkezdéséhez új településképi bejelentést kell tenni.

(5) A településképi bejelentési eljárásban hozott döntés, vagy jogszerű hallgatás esetén, a hallgatás tényének feltüntetésével záradékolt kérelem a kérelem benyújtásának megfelelő úton, vagy a kérelemben foglaltaknak megfelelően, elektronikusan vagy papír alapon kerül megküldésre a kérelmezőnek.

VII. Fejezet

Településképi kötelezés és településképvédelmi bírság

18. Településképi kötelezés

19. §

(1) A polgármester folyamatosan ellenőrzi a helyi védett értékek és területek állapotát, valamint a településképi követelmények teljesülését és amennyiben településképi követelmény megsértését észleli, hivatalból településképi kötelezési eljárást folytat le.

(2) A polgármester településképi követelmények megszegése esetén településképi kötelezési eljárást folytat le, hivatalból vagy kérelemre.

(3) Ha a polgármester a településképi kötelezési eljárás lefolytatására okot adó körülményt észlel, az eljárás megindításáról szóló értesítés mellett felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(4) Amennyiben a végzésben megállapított határidő eredménytelenül telik el, a polgármester kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására, egyidejűleg az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi.

(5) Amennyiben a kötelezett a kötelezésben meghatározott határidőn belül a kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, a településképi kötelezés végrehajtásának van helye.

(6) A polgármester településképi kötelezési eljárást a szabálytalanság tudomására jutásától számított fél éven belül indíthat.

19. Településkép-védelmi bírság

20. §

(1) A 19. § (2) bekezdésében foglaltak megszegése esetén a polgármester önkormányzati településképi bírságot szabhat ki, amelynek legkisebb összege természetes személyek esetén 100.000,- Ft, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 150.000,- Ft, legmagasabb összege természetes személyek esetén 200.000,- Ft, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetén 2.000.000,- Ft.

(2) A településkép-védelmi bírság megfizetésének határideje a határozat véglegessé válásától számított 30 nap, mely kérelemre legfeljebb egyszer 30 nappal meghosszabbítható.

(3) A településképi bírság kiszabásánál figyelembe kell venni a jogellenes magatartás súlyát és a felróhatóság mértékét, a kötelezett vagyoni helyzetét és jövedelmi viszonyait, továbbá a településképi bírság ismételt kiszabása esetén az előző bírságok számát és mértékét.

(4) Ha valamely kötelezettel szemben a kötelezés keltét megelőző 3 naptári évben már szabtak ki településkép-védelmi bírságot, akkor az (1) bekezdésben meghatározott maximális összegű településkép-védelmi bírságot kell kiszabni.

(5) A polgármester a kötelezésben foglaltak nem teljesítése esetén a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtásának foganatosításáról intézkedik, mely során a meghatározott cselekményt a kötelezett költségére és veszélyére elvégzi vagy mással elvégezteti, egyúttal a kötelezettet a felmerülő költség megfizetésére kötelezi.

(6) A szabálytanság ismételt elkövetése esetén új kötelezési eljárás lefolytatásának van helye.

VIII. Fejezet Záró rendelkezések

21. §

Ez a rendelet 2022. március 24-én lép hatályba.

22. §

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 12/2018. (VIII. 15.) önkormányzati rendelet.

Ül l é s, 2022. március 22.

Nagy Attila Gyula s.k.
polgármester

Dr. Borbás Zsuzsanna s.k.
jegyző

A rendelet kihirdetve:
2022. március 23.

Dr. Borbás Zsuzsanna jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Általános indokolás

Az Országgyűlés 2021. április 27-én elfogadta a településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvényt, melynek nyomán a településeknek a településrendezési eszközeik komplett felülvizsgálatát kell elvégezniük. Ezt követően az új típusú településtervek részletes tartalmi követelményeit, véleményezésük és elfogadásuk rendjét tartalmazó új kormányrendelet „Településrendezési kódex” került megalkotásra. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet** (a továbbiakban **Tkr.**) 2021. július 1. napjától lépett hatályba, mely átveszi a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (régii Településrendezési kódex) helyét.

A rendelet-tervezet célja a jogharmonizáció megteremtésével, az új jogszabályi környezethez igazodva Üllés Nagyközség településképek, épített környezetének társadalmi bevonás és konszenzus által történő megőrzése, a települési épített és természeti környezet értékeinek megóvása, állapotának javítása

- a) a helyi építészeti, természeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás és a védelem megszüntetésének szabályozásával;
- b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c) a településképi követelmények meghatározásával;
- d) a településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával;
- e) az épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

Részletes indokolás

1. § A rendelet célját, hatályát tartalmazza.
2. § Értelmező rendelkezéseket tartalmazza.
3. § A településképi követelményekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza
 - Általános építészeti követelmények
1. § Településképi szempontból meghatározó területek területi és egyedi építészeti követelmények
2. § Falusias lakóterületek általános építészeti követelményei

3. § Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelményeket tartalmazza.
4. § Reklám- és hirdetőberendezés elhelyezésének további szabályait tartalmazza.
5. § Egyéb településképi követelményeket határozza meg.
6. § Általános előírásokat tartalmaz.
7. § Zöldfelületekre vonatkozó előírásokat tartalmazza.
8. § A helyi védelem fajtáira vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
9. § Helyi védettség keletkezésére és megszűnésére vonatkozó szabályokat tartalmazza.
10. § Az építészeti, természeti örökség helyi védelmének feladatait tartalmazza.
11. § Az építészeti örökség helyi védelmének részletes szabályait tartalmazza.
12. § Településképi érvényesítési eszközökre vonatkozó hatásköri szabályt rendezi.
13. § Településképi-védelmi tájékoztatásra és szakmai konzultációra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
14. § Településképi bejelentéshez kötött eljárások, a dokumentáció tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.
15. § Eljárási rendelkezéseket tartalmazza.
16. § Településképi kötelezésre vonatkozó szabályokat tartalmazza.
17. § Településképi-védelmi bírságra vonatkozó szabályokat tartalmazza.
18. § Záró rendelkezéseket tartalmaz.

Településképi szempontból meghatározó falusias lakóterületek lehatárolása



A helyi egyedi védelem alatt álló épített és természeti értékek:

Hrsz	Cím	Megjegyzés
067/229	Üllés	Üllési rét (gyep, rét)