

Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2017.(X. 25.) önkormányzati
rendelete Ócsa város településképeinek
védelméről

Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) és 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogalkotói hatáskörében eljárva, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, területi hatálya, mellékletei

1. §

- (1) E rendelet célja Ócsa város épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.
- (2) E rendelet hatálya Ócsa város közigazgatási területére terjed ki.
- (3) E rendelet előírásait az önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.
- (4) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:
 - a) **1. melléklet:** A településkép szempontjából meghatározó területek – az eltérő karakterű területek lehatárolása
 - b) **2. melléklet:** Az önkormányzat által helyi egyedi védelem alá helyezett épületek, építmények, épített értékek
 - c) **3. melléklet:** Az önkormányzat által helyi területi védelem alá helyezett területek
 - d) **4. melléklet:** A helyi védelem alá helyezéshez szükséges értékvizsgálat részletes tartalmi követelményei

2. Fogalommeghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Áttört kerítés:** olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága - eltérő övezeti előírás hiányában - 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
2. **Építészeti érték:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2. § 32. pontjában meghatározott fogalom.
3. **Építmény:** az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény 2. § 8. pontjában meghatározott fogalom.
4. **Eredeti állapot:** az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéként határozott meg.
5. **Értékvizsgálat:** építésügyi műszaki szakértői szakterületen belül megfelelő szakképzettséggel rendelkező természetes vagy jogi személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő építészeti értéket, amely védelemre érdemes lehet, valamint bemutatja a védelemre javasolt építészeti érték esztétikai, történeti, műszaki jellemzőit. Az értékvizsgálat eredményét értékvédelmi dokumentáció tartalmazza.
6. **Helyi egyedi védettségű építmények:** azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő

értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.

7. **Kioszk:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 5. pontjában meghatározott fogalom.
8. **Közművelődési célú hirdetőoszlop:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 6. pontjában meghatározott fogalom.
9. **Látványterv:** a jelenlegi állapotot és a beillesztett építményt is tartalmazó tervezett állapotot szemléletesen bemutató rajzok, melyek a meghatározó nézőpontokból mutatják be a tervezett építmény látványát, a közvetlen épített környezetébe illesztett módon..

MÁSODIK RÉSZ
A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

I. Fejezet
Általános településképi követelmények

3. Homlokzat kialakítása
3. §

- (1) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon, vagy az erkélyen, takarásában (erkélykorlát mögött) helyezhető el.
- (2) A homlokzatok kialakítása során, törekedni kell a rendezett településkép érdekében arra, hogy egy épületen minél kevesebb fajta nyílászáró kerüljön alkalmazásra.
- (3) A homlokzati nyílászárók részleges cseréje esetén, az új nyílászáró esetében az épület homlokzatán alkalmazott meglévő és megmaradó nyílászárók színét és jellemző osztását meg kell tartani, kivéve, ha a homlokzaton minden nyílászárót egyidejűleg kicserélnek, de az egységesség ebben az esetben is biztosítandó.
- (4) A házi nyomáscsökkentő telepítését az épület utca fronti oldalára telepíteni nem lehet.

4. Kerítések kialakítása
4. §

Kerítést létesíteni a környezetben kialakult sajátosságoknak (pl. magasság, áttörtség mértéke) megfelelően szabad. Az utcában kialakult sajátosságok legalább az adott utcaszakasz (két utcasarok közti szakasz) teljes hosszában vizsgálándók. A telek utcai homlokvonalán maximum 1,8 m magas, áttört, téglá, fa, fém, vagy gépfonat kerítés építhető, melynek tömör lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet.

5. Közterületek kialakítása
5. §

- (1) A közkertek telkei maximum 1,8 m magas, áttört kerítéssel bekeríthetők.
- (2) A 14 m-nél nagyobb szabályozási szélességű utak esetén legalább egyoldali fásított zöldsáv vagy fasor elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni és a később elhelyezésre kerülő közmű, fásított zöldsáv vagy fasor számára a neki optimális helyet fenn kell tartani.

6. Zöldfelületek kialakítása
6. §

- (1) A közterületi zöldfelületek kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.
- (2) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál a meglévővel azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településsztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (3) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többször iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők. Légvezetékek alatt alacsony növekedésű faegyedek ültethetők.
- (4) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok - a gépkocsi behajtok és a köztárgyak területének kivételével - növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (5) Új belterületi közlekedési célú közterület és közhasználat céljára átadott magánút kialakításánál

- a) 14-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
 - b) 20 m szabályozási szélesség felett kétoldali fasor
- telepítéséhez kell területet biztosítani.
- (6) A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.

7. Beültetési kötelezettség

7. §

A hatályos szabályozási terven jelölt beültetési kötelezettséggel érintett területeket a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával, összefüggő középmagas-, vagy magas növekedésű fajokból álló cserjesávval és fasorral, többszintes növényállományként kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága maximum 10m lehet.

| |
|--|
| II. Fejezet Egyes meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények |
|--|

8. A településképi szempontból meghatározó területek
8. §

Az önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területként jelöli ki, az 1. mellékletben lehatárolt alábbi területeit:

1. Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek;
2. Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek;
3. Egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek;
4. Intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek;
5. Intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek;
6. Jellemzően gazdasági hasznosítású területek;
7. Különleges, egyedi karaktert hordozó területek;
8. Általános mezőgazdasági területek;
9. Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek;
10. Erdőterületek

9. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi településképi követelmények
9. §

- (1) A **8. § 1. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja
 - a) Alsópakony városrész kivételével, a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítés,
 - b) Alsópakony városrészben a kialakult szabadonálló beépítés.
- (2) A **8. § 1. pontban** meghatározott területen, az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott kivétellel, a beépítésre nem szánt területekhez közvetlenül kapcsolódó telkeken, az oldalhatáron álló beépítés által meghatározott építési helyen belül tervezett beépítés elhelyezésének lehetőségeit, a településkép feltárulásának szempontjai alapján is vizsgálni kell.
- (3) A **8. § 1. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma földszintes, vagy tetőtér beépítéses, esetleg nem teljes alapterületen beépített 1 emeleti szintes kialakítású.

10. §

- (1) A **8. § 2. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja a hagyományosan kialakult oldalhatáron álló beépítés.
- (2) A **8. § 2. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma földszintes, esetleg tetőtér beépítéses kialakítású.

11. §

- (1) A **8. § 3. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja az egységes tervek alapján kialakított oldalhatáron álló beépítés.
- (2) A **8. § 3. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma földszintes kialakítású.

12. §

- (1) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja a szabadonálló, illetve egyes különleges esetekben a kialakult állapothoz illeszkedő zárt sorú beépítés.
- (2) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés szintszáma
 - a) a már beépített telek esetén az adott telken kialakult állapothoz illeszkedő,
 - b) beépítetlen telek esetében az adott telek határaihoz közvetlenül kapcsolódó szomszédos ingatlanokon, illetve az adott telek közterületi határával közvetlenül szemközt elhelyezkedő ingatlanokon álló épületek átlagos szintszámához illeszkedő.

13. §

A **8. § 5. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja

- a) intézményi funkciók elhelyezése esetén szabadonálló beépítés,
- b) egyéb funkció esetén jellemzően a hagyományosan kialakult zárt sorú beépítés.

14. §

A **8. § 6. pontban** meghatározott területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja

- a) homogén kialakítású gazdasági területek esetében jellemzően szabadonálló beépítés,
- b) a meglévő városszövetben, illetve lakóterületekhez csatlakozó területeken jellemzően oldalhatáron álló beépítés.

10. Az egyes településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi településképi követelmények

15. §

- (1) A **8. § 1-4. pontban** meghatározott területeken az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. Lakóépületeken a tető hajlásszöge - eltérő előírás hiányában - 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. E tekintetben az utcaszakas alatt a szomszédos két utcasarok közti szakasz értendő. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (2) A **8. § 1-4. pontban** meghatározott területeken nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé.
- (3) A **8. § 1. és 3. pontban** meghatározott területen jellegében kizárólag utcára merőleges tetőgerincű épület, építmény létesíthető. Ettől az előírástól csak az adott telek közvetlen szomszédságában már eltérően kialakult állapot esetén lehet eltekinteni. A közvetlen szomszédság alatt az adott telek határaihoz közvetlenül kapcsolódó szomszédos ingatlanok, illetve az adott telek közterületi határával közvetlenül szemközt elhelyezkedő ingatlanok értendők.

16. §

A **8. § 2. pontban** meghatározott területen

- a) kizárólag utcára merőleges tetőgerincű, oromfalas épület, építmény létesíthető,

- b) homlokzat színezésként csak klasszikus fehér szín (pl.: meszelt fal) alkalmazható, a törtfehér színek sem megengedettek,
- c) tetőfedésként csak természetes színezésű cserép és nádfedés alkalmazható.

17. §

- (1) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen elhelyezendő új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (2) A **8. § 4. pontban** meghatározott területen belül, a Nefelejcs utca – Vadvirág utca - Székési utca – Palást utca által határolt területen belül
 - a) a lakó-pihenő övezetként kialakítandó lakó-utakat a szükséges közművezetékekkel, legalább 4,5 m széles szilárd vegyes használatú burkolattal, közvilágítással, méretezett csapadékvíz-elvezetéssel és legalább egyoldali fasorral kell kialakítani,
 - b) az egyes lakó rendeltetési egységekhez a lakó funkciót kiegészítő funkciójú helyiséget az épülettel egy tömegben vagy azzal egy építészeti egységet alkotva az építési helyen belül kell megvalósítani,
 - c) a beépítés megvalósulását követően csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az építészeti egységként kialakított beépítés egységes városképi megjelenését nem bontja meg.

18. §

A **8. § 5. pontban** meghatározott területen az épületeken az utcai telekhatártól mért 30,0 m-en belül kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé, lakóépületeken azonban kizárólag magastető alkalmazása lehetséges. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg, beépített környezet esetén alkalmazkodva az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb:

- a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
- b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

19. §

- (1) A **8. § 6. pontban** meghatározott területen a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú gazdasági területek esetében a meglévő vagy tervezett lakóterülettel határos telekhatár mentén, a Felsőbabádi lakóterületek kivételével, 10 m széles sávban
 - a) háromszintes növényállományt kell kialakítani,
 - b) 30 m telekszélesség alatti telkek oldalhatárán a beültetési kötelezettséget, legalább egy sor fa és egy sor cserje kell alkossa, melyet honos fafajokból kell telepíteni és fenntartani.
- (2) A **8. § 6. pontban** meghatározott területen a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari funkciójú gazdasági területek esetében az erdőterületek felőli telekhatárok kivételével, a 15 m széles beültetési kötelezettségű területet legalább két fasorral kell kialakítani.
- (3) A Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában induló Pesti út menti területen, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari funkciójú gazdasági területek esetében, a helyi építési szabályzatban meghatározott 20 m széles beültetési kötelezettséget legalább két sorban telepített fasorból és cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. Amennyiben a telek szélessége nem éri el a 30 m-t, akkor a legalább 10 m széles védő zöldsávot két sor fával kell kialakítani úgy, hogy a két sorban elhelyezett fa egyedek kötésben legyenek és tőtávolságuk maximum 8 m legyen.

- (4) A Bajcsy-Zsilinszky utca folytatásában induló Pesti út, délnyugati oldalának, külterületi szakaszán fekvő kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (a rendelet hatálybalépésekor 016/37, /28 hrsz.-ú ingatlanok) esetében a beültetési kötelezettséget - az előírt kötelező zöldfelületen belül - az alábbiak szerint kell megvalósítani:
- az utcai telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként,
 - a Pesti úti utcai telekhatártól mért 10 és 20 m közötti 10 m-es sávban háromszintű zöldfelületként,
 - az oldalsó telekhatárok menti 5 m-es sávban legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként,
 - a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.
- (5) **A 8. § 6. pontban** meghatározott területen belül az Ócsa-Inárcs összekötő út menti telkeken a Tájvédelmi körzet környezetében legalább 15 m szélességű, őshonos termőhelyi és táji adottságoknak megfelelő növényfajokból álló kötelezően beültetendő területet kell kialakítani az út mentén.
- (6) A Bacsó Béla utca meghosszabbítása menti (a rendelet hatálybalépésekor 016/7, 8 hrsz.-ú ingatlanok) ipari gazdasági területen a telekhatárok menti 10 m széles sávra a helyi építési szabályzatban előírt beültetési kötelezettséget az alábbiak szerint kell kialakítani:
- az oldalsó és utcai telekhatárok mellett legalább egy sorban és legfeljebb 10 m tőtávolsággal ültetett fasorként,
 - a hátsó telekhatár menti 10 m széles sávban háromszintű zöldfelületként.

20. §

- (1) **A 8. § 7. pontban** meghatározott területek közül a temető bővítése esetén a bővítési területen belül a meglévő, vagy tervezett beépítésre szánt területtel határos telekhatárok mentén legalább 10 m széles, cserjesávból és fasorból álló többszintes növényállomány telepítendő

21. §

A 8. § 8. pontban meghatározott területeken

- lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 30-45 fok között választható meg,
- nem lakóépületen a tető hajlásszöge az épület funkciójának megfelelően szabadon megválasztható, de a településkép szempontjából ezen épületek esetében is a magastetős kialakítás preferált,
- legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető.

22. §

- (1) **A 8. § 9. pontban** meghatározott területeken, a Szőlőhegyi kertés mezőgazdasági területek kivételével, legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés építhető.
- (2) A Szőlőhegyi kertés mezőgazdasági területek, műemléki védettséggel érintett részein
- a pincékhagyományos megjelenéssel, a meglévő pincék kialakult méret és arányrendszerének, illetve anyaghasználatának megfelelően, nádfedeles borítással alakíthatók ki.
 - a hagyományos kialakítású pincék - a kialakult állapothoz igazodóan - a szintvonalra merőlegesen helyezhetők el.
 - a 0306 hrsz.-ú úttól északra, a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető egy menetes présházak csak fehér, vagy törtfehér színű burkolattal, vakolt, vagy meszelt felülettel, természetes anyagú nyílászárókkal és nádfedéssel alakíthatók ki.

- d) a 0306 hrsz-ú út két oldalán, a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető gépjármű parkolók, csak burkolat nélküli gyepes felületként, vagy legfeljebb gyeprácsos burkolattal létesíthetők.
- (3) A Szőlőhegyi kertés mezőgazdasági területek, műemléki védettséggel nem érintett részein
- az épületeket csak nád, vagy cserépfedéssel, magastetős kialakítással lehet elhelyezni.
 - az épületeken kívülről látható burkolatként csak fehér, vagy törtfehér, vakolt, vagy meszelt felület és természetes anyagú nyílászáró alkalmazható.
- (4) **A 8. § 9. pontban** meghatározott területek természetközeli területein a helyi építési szabályzatban meghatározott építmények csak
- tájba illó módon,
 - a helyi építési hagyományoknak megfelelően,
 - lehetőleg természetes anyaghasználat mellett helyezhetők el.

23. §

- (1) **A 8. § 10. pontban** meghatározott területeken, természetvédelmi és vadvédelmi okokból - az illetékes vadásztársaságokkal egyeztetve - legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört - 80%-ban átlátható - kivitelű kerítés létesíthető.
- (2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületeken a helyi építési szabályzat szerint elhelyezhető maximum 300 m² alapterületű épületek, csak egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Az ökológiai hálózattal érintett védelmi rendeltetésű erdőterületeken az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők.

11. A helyi területi védelem alatt álló területekre vonatkozó területi és egyedi településképi követelmények

24. §

A 3. melléklet 1. pontjában meghatározott és az 1. mellékleten feltüntetett természetvédelmi területen,

- a mezőgazdasági területeken a helyi építési szabályzatban meghatározott építményeket csak természetes anyaghasználat mellett, tájba illó módon lehet elhelyezni.
- a védelmi rendeltetésű erdőterületeken az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők.

12. A helyi egyedi védelem alatt álló elemekre vonatkozó egyedi településképi és egyéb követelmények

25. §

A 2. mellékletben meghatározott helyi egyedi védelem alatt álló ingatlanok vonatkozásában a felsőbbrendű jogszabályok felhatalmazásai alapján, jelen rendelet keretében egyedi építészeti és egyéb követelmények állapíthatók meg.

| |
|--|
| III. Fejezet Közművek műtárgyainak és sajátos építményeinek elhelyezésére vonatkozó szabályok |
|--|

13. Általános előírások
26. §

Beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

- a) 14-20 m közti szabályozási szélesség esetén az utcákban legalább egyoldali,
- b) 20 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

14. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés
27. §

- (1) A vezeték nélküli és elektronikus hírközlési építményeket, elektromos elosztót és oszloptranzformátort elsősorban állami vagy önkormányzati közterületen, meglévő alépítmények közös eszközhasználatával kell elhelyezni.
- (2) Lakóterületen elhelyezett önálló adóantenna nem lehet magasabb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kétszerese és az építményekre helyezhető adóantenna az épület legmagasabb pontját legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg.
- (3) A **8. § 2. pontban** meghatározott területen az építményeken a vezeték nélküli szolgáltatás építményei és antenna csak a templomok harangtoronyában, takarásban helyezhetők el.
- (4) A **8. § 9. pontban** meghatározott terület műemléki védelemmel érintett részén, illetve a **2. mellékletben** meghatározott épületeken önálló antenna nem helyezhető el.

| |
|--|
| IV. Fejezet Helyi védelem |
|--|

15. A helyi védelem célja
28. §

- (1) A helyi védelem célja Ócsa város településképe és történelme szempontjából meghatározó műemléki védettséget nem élvező épített értékek, valamint a település építészeti örökségének, jellemző karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
- (2) A helyi értékvédelem 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) Az (1) és (2) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi.

16. A helyi védelem fajtái
29. §

- (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.
- (2) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi a 3. mellékletben meghatározott területeket.
- (3) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely
 - a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
 - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,
 - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
 - d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.
- (4) Az önkormányzat a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével helyi egyedi védelem alá helyezi a 2. mellékletben meghatározott építményeket, értékeket.

**17. A helyi védelem alá helyezés, valamint
a védelem megszüntetésének szabályai**
30. §

- (1) A helyi védettség megállapítását, illetve annak megszüntetését bármely természetes, vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, írásban a polgármesternél, továbbá hivatalból az Önkormányzat kezdeményezheti.
- (2) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével
 - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot és
 - c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását,
 - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,
 - e) értékvizsgálatot.
- (3) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
 - b) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását,

- c) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,
 - d) a védelem megszüntetését alátámasztó szakvéleményt.
- (4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.
- (5) A helyi védelem alá helyezés értékvizsgálat alapján történik. Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 4. melléklet állapítja meg. A polgármester szükség esetén intézkedhet az értékvizsgálat kiegészítéséről.
- (6) Az értékvizsgálatot csak a megfelelő jogosultsággal rendelkező szakértő, illetve tervező készítheti el az alábbiak szerint:
- a) építészeti érték tárgyában a műemléki szakértői névjegyzékben szereplő szakértő;
 - b) növény, növény-együttes tárgyában a természetvédelmi szakértői névjegyzékben szereplő szakértő.

31. §

- (1) A helyi védelem alá helyezési, vagy megszüntetési eljárásban érdekeltnek kell tekinteni:
- a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,
 - b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
 - c) a kezdeményezőket,
 - d) az illetékes építésügyi hatóságot,
 - e) Ócsa Város Önkormányzatát.
- (2) A helyi védelem alá helyezés vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról, az értékvizsgálat, vagy a szakvélemény közzétételével egyidejűleg, az önkormányzat honlapján 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá egyedi védelem esetén írásban értesíteni kell az (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet.
- (3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt egyedi védelem esetén az értesítés átvételét, területi védelem esetén a hirdetmény közzétételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

32. §

- (1) A helyi védelem elrendelésével, vagy a védelem megszüntetésével kapcsolatos döntés előkészítéséről a település főépítésze gondoskodik,
- (2) A helyi védelem alá helyezésről, vagy a védelem megszüntetéséről a képviselő-testület a védelem alá helyezés elrendelését, vagy a védelem megszüntetését megalapozó értékvizsgálat/szakvélemény, továbbá a 31. § (1) bekezdésében meghatározott érdekeltet határidőn belül benyújtott észrevételeinek figyelembevételével dönt.
- (3) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 31. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.
- (4) A helyi védelem megállapítását, illetve a védelem törlését elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartásban a védelem jogi jellegeként való feljegyzését, illetve a védelem ingatlan-nyilvántartásból való törlését. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

33. §

- (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületet, építményt, műtárgyat – annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól látható módon elhelyezett – az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni. A táblán a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveg kell szerepeljen: Ócsa Város Önkormányzatának helyi védett értéke – évszám.

- (2) A helyi egyedi védelem alá vont növényt, növény-együttest az e célra rendszeresített, egységes táblával kell megjelölni. A táblán az alábbi szöveg kell szerepeljen „Helyi védelem alá vont növény - évszám”, vagy „Helyi védelem alá vont növény-együttes - évszám”.
- (3) A helyi egyedi védelem alá vont épületet, építményt, műtárgyat, és természeti értéket megjelölő tábla
 - a) mérete: 15 cm x 30 cm,
 - b) anyaga: festett alumínium,
 - c) színe: zöld alapon fehér betűkkel feliratozottlehet. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha az adott védelem alá helyezett érték esetében az egységes méretű tábla, fizikailag nem helyezhető el.
- (4) 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.
- (5) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

34. §

Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

18. A helyi védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

35. §

- (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) Helyi egyedi védelem alatt álló épületek esetén csak az eredeti építészeti elemekkel összhangban lévő épületszerkezeti változások végezhetők.
- (4) A helyi védelem alá helyezett építmények eredeti külső megjelenését:
 - a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, azok rész és befoglaló méreteit,
 - b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
 - c) ha ismert eredeti színhatását, ha nem ismert a feltételezhetően hasonló színhatását,
 - d) az eredeti épület tartozékait és felszerelésétaz értékvizsgálattól függően az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni és helyreállítani.
- (5) Ha a helyi védelem alá helyezett építmény egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt
 - a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy
 - b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.
- (6) Helyi védelem alá helyezett épülethomlokzatok esetében a csatlakozó tetőfelületet – a vízelvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.
- (7) A védett építmények külső vagy belső felújítási, helyreállítás, bővítési, bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését érintő építési, összevont, vagy fennmaradási engedélyezési eljárás keretében zajló munkáit megkezdeni és végezni csak településképi véleményezési eljárás során, az önkormányzati főépítész ajánlása szerint lehet.

19. A helyi védett értékek nyilvántartása
36. §

- (1) A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinhet.
- (2) A nyilvántartás kötelezően tartalmazza:
 - a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,
 - c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
 - d) a védelem típusát,
 - e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (helyrajzi szám, utca, házsám, épület, emelet, ajtó) és
 - f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján.
- (3) A nyilvántartás az alábbiakkal kiegészíthető:
 - a) a védett érték helyszínrajza,
 - b) a védett érték fotódokumentációja,
 - c) a védett értékhez fűződő korlátozások,
 - d) a védett értékhez kapcsolódó támogatások,
 - e) a védett érték állapotfelmérésének adatai,
 - f) a helyreállítási javaslat,
 - g) a védett értékkel kapcsolatos intézkedések.
- (4) A nyilvántartás vezetéséről az önkormányzati főépítész gondoskodik.

20. A helyi védett értékek helyreállításhoz nyújtandó önkormányzati támogatás
37. §

A védett értékek fenntartásához, felújításához az önkormányzat támogatást nyújt azzal, hogy

- a) az építési munkák végzésének idejére fizetendő közterület-használat díját elengedi,
- b) az önkormányzati felújítási pályázatokon való részvétel esetén a helyi védett értékek között szereplő házak előnyt élveznek.

V. Fejezet
A reklámok közzétételére, a reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre
vonatkozó településképi követelmények

21. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó településképi követelmények

38. §

- (1) Reklámok, reklámhordozók kizárólag közterületen, utcabútor igénybevételével helyezhetők el – a tömegközlekedési utasvárók kivételével.
- (2) Közművelődési célú hirdetőberendezés a közművelődési- és közintézmény homlokzatán, legfeljebb 2 m² felületig helyezhető el.
- (3) A település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében – az esemény előtt és annak időtartama alatt – időszakosan molinó, plakát elhelyezhető.

39. §

- (1) A területen épületre vagy egyéb szerkezetre szerelt reklámhordozó és reklám nem helyezhető el. Ez alól kivétel az adott építmény, épületegyüttes építése, átalakítása, felújítása érdekében végzett építési, vagy bontási munka során, az építési tevékenység idejére, a közterület felőli építési állványzaton építési reklámháló elhelyezése.
- (2) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt homlokzatonként 400 m²-t nem meghaladó reklámfelület helyezhető el az építési hálón.
- (3) A településképi védelme érdekében az építési hálón a reklámcélú felület egy egységes képben összefogottan, egy hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg.
- (4) Az országos műemléki és a helyi egyedi védelemmel érintett épületek közterületi homlokzati vonala előtt utcabútoron reklámhordozót elhelyezni nem lehet.
- (5) Az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védett lakó épületeken építési reklámháló elhelyezése nem megengedett.
- (6) Az országos műemléki védelem alatt álló és a helyi védett, nem lakó épületeken akkor helyezhető el az építési hálón reklámcélú felület is, ha a védőhálón alapvetően az épület végleges homlokzati rajza van ábrázolva. Az elhelyezés időtartama legfeljebb 3 hónap, mely indokolt esetben, kérelemre egyszeri alkalommal további 3 hónappal meghosszabbítható.

40. §

- (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégérek, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha a cégérek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.
- (2) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 5%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cégér, cégtábla és cégfelirat.
- (3) Tetőfelületre cégér, cégtábla és cégfelirat nem helyezhető el.
- (4) Épületek homlokzataira kerülő cégér, cégtábla és cégfelirat épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.
- (5) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz, előkertben nem helyezhető el.

41. §

- (1) Közterületen álló hirdetőoszlop, a közművelődési célú hirdetőoszlop kivételével nem helyezhető el.
- (2) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni és ez által az ingatlanok használatát korlátozni nem lehet.
- (3) Háromdimenziós reklámtárgyakat elhelyezni nem lehet.
- (4) Közvilágítási berendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el.
- (5) Információs, vagy más célú berendezés csak tömegközlekedési utasváró építményen helyezhető el, amely 2 db egyenként legfeljebb 1,5 x 2,0 méter méretű utastájékoztató plakát elhelyezésére szolgálhat.

22. A helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett területre vagy elemre vonatkozó településképi követelmények

42. §

A 2. és 3. számú mellékletben meghatározott ingatlanok területén a településképi védelme érdekében épületre vagy egyéb szerkezetre szerelt reklámhordozó és reklám nem helyezhető el.

HARMADIK RÉSZ
TELEPÜLÉSKÉPI ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

VI. Fejezet
Településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció

23. A településképi tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai
43. §

- (1) A településkép védelme érdekében Ócsa Város Önkormányzata szakmai konzultációs lehetőséget biztosít a településképi követelményekkel kapcsolatban. A konzultáció felelőse Ócsa város főépítésze.
- (2) A szakmai konzultáció folyamata a kérelmező által, a település főépítészéhez benyújtott írásbeli kérelemmel indul. A kérelemhez - szintén írásban - csatolni kell a településképet érintő tervezett tevékenységhez kapcsolódó releváns információkat is.
- (3) A szakmai konzultáció a település főépítészével, szóban történik. A szakmai konzultációról emlékeztető készül.
- (4) A szakmai konzultáció emlékeztetőjében foglaltakat a településképi véleményezési, és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni, amennyiben azok lefolytatásra kerülnek. Az emlékeztetőben egyedileg is rögzíthető a településképi véleményezési eljárásra való kötelezés.
- (5) A főépítész szakmai konzultáció csak a (6) bekezdésben meghatározott területeken kötelező, legalább egy alkalommal, az alábbi esetekben:
 - a) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
 - b) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén,
 - c) minden új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, felújítása során, ha az megváltoztatja:
 - ca) a beépítés telepítési módját,
 - cb) a beépítés szintszámát vagy az épület legmagasabb pontját,
 - cc) az építmény homlokzati kialakítását
 - cd) a műemléki védelem alatt álló területeken az építmény anyaghasználatát.
- (6) A főépítész szakmai konzultáció az (5) bekezdésben meghatározott esetekben csak
 - a) a Településszerkezeti terven jelölt országos főutak, országos mellékutak, települési gyűjtő utak mentén fekvő telek esetében,
 - b) a Településszerkezeti terven rögzített településközponti területeken fekvő telek esetében,
 - c) a Településszerkezeti terven rögzített belterületi gazdasági területeken fekvő telek esetében,
 - d) a műemléki érintettségű telek, vagy a műemléki környezethez tartozó telek esetében,
 - e) a 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek telkeinek esetébenkötelező.

| |
|---|
| VII. Fejezet Településképi véleményezési eljárás |
|---|

24. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások**44. §**

- (1) Ócsa város Polgármestere -a (2) bekezdésben meghatározott feltételek teljesülése mellett - településképi véleményezési eljárást folytat le az építési engedélyhez kötött
 - a) két lakóegységénél több rendeltetést tartalmazó lakóépületek,
 - b) középületek,
 - c) belterületi ipari és kereskedelmi épületek,
 - d) átalakítási munkák - amennyiben az átalakítással érintett szintterület nagyobb, mint a meglévő szintterület 50%-a,
 - e) műemléki védelem alatt álló, vagy műemléki környezetben lévő meglévő/tervezett épületek/építmények,
 - f) 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek, építési munkáira benyújtott építészeti-műszaki tervekkel, illetve a fennmaradási engedélyezési eljárásokkal kapcsolatban.
- (2) A településképi véleményezési eljárást az (1) bekezdés a)-d) pontjai esetében csak
 - a) a Településszerkezeti terven jelölt országos főutak, országos mellékutak, települési gyűjtő utak mentén fekvő telek esetében,
 - b) a Településszerkezeti terven rögzített településközponti területeken fekvő telek esetében,
 - c) a Településszerkezeti terven rögzített belterületi gazdasági területeken fekvő telek esetében,kell lefolytatni.
- (3) A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárásoknál a beadott engedélyezési tervdokumentációhoz a településképi véleményt mellékelni kell.

25. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása**45. §**

- (1) A polgármester településképi véleménye a települési főépítész szakmai álláspontján alapul.
- (2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – írásbeli – kérelemre indul. A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg a tervdokumentációhoz papír alapon, vagy digitális formában, vagy az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltöltve biztosít hozzáférést a polgármester számára.
- (3) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
 - a) javasolja,
 - b) feltétellel javasolja, ha a feltétel műszakilag egyértelműen meghatározható
 - c) nem javasolja.
- (4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési véleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény indokolását is.
- (5) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek és (pdf formátumban) a (2) bekezdésben meghatározott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.
- (6) A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.
- (7) A településképi véleményezési eljárás illetékmentes.
- (8) Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (a földhivatali térképen készült helyszínrajzot a szomszédos és az utca másik oldalán levő beépítésekről, az épületek tetőidomainak ábrázolásával, az illeszkedés megállapításához szükséges magassági, szintszám, stb. adatokkal, a közterületek érintettségét, a tervezett homlokzatok bemutatását, utcaképeket, a tervezetteket és a meglévőségeket, a szomszédos beépítést is hűen ábrázoló látványtervet, vagy montázst – a terv elbírálásához szükséges mélységben)
 - b) ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,
 - c) a rendeltetés meghatározását, valamint
 - d) az építési szabályzatnak és a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.
- (9) Ha a településképi vélemény kérelem, és annak mellékletei hiányosak, a kormányrendeletben, illetve e rendeletben meghatározottak alapján, és emiatt utasítja el a polgármester, a kérelem újra beadható. Ilyenkor a tervdokumentációt minden esetben új kérelemként kell elbírálni.

26. A településképi véleményezés szempontjai

46. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatása során a településképhez és a természeti környezethez való harmonikus illeszkedést szolgáló, illetve a kialakult településképet nem zavaró szempontokat kell érvényesíteni.
- (2) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a településrendezési eszközökben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a jelen rendeletben megfogalmazott településképvédelmi szempontokat,
 - c) a tervezett épület minden tekintetben (telepítés, homlokzat, tömegformálás, stb.) illeszkedik-e a kialakult épített környezetébe.

VIII. Fejezet
Településképi bejelentési eljárás

27. A településképi bejelentéshez kötött eljárások
47. §

- (1) Ócsa város Polgármestere településképi bejelentési eljárást folytat le
- a) a Településszerkezeti terven jelölt országos főutak, országos mellékutak, települési gyűjtő utak mentén fekvő telek esetében,
 - b) a Településszerkezeti terven rögzített településközponti területeken fekvő telek esetében,
 - c) a Településszerkezeti terven rögzített belterületi gazdasági területeken fekvő telek esetében,
 - d) a műemléki érintettségű telek, vagy a műemléki környezethez tartozó telek esetében,
 - e) a 2. melléklet szerinti helyi védelem alatt álló épületek, építmények, értékek telkeinek esetében
- a (2)-(3) bekezdésekben meghatározott esetekben.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
- a) műemléki jelentőségű területen az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül, a közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható, a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lévő építés esetén,
 - b) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet,
 - c) park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, vagy egyéb építési tevékenység végzése esetén,
 - d) zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése esetén, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg,
 - e) adott homlokzaton 1 m²-t összesen meghaladó információs vagy más célú berendezés és cégér elhelyezése esetén,
 - f) közművelődési célú hirdetőoszlop, reklámot is tartalmazó információs vagy más célú berendezés elhelyezése esetén,
 - g) önálló reklámhordozó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén,
 - h) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén,
 - i) utcabútor létesítése esetén.
- (3) A jelen rendelet előírásai szerint az (1) bekezdésben meghatározott területeken településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén is, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
 - c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
 - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

- (4) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása a reklámok és reklámhordozók elhelyezésének tekintetében Ócsa teljes közigazgatási területére vonatkozóan kötelező.

28. A településképi bejelentési eljárás lefolytatásának szabályai

48. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – írásbeli – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt, vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A bejelentésnek tartalmaznia kell:
- a. a bejelentő nevét,
 - b. a bejelentő lakcímét/székhelyét,
 - c. a folytatni kívánt tevékenység jellegét,
 - d. a c) pont szerinti tevékenység helyét, a telek helyrajzi számát,
 - e. a tevékenység időtartamát.
- (3) A bejelentéshez mellékelni kell a tervezett tevékenység dokumentációját, az alábbi tartalommal:
- a) Helyszínrajz,
 - b) Műszaki leírás,
 - c) Aktuális fotók az érintett területről,
 - d) Érintett homlokzatok rajzai – amennyiben van ilyen,
 - e) Érintett alaprajzok – amennyiben van ilyen,
 - f) Látványterv – amennyiben szükséges az értelmezéshez.
- (4) A polgármester a tervezett építési tevékenységet, reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről a hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a bejelentés
- a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység illeszkedik a településképbbe,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz.
- (5) A polgármester hatósági határozatban megtiltja a bejelentett építési tevékenység, vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképbbe,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz.
- (6) A településképi bejelentés tudomásul vételét, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés iktatásától számított 15 napon belül adja ki.
- (7) A határozat ellen önálló jogorvoslattal lehet élni, ez esetben a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozat kézhez vételétől számított 15 napon belül, írásban a Képviselő-testület véleményét kell kikérni, melyről a Képviselő-testület tárgyalást követően határoz.
- (8) A bejelentési eljárás illetékmentes.

| |
|--|
| IX. Fejezet Településképi kötelezés |
|--|

29. A településképi kötelezés részletes szabályai**49. §**

- (1) A településképi érvényesítési eszközök (településképi szakmai konzultáció, településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás) döntéseinek betartását, illetve az egyes településképi eljárások kezdeményezésének elmulasztásáta főépítész ellenőrzi. A mulasztásokat, amennyiben tudomására jut, kivizsgálja, és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény alapján jár el.
- (2) A kötelezési eljárás kérelemre is lefolytatható, melyet minden Ócsa város közigazgatási területével érintett természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezhet. A kérelemnek tartalmaznia kell a kérelmező nevét, címét, elérhetőségét, Ócsa közigazgatási területével való érintettségének igazolását és a kérelme indoklását. A kérelmet a polgármester 15 napon belül bírálja el és vagy megindítja a kötelezési eljárást, vagy indoklással elutasítja azt. A döntésről írásban értesíti a kérelmezőt.
- (3) A településképi érvényesítési eszközök eljárásai lefolytatásának elmulasztása, vagy a lefolytatott eljárások határozatának, emlékeztetőjének be nem tartása esetén a kötelezési eljárás a mulasztás jogkövetkezményeire történő figyelmeztetést tartalmazó felszólító levéllel indul. Amennyiben a mulasztásról szóló tudomásszerzést követő 10 napon belül nem reagál az elkövető a felszólításra,
 - a) a polgármester településképi kötelezés formájában (hatósági döntés alapján) a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát a szabálytalan építmény, vagy építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, vagy
 - b) a kötelezettség megszegése esetén a képviselő-testület 10.000 forint és 1.000.000 forint közti településképi bírságot szabhat ki az elkövetőre, mely többször is kivethető, amennyiben a jogszerűtlen állapot fennmarad.
- (4) A településképi bírságösszegét a településképi kötelezettség teljes elmulasztása, a részleges végrehajtásának mértéke, valamint a településképi romlásának mértéke alapján kell kiszabni, melyről az alábbi szempontok alapján a képviselő-testület dönt:
 - a) a jogsértéssel okozott hátrány mértéke és annak visszafordíthatósága,
 - b) a jogsértéssel érintettek körének nagysága,
 - c) a jogsértő állapot időtartama, gyakorisága, ismétlődése,
 - d) a jogsértést elkövető együttműködő magatartása,
 - e) a jogsértés gazdasági súlya.
- (5) Reklám, reklámhordozó szabálytalan elhelyezése esetén a polgármester 15 napon belül értesíti a megyei kormányhivatalt.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

50. §

- (1) Jelen rendelet 2017. november 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Ócsa Város Képviselő-testületének 2/1994. (III.30.) rendelete.

Bukodi Károly
polgármester

dr. Molnár Csaba
jegyző

Kihirdetve: 2017. október 26.

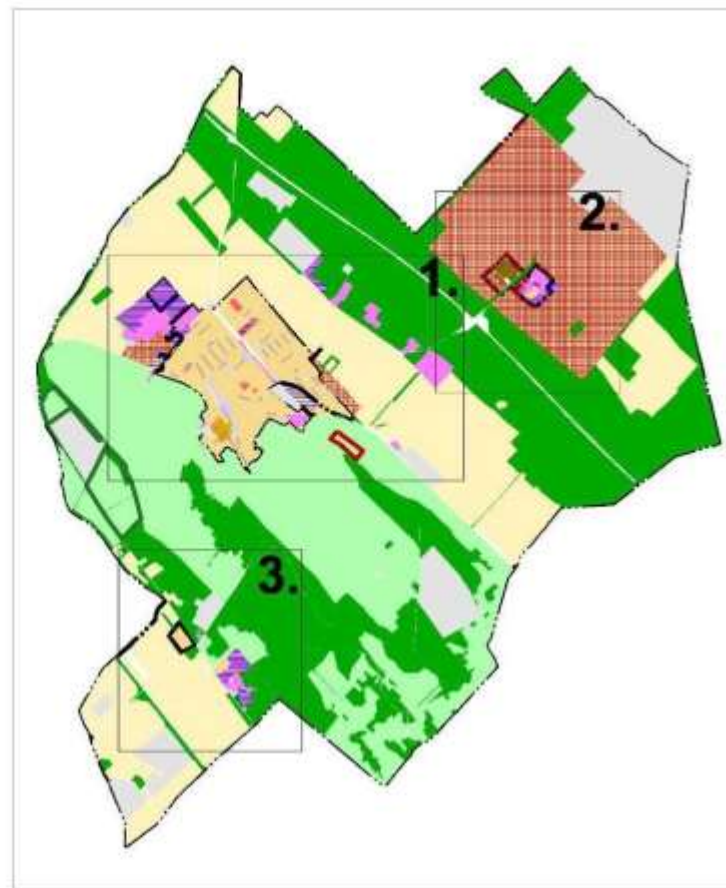
dr. Molnár Csaba
jegyző

A TELEPÜLÉSKÉP SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

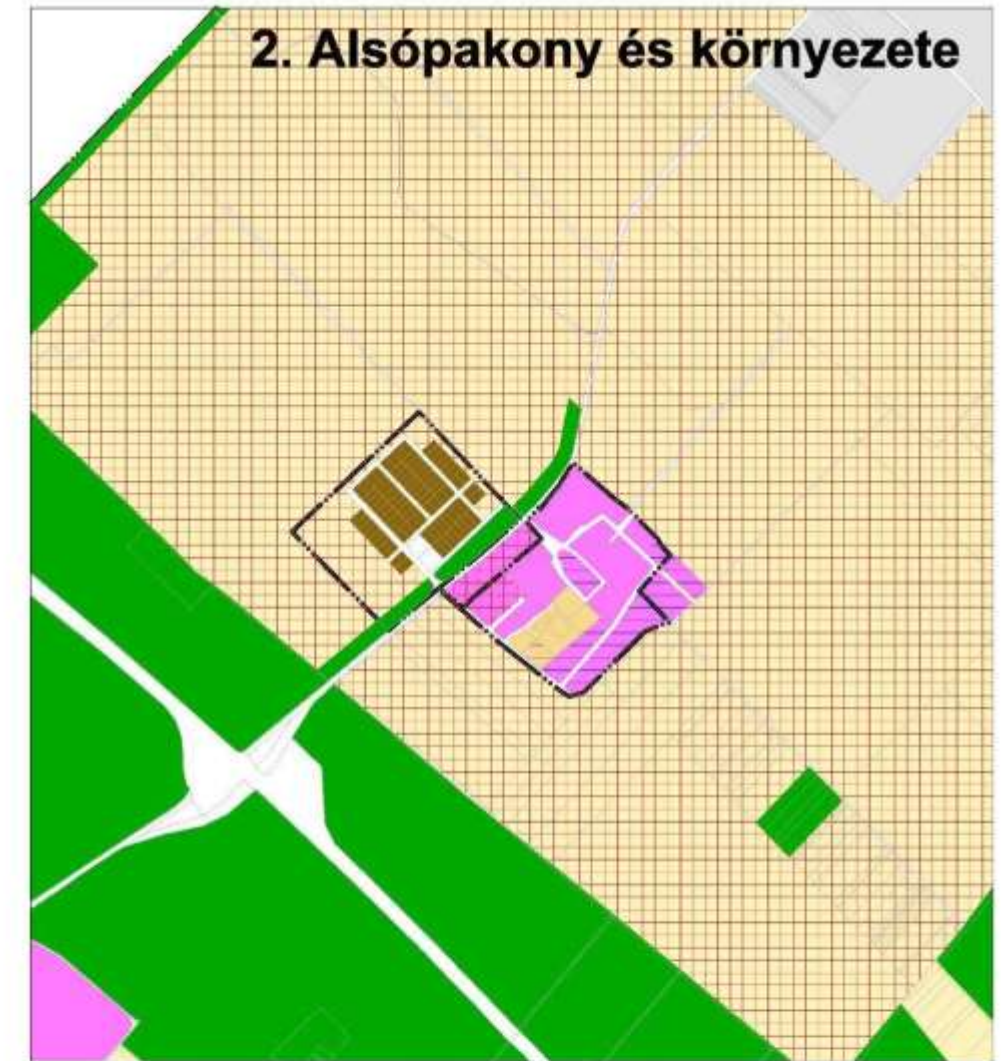
- Az eltérő karakterű területek lehatárolása -

Jelmagyarázat

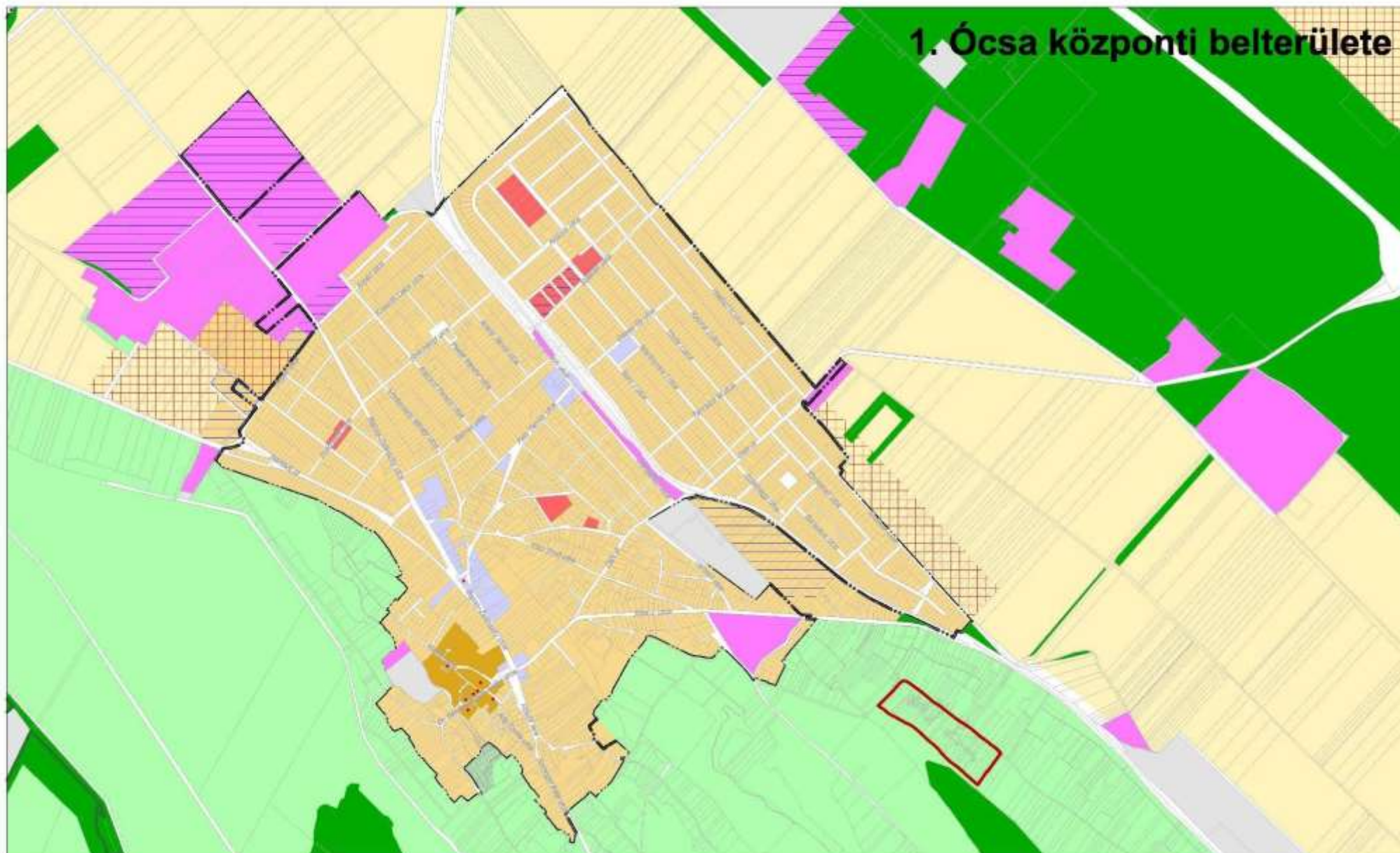
- | | | | |
|---|--|----|---|
| 1 | Hagyományos beépítésű falusias lakóterületek | 8 | Általános mezőgazdasági területek |
| 2 | Műemléki környezet részét képező falusias lakóterületek | 9 | Természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek |
| 3 | Egységes tervek alapján, telepszerűen kialakított falusias lakóterületek | 10 | Erdőterületek |
| 4 | Intenzíven beépített kisvárosias jellegű lakóterületek | | Jelenleg beépítetlen fejlesztési területek |
| 5 | Intézményekkel kiegészülő városközponti karaktert hordozó területek | | Hosszú távon funkcióváltó fejlesztési területek |
| 6 | Jellemzően gazdasági hasznosítású területek | | Helyi védelem alatt álló természeti terület |
| 7 | Különleges, egyedi karaktert hordozó területek | | Műemlék épületek/épületegyüttesek |
| | | | Fekvéshatár |



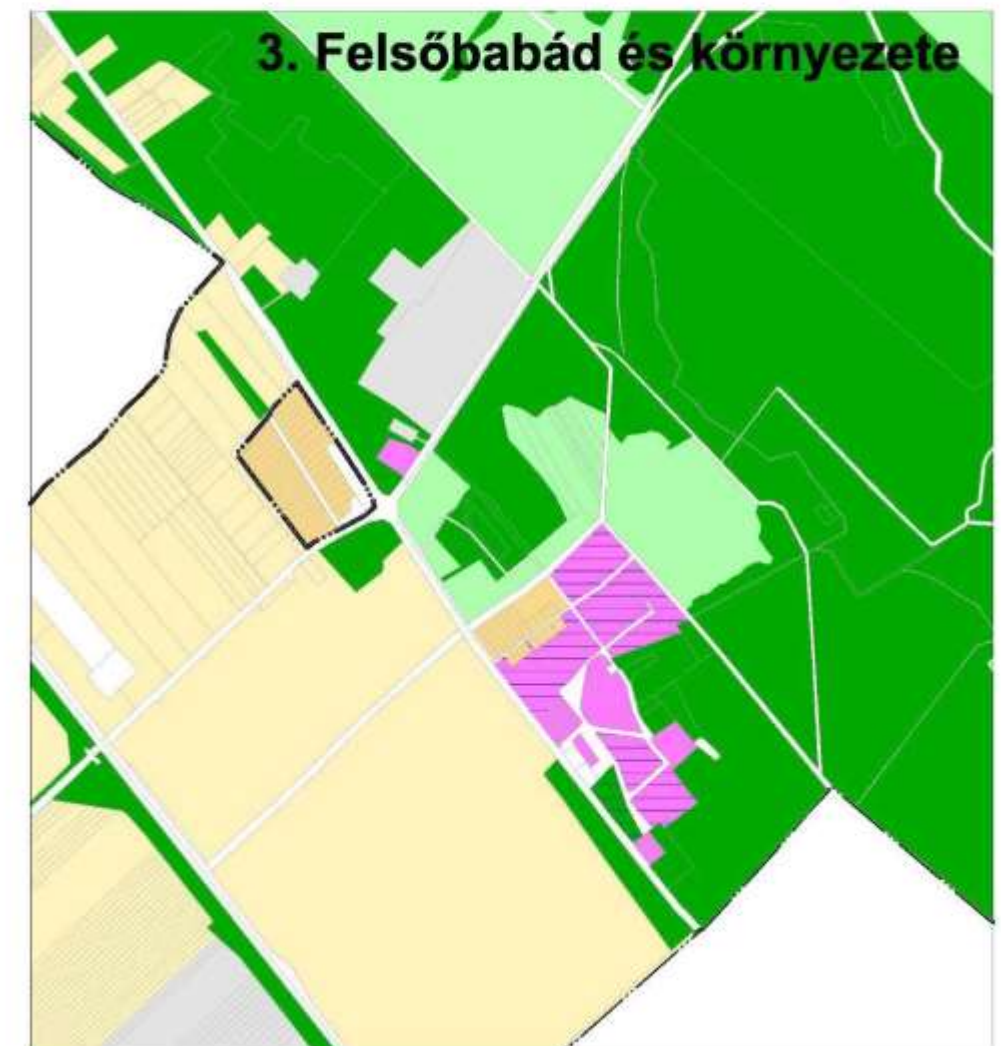
2. Alsópakony és környezete



1. Ócsa központi belterülete



3. Felsőbabád és környezete



2. melléklet a 16/2017. (X. 25.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzat által helyi egyedi védelem alá helyezett
épületek, építmények, épített értékek**

Helyi egyedi értékvédelem alá vont épületek, építmények, épített értékek:

Az önkormányzat által helyi területi védelem alá helyezett területek

Helyi természeti értékvédelem alá vont területek:

1. **Megnevezés:** Kiskőrös-alja természetvédelmi terület
Érintett helyrajzi számok: 0533/4, 0533/5, 0533/7, 0533/8, 533/9, 0533/15, 0533/16
A védetté nyilvánítás célja: a „Kiskőrös-alja” értékes növénytársulásának botanikai ritkaságainak, változatos állatvilágának megőrzése és a terület vízviszonyainak fenntartása.
A védett természeti terület kezelése: Ócsa Város Önkormányzatának feladata.

**A helyi védelem alá helyezéshez szükséges értékvizsgálat
részletes tartalmi követelményei**

Az értékvizsgálat részletes tartalma:

1. A védelem alá helyezendő érték földrajzi elhelyezkedésének bemutatása
 - a. Településen belüli elhelyezkedése
 - b. A településszerkezeti pozíciójának értékelése
2. A védelem alá helyezendő érték illeszkedése az épített környezetébe, vagy a tájba
 - a. Településkép, utcakép
 - b. Tájkép
3. A védelem alá helyezendő érték telkének vizsgálata
 - a. Telekszerkezet
 - b. Telekhasználat
4. A védelem alá helyezendő érték történetének bemutatása
 - a. Településtörténet
 - b. Táj történet
 - c. Építészet történet
5. Jellemző építészeti vonások bemutatása
6. A védendő értékek bemutatása, elemzése
7. A védendő érték fenntarthatóságának vizsgálata, korrekciós javaslatok
8. Az esetlegesen ismert változtatási szándékok ismertetése, értékelése
9. A védendő érték esetleges megsemmisülésének hatáselemzése

Mellékletben a védelem alá helyezendő értékek adatlapja az alábbi adatokkal:

- a. Sorszám
- b. Cím
- c. Helyrajzi szám
- d. Jelenlegi védelem
- e. Javasolt védelem
- f. Épület jelenlegi rendeltetése
- g. Az épület környezetének rövid leírása
- h. A védendő érték/értékek rögzítése
- i. Korrekciós javaslat a fenntarthatóság és értékmegőrzés szempontjából

*1. függelék a 16/2017. (X. 25.) önkormányzati
rendelethez*

**A kötelező településképi szakmai konzultációhoz, a településképi véleményezéshez és a
településképi bejelentéshez kötött építési, vagy egyéb e rendeletben meghatározott
tevékenységek területi hatályát bemutató térkép**