

**RÁKÓCZIÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**.../2017. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL**  
**(TERVEZET)**

Rákócziújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja**

1. § A rendelet célja Rákócziújfalu község sajátos településképének védelme és alakítása, az építészeti és egyéb zöldfelületi örökségének védelme, a településkép-védelem elemeinek, a településképi követelmények, valamint az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer és településkép-érvényesítési eszközök meghatározásával.

**2. A helyi védelem célja**

2. § (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.  
(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.  
(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.
3. § A helyi védelemben részesülő elemek lehetnek egyben a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatóság által megállapított és nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket is. A magasabb szintű jogszabály előírása szerint nyilvántartásba vett egyedi tájérték építmény nem bontható el. A nyilvántartásban szereplő egyedi tájértékek listáját a rendelet **1. melléklet** tartalmazza.

**3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja**

4. § A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

**4. A rendelet területi hatálya**

5. § A rendelet hatálya Rákócziújfalu község közigazgatási területére terjed ki.

**II. FEJEZET**  
**HELYI VÉDELEM**

**5. A helyi védelem feladata**

6. § A helyi védelem e rendelettel ellátandó feladata a védelmet igénylő építészeti és természeti örökség:
  - a) meghatározása, dokumentálása,
  - b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
  - c) megőrzése, megőriztetése és
  - d) a lakossággal történő megismertetése.

A helyi védelem feladata továbbá a védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

## 6. Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

7. § (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki (természetes és jogi személy egyaránt) írásban kezdeményezheti Rákócziújfalú Község Önkormányzatának polgármesterénél.
- (2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a kezdeményező megnevezését;
  - a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
  - a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
  - a védendő érték rövid dokumentálását;
  - a kezdeményezés indokolását.
- (3) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíttetni.
- (4) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján egyedileg dönt a védetté való nyilvánításról, vagy védettség törléséről, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be. **A testületi döntésre a legalább 30 napos előkészítő eljárást követő 60 napon belül kerül sor.**
- (5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről **30 napon** belül értesíteni kell:
- kezdeményezőt
  - az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
  - az elsőfokú építésügyi hatóságot,
  - az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,
  - területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.
  - az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelmért felelős szervezet, természeti érték esetén a természetvédelmért felelős szervezet.
- (6) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha
- a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
  - a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
  - a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
  - a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

## 7. Nyilvántartási szabályok

8. § A helyi védett értékekről Rákócziújfalú Község Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.
9. § A védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének tényét az önkormányzat jegyzője ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését.

## 8. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

10. § A rendelet mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti és zöldfelületi örökséget a tulajdonos, vagy kezelője köteles jókarbantartani, állapotát településképhez illő méltó módon megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.
11. § A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználát.

## III. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

#### 9. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

12. § Rákócziújfalu település teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó, amely a következő területekre tagolódik:
- a) Kertvárosias településrész
  - b) Új házak
  - c) Gazdasági terület
  - d) Temető
  - e) Természeti terület
  - f) Egyéb külterület
13. § A 12. §-ban definiált településképi szempontból jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó települési egységek, településrészek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

#### IV. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

##### 10. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

14. § A területfelhasználási módokat a HÉSZ szabályozási tervlapja tartalmazza.
15. § Az építmény és környezete tervezésekor figyelemmel kell lenni azok tájba illesztésére. Az építményt oly módon kell megtervezni, hogy az a tájképi értékek fennmaradását és a településképi védelmét ne veszélyeztesse.
16. § Lf 1- jelű építési övezetben épületek oldalhatáron álló módon helyezhetőek el. Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 m. Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.
17. § Lf 2 – jelű építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló. (Saroktelek és 20,00 méternél szélesebb építési telek a szabadon álló épület- elhelyezés szabályai szerint is beépíthető.) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Az építési övezetben az előkert mérete: 5,00 méter. (Az előkert mérete egyben a kötelező építési vonalat is jelenti.)
18. § Az Lf 4 jelű építési övezetben megengedett beépítési mód: szabadon álló.
19. § VT – jelű építési övezet telkeinek beépítési módja: oldalhatáron álló. (Saroktelek és 20,00 méternél szélesebb építési telek a szabadon álló épület- elhelyezés szabályai szerint is beépíthető.)
20. § GKSZ1-, GKSZ2-, GIP1-, GIP2-, KT-, KSP-, KV– és MÁB jelű építési övezet telkeinek beépítési módja: szabadon álló.
21. § (1) Egyedi telken melléképület önállóan nem építhető, csak abban az esetben, ha az építendő a lakóterület szerinti sávot szabadon hagyja.  
(2) Újonnan beépítésre szánt területeknél az építési vonal távolsága a szabályozási vonaltól megegyezik az adott építési övezetben előírt előkert méretével.  
(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól 0,00-0,60 m távolságra lehet elhelyezni.
22. § GKSZ2 – jelű építési övezet (1) Az utcavonalon kialakításra kerülő kerítés csak áttört kivételben, legfeljebb 2 m magasságig készüljön, színében és anyagában (természetes anyagok) harmonizáljon a főépülettel, és környezetbe illően kerüljön kialakításra.  
(2) A szükséges gépjármű elhelyezési területet telken belül kell kialakítani, de 1 telken belül max. 8 gépjármű számára alakítható ki

##### 11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

23. § (1) LF1, LF2 építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.  
(2) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45 fok közé essen.  
(3) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez  
(4) melléképületek a főépület mögött, legfeljebb 3,50 m-es építménymagassággal helyezhetőek el  
(5) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetőek el:

- a. közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b. hulladéktartály – tároló
  - c. kerti építmény, fóliasátor
  - d. kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - e. kerti épített tűzrakó-hely
  - f. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes
  - g. vetülettel
  - h. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - i. állatkifutó
  - j. trágyatároló, komposztáló
  - k. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - l. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - m. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop,
  - n. zászlótartó oszlop.
24. § (1) LF3építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45 fok közé essen.
- (3) Könnyűszerkezetes (fém, fa, stb.) épület csak abban az esetben építhető, ha külső homlokzati megjelenésében illeszkedik a környezetéhez
- (4) melléképületek a főépület mögött, legfeljebb a főépülettel megegyező építménymagassággal helyezhetők el.
- (5) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- a. közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b. hulladéktartály – tároló
  - c. kerti építmény, fóliasátor
  - d. kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - e. kerti épített tűzrakó-hely
  - f. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes
  - g. vetülettel
  - h. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - i. állatkifutó
  - j. trágyatároló, komposztáló
  - k. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - l. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - m. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop,
  - n. zászlótartó oszlop.
25. §(1) LF4 építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-45 fok közé essen.
26. § (1) VT építési övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 25-35 fok közé essen.
- (2) melléképületek, melléképítmények az építési helyen belül szabadon elhelyezhetők, legfeljebb 3,50 m-es építménymagassággal.
- (3) melléképületek telekhatáron történő elhelyezés esetén egymással tűzfalasan összeépíthetők.
- (4) Melléképítmények tekintetében az alábbiak helyezhetők el:
- a. közmű-becsatlakozási műtárgy
  - b. hulladéktartály – tároló
  - c. kerti építmény, fóliasátor
  - d. kerti víz és fürdőmedence, napkollektor
  - e. kerti épített tűzrakó-hely
  - f. kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - h. háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
  - i. állatkifutó
  - j. trágyatároló, komposztáló
  - k. siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló
  - l. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

- m. szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop,
- n. zászlótartó oszlop.

27. § (1) GKSZ1 GKSZ2 építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 20-45 fok közé essen.
28. § KV építési övezetben hirdető táblák elhelyezhetők, max. 4,50 m magasságban.
29. § (1) MÁ – jelű övezet: Rákócziútfalun a külterületi mezőgazdasági, zömében szántó művelési átterületei.
- (2) Az övezetben elhelyezhető tanyaépület max. 4,50 m építménymagassággal, továbbá állattartó épület, mezőgazdasági termény és géptároló, fóliasátor, stb. technológia függvényében max. 7,50 m építménymagassággal.
  - (2) Az övezetben új lakóépület építése esetén a tetőhajlásszög 30-45 fok közé essen. (Gazdasági épület esetén a tetőhajlásszög technológia függvényében ettől eltérhet.)
  - (3) Az övezetben a kialakult hagyományokhoz illeszkedő tanyaépület építhető. Hagyományos építőanyagok (tégla, vályog, nádfedés, cserépfedés, zindely) felhasználásával, továbbá hagyományos építészeti formák alkalmazásával épüljön.
30. § MÁB övezetben az épületek magastetővel, tetőhajlásszög tekintetében technológia függvényében építendő, az épületeket tájba illő anyagok alkalmazásával kell kialakítani.
31. § (1) VK területen csak ideiglenesen felállított, szétszerelhető és szállítható (mobil) építmények helyezhetők el. (pl.: sátrak, úszóstég, esőbeálló, színpad, stb.)
- (2) Az építmények elhelyezése minimum medertől számított 15 méterre, maximum 80 m<sup>2</sup> szintterülettel, valamint 4,00 m megengedett legnagyobb építménymagassággal létesíthető.
  - (3) Az övezetben a tájképvédelem biztosítására az épületek tájba illesztése érdekében az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága (a csatlakozó terepszinttől számítandó) 4,00 m lehet, építőanyagként fa építőanyag alkalmazható, natúr színben kivitelezve.
32. § (1) VÖ övezetben a tájképvédelem biztosítására az épületek tájba illesztése érdekében az elhelyezhető épületek megengedett legnagyobb építménymagassága (a csatlakozó terepszinttől számítandó) 4,00 m lehet, építőanyagként fa építőanyag alkalmazható, natúr színben kivitelezve.
33. § A telepítendő növényfajok kiválasztásakor a honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni. A település területén kizárólag a Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság által ajánlott honos növények telepítendő.

## **12. A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó építészeti követelmények**

34. § A védett értékekre alkalmazni kell a jelen rendelet további vonatkozó, egyéb településképi követelményeit.
35. § Amennyiben az épületrész védett, a telken lévő egyéb épületek átalakításakor, bővítésekor, illetve új épülettel való beépítése esetén illeszkedni kell a védett épületrészhez.

## **13. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

36. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén) vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közmű és biztonsági övezete helyigényét szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani.
- (2) Közmű számára új szolgalmi jog bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
37. § (1) A közművezeteket és járulékos közműépítményt tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldás alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.
- (2) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett.

(3) A műsorszórás és a mobil rádiótelefon hírközlés bázisállomásainak telepítésekor a berendezéseket meglévő magas építményeken többfunkciós állomásként kialakított közös hírközlési toronyra kell elhelyezni. Önálló antennatartó szerkezet és csatlakozó műtárgy csak belterületen és csak akkor helyezhető el, ha meglévő magas építményeken erre nincs lehetőség. Az önálló antennatartó szerkezet táj- és településképi illeszkedésben létesíthető.

(4) Új villamosenergia ellátási, táv- és hírközlő vezetékek külterületen csak terepszint alatti elhelyezéssel létesíthető, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

(5) Földgázvezeték külterületen csak föld alatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

(6) A közműfejlesztésnél, építmény, út fejlesztésénél olyan megoldás engedélyezhető, amely nem veszélyezteti a kialakított fasor, faegyed életképességét, valamint nem jár a faegyed teljes gyökérzetének 25%-ot meghaladó sérülésével.

38. § Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

39. § (1) Az újonnan tervezett közút építési területén, fő- és gyűjtőút rekonstrukciójánál út menti fasort kell telepíteni. A fasor helyét a közmű és az útburkolat tervezésekor biztosítani kell.

(2) A közműlétesítmények növényzettel takart fonatos kerítéssel határolhatók körbe.

(3) Az utcai és a közútról látható homlokzaton közmű csatlakozó- ill. mérő berendezés, klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílása és kültéri berendezései nem helyezhetők el.

(4) Napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) magas tető építése esetén a tetősíktól max. 10 fokos kiemeléssel telepíthető.

#### **14. Reklámhordozókra vonatkozó egyedi követelmények**

40. § A település közterületén - pályázathoz tartozó kötelező arculati elemként időszakosan kihelyezett hirdetőtábla kivételével - reklámok, reklámhordozók, hirdetésművek és hirdető berendezések elhelyezése csak közterület-használati engedély alapján és díjfizetési kötelezettség mellett történhet (ld. a közterület-használat helyi szabályozásáról szóló 13/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet).

41. § (1) Épületen maximum 2 m<sup>2</sup> felületű reklám helyezhető el, az épületben folyó tevékenységgel összefüggően. A belterületi lakóövezetek határához 100 m-nél közelebb reklámtorony nem helyezhető el.

(2) Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően, az üzlet homlokzatonkénti felületének 10%-át meg nem haladó méretben helyezhető el, kivéve

a) a sarki üzletet, ahol közterületenként 1 db helyezhető el, és

b) azon üzletet, amely vendéglátóipari terasszal rendelkezik, ahol a nem ríktó színű napellenzőn korlátlan számú cégfelirat helyezhető el.

(3) Az építési engedély és bejelentési eljárás alapján létesíthető ponyva és egyéb védőfelületek csak oly módon alakíthatók ki, hogy azok településképi megjelenése, színvilága illeszkedjen a környezethez.

(4) Épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő reklámberendezés létesíthető.

(5) Nem helyezhető el reklámhordozó közterületről látható magánterületen, ha:

a) a közút területébe vagy közúti úrszelvénybe nyúlna,

b) az gátolja a kilátást,

c) településképi, tájképi környezetvédelmi szempontból elhelyezkedése kedvezőtlen vagy káros lenne.

(6) Nem helyezhető el reklámhordozó műemléknek minősülő épületeken, valamint annak kerítésén.

42. § Védett természeti területeken, Natura 2000 területeken, ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosó területén, egyedi tájérték, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő



területeken, térségi jelentőségű tájképvédelmi területeken reklámhordozó és reklám – a 2016. évi LXXIV. törvényben meghatározott kivétellel – nem helyezhető el.

43. § Az állandó díszvilágítást, fényreklámot és egyéb fénylő hirdető berendezést az egyéb előírások betartása mellett csak úgy lehet kialakítani, hogy a fényhatás az adott és a környező épületek és közterületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja, a közlekedés biztonságát, a természetes élőhelyek életfolyamatait ne veszélyeztesse, és a terület látványát kedvezőtlenül ne befolyásolja.

## V. FEJEZET

### TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

#### 15. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

44. § (1) Kérelem esetén a polgármester szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről. A konzultációra a hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül sor kerül.
- (2) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni, a kérelmező lehet az ingatlantulajdonos, az építtető, a tervező. Lehetőség szerint az építtető minden esetben vegyen részt a szakmai konzultáción.
- (3) A szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen.
- a) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a polgármester az írásban rögzített javaslatait és nyilatkozatait a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, amelynek mellélete a benyújtott tervdokumentáció.
- b) Személyesen történő szakmai konzultáció esetén a polgármester emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 8 napon belül megküld kérelmező részére, amelynek mellélete a benyújtott tervdokumentáció.
45. § (1) A kérelemhez minden esetben mellékelni kell a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (*továbbiakban: tervdokumentáció*), amely a következőket tartalmazza:
- a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;
- b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;
- c) műszaki leírás;
- d) tető-felülnézeti helyszínrajz (jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával):
- i. a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
- ii. a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
- iii. közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubehajtó, közművek;
- iv. építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
- e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzai (jelenlegi és tervezett állapot);
- f) metszetek a megértéshez szükséges mértékben (jelenleg és tervezett állapot);
- g) valamennyi homlokzat az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával (jelenlegi és tervezett állapot);
- h) látványterv vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);
- i) fotódokumentáció (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek).
- (2) Az (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem tekinthető a szakmai konzultációra vonatkozó kérelemnek.

**16. Településképi véleményezési eljárás**  
**Településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

46. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, amely az építmény külső megjelenésének, valamely homlokzatának változásával jár.

**Településképi véleményezés eljárási szabályai**

47. § (1) A polgármester településképi véleményét az alábbi esetekben hozza meg, amennyiben azok építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkoznak:
- a) Az önkormányzat beruházásában készülõ épület építése, bővítése, átalakítása, ha a polgármester az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja.
  - b) Műemléki védelem alatt álló, nyilvántartott egyedi tájértékek listáján szereplő vagy helyi védelemre javasolt építményt érintő építési engedélyköteles tevékenység esetében, amennyiben az építési tevékenység a külső homlokzatokon változtatást eredményez.
  - c) Új épület építése műemléki környezetben és védett természeti területen, Natura 2000 területén.
  - d) Területi vagy egyedi védelemmel érintett területeken.
48. § A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott 1 db papíralapú tervdokumentáció és kérelem benyújtásával indul, amely tartalmazza az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhely (továbbiakban: ÉTDR) azonosítóját. A kérelmező a kérelem benyújtásáig a véleményezendő tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az ÉTDR rendszerbe, és „Előzetes szakhatósági és egyéb szervi megkeresést” kezdeményez Rákócziújfalú Község Polgármesterének településképi vélemény megkérése céljából.
49. § (1) A tervdokumentációnak az      §-ban meghatározott adatokat, információkat és dokumentumokat kell tartalmaznia.
- (2) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
- a) javasolja,
  - b) feltétellel javasolja, illetve
  - c) nem javasolja.

**Településképi véleményezés szempontjai**

50. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a tervdokumentáció
- a) megfelel-e a jelen rendeletben foglalt településképi követelményeknek;
  - b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció(k) során írásba foglalt javaslat(ka)t, vélemény(ek)e)t.
- (2) A környezetbe illeszkedéssel, telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
    - i. biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
    - ii. a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.



(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- b) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégér és üzletfelirat épületen megjelenő kialakítására,
- c) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
- d) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

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

- a) közterülethez való kapcsolata, illetve ebből eredő használata
  - i. korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
  - ii. megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
  - iii. a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- b) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a polgármesteri vélemény kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.

## **17. Településképi bejelentési eljárás**

### **Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre**

51. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012.

(XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül

a) Helyi védett épület esetében

- i. épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,
- ii. épület homlokzatának megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- iii. égéstermék-elvezető kémény létesítése, átépítése,
- iv. épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása,
- v. szellőző-, illetve klímaberendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,

b) az épület homlokzatának megváltoztatása bárhol, ahol összességében az 1 m<sup>2</sup> -t meghaladja a cégér, üzletfelirat felülete,

- i. minden reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén,
- ii. önálló reklámtartó építmény vagy önálló üzletfelirat építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatásakor.
- iii. közterület határán álló kerítés és azzal egybeépített építmények
- iv. építése, átépítésekor,

- v. cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása esetén, amennyiben annak felülete összességében meghaladja az 1 m<sup>2</sup>-t,
  - vi. szélérőmű, szélgenerátor építéskor,
  - vii. hírközlési antennák létesítése esetén.
52. § A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének módosítása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) a korábbi rendeltetéshez képest a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
  - b) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
  - c) jelentős mértékben érinti a kapcsolódó közterületen a közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmat.

### **Településképi bejelentés eljárási szabályai**

53. § (1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez írásban benyújtott bejelentésre indul.
- (2) A bejelentéshez a bejelentés tárgyától függően az alábbi munkarészeket kell mellékelni:
- a) műszaki leírást,
  - b) helyszínrajzot,
  - c) a reklámhordozó elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
  - d) építményre helyezendő reklámhordozó esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot,
  - e) látványtervet vagy fotómontázst,
  - f) fotódokumentációt.
54. § (1) A polgármester a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a
- a) bejelentés megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/B. § (2) illetve (3) bekezdésében, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletben előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett tevékenység illeszkedik a településképi és megfelel a településképi követelményeknek,
- (2) A polgármester megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem tesz eleget az (1) bekezdésben foglaltaknak.
- (3) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 példával ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg és adja ki.
- (4) A határozat hatálya a tevékenység megkezdésére vonatkozóan 3 év. Kerítés építése, átépítése esetén 1 év, amely két alkalommal további 1-1 évvel meghosszabbítható, abban az esetben, ha a tevékenység a vonatkozó településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó rendeletekben foglalt előírásoknak továbbra is megfelel.

### **18. Településképi kötelezési eljárás**

55. § (1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:

- a) településképi szempontok érvényesítése érdekében, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek esetében a rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
- b) amennyiben az ingatlan tulajdonosa a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta,
- c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.

(2) Az (1) bekezdés a)-c) pontok elkövetője első alkalommal történő elkövetés esetén, figyelmeztetésben részesíthető, a jogsértő állapot megszüntetésére és az az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására való kötelezés mellett, határidő megjelölésével.

(3) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, a kötelezettel szemben 10.000 Ft-tól 1.000.000 Ft-ig terjedő közigazgatási bírság szabható ki, a jogsértő állapot megszüntetésére és az az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására való ismételt kötelezés mellett, új határidő megjelölésével. A bírság több alkalommal kiszabható.

(4) Amennyiben a (3) bekezdésben meghatározott ismételt kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, úgy a polgármester a jogsértő állapot megszüntetése érdekében szükséges munkákat a kötelezett költségére elvégeztetheti.

## VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 19. Hatálybalépés

56. § Ez a rendelet 2017. .... napján lép hatályba.

### 20. Hatályon kívül helyező rendelkezések

57. § Hatályát veszti e rendelet hatálybalépésével a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2007.(XI.07.) sz. önkormányzati rendelet alábbi rendelkezései: 4. § (2) c), i), j), l), m), n), o), 4.§ (4) i), j), n) o), 4.§ (3) c), i), k), m), n), o), 4.§ 5) c, h), 5.§ (2), d), k), n), o), 6.§ (2) c), j), 6.§ (3), d), n), k), 6.§ (4), d), (5) d), 7.§ (3) c), (4) c), (5) c), k), 11.§ (6) a), b), c), (7) e), g) 17.§ (1), (2), (3), 12. § (6) c), d), e), (7) j)

polgármester

jegyző

Záradék:

A rendelet az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetve: 2017. ....

Jegyző



2. melléklet a .../2017 (...) önkormányzati rendelethez  
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁNAK TÉRKÉPI BEMUTATÁSA

