



**SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
27/2017. (XI.30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
a településkép védelméről és alakításáról**

Szigetszentmiklós Város 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, 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/A. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. § (1) A rendelet célja Szigetszentmiklós Város (a továbbiakban: Város) településképeinek védelme érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településképi-értvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása, a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése.

(2) A rendelet előírásait a hatályos településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

2. A rendelet hatálya

2. § (1) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki, vagy amely a Város közigazgatási területén

- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja,
- c) cégjelzést helyez el, tart fenn, reklámot tesz közzé, reklámhordozót tart fenn, helyez el, valamint reklámot, reklámhordozót kíván elhelyezni vagy ilyen céllal felületet alakít ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységre.

3. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amely legalább a rendeletben meghatározott százalékban szabad, átlátható felülettel készül. Az áttörtség számításánál a lábazati felületet nem kell figyelembe venni.
2. *cégjelzés*: a cégér, cégtábla és címtábla együttesen. 3. *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiség-együttes) nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat.
3. *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
4. *CityBoard formátumú eszköz*: olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételére alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik.
5. *CityLight formátumú eszköz*: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cmx175 cm és hozzávetőlegesen 2 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételére alkalmas felülettel vagy 72"-90" képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik.

6. *egyedi tájékoztató tábla*: kizárólag a hirdetni kívánt tevékenység helyéül szolgáló ingatlanon elhelyezett olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdetőberendezés-, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, nyitva tartásáról, megközelítéséről ad információ.
7. *értékvizsgálat*: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy vagy szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
8. *értékvédelmi dokumentáció*: értékvizsgálat alapján készített dokumentáció, amely tartalmazza az építészeti értékről
9. *más célú berendezés*: a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendeletben meghatározottakon túl a közterületeken elhelyezett pad.
10. *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
11. *információs célú berendezés*: olyan rögzített sík, egy-vagy kétoldalú, egyedi méretű hirdetőberendezés, mely a szigetszentmiklósiak számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat, valamint a CityLight és CityBoard formátumú eszközök.
12. *totemoszlop*: olyan tájékoztató eszköz, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál.
13. *paszellszínek*: kis telítettségű színek, melyek között kerülni kell a mesterséges árnyalatokat és előnyben kell részesíteni a sárga, narancssárga, zöld, barna, szürke színeket.

II. Fejezet

Helyi védelem

4. A helyi védelem célja

4. § (1) A települési helytörténeti, táji, természeti, építészeti, örökséget képező elemek, amelyek külön jogszabály alapján nem állnak védelem alatt, - azok jellegzetességének és hagyományos megjelenésének megőrzése érdekében - helyi területi, vagy egyedi védelemben (a továbbiakban együtt: helyi védelem) részesülnek.

(2) A helyi területi védelem a településszerkezet, a településszerkezeti szempontból jelentős zöldfelület vagy növényzet, a településkép, az utcakép karakterének megőrzésére és a település táji környezete, a település megjelenése a tájban, a hagyományos művelési mód, a növényzet és a természetes környezet védelmére irányul.

(3) Helyi egyedi védelemben részesíthetők a helytörténeti, építészeti értékek, építmények, épületek, ezek együttese vagy részlete, az építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete, szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor és egyedi tájérték.

5. § (1) A helyi védelem alá helyezést és annak megszüntetését, vagy korlátozását bárki írásos javaslat benyújtásával kezdeményezheti. A javaslatot a főépítéséhez (a továbbiakban: főépítész) kell benyújtani.

(2) A javaslatnak tartalmazni kell a helyi védelemre javasolt építmény, vagy terület megnevezését, szükség esetén körülhatárolását, pontos helyét, rövid leírását, valamint a védelem alá helyezés indokait.

(3) Ha a javaslat nem felel meg a (2) bekezdésben meghatározott követelményeknek a főépítész hiánypótlásra hívja fel a kezdeményezőt. Amennyiben a kezdeményező 15 napon belül nem tesz eleget a felhívásban foglaltaknak, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.

6. § (1) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról Szigetszentmiklós Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a Város honlapján 15 napon belül tájékoztatást tesz közzé, valamint írásban értesíti az érdekelteket.

(2) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítést követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(3) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése iránt induló eljárásban érdekeltnek kell tekinteni

- a) az elsőfokú építésiügyi hatóságot,
- b) az önkormányzati tervtanácsot,
- c) az érintett tulajdonost, az ingatlan kezelőjét,
- d) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- e) a kezdeményezőket.

7. § (1) A védetté nyilvánításhoz, vagy annak megszüntetéséhez, valamint a védetté nyilvánítás megtagadásához - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - értékvizsgálat és annak alapján készülő értékvédelmi dokumentáció szükséges.

(2) Az Önkormányzat értékvédelmi dokumentáció nélkül is dönthet a védetté nyilvánítás megtagadásáról, ha a kezdeményezés nyilvánvalóan nem a Város építészeti örökségének kiemelkedő értékű elemeire vonatkozik.

8. § (1) A helyi védetté nyilvánítás, vagy annak megszüntetése tényének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az Önkormányzat döntése alapján a jegyző gondoskodik.

(2) A helyi védelemmel kapcsolatos Önkormányzati döntésről írásban értesíteni kell a 6. § (3) bekezdésében meghatározott érdekelteket.

5. A helyi védelem költségviselése

9. § (1) A helyi védelem alá helyezett ingatlan fenntartása, állagmegóvása a tulajdonos, rendeltetésszerű használata a használó kötelezettsége.

(2) A helyi védelem alá helyezett ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó karbantartási, felújítási költségekhez, a rekonstrukció során felmerülő kiadásokhoz az Önkormányzat egyedi döntéssel hozzájárulhat.

6. A helyi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó külön előírások

10. § (1) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési, átalakítási, felújítási, vagy bontási munka megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, történeti, helytörténeti értékét, a védett fasor, a zöldfelület növény-állományának, jellegzetességének megtartását, így különösen

- a) a védelem alapját jelentő épülettömeg, tetőforma, homlokzati jelleg, homlokzati nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok megőrzését,
- b) az utcakép és a településszerkezet védett értékeivel való összhang követelményének biztosítását.

(2) A helyi védelem alá helyezett értékek (a továbbiakban: védett érték) környezetében építési tevékenység csak a védett értékre figyelemmel, azzal utcaképi, településszerkezeti összhangban végezhető.

11. § (1) A védett területen, építményen, vagy védett épületrészt tartalmazó építményen hirdetés, reklám nem helyezhető el.

(2) A védett építményen új épületgépészeti berendezés, szerelvény, vagy kivezetés nem helyezhető el.

(3) A védett építményen csak a látványt nem érintő villámvédelmi eszköz, antenna, hírközlési egység helyezhető el.

(4) Védelemmel érintett közterület csak a teljes területre kiterjedő, a védett érték, látvány szempontjait figyelembe vevő komplex terv alapján alakítható ki, újítható fel. A közterületeket, azok burkolatát, felszereléseit a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

12. § A védelemmel érintett épületet lebontani, védett növényegyedet kivágni csak rendkívül indokolt esetben az Önkormányzat védettséget megszüntető határozata alapján lehet.

13. § (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületet, építményt, növényzetet – annak értékeit nem sértő módon – az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni, amelyen a védetté nyilvánítás évszámát és a „Szigetszentmiklós Város Önkormányzata által védetté nyilvánított helyi érték” szöveget kell feltüntetni.

(2) A tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról a polgármester gondoskodik.

(3) A tulajdonos és a használó a tábla elhelyezését és fenntartását tűrni köteles.

(4) A védett érték környezetében a védett érték leírását, valamint a védettséggel összefüggő egyéb információkat tartalmazó a környezethez igazodó tábla is elhelyezhető.

7. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

14. § (1) A védett értékekről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe bárki betekinthes.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

a) a védett érték megnevezését,

b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát,

c) a védett érték alkotójának megnevezését,

d) a védelem típusát,

e) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület pontos fekvését, lehatárolását,

f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,

g) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket,

h) fényképet a védetté nyilvánítás idejéből.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a polgármester gondoskodik.

III. Fejezet

Településképi követelmények

8. Szigetszentmiklós Város településképi szempontból meghatározó területei

15. § Szigetszentmiklós Város településképi szempontból meghatározó területei:

a) Hagyományőrző kertvárosi

b) Klasszikus kertvárosi

- c) Modern kertvárosi
- d) Bucka kertvárosi
- e) Kisvárosi
- f) Üdülőterületi
- g) Vegyes
- h) Gazdasági
- i) Ipari
- j) Különleges területek
- k) Mezőgazdasági
- l) Kertes mezőgazdasági
- m) Zöldterület
- n) Erdő
- o) Vízfelület

9. Általános építészeti követelmények

16. § (1) A városképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult városszerkezetet, a városrészre jellemző építészeti karaktertől eltérő építészeti megoldás nem megengedett.

(2) Az illeszkedés tekintetében különösen vizsgálni kell

- a) az építménymagasságot,
- b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,
- c) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
- d) a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,
- e) a tömegképzés jellegét,
- f) a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát,
- g) az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldását.

(3) Különös gondot kell fordítani meglévő épületek átalakítása, bővítése esetén az új épületrészeknek a meglévő épülethez való harmonikus illeszkedésére, architektúra, anyaghasználat és részletképzés tekintetében egyaránt.

17. § (1) Tetőtérbe, padlástérbe, emeletre vezető lépcső csak az épületben, zárt épületrészben helyezhető el.

(2) Épületgépészeti berendezés és szerelvény épület homlokzatán a 28. § (2) bekezdése kivételével csak az utcafront felől nem látható módon helyezhető el. Amennyiben az épület sajátosságai miatt ez nem megoldható, az épületgépészeti berendezés és szerelvény csak az épület alárendeltebb homlokzatán helyezhető el.

18. § (1) Kereskedelmi, vendéglátói és szolgáltatói tevékenységi körök végzése a (4) bekezdésben foglaltakat, valamint az önkormányzati, vagy nemzetiségi önkormányzati rendezvényeket kivéve csak olyan épületben folytatható, amelynek anyaga nem lehet hullámpala, hullámlemez, fém-, és műanyaglemez, OSB lap, farostlemez, rétegelt lemez, betonyp lap.

(2) Az (1) bekezdés szerinti tevékenységek végzéséhez használt épület mellett áruk, vagy egyéb dolgok elhelyezése legfeljebb a használt épület bruttó alapterületének megfelelő területű telekrészen történhet.

(3) Lakóházak 100 méteres környezetében és megfelelő számú parkolóhelyet biztosítani nem tudó ingatlanon mutatványos, szórakoztató, valamint előadás tartására szolgáló építményszerkezetű építmény, ideiglenes fedett lovarda nem létesíthető, kivéve önkormányzati, vagy nemzetiségi önkormányzati rendezvények esetén.

(4) Az (1) bekezdés szerinti tevékenységek végzéséhez használt épülethez létesített parkolóknál építmény nem helyezhető el, kivéve a fenyőfák és az 1-3. pirotechnikai osztályba tartozó tűzijátékok jogszabályban meghatározott időszakban történő forgalmazásához, tárolásához szükséges ideiglenes építményeket.

10. A zöldfelületek követelményei

19. § (1) Zöldterületek, ingatlanon belüli zöldfelület kialakítása során a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni. A kialakítandó zöldfelület legfeljebb 3 egységre bontható. Az utcáról látható előkertek elsősorban díszkertként alakítandók ki.

(2) Zöldfelületek kialakításánál a fás szárú növényzet esetében előnyben kell részesíteni a táji-, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat. A tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív, így nem telepíthető növényfajok felsorolását a rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

(3) Az ingatlanok nem beépített és burkolattal nem fedett területeit növényzettel (gyep, díszkert konyhakert) kell beültetni.

(4) Építési telken az építési tevékenység által közvetlenül nem érintett, a tervezett építmény rendeltetésszerű használatát nem akadályozó egészséges fákat lehetőség szerint meg kell tartani, kivágása esetén 1 éven belül ingatlantulajdonos köteles gondoskodni annak szakszerű pótlásáról.

11. A színezés követelményei

20. § (1) A homlokzatot mintásra, vagy képszerűre festeni nem lehet, kivéve a településképi véleményezési, vagy bejelentési eljárásban engedélyezett homlokzatfestést.

(2) Vakolt homlokzat esetén fehér, vagy pasztell színárnyalatokat kell alkalmazni alapszínként, a meglévő környezethez illeszkedően.

(3) Az erőteljes, telített, vagy sötét színek alapszínként nem, csak a homlokzat felületének legfeljebb 10%-át kitevő részben alkalmazhatók.

(4) A tetőfedés színének illeszkednie kell az utcaképhez és a homlokzat színéhez.

(5) A nyílászárók egységes színűek lehetnek.

21. § (1) Az épület utólagos hőszigetelése, átszínezése egységes koncepció alapján végezhető. Emeletes épületek esetén a homlokzatok színezését legalább homlokzatonként egyszerre kell elvégezni.

(2) Tilos az épületek közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzat felújítása és átszínezése.

12. A kerítések követelményei

22 § (1) Közterületek, közforgalom előtt megnyitott területek kereszteződéseinél a saroktelek kerítéseinek a kereszteződés beláthatósága érdekében minimum 50%-ban áttörtnek kell lennie.

(2) Az átláthatóság csökkentésére kerítés mellé ültetett növényzetet lehet alkalmazni, saroktelek esetében a kereszteződés beláthatóságát biztosítani kell.

(3) A kerítés színhasználatának illeszkednie kell a környező épületekhez, építményekhez.

23. § Lakóterületeken kerítés anyaga nem lehet hullámpala, hullámlemez, fém-, és műanyaglemez, OSB lap, farostlemez, rétegelt lemez, betonyp lap.

24. § (1) Kertes mezőgazdasági területen csak sövénnnyel vagy cserjesávval takart drótfonatból, vagy fából készíthető.

(2) Beépítésre nem szánt, valamint védett területeken kerítést csak áttört, a látványt minimálisan korlátozó kivitelben, csak dróthálóból, illetve legalább 70%-ban áttört faanyagú szerkezettel (vagy élő sövényből) védelmi (vagyonvédelmi, vadvédelmi, természetvédelmi) céllal lehet létesíteni. Kerítéslábazatot nem lehet létesíteni.

IV. Fejezet

Eltérő karakterű területek

13. Kisvárosias lakóterület

25. § (1) Az épületek homlokzata általánosan vakolt, vagy természetes homlokzatburkolat kivitelben készülhet.

(2) Lakótelepi többszintes lakóépületek homlokzatszínezése esetén legfeljebb három szín használható egy épület homlokzatain.

(3) Az épületek homlokzata legfeljebb 50%-ban lehet üvegfelület.

(4) A homlokzaton megjelenített feliratok, házszámok lakótelepenként egységes betűtípussal, egységes méretben készíthetők, az épület alap színezési koncepciójához illeszkedően.

26. § Lakótelepi lakóépület nyílászáróinak cseréje esetén az eredetivel megegyező osztású nyílászáró helyezhető el kivéve, ha az épület valamennyi nyílászárója együttesen, egységesen cserére kerül.

27. § (1) Erkélyeket, loggiákat érintő beavatkozások csak homlokzatszakaszonként egységesen végezhetők, meglévő erkélyek utólagos egyéb anyaggal történő borítása nem lehetséges.

(2) Erkéllyel rendelkező lakások esetén szellőzőt, klímaberendezést csak erkélyre lehet helyezni úgy, hogy a szomszédos lakást ne zavarja. Erkéllyel nem rendelkező lakások esetében a klímaberendezések a homlokzaton függőlegesen egymás alatt, ugyanazon ablakok parapet falán helyezhetők el a teljes épülethomlokzaton.

28. § Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, trapézlemez, valamint bitumenes hullám- és zsindefedés alkalmazása.

14. Bucka kertvárosias, klasszikus kertvárosias és modern kertvárosias lakóterületek

29. § (1) Az épületek homlokzata általánosan vakolt, vagy természetes homlokzatburkolat kivitelben készülhet.

(2) Az épületek homlokzata legfeljebb 50%-ban lehet üvegfelület.

30. § A lakóépületek csak magastetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge $25^{\circ} - 45^{\circ}$ lehet a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak a már kialakult, környező beépítéshez történő illeszkedés esetén lehet eltérni.

31. § Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, trapézlemez valamint bitumenes hullámfedés alkalmazása.

32. § Melléképítmények egymáshoz csatlakozóan egy tömegben belül helyezhetők el.

15. Hagyományőrző kertvárosias lakóterület

33. § Az épületek homlokzata általánosan vakolt kivitelben készülhet, téгла burkolat a homlokzat felületének legfeljebb 20%-án alkalmazható.

34. § A lakóépületek csak magastetős kialakításúak lehetnek, a tető hajlásszöge $35^{\circ} - 45^{\circ}$ lehet a szomszédos beépítéshez igazodva. Ettől csak a már kialakult, környező beépítéshez történő illeszkedés esetén lehet eltérni.

35. § Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során kizárólag égetett agyagcserép fedés alkalmazható.

36. § Melléképítmények lehetőség szerint egymáshoz csatlakozóan egy tömegben belül helyezhetők el.

16. Vegyes terület

37. § (1) Az épületek homlokzata általánosan vakolt, vagy természetes homlokzatburkolat kivételben készülhet.

(2) Az épületek homlokzata legfeljebb 50%-ban lehet üvegfelület.

38. § (1) Nyílászárók cseréje esetén az eredetivel megegyező osztású nyílászáró helyezhető el kivéve, ha az épület valamennyi nyílászárója együttesen, egységesen cserére kerül.

(2) Az épületek engedélyezési terve részeként a zöldfelületek tervezett kialakításáról kertépítészeti tervet kell készíteni, a zöldfelületeket az engedélyezett kertépítészeti terv alapján kell kivitelezni.

(3) A zöldfelület 100 m²-ként 1-1 közepes lombkoronájú díszfa telepítése kötelező.

17. Gazdasági, ipari terület

39. § (1) A zöldfelületeket összefüggő széles területsávokon kell telepíteni, elsősorban a telekhatárok mentén, hogy a nagy terület egységeket kellő mértékben tagolják, elhatárolják, a nagyobb léptékű épületek látványát megtörjék.

(2) Az építési övezet lakóterület felé eső telkein a szabályozási terven jelölt területen többszintes védőzöldsáv, védőfásítás kialakítása kötelező.

(3) A zöldfelület 100 m²-ként 1-1 közepes lombkoronájú díszfa telepítése kötelező.

(4) Az M0 autópályától számított 100 méteren belül lévő területek 50 %-án 150 m²-enként gyepet, 40 db cserjét és 1 db nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

(5) A területen áthaladó gázvezeték védőtávolságában csak gyepesítés és cserjetelepítés megengedett.

40. § Gazdasági, ipari területen a 21. §-ban meghatározott színezési követelményeket nem kell alkalmazni.

18. Különleges terület

41. § (1) Temető területén a sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(2) A temető területének rendezése, átalakítása csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

42. § (1) Sportolási célú területen gondoskodni kell a sportpálya környezetének zöldfelületi rendezéséről, a terület tájba illesztéséről, lehetőleg honos növények alkalmazásával.

(2) Az épületeket, vagy épületegyütteseket magastetővel kell kialakítani, a tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet.

43. § A rekreációs területen az építési engedélyezési dokumentáció részeként zöldfelületrendezési – kertépítészeti tervet kell készíteni.

44. § Adótorony védőövezetén belül szabadvezeték nem létesíthető.

45. § (1) Horgászházak területén lévő horgászhelyek egymástól és a parti sétánytól legfeljebb 1,40 méter magas, lehetőleg élősövényvel választhatók el.

(2) A horgászhelyeken a meglévő idős fák védendők.

19. Mezőgazdasági terület

46. § Mezőgazdasági területen csak magastetős, minimum 30, maximum 45° tetőhajlásszögű, nyeregtetős épület létesíthető.

20. Erdőterület

47. § (1) Az erdőterületen az épületek, építmények csak, hagyományos szerkezetűek, magastetős, 35-45° közötti hajlásszögűek lehetnek.

V. Fejezet

Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

21. Általános szabályok

48. § (1) Cégjelzést, egyedi tájékoztató tábla a környezettel összhangban, úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanoknak a rendeltetésszerű használatát, ne veszélyeztesse a közlekedést, és ne akadályozza a térfigyelő kamerarendszer működését.

(2) Cégjelzés, egyedi tájékoztató tábla csak úgy helyezhető el, hogy a közúti közlekedés úrszerelvényét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.

49. § (1) Cégjelzés, egyedi tájékoztató tábla a tevékenység fennállásának idejére helyezhető. A cégjelzést tevékenység megszűnésével, kártalanítási igény nélkül el kell távolítani és a homlokzatot, eredeti formájában helyre kell állítani.

(2) A cégjelzés és az egyedi tájékoztató tábla rendszeres karbantartásáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni.

(3) Ha tulajdonos a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt írásos felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a terület megszüntetését és a homlokzat, eredeti formájában történő helyreállítását.

(4) Üzletenként legfeljebb 1 db cégtábla, 2 db címtábla (a cég-és címtábla összevonható) és 1 db cégér helyezhető el. Saroképületes üzlet esetén határos közterületenként egy-egy cégér helyezhető el.

(5) A cégjelzés alapfelülete a 0,5 m²-t nem haladhatja meg, vastagsága 0,2 m lehet. Az egyedi tájékoztató tábla alapfelülete egyenként az 2,0 m²-t és a legmagasabb 3,0 m magasságot nem haladhatja meg. Ingatlanonként maximum 2 db tájékoztató tábla helyezhető el.

50. § Amennyiben az épület földszintjén, illetve az első emeletén helyezkedik el olyan kereskedelmi-, szolgáltató vagy vendéglátó egység, melynek bejárata a közterületről közvetlenül nem látható, az épület földszintjének közterületről látható felületén kell gondoskodni kell a cég- és címtábla elhelyezéséről.

22. Cégjelzés, reklám- és hirdetőberendezések elhelyezésének további szabályai

51. § (1) Építmény, illetve kerítés, kerítéskapu és támfal közterületről látható felületén reklám-, illetve információs célú falfestmények, felületképzések nem létesíthetők.

(2) Reklámhordozó céljára szolgáló utánfutó a település területén nem helyezhető el.

52. § Totemoszlop csak üzemanyagtöltő állomások és az 500 m²-nél nagyobb bruttó összes alapterületű kereskedelmi, gazdasági, valamint a 200 m²-nél nagyobb bruttó összes alapterületű vendéglátói

egységek területén helyezhető el. Totemoszlop a Leshegy úthoz, a Kántor utcához és a Bevásárló úthoz csatlakozó ingatlanok kivételével legfeljebb 6 méter magasságig helyezhető el.

53. § (1) Építmény, épületegyüttes építése, átalakítása, felújítása érdekében végzett építési, vagy bontási munka során, az építési tevékenység idejére, a közterület felőli építési állványzaton építési reklámháló helyezhető el.

(2) Az építési reklámhálót csak építési állványzatra lehet feltenni, kizárólag a tényleges építés ideje alatt. Az építési munka megkezdését igazolni kell.

54. § A gépjárművek számára igénybe vehető útvonal felett átfeszített, textilanyagú, az önkormányzati és kisebbségi önkormányzati jelentős rendezvényeket hirdető berendezés helyezhető el évente összesen tizenkét naptári hét időszakra.

55. § (1) Reklám-, illetve reklámhordozó közterületen csak utcabútoron helyezhető el.

(2) Kizárólag cégjelzés, valamint kirakat esetében alkalmazható világító felületű vagy megvilágított reklámhordozó vagy más célú berendezés.

56. § Amennyiben a már meglévő cégjelzés, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az Önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

VI. Fejezet

23. Egyéb településképi követelmények

57. § (1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el.

(2) A városközpont környezetében, kisvárosias, kertvárosias és vegyes területen önálló antennatartó szerkezet, antenna nem helyezhető el. Elsősorban gazdasági és ipari, vagy beépítésre nem szánt övezetben kell elhelyezni.

(3) Amennyiben műtárgy vagy sajátos építmény meglévő épületen kerül elhelyezésre, az épület és a műtárgy vagy sajátos építmény együttes magassága nem haladhatja meg az övezetben előírt érték másfélszeresét.

(4) Gazdasági és ipari területeken önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől, intézményektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.

58. § (1) Magastetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

- a) azok a tető szélein, gerincén ne lógnak túl,
- b) vágakat legfeljebb 50 cm-re közelítsék meg,
- c) széleik igazodjanak egymáshoz, a tető-felépítményekhez és a tetősík ablakok osztásrendszeréhez,

(2) Lapostető esetén a tető széleihez igazodóan, attól legalább 50 cm-t tartva, a tető teljes területe lefedhető.

VII. Fejezet

Településképi-érvényesítési eszközök

24. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás

59. § (1) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet a főépítésztől.

(2) A tájékoztató iránti kérelem a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával írásban, vagy elektronikus úton nyújtható be.

60. § (1) A tájékoztató a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum.

(2) A tájékoztatóban szereplő elemektől, településképi előírásoktól, ajánlásoktól, illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervezőnek a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.

(3) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

(4) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat.

(5) Az építési munkával érintett ingatlan, vagy a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, vagy tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.

(6) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.

61. § (1) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül meg kell küldeni.

(2) A tájékoztatót a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.

25. A szakmai konzultáció

62. § (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, vagy az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet a főépítésznél.

(2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van a tervezés során felmerült megoldások értékelésére, a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére, a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, vagy az e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint az esetleges tervtanácsai bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.

(3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:

- a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény esetében,
- b) az e rendeletben meghatározott homlokzatképzéstől való eltérés esetében,
- c) szélkerék elhelyezhetősége kapcsán.

63. § (1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.

(2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(3) A dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton, a szakmai konzultációt legalább 8 nappal megelőzően kell megküldenie a főépítésznek.

64. § (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megtartani.

(2) Az építtető, vagy az általa megbízott tervező a főépítési szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet – ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) – meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel – 8 napon belül ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek, tervezőnek.

(3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (2) bekezdés szerinti emlékeztetőt szerepeltetni kell.

VIII. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás

26. Általános szabályok

65. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építmény építésére, bővítésére, fennmaradására, településképet érintő átalakításra, felújításra irányuló építési engedélyezési eljárást megelőzően, amennyiben a tervezett építési tevékenység Szigetszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló rendelet szerint kisvárosias lakó (Lk), kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz), településközpont vegyes (Vt) központi vegyes területen (Vk). vagy KöU-1 jelű Gyorsforgalmi út – M0 autópálya területén fekszik. Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá a kertvárosias lakóterületen (Lke) lakófunkciótól eltérő funkciójú építményekre vonatkozóan.

27. Településképi véleményezési eljárás szabályai, településképi vélemény kialakításának szempontjai

66. § (1) A településképi vélemény iránti kérelemhez jelen rendelet 2. számú függeléke szerinti kérelemnyomtatványt és nyilatkozatot kell kitöltve benyújtani, és ahhoz a (2) bekezdésben meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentációt kell csatolni.

(2) A kérelem tárgyának megfelelően, a kérelemhez mellékelni kell,

a) a környezetbe illeszkedést, a beépítést bemutató (tetőfelülnézeti) **helyszínrajzot**,

aa) a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, égtáj megjelöléssel,

ab) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények, (körvonalrajz tetőidomok ábrázolásával, építménymagasságuk és rendeltetésük, az építmények egymástól és a telekhatártól való távolsági méretének feltüntetésével),

ac) burkolt felületek, telek és a rajta lévő épületek megközelítésének, bejáratainak, valamint

ad) az érintett közterület adottságainak, berendezéseinek, műtárgyainak és növényzetének ábrázolásával M 1: 500 léptékben,

b) az **eltérő szintek alaprajzát** M 1: 100 léptékben, többlakásos épületek esetén az építési tevékenységgel érintett lakással érintkező lakásokat is ábrázolni kell,

ba) megértéshez szükséges számú **metszetet** M 1: 100 léptékben,

bb) valamennyi **homlokzatot** M 1: 100 léptékben, melyen a műszaki berendezéseket is ábrázolni kell,

bc) a környező beépítés adottságaihoz illeszkedést, és az esztétikus megjelenést - tömegalakítást, színezést RAL jelölt színekkel, anyaghasználatot – bemutató munkarészek,

c) méretarányos, beméretezett, **színezett utcaképet** 2-2 szomszédos épület (saroktelek esetén mindkét utcafronti), közterületi építmények, növényzet ábrázolásával (helyettesíthető fotómontázssal, látványtervvel, stb), kialakult építési övezetben a telektömb bemutatása (pl. ortofotóval, fotókkal).

d) **építészeti műszaki leírást**, amely tartalmazza a szabályozási tervnek és a helyi építési szabályzatnak a tervezéssel érintett telekre vonatkozó kivonatát, a meglévő állapot leírását, a tervezett új épület funkciójának, építészeti kialakításának, anyaghasználatának bemutatását, továbbá az építési övezetre előírt beépítési paramétereket, azok határértékeinek betartását igazoló értékeket, az illeszkedés, valamint a településképi követelményeknek való megfelelés bemutatását.

e) közútkezelői hozzájárulást

67. § A kérelmet és mellékleteit személyesen a főépítésznél kell benyújtani.

68. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
- b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
- d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A 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 esetén
 - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
- b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

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

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
- b) a külső megjelenés megfelel-e a rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
- c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám-és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,

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

f) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a környezet adottságaihoz,

g) 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.

(5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

IX. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

28. Általános szabályok

69. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,

b) három vagy több lakásos lakóépület, intézményi, irodai, kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti vagy sport rendeltetésű épület utólagos hőszigetelése, homlokzatfelület színezése, homlokzat felületképzésének megváltoztatása,

c) három vagy több lakásos lakóépület, intézményi, irodai, kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti vagy sport rendeltetésű meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje,

d) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése,

e) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének, totemoszlop építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása,

f) meglévő építmények rendeltetésének, vagy használatának – részleges vagy teljes – parkoló igényt érintő megváltoztatása.

g) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni, de a fedett területmértéke a 15 m² nagyságot meghaladja.

h) reklám, reklámhordozó berendezés elhelyezése esetén.

29. A településképi bejelentési eljárás szabályai

70. § (1) A településképi bejelentéshez kérelmet kell benyújtani, a (2) bekezdésben meghatározott tartalmú építészeti-műszaki dokumentáció csatolásával.

(2) A bejelentés tárgyának megfelelően, a bejelentéshez mellékelni kell

a) az építészeti műszaki leírást, amely tartalmazza

aa) a meglévő állapot leírását,

ab) a tervezett homlokzatszínezés, homlokzati felületképzés, arculatváltás, rendeltetésváltás bemutatását, valamint az illeszkedés bemutatását,

b) helyszínrajzot, amely tartalmazza

ba) az építési tevékenység pontos helyszínének beazonosítására szolgáló egyértelmű utalást,

bb) az érintett ingatlan helyrajzi számát,

bc) környezetbe illeszkedés, a beépítés bemutatását, a szomszédos építmények feltüntetését, égtáj megjelölést,

bd) ingatlanon lévő parkolóhelyek kialakításának jelölése.

c) az 50.§ (1) bekezdés a) és b) pontjai esetében:

ca) színezési terv, mely tartalmazza:

cb) összes homlokzatot, a főbb méretekkel és az egyértelmű és objektív azonosítást lehetővé tevő színekkel (RAL) jelölt színekkel,

cc) tagozatokra, lábazatokra, erkélyekre, házszámokra stb. vonatkozó megoldásokkal az épület méretétől függően 1:100 vagy 1:200 méretarányban.

d) az 50.§ (1) bekezdés e) pontja esetében:

da) műszaki leírás, amely tartalmazza a létesítmény méreteit, szerkezetét, anyaghasználatát, elhelyezésének módját,

db) műszaki rajz a reklám befoglaló méreteivel, az elhelyezésére vonatkozó pontos méretekkel, felirat esetén annak ábrázolásával, az alkalmazott színek beazonosítható feltüntetésével,

dc) látványterv a létesítmény környezetébe illesztésével (lehet fotómontázs is).

e) az 50.§ (1) bekezdés f) pontja esetében:

ea) építészeti műszaki leírás

eb) helyszínrajz

ec) az eltérő szintek alaprajza M 1: 100 léptékben.

71. § A bejelentést és mellékleteit a Szigetszentmiklósi Polgármesteri Hivatal Főépítési Irodájához, személyesen vagy postai úton kell benyújtani.

72. § (1) A polgármester a településképi bejelentési eljárás során kikérheti a főépítész, Városi Tervtanács szakmai véleményét, melynek tényéről 8 napon belül értesíti a bejelentőt.

(2) A polgármester a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatban

a) a tervezett építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha a bejelentés

aa) megfelel a tartalmi követelményeknek, és

ab) a tervezett építési tevékenység, reklám, reklámhordozó elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás illeszkedik a településképi és megfelel a településképi követelményeknek.

b) megtiltja az építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését, és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

ba) nem felel meg a tartalmi követelményeknek, vagy

bb) a tervezett építési tevékenység, reklám, reklámhordozó elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedik a településképhez, vagy nem felel meg a településképi követelménynek.

73. § Amennyiben bejelentő 6 hónapon belül a bejelentés szerinti építési tevékenységtől eltérően kíván eljárni és a főépítész szakmai véleménye alapján az eltérés mértéke, annak településképre gyakorolt hatása nem jelentős, a bejelentési eljárást nem szükséges megismételni. A bejelentéstől számított 6 hónapon túl új településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

X. Fejezet

Településképi kötelezés

30. Általános szabályok

74. § (1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le,

- a) az e rendeletben előírt településképi követelmények megsértése,
- b) a kötelező konzultáció, településképi véleményezési, illetve településképi bejelentési eljárás elmulasztása,
- c) a főépítész által ellenjegyzett kötelező konzultációról készült emlékeztetőben foglaltak megsértése,
- d) a településképi véleményben vagy településképi bejelentésben foglaltaktól eltérő építési tevékenység,
- e) zöldfelületi mutató be nem tartása miatt.

(2) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le a településképi védelme érdekében, ha

- a) az utcafronti épület, kerítés elhanyagolt állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,
- b) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg.
- c) településképet rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés megszüntetése és eltávolítása érdekében,
- d) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják,
- e) a meglévő hirdető berendezések aktualitásukat veszítették.

75. § (1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy 56.§-ban foglaltak fennállását az ingatlan tulajdonost az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására, és a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.

(2) Településképi kötelezési eljárás a szabálytalanság polgármester tudomására jutásától számított 1 éven belül, de legkésőbb az elkövetéstől számított 5 éven belül folytatható le.

76. § Ha a településképi kötelezésben foglaltak teljesítésének elmulasztása esetén Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló törvény szerinti 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírság kiszabását rendelheti el.

XI. Fejezet

31. Záró rendelkezések

77. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Szigetszentmiklós Város Önkormányzata Képviselő-testületének

1. az építészeti örökség helyi védelméről szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete,
2. a településképi bejelentési eljárásról szóló 10/2013. (III.28.) önkormányzati rendelete,
3. a településképi véleményezési eljárásról szóló 11/2013. (III.28.) önkormányzati rendelete,
4. a településképi kötelezési eljárásról szóló 13/2013. (III.28.) önkormányzati rendelete.

dr. Matus-Borók Dóra
jegyző

Szabó József
polgármester

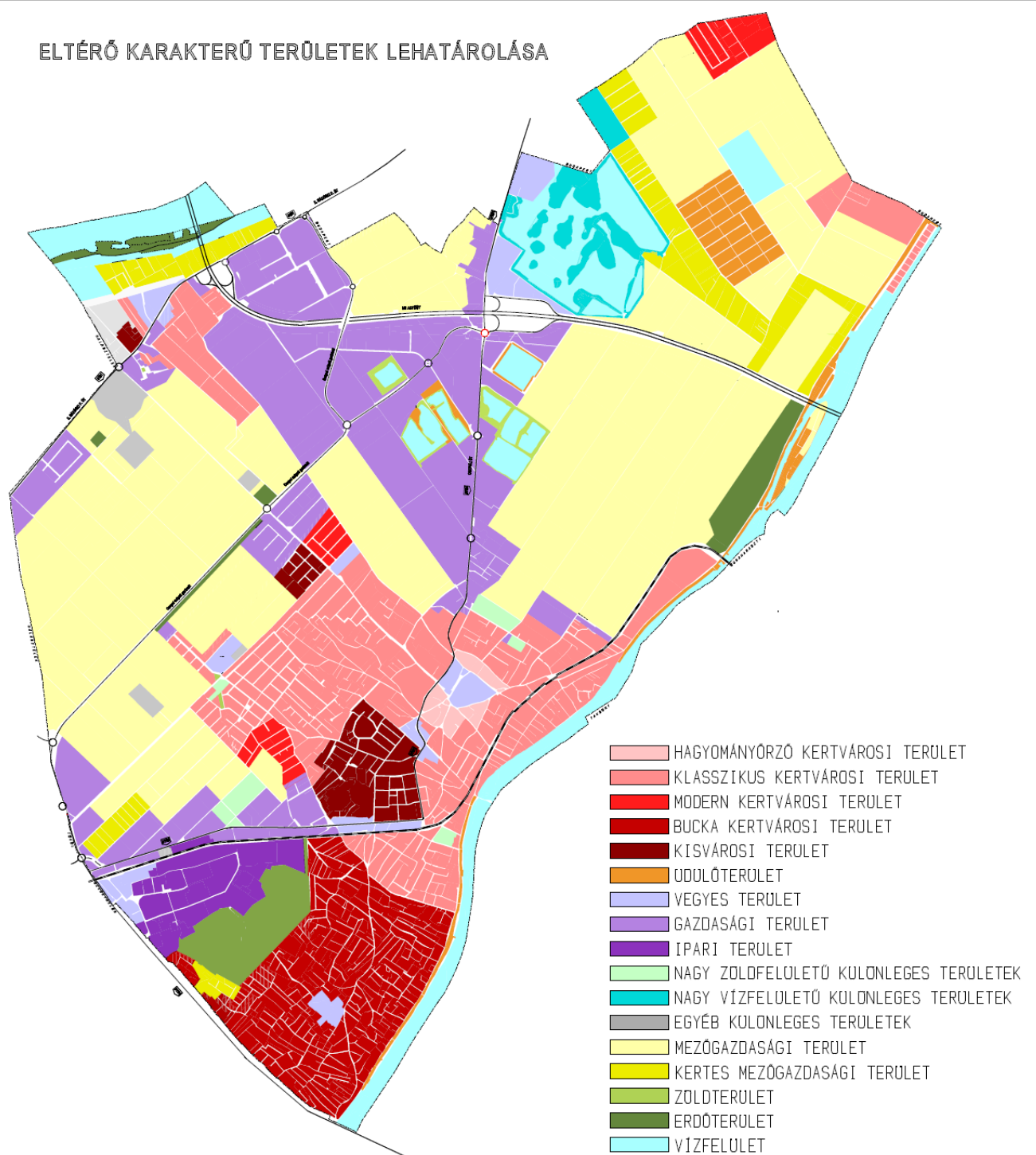
ZÁRADÉK

Szigetszentmiklós Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen rendeletét 2017. november 29. napján tartott ülésén alkotta, 2017. november 30. napján kihirdetésre került.

dr. Matus-Borók Dóra
jegyző

1. melléklet a 27/2017. (XI.30.) önkormányzati rendelethez

ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA



2. melléklet a 27/2017 (XI.30.) önkormányzati rendelethez

A helyi védelem alatt álló értékek jegyzéke

1.1 Területi védelem

	A	B	C	D	E
1	Sorszám	Cím	Hrsz	Megnevezés	Védendő érték

1.2 Egyedi védelem

	A	B	C	D	E
1	Sorszám	Cím	Hrsz	Megnevezés	Védendő érték
2	E1	Kossuth L. u.	1907/4	református templom	középkori és barokk kori templom maradványok

3. melléklet a 27/2017. (XI.30.) önkormányzati rendelethez

Értékvédelmi kataszter

Egyedi védelem sorszáma: E1 Református templom		Cím: Kossuth Lajos utca	
Adatlap			
Hrsz.:	1907/4		
Tulajdonos:	Szigetszentmiklós Kossuth Utcai Református Egyházközség		
Rendeltetés:	templom		
Jelenlegi funkció:	református templom		
Tervező:	Nagy Béla		
Építtető:			
Építés éve:	1986		
Állag:	jó		
Védelem:	helyi egyedi építészeti értékvédelem		
Védelemre javasolt épületrész:	közép- és barokk kori templom alapfal maradványok Helyben, eredeti feltárt formájában megtartandó a középkori, kelet-nyugati tengelyű templom és a hajóhoz csatlakozó szentély alapozás.		
A templomkertben végzett feltárás során előkerült 284 objektum, melyből mintegy 270 sír vagy egykori sír megmaradt részlete, a többi középkori és újkori tárológödör és egyéb újkori beásás, objektum. A kutatott területre esett (az írásos források alapján) a 18. század legvégén épült és 1948-ban lebontott egykori barokk református templom nagyobbik része és a szintén a II. Világháború után lebontott kő kerítőfal egy része is. Az észak-déli irányú barokk templom részben ráépült a korábbi, szisztematikusan elbontott középkori, kelet-nyugati tengelyű templom helyére. Ezt valószínűleg a barokk templom építésekor, az előtt bontották el az alapozásával együtt valószínűleg a településen igen nagy kincsnek számító mészkő építőanyagért. Ezen épület hajójából kb. 5 méter esett a feltárási területre. A hajóhoz csatlakozó szentély alapozási árkát is sikerült megfigyelni, feltárni. A szentély először félkörösnek tűnt, de a gondosabb kutatás nyomán kiderült, hogy a nyolcszög három oldalával záródó egyházzról van szó. Ez alapján a „középkori” templom szentélyének kora gótikus forma szerinti építése a 13. század második felére esetleg a 14. század elejére tehető. A feltárás során a barokk templom belsejében két, egymással párhuzamos falat találtunk, melyek a korábbi, korai gótikus szentélyű templomhoz tartoztak. A két fal kb. 5 méterre fut egymással párhuzamosan, tehát ez a barokk korinál korábbi egyház kb. 5 méter széles lehetett. E két fal iránya kelet-nyugati. Az északi hajófalnál valószínűleg a templomhajó építése után, de még a 16. század közepe, a reformáció térnyerése előtt egy kis toldást építettek. A közel egy méter			

vastagságú fallal körülvett kicsiny toldalék belmérete kb. 3 x 1,5 méter lehetett és talán valamely másik szent (tehát nem Szent Miklós) tiszteletére épült oldalkápolna lehetett. Erre mutat, hogy egy gyengébb félkörös alapozást találtunk a középső részén, ami egy kisebb oltár alapja lehetett.

A középkori, késő gótikus templom belsejét a késő-középkorban téglapadlóval fedték. A lapos, a középkori tégláknál nagyobb felületű „járólapok” közül 8 db került elő, mindegyik az oldalkápolna belsejéből és ennek közeléből.

A kora gótikus szentélyű épület bontási idejét keltezzhetik az alapozási árokban az eredeti fal kibontása után megmaradt, az árokba véletlenül behullott 17-18. századi tárgyak. Csak valószínűsíthető, hogy ezt a korai templomot a barokk épület készítése előtt bontották el.

4. melléklet a 27/2017. (XI.30.) önkormányzati rendelethez

- fehér akác (*Robinia pseudoacacia*)
- bálványfa (*Ailantus altissima*)
- fehér eper (*Morus alba*)
- ezüstfa (*Eleagnus angustifolia*)
- zöld juhar (*Acer negundo*)
- amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvancia*)
- kései meggy (*Prunus serotina*)
- kanadai nyár (*Populus x canadensis*)
- nyugati osterfa (*Celtis occidentalis*)
- gyalogakác (*Amorpha fruticosa*)
- kisvirágú nebáncsvirág (*Impatiens parviflora*)
- bíbor nebáncsvirág (*Impatiens grandiflora*)
- japánkeserűfű-fajok (*Fallopia spp.*)
- magas aranyvessző (*Solidago gigantea*)
- kanadai aranyvessző (*Solidago canadensis*)
- selyemkóró (*Asclepias syriaca*)
- ürömlevelű parlagfű (*Ambrosia artemisiiflora*)
- arany ribiszke (*Ribes aureum*)
- adventív szőlőfajok (*Vitis*-hibridek)
- vadszőlőfajok (*Parthenocissus spp.*)
- süntök (*Echinoystit lobata*)
- észak-amerikai őszirózsák (*Aster novi-belgii*)
- olasz szerbtövis (*Xanthium strumaium subsp italicum*)
- amerikai karmazsinbogyó (*Pytholacca esculenta*)
- japán komló (*Humulus japonicus*)
- átoktüske (*Cenchrus incertus*)
- tündérhinár (*Cabomba caroliniana*)
- kanadai átokhinár (*Elodea canadensis*)
- aprólevelű átokhinár/vékonylevelű átokhinár (*Elodea nuttallii*)
- moszatpáfrányfajok (*Azolla mexicana, Azolla filiculoides*)
- borfa, tengertparti seprűcserje (*Baccharis halimifolia*)
- kaliforniai tündérhinár (*Cabomba caroliniana*)
- vízijácint (*Eichhornia crassipes*)
- perzsa medvetalp (*Heracleum persicum*)
- kaukázusi medvetalp (*Heracleum mantegazzianum*)
- Sosnowsky-medvetalp (*Heracleum sosnowskyi*)
- hévízi gázló (*Hydrocotyle ranunculoides*)
- fodros átokhinár (*Lagarosiphon major*)
- nagyvirágú tóalma (*Ludwigia*)
- sárgavirágú tóalma (*Ludwigia peploides*)
- sárga lapbuzogány (*Lysichiton americanus*)
- közönséges süllőhinár (*Myriophyllum aquaticum*)
- felemáslevelű süllőhinár (*Myriophyllum heterophyllum*)
- keserű hamisüröm (*Parthenium hysterophorus*)
- ördögfarok keserűfű (*Persicaria perfoliata*)
- kudzu nyílgyékér (*Pueraria montana*)
- aligátorfű (*Alternanthera philoxeroides*)
- óriás rebarbara (*Gunnera tinctoria*)
- tollborzfű (*Pennisetum setaceum*)
- *Microstegium vimineum*

5. melléklet a 27/2017. (XI.30.) önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSKÉPI ELJÁRÁS IRÁNTI
KÉRELEM / BEJELENTÉS

sorszám	megnevezés		adat					
1.	eljárás típusa (megfelelő aláhúzendó)		Főépítési konzultáció Településképi bejelentés Településképi véleményezés					
2.	terv megnevezése és tartalma							
3.	helyszín:	cím:						
		hrsz:						
4.	Építtető/ bejelentő	neve:						
		címe:						
		elérhetősége						
5.	Felelős tervező	neve:						
		elérhetősége:						
		névjegyzéki száma:						
6.	Tervezési terület	keretövezeti jel:						
		telek terület:	előírt:		jelenlegi:		tervezett:	
		beépítettség:						
		szintterület mutató:						
		zöldfelületi mutató:						
		építménymagasság:						
7.	benyújtott munkarészek / száma:	helyszínrajz:						
		alaprajzok:						
		metszetek:						
		homlokzatok:						
		látványterv:						
		utcakép:						
		színezési terv:						
		környezet bemutatása:						
		műszaki leírás, tervezési						
		tulajdonosi közösség hozzájáruló						
		egyéb munkarészek:						
8.	a terv és műszaki leírás bemutatja-e, hogy a terv milyen módon teljesíti a							

	településképi követelményeket és felel meg az arculati kézikönyvben szereplő irányelveknek (utalás az igazoló munkarészekre)	
--	---	--

Szigetszentmiklós, 20.....

kérelmező aláírása