

**Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről**

Pilisszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, valamint Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja szerinti feladatkörében eljárva, a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Miniszterelnökség és a Duna-Ipoly Nemzeti park véleményének kikérésével a község településképének védelme érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

**I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések

1. § (1) Jelen rendelet célja Pilisszántó község sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása.

(2) Az (1) bekezdés szerinti célok megvalósítása érdekében e rendelet megállapítja

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének, a helyi védelemnek a szabályait,
- b) a településképi szempontból meghatározó területeket,
- c) a településképi követelményeket,
- d) településkép védelméhez és alakításához szükséges érvényesítési eszközöket,
- e) a védelemmel kapcsolatos önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert.

(3) E rendelet területi hatálya kiterjed Pilisszántó teljes közigazgatási területére.

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

2. § E rendelet alkalmazása során:

- a) **árubemutató:** üzlet reklámozása céljából természetben, árucikk formájában kihelyezett tárgy, termék
- b) **bolti reklámhordozó:** épületen vagy kerítésen elhelyezhető cégjelzés, üzletjelzés
- c) **cégjelzés:** A3 méretnél nem nagyobb, külön jogszabályban meghatározott kötelezően megjelenítendő adatokat tartalmazó cégtábla, cégfelirat, céglogo.
- d) **épített érték:** Pilisszántó község településképe és történelme szempontjából meghatározó, a településszerkezeti, településképi, építészeti, településtörténeti, régészeti, művészeti szempontból védelemre érdemes terület, épületegyüttes, épület, épületrész vagy más építmény (pl. szobor, emlékmű, kerítés, kapu, stb.) valamint az építményekhez tartozó telek és annak jellegzetes növényzete
- e) **értékvédelmi terület (HT):** a Képviselő-testület által helyi védelem alá helyezett olyan terület, amelyen a sajátos településszerkezet, a településépítészet jellegzetes elemei, épülettömegei, valamint szerkezetei, formái, anyagai, színvilága, a település nem védett részéhez képest nagyobb számban jelenik meg.

- f) **értékvédelmi szakvélemény:** a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy (építész, településmérnök, statikus, műemlékvédelmi szakmérnök), szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely a védett érték vizsgálatát követően részletezi annak állapotában, esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, amely szerint a védelem oka még fennáll, vagy már nem áll fenn.
- g) **értékvizsgálat:** a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy(ek), szervezet(ek) 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 környezeti jellemzőit. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek értékvédelmi adatlapja, de lehet önálló munkarész is.
- h) **üzletjelzés:** vállalkozás használatában lévő ingatlanon elhelyezett üzletfelirat, üzlettábla, cégér
- i) **védett épület, építmény (H1):** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény értékvédelmi adatlapjában jelöltek alapján védettnek minősülhet az a telek, ill. annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
- j) **védett épületrész: (H2):** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett épületen, épületben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsője, díszítményei, anyaghasználata, színezése illetve különleges tartószerkezete.
- k) **védett érték:** a helyi védelem alá helyezett épített érték
- l) **védett érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
- m) **védett műtárgy (H3):** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, HÉ jelű védelem alá nem eső építmény, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, kereszt, kerítés, kapu.

II. FEJEZET A HELYI VÉDELEM

2. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

3.§ A helyi értékvédelem feladata különösen az épített értékek:

- a) felkutatása, számba vétele, forráskutatása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
- c) megőrzése, megőriztetése,
- d) a közvéleménnyel való megismerttetése,
- e) károsodásának megelőzése, elhárítása, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése,
- f) az általános környezetkultúra és az építészeti kultúra szemléletformáló terjesztésének, és az erre való nevelésnek a támogatása.

Helyi védelem keletkezése és megszűnése

4. § (1) A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetése csak az e rendeletben szabályozott eljárás lefolytatásával történhet.

(2) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről az Önkormányzat jelen rendelet, valamint annak 1. melléklete módosításával dönt, míg a védelem alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére vonatkozó javaslat elutasításáról normatív határozattal dönt.

(3) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését írásban kezdeményezheti

- az önkormányzat, a főépítész, az építésügyi hatóság, a történelmi egyházak, és bármely természetes vagy jogi személy,
- településrendezési terv keretében készített örökségvédelmi hatástanulmány készítője.

(4) A helyi védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a védendő területi vagy egyedi érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
- a védendő területi vagy egyedi érték azonosító adatait (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület- illetve telekrész),
- értékvizsgálatot és indoklást, amelyhez elkészül a helyi értékkataszterben rendszeresített, az érték kategóriájának megfelelő értékvédelmi adatlap.

(5) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a védelem alól törlésre javasolt területi vagy egyedi érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
- a védelem alól törlésre javasolt területi vagy egyedi érték azonosító adatait (területhatár, utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész),
- a védelem megszüntetése szükségességének okait,
- bontási szándék esetén a bontás szükségességét alátámasztó megfelelő indoklást.

(6) A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezés esetén az Önkormányzat elkészíti

- az értékvédelmi szakvéleményt,
- a védelem alól törendő egyedi érték fotódokumentációját, és szükség szerint a felmérési dokumentációját (alaprajz, metszet, homlokzatok M=1:100, helyszínrajz M=1:200, műleírás).

(7) A helyi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- a védett terület, illetve egyedi érték a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek az értékvédelmi szakvélemény szerint már nem felel meg,
- a védett érték magasabb szintű védettséget kap. A helyi védelem az állami védelem hatályba lépésének napján külön intézkedés nélkül hatályát veszti.

(8) Amennyiben az értékvizsgálat, vagy az értékvédelmi szakvélemény nem településrendezési terv részeként, vagy nem a települési főépítész által készül, hanem az Önkormányzattól független önálló munkarészként, akkor ahhoz csatolni kell a települési főépítész véleményét.

(9) A helyi egyedi értékvédelemmel kapcsolatban érintettnek kell tekinteni

- az érintett ingatlanok tulajdonosait,
- a kezdeményezőt,
- az illetékes építésügyi hatóságot,

(10) A helyi egyedi védelem alá helyezésről vagy a védelem megszüntetéséről értesíteni kell az érintetteket.

(11) Az ingatlan használójának, kezelőjének értesítése a tulajdonos útján történik.

(12) A helyi egyedi védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. A bejegyzés elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

(13) A helyi védelmet a Szabályozási Terven fel kell tüntetni legkésőbb annak soron következő módosításakor.

(14) A helyi egyedi és területi védelem alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni a helyi értékkataszter folyamatos karbantartásával. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthat.

Az ideiglenes védelem

5. § (1) Az Önkormányzat a H1, H2 és H3jelű kategóriába tartozó védelemre javasolt értéket – a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg – legfeljebb egyéves határozott időtartamra, határozatával ideiglenes védelem alá helyezheti, ha a védelemre javasolt értéket megsemmisülés vagy értékeinek eltűnése fenyegeti.

(2) Az ideiglenes védelem alatt álló értékekre a helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) Az ideiglenes védelem megszűnik a határozatban megjelölt időtartam elteltével, vagy a helyi védelem alá helyezésről szóló rendelet hatálybalépésével, illetve az elutasításról szóló határozat meghozatalával.

(4) Az ideiglenes védelem alá helyezésről és annak megszüntetéséről az érintetteket értesíteni kell.

A helyi védelem fajtái

6. § (1) A helyi védelem lehet:

- a) helyi területi védelem, amelynek hatálya kiterjedhet településszerkezetre, telekszerkezetre, településszervezetre: HT jelű helyi értékvédelmi terület;
- b) helyi egyedi védelem, amelynek hatálya kiterjedhet épületre (H1 jelű védett épület); épületrészre (H2 jelű, részleges védelem alatt álló épület); és építményre, műtárgyra (H3 jelű védett műtárgy).

(2) A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzékét e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. A védett értékekhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

7. § (1) A védelem nem akadályozza a védett érték felújítását, korszerűsítését, bővítését, funkciója megváltozását. Sőt: a védelem érdekében elő kell segíteni a védett értéknek a mai igényeknek megfelelő használatát. A felújítás, korszerűsítés, bővítés, funkcióváltozás miatt azonban a védett értéknek a védelemre okot adó értékei nem csökkenthetők. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és a belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(2) A H1, H2, H3 jelű helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megővni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

(3) A H1 jelű védett épület, építmény felújítása, korszerűsítése, bővítése során törekedni kell a védelemre okot adó részletek eredeti állapotának visszaállítására, illetve harmonikus továbbfejlesztésére.

(4) A H2 jelű, részleges védelem alatt álló építmény felújítását, bővítését úgy kell megoldani, hogy a védelem alatt álló elem ne sérüljön, az ahhoz való kapcsolódás harmonikus legyen.

(5) H1, H2 és H3 jelű helyi egyedi védelem alatt álló értéken építési, bontási munka kizárólag akkor végezhető, ha a védett érték létét, állagát nem veszélyezteti, vagy azt értékvédelmi szempontból nem befolyásolja károsan. Ellenkező esetben az építetőt kötelezni kell az eredeti állapot helyreállítására.

(6) H1, H2 és H3 jelű helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény bontására csak a teljes műszaki avultság esetén kerülhet sor, ha az épület védett értékeinek károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre, és ezt a települési főépítész véleménye is alátámasztja. Bontási munka csak a védelem megszüntetését követően végezhető. A főépítész véleményben egyes épületrészek vagy tartozékok megőrzése, illetve azoknak a bontási helyen építendő új épületbe való beépítése, elhelyezése is előírható az elbontandó épület értékvizsgálata alapján.

4. A helyi területi védelem

8. § (1) A HT jelű helyi értékvédelmi terület lehatárolását jelen rendelet 1. melléklete, tartalmazza.

(2) A HT jelű helyi értékvédelmi területen védett az úthálózat és a telekosztás jellege, a beépítés módja és helye, az épületek ritmusa, az utcára merőleges gerincű egyszerű nyeregtető formájú tetőidom, az utcai homlokzat nyílásrendje és nyílászáróinak álló téglalap formája.

(3) A HT jelű helyi értékvédelmi területen a védett karakterelemek az alábbiak:

- a) a 7 méternél nem szélesebb homlokzathoz tartozó, gyakran tornácos, hagyományos földszintes tömegarány,
- b) az utcára merőleges gerincű egyszerű nyeregtetővel fedett oromfalas tömegalakítás
- c) az oromfal fölé nyúló tetőidom,
- d) a 35 és 45 fok közé eső tetőhajlás,
- e) az utcai homlokzat nyílásrendje, amely szerint az utcára egy vagy két álló téglalap alakú ablak néz és az ablakok között pillér vagy falszakasz helyezkedik el,
- f) a lábazattal és esetleg oromfali dísszel tagolt a homlokzat,
- g) homlokzati anyag- és színhasználat, amely szerint sima fehér vakolatot, natur téglát, natur terméskövet, zöld, kék, szürke festett faszervezeteket alkalmaznak.

5. A helyi egyedi védelem és a védett elemekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

A H1 jelű védett épületek, építmények

9. § (1) A H1 jelű védett épületek, építmények jegyzékét a jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A H1 jelű védett épület, építmény minden eredeti homlokzati alkotórésze védett, ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díselemeket is, valamint esetenként a használat módját.

A H1 jelű helyi egyedi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

10. § (1) A H1 jelű védett épület, építmény bővítése, felújítása valamint azokon végzett homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés illetve bármely homlokzati felületképzés és a homlokzat megváltoztatása során csak az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások építhetők.

- (2) A H1 jelű védett épület, építmény helyreállítása, átalakítása, felújítása és bővítése során
- a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz;
 - b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, érintetlenül kell hagyni, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:
 - ba) a homlokzat felületképzését, ami a vakolt felületek esetén finom szemcséjű simított vakolat és pasztell szín lehet;
 - bb) a tetőfedést, ami kerámia cserép lehet
 - bc) a homlokzat díszítő elemeit;
 - bd) a nyílászárók keretezését, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
 - be) a lábazatot, a lábazati párkányt;
 - bf) a tornác, kapualj kialakítását.
 - c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei - valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

A H2 jelű, részleges védelem alatt álló építmények

11. § (1) A H2 jelű, részleges védelem alatt álló építmények leírását a jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A H2 jelű, részleges védelem alatt álló építmény valamely része, részlete vagy jellemző karaktereleme védett.

A H2 jelű helyi részleges védelem alatt álló építményre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

12. § (1) A H2 jelű részleges védelem alatt álló épület állagmegóvása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, tetőtérbeépítése, bővítése csak oly módon történhet, hogy a védelem alapjául szolgáló elem

- a) megőrzésre kerül, vagy
- b) bontását követően annak karakterelemei az új épület építése során beépítésre kerülnek.

A H3 jelű védett műtárgyak

13. § (1) A H3 jelű védett műtárgyak leírását a jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A H3 jelű védett műtárgy minden eredeti alkotórésze védett, ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, díszelemeket is.

A H3 jelű helyi védelem alatt álló műtárgyra vonatkozó egyedi építészeti követelmények

14. § A H3 jelű védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell követni.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

6. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

15. § (1) Pilisszántó településképi szempontból meghatározó területei:

- a) hagyományos építészeti arculattal bíró településrész, Ófalu
- b) kertvárosias építészeti arculat irányába fejlődő településrész, Nagyfalu
- c) sajátos építészeti arculatot megkívánó településrész, Kőörlő környéke
- d) a pihenőkertek arculati irányába fejlődő, tájképi szempontból érzékeny kertés mezőgazdasági területek, Kertes területek
- e) jellegzetes tájképi megjelenéssel bíró településrész, Tájterület

(2) Pilisszántó településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

7. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

16. § A település közigazgatási területén ünnepekhez, rendezvényekhez kapcsolódóan árusítás céljából ideiglenes pavilon a Kő, Zkp-3, Kb-tu jelű övezetben és a K-tg jelű építési övezetben elhelyezhető. Az árusító pavilon 2,5x3,0 m alapterületű, 3,0 m magas téglatest befoglaló méretből semmilyen tekintetben nem nyúlhat ki, szerkezeti és felületi anyaga kizárólag természetes színében megtartott fa lehet. Fa alapanyagú ipari tábla, építő lemez nem alkalmazható.

8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

Az ÓFALU településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

17. § (1) Az Ófalu területén, a helyi területi értékvédelemmel összefüggésben, az úthálózat, a telekosztás jellege, a telkek mérete megőrzendők, azok megváltoztatását célzó vagy eredményező tevékenység csak a szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat alapján végezhető.

(2) Az Ófalu területén, a helyi területi értékvédelemmel összefüggésben, új épületnek a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előkert építési határvonalon kell állnia.

(3) Az Ófalu területén az épület lejtő felőli homlokzatának magasságát a Helyi Építési Szabályzat a lejtés függvényében szabályozza.

(4) Az Ófalu területén a melléképítmények elhelyezését a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

(5) Az Ófalu területén a kerítés teljes magasságát, lábázatának magasságát, áttörtségét vagy tömör kialakítását a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

(6) Az Ófalu területén az építményeket - épületeket, kerítéseket, utcaburkolatokat, utcabútorokat, közmű műtárgyakat, közmű felépítményeket, reklámhordozókat - a jellegzetes településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

Az ÓFALU településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

18. § (1) Az Ófalu területén a főrendeltetésű épület nem lehet gerendaház, vagy teljes egészben fa homlokzatú ház.

(2) Az Ófalu területén az épület közterületről látható homlokzatának színezése a faluban hagyományos színezés fenntartása érdekében az alábbi színek alkalmazásával lehet:

- a) vakolt falfelületen fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker és földszínek árnyalatai;
- b) a természetes építőanyagok (kő, tégl, beton, fa) alkalmazása esetén azok természetes színe;

(3) Az Ófalu területén, kivéve a gazdasági területet, az intézmény területet, és a különleges sportterületet, az épület tetőszerkezetének hajlásszöge 35 fok és 45 fok között alakulhat, de a tervezett beépítettség 25%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen 35 foknál kisebb hajlású tető is kialakítható.

(4) Az Ófalu területén kivéve a gazdasági területet, az intézmény területet, és a különleges sportterületet, az épület tetőhéjazatánál

- a) magastetőn kerámia cserép, betoncserep, korcolt fémlemez, egyéb természetes anyag alkalmazható;
- b) 20 fok vagy annál kisebb tetőhajlás esetén üveg is alkalmazható;
- c) A 6 foknál kisebb hajlású tető zöldtető, járólappal burkolt, vagy kavicsal fedett, vagy korcolt lemez fedésű lapos tető lehet;
- d) műanyag táblás és fém táblás fedés nem alkalmazható;
- e) meglévő, az a) pontban felsoroltaktól eltérő tetőhéjzat felújítható
- f) a következő színek alkalmazhatók: vörös, téglavörös, barna, antracit.

(5) Az Ófalu területén a (4) a) pontban felsoroltaktól különböző meglévő héjzat a meglévővel megegyező anyaggal bővíthető, ha a csatlakozás követelményei miatt más megoldás nem lehetséges.

¹(6) Az Ófaluban fekvő gazdasági területen új épület tetőhajlása 15 fok és 45 fok között, az intézmény területen új épület tetőhajlása a 25 fok és 45 fok között alakulhat, és héjazata téglavörös cserép, szürke vagy antracit színű korcolt fémlemez vagy antracit színű fém táblás fedés lehet. A tervezett beépítettség 25%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen 6 foknál kisebb hajlású tető is kialakítható, ami ebben az esetben zöldtető, járólappal burkolt tetőterasz, vagy korcolt lemez fedésű lapos tető lehet.

(7) Az Ófaluban fekvő különleges sport területen új épület tető hajlása 0 fok és 45 fok közötti lehet. Héjazata kizárólag cserép, korcolt fémlemez vagy antracit színű fém táblás fedés lehet.

(8) Az Ófalu területén manzard jellegű tető nem építhető. A tetősíkból kilépő tetőablakok összes, függőleges felületen mért felülete nem lehet több a magas tető függőlegesen mért vetülete 15%-ánál. Magas tető építése esetén tetőterasz a tetőtéri szinten nem létesíthető.

(9) Az Ófalu területén, kivéve a gazdasági területet, az intézmény területet, és a különleges sportterületet, az épületet fedő tetőidom utcára merőleges gerincű egyszerű nyeregtető vagy a T vagy L alaprajzra szerkesztett tetőidom lehet. A tető az utcai homlokzat fölött nem lehet kontyolt.

(10) Az Ófalu területén az épület oromfala nem nyúlhat a tető síkja fölé.

(11) Az Ófalu területén lakóház oromfalas utcai homlokzata nem lehet szélesebb 7 méternél.

(12) Az Ófalu területén, kivéve a gazdasági területet, az intézmény területet, és a különleges sportterületet, az utcai homlokzaton nem jelenhet meg fekvő téglalap formájú ablaknyílás.

(13) Az Ófalu területén a gépjármű tároló a főrendeltetésű épülettől külön álló tömegbe nem kerülhet és a kapuja nem nyílhat az utcai homlokzatról. A gépjármű tároló az utcai homlokzattól mért 5 méteren belül nem helyezhető el.

(14) Az Ófalu területén a közművek, közműpótló berendezések, épületgépészet műtárgyai és építményei az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a) Az épület homlokzatán a gázbekötés kivételével semmilyen vezeték falon kívüli vezetése nem megengedett.

¹ Módosította a 8/2023. (IV.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. április 13. napjától

- b) A házi nyomáscsökkentőt az épület utcai homlokzatára telepíteni nem lehet.
- c) Klímaberendezés, szellőző, szerelt égéstermék elvezetés és parabola antenna csak az épület közterületről nem látható homlokzatán vagy tetőfelületén helyezhető el.
- d) Háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napelem, napkollektor) csak településképi véleményezésben, településképi bejelentésben, vagy főépítési konzultáción elfogadott módon, a fő rendeltetésű épület tetején elsősorban a tetőfedésbe integráltan telepíthető. Védett épület tetején napenergiát hasznosító berendezés nem helyezhető el.

(15) A telkek zöldfelülete a beépítéssel egyidejűleg háromszintes növényállománnyal telepítendő be.

(16) 20 m-nél hosszabb támfal, illetve épületfal esetében a felület megbontásáról, takarásáról omló-kúszó növényzet, valamint nagy lombkoronájú fák, örökzöldek telepítésével gondoskodni kell.

19. § (1) Az Ófalu területén, a helyi területi értékvédelemmel is összefüggésben, a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései önálló tartószerkezetre nem telepíthetők.

(2) Az Ófalu területén, a helyi területi értékvédelemmel is összefüggésben, a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései meglévő építményre szerelhetők meglévő szerkezetek takarásában, az építményhez illő formai, anyaghasználati és színezési kialakításban.

A NAGYFALU településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

20. § (1) A Nagyfalu területén új épületnek a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előkert építési határvonalon kell állnia.

(2) A Nagyfalu területén az épület lejtő felőli homlokzatának magasságát a Helyi Építési Szabályzat a lejtés függvényében szabályozza.

(3) A Nagyfalu területén a melléképítmények elhelyezését a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

(4) A Nagyfalu területén a kerítés teljes magasságát, lábazatának magasságát, áttörtségét vagy tömör kialakítását a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

A NAGYFALU településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

21. § (1) A Nagyfalu területén az épület közterületről látható homlokzatának színezése a faluban hagyományos színezés fenntartása érdekében az alábbi színek alkalmazásával lehet:

- a) vakolt falfelületen fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker és földszínek árnyalatai;
- b) a természetes építőanyagok (kő, tégl, beton, fa) alkalmazása esetén azok természetes színe;
- c) faszerkezetek, faburkolatok esetén zöld, szürke, kék, fehér és a barna árnyalatai.

(2) A Nagyfalu területén az épület tetőszerkezetének hajlásszöge 35 fok és 45 fok között alakulhat, de a tervezett beépítettség 25%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen 35 foknál kisebb hajlású tető is kialakítható.

(3) A Nagyfalu területén az épület tetőhéjazatánál

- a) magastetőn kerámia cserép, betoncserep, korcolt fémlemez, egyéb természetes anyag alkalmazható;
- b) 20 fok vagy annál kisebb tetőhajlás esetén üveg is alkalmazható;
- c) a 6 foknál kisebb hajlású tető zöldtető, járólappal burkolt, vagy kavicsal fedett, vagy korcolt lemez fedésű lapos tető lehet;
- d) műanyag táblás és fém táblás fedés nem alkalmazható;
- e) meglévő, az a) pontban felsoroltaktól eltérő tetőhéjazat felújítható
- f) a következő színek alkalmazhatók: vörös, téglavörös, barna, antracit.

(4) A Nagyfalu területén a (3) a) pontban felsoroltaktól különböző meglévő héjazat a meglévővel megegyező anyaggal bővíthető, ha a csatlakozás követelményei miatt más megoldás nem lehetséges.

(5) A Nagyfalu területén manzard jellegű tető nem építhető. A tetősíkból kilépő tetőablakok összes, függőleges felületen mért felülete nem lehet több a magas tető függőlegesen mért vetülete 15%-ánál. Magas tető építése esetén tetőterasz a tetőtéri szinten nem létesíthető.

(6) A Nagyfalu területén a közművek, közműpótló berendezések, épületgépészet műtárgyai és építményei az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a) Az épület homlokzatán a gázbekötés kivételével semmilyen vezeték falon kívüli vezetése nem megengedett.
- b) A házi nyomáscsökkentőt az épület utcai homlokzatára telepíteni nem lehet.
- c) Klímaberendezés, szellőző, szerelt égéstermék elvezetés és parabola antenna csak az épület közterületről nem látható homlokzatán vagy tetőfelületén helyezhető el.
- d) Háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napelem, napkollektor)
 - da) épület tetejére a tetőfedésbe integráltan, vagy a tető síkjával párhuzamosan, egybefüggő téglalap felülettel
 - db) épület falára a közterületről nem látható módon
 - dc) kerti állványra az építési helyen belül a közterületről nem látható módon és a hátsókertben telepíthető.

(7) A telkek zöldfelülete a beépítéssel egyidejűleg háromszintes növényállománnyal telepítendő be.

(8) 20 m-nél hosszabb támfal, illetve épületfal esetében a felület megbontásáról, takarásáról omló-kúszó növényzet, valamint nagy lombkoronájú fák, örökzöldek telepítésével gondoskodni kell.

22. § (1) A Nagyfalu területén a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései önálló tartószerkezetre nem telepíthetők.

(2) A Nagyfalu területén a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései meglévő magastetős épületre helyezhetők el úgy, hogy az antenna és az azt rögzítő szerkezet legfeljebb

2 méter magasan nyúlhat a tetőidom legmagasabb pontja fölé. Más meglévő építményre való telepítés során a meglévő építmény formavilágához és anyaghasználatához igazodni kell.

A KŐŐRLŐ KÖRNYÉKÉNEK településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

23. § (1) A Kőőrlő környékén a kerítés teljes magasságát, lábazatának magasságát, áttörtségét vagy tömör kialakítását a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

A KŐŐRLŐ KÖRNYÉKÉNEK településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

24. § (1) A Kőőrlő környékén az épület közterületről látható homlokzatának színezése a faluban hagyományos színezés fenntartása érdekében az alábbi színek alkalmazásával lehet:

- a) vakolt falfelületen fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker és földszínek árnyalatai;
- b) a természetes építőanyagok (kő, tégl, beton, fa) alkalmazása esetén azok természetes színe;
- c) faszerkezetek, faburkolatok esetén zöld, szürke, kék, fehér és a barna árnyalatai.

(2) A Kőőrlő környékén az épületek kialakítása során elsősorban természetes építőanyagokat (kő, tégl, fa), lehet használni.

(3) A Kőőrlő környékén új épület tetőhajlása a 25 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb nem lehet, héjazata kizárólag cserép, korcolt fémlemez vagy antracit színű fém táblás fedés lehet. A tervezett beépítettség 25%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen 6 foknál kisebb hajlású tető kialakítható, ami ebben az esetben zöldtető, járólappal burkolt tetőterasz, vagy korcolt lemez fedésű lapos tető lehet.

(4) A Kőőrlő környékén az épületek kialakítása során figyelemmel kell lenni a rálátás tájképi követelményeire, a korszerű gépészeti berendezéseket, tető fölé nyúló szerkezeteket úgy kell kialakítani, hogy ne járjon zavaró hatással.

(5) A Kőőrlő környékén a telkek zöldfelülete a beépítéssel egyidejűleg háromszintes növényállománnyal telepítendő be.

(6) 20 m-nél hosszabb támfal, illetve épületfal esetében a felület megbontásáról, takarásáról omló-kúszó növényzet, valamint nagy lombkoronájú fák, örökzöldek telepítésével gondoskodni kell.

25. § (1) A Kőőrlő környékén a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései elsősorban meglévő, 20 méternél magasabb építményre telepítendőek úgy, hogy törekedni kell a meglévő építmény formavilágához és anyaghasználatához való igazodásra.

(2) A Kőőrlő környékén a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései önálló tartószerkezetre is telepíthetők. Amennyiben a tartószerkezet takarását meglévő, megfelelően magas növényzet nem oldja meg, úgy a tartószerkezet fából, vagy faszerkezettel takartan készüljön.

A KERTES TERÜLETEK településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

26.§ (1) A Kertes területeken az épület lejtő felőli homlokzatának magasságát a Helyi Építési Szabályzat a lejtés függvényében szabályozza.

(2) A Kertes területeken a melléképítmények elhelyezését a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

(3) A Kertes területeken a kerítés teljes magasságát, lábazatának magasságát, áttörtségét vagy tömör kialakítását a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően kell megoldani.

A KERTES TERÜLETEK településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

27. § (1) A Kertes területeken az épület közterületről látható homlokzatának színezése az alábbi színek alkalmazásával lehet:

- a) vakolt falfelületen fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, okker és földszínek árnyalatai;
- b) a természetes építőanyagok (kő, tégl, beton, fa) alkalmazása esetén azok természetes színe;
- c) faszerkezetek, faburkolatok esetén zöld, szürke, kék, fehér és a barna árnyalatai.

(2) A Kertes területeken a 40 m² beépített alapterületet meghaladó épület tetőszerkezetének hajlásszöge 35 fok és 45 fok között alakulhat, de a tervezett beépítettség 25%-át meg nem haladó vízszintes vetületi területen 35 foknál kisebb hajlású tető is kialakítható. Meglévő épület bővítése során, amennyiben a meglévő épület tetőhajlásszöge nem 35 fok és 45 fok közötti, úgy az egységes tömegalakítás és az illeszkedés érdekében a bővítés tetőhajlásszöge eltérhet a 35 fok és 45 fok közötti tetőhajlástól.

(3) A Kertes területeken az épület tetőhéjazatánál

- a) magastetőn kerámia cserép, betoncserep, korcolt fémlemez, egyéb természetes anyag alkalmazható;
- b) 20 fok vagy annál kisebb tetőhajlás esetén üveg is alkalmazható;
- c) a 6 foknál kisebb hajlású tető zöldtető, járólappal burkolt, vagy kavicsal fedett, vagy korcolt lemez fedésű lapos tető lehet;
- d) műanyag táblás és fém táblás fedés nem alkalmazható;
- e) meglévő, az a) pontban felsoroltaktól eltérő tetőhéjazat felújítható
- f) a következő színek alkalmazhatók: vörös, téglavörös, barna, antracit.

(4) A Kertes területeken manzard jellegű tető nem építhető. A tetősíkból kilépő tetőablakok összes, függőleges felületen mért felülete nem lehet több a magas tető függőlegesen mért vetülete 15%-ánál.

(5) A Kertes területeken a közművek, közműpótló berendezések, épületgépészet műtárgyai és építményei az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a) Az épület homlokzatán a gázbekötés kivételével semmilyen vezeték falon kívüli vezetése nem megengedett.
- b) A házi nyomáscsökkentőt az épület utcai homlokzatára telepíteni nem lehet.

- c) Klímaberendezés, szellőző, szerelt égéstermék elvezetés és parabola antenna csak az épület közterületről nem látható homlokzatán vagy tetőfelületén helyezhető el.
 - d) Háztartási méretű, napenergiát hasznosító berendezés (napelem, napkollektor
 - ea) épület tetejére a tetőfedésbe integráltan, vagy a tető síkjával párhuzamosan
 - eb) épület falára a közterületről nem látható módon
 - ec) kerti állványra az építési helyen belül a közterületről nem látható módon és a hátsókertben telepíthető.
- (6) A telkek zöldfelülete a beépítéssel egyidejűleg háromszintes növényállománnyal telepítendő be.

(7) 20 m-nél hosszabb támfal, illetve épületfal esetében a felület megbontásáról, takarásáról omló-kúszó növényzet, valamint nagy lombkoronájú fák, örökzöldek telepítésével gondoskodni kell.

(8) A Kertes területeken az épületek 30 m²-nél nagyobb völgy felőli homlokzata esetén a homlokzatnak a 30 m²-en túli felületeit omló-kúszó növényzettel, illetve magas, nagy lombkoronájú fákkal, örökzöldekkel takarni kell.

(9) A Kertes területeken a tájképet zavaró épület takarására a tulajdonos takaró növényzet telepítésére kötelezhető.

28. § (1) A Kertes területeken a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései önálló tartószerkezetre nem telepíthetők.

(2) A Kertes területeken a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései meglévő magastetős épületre helyezhetők el úgy, hogy az antenna és az azt rögzítő szerkezet legfeljebb 2 méter magasan nyúlhat a tetőidom legmagasabb pontja fölé. Más meglévő építményre való telepítés során a meglévő építmény formavilágához és anyaghasználatához igazodni kell

A TÁJTERÜLET településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó területi építészeti követelmények

29. § A Tájterületen a kerítés elhelyezésének lehetőségét a Helyi Építési Szabályzat határozza meg úgy, hogy kerítés építés esetén lábazat nélküli drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető.

A TÁJTERÜLET településképi szempontból meghatározó területére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

30. § (1) A Tájterületen, a gazdasági területek és a Zkp-4 jelű övezet kivételével, az elhelyezhető épület

- a) magastetős,
- b) 25° és 45° közötti tetőhajlású,
- c) természetes és helyben hagyományos anyagokat (kő, tégl, vakolat, fa, agyagcserép, nád) alkalmazó
- d) a homlokzat színezéseként a kő, tégl építőanyag természetes színét meghagyó, vagy fehér, okker, téglavörös színeket alkalmazó

lehet.

(2) A Tájterületen, a gazdasági területek kivételével, a tetőhéjalás és homlokzatburkolat anyagaként műanyag és fémlemez nem alkalmazható.

(3) A Tájterületen az építményeket, bemutató és útbaigazító információs táblákat, feliratokat természetes alapanyagból, tájba illően kell kialakítani.

(4) A Tájterületen, a gazdasági területek kivételével, 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezet nem építhető.

(5) A Tájterületen fekvő gazdasági területeken a hátsó és oldalkertben a telekhatártól mért és a 11108j. országúttól mért 5 méter széles sávban növénytelepítés kötelező. A telepítés 5 méterenként ültetett nagy lombkoronájú fa és egy cserjesor ültetésével történjen. A növénytelepítés során őshonos, a tájra jellemző társulásokban előforduló fajok alkalmazását kell előtérbe helyezni.

(6) A Tájterületen fekvő különleges szennyvíztisztító területen a telekhatár mentén 5 m szélességben 1 fasort és 1 cserjesort tartalmazó keretültetvényt kell kialakítani, a termőhelyi viszonyoknak és a környezetnek megfelelő növényfajtákból.

31.§ (1) A Tájterületen a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései elsősorban meglévő, 20 méternél magasabb építményre telepítendőek úgy, hogy törekedni kell a meglévő építmény formavilágához és anyaghasználatához való igazodásra.

(2) A Tájterületen a vezeték nélküli elektronikus hírközlés berendezései önálló tartószerkezetre is telepíthetők. Amennyiben a tartószerkezet takarását meglévő, megfelelően magas növényzet nem oldja meg, úgy a tartószerkezet fából, vagy faszerkezettel takartan készüljön.

9. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

32. § (1). Az elektronikus hírközlés építményei valamint a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási építmények számára elsősorban alkalmas területek és a nem alkalmas területek térképi lehatárolását e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

(2) A vezeték nélküli elektronikus hírközlés építményei számára elsősorban alkalmas területek

- a) a település külterületén haladó 132 kV-os légvezeték tartóoszlopai

(3) A vezeték nélküli elektronikus hírközlés építményei közül az önálló tartószerkezettel telepítendő berendezések számára nem alkalmas

- a) a belterület,
- b) a Településszerkezeti terven meghatározott helyi tájképvédelmi terület,
- c) a Településszerkezeti terven meghatározott kertés mezőgazdasági terület,
- d) a Településszerkezeti terven meghatározott beépítésre nem szánt különleges kertés terület.

(4) Pilisszántó területén a villamos energia ellátás és az elektronikus hírközlés föld feletti vezetékes létesítményeinek elhelyezésére nem alkalmas terület

- a) az Ófalu helyi értékvédelem alá vont területe,
- b) az Akácós lakóterület és
- c) a 11108 jelű országút mellett kijelölt gazdasági terület.

(5) Pilisszántó területén a villamos energia ellátás és az elektronikus hírközlés föld feletti vezetékes létesítményeinek elhelyezése a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott szabályok szerint történhet.

10. A bolti reklámhordozókra és információs berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

33.§ (1) Bolti reklámhordozó az épület közterület felőli vagy közforgalomcéljára megnyitott magánterület felőli földszinti homlokzati falfelületén vagy kerítésen helyezhető el.

(2) Bolti reklámhordozó az épület architektúrájához igazodóan alakítható ki.

(3) A bolti reklámhordozó nem lehet villogó vagy UV fényt kibocsátó.

(4) Rikító színű bolti reklámhordozó nem helyezhető el.

(5) A bolti reklámhordozó felülete a hordozó szerkezettel együtt figyelembe vett befoglaló mérettel értelmezendő, függetlenül a ráhelyezett reklám, hirdetés nagyságától. Szerkezetileg több elemből álló, de összefüggő berendezés egynek minősül.

(6) A bolti reklámhordozó csak a tevékenység folytatásának idejére helyezhető el, illetve létesíthető. A tevékenység megszűnésével egyidejűleg a bolti reklámhordozó kihelyezője kártalanítási igény nélkül köteles azt eltávolítani. Amennyiben a bolti reklámhordozó kihelyezője nem távolítja el, úgy az érintett ingatlan tulajdonosának kell eltávolítania.

(7) A bolti reklámhordozót a tulajdonosa köteles kifogástalan állapotban fenntartani vagy maradéktalanul felszámolni.

(8) Információs berendezés (ilyen a molinó a ponyva vagy egyéb hirdetményi felület, plakát) elsősorban önkormányzati, nemzetiségi önkormányzati vagy önkormányzati intézmények által szervezett rendezvények, hirdetmények céljára szolgálhat.

(9) Jelen rendelet 33§ (8) pontja alá nem eső természetes és jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetek információs berendezést csak és kizárólag az önkormányzat tudtával és engedélyével és önkormányzati területen helyezhetnek el.

Az épületen elhelyezhető bolti reklámhordozóra vonatkozó rendelkezések

34. § (1) Az épületen elhelyezhető bolti reklámhordozókat úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(2) A bolti reklámhordozók összes felülete nem haladhatja meg az érintett homlokzat felületének 10%-át, de egyenként legfeljebb 1 m² lehet.

(3) Az önálló világító betűkkel megvalósuló bolti reklámhordozók kialakításánál a kábeleket a falon belül kell vezetni, a betűket összefogó tartószerkezet a homlokzati síkon kívül nem helyezhető el.

A kerítésen elhelyezhető bolti reklámhordozóra vonatkozó rendelkezések

35. § (1) Bolti reklámhordozó kerítésen csak abban az esetben létesíthető, ha a telken lévő épületen, építményen, telken belül ilyen nincs, vagy nincs lehetőség ilyen kialakítására.

(2) A kerítésen, kerítéskapun bolti reklámhordozót úgy lehet elhelyezni, hogy a kerítés kialakításával, színével, anyagával, rendjével és ritmusával összhangban legyen.

- (3) A kerítésen, kerítéskapun elhelyezett összes reklám célú felület
- a) legfeljebb 0,80 m² lehet,
 - b) felső határoló vonala a kerítés magasság fölé nem nyúlhat,

V. FEJEZET KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

11. Rendelkezés a szakmai konzultációról

36. § (1) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kötelező olyan építési tevékenység esetén, mely a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet hatálya alá esik

- a) az Ófalu területén minden esetben,
- b) a Nagyfalu és a Kőörlő területén új épület építése esetén.

(2) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kérhető minden olyan építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén, melyet a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklete 1.-24. pontja tartalmaz.

(3) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció a települési főépítész, annak hiányában a polgármester feladata.

(4) A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül - bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet írásban kezdeményezheti a főépítésznél, annak hiányában a polgármesternél.

(5) A településkép-védelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt legalább 15 nappal az egyszerű bejelentés benyújtása előtt meg kell kérni, és a konzultációra vonatkozó kérelem benyújtását követő 8 napon belül le kell folytatni.

(6) A településkép-védelmi tájékoztatásról és szakmai konzultációról a főépítész, illetve annak hiányában a polgármester emlékeztetőt készít, amelyben rögzített javaslatok és nyilatkozatok mindkét félre nézve kötelezőek.

(7) A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció díjmentes.

VI. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

12. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

37. § (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek közül, építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárás esetén:

- a) új építmény építéséhez minden esetben,
- b) meglévő építmény bővítéséhez, átalakításához, azokban az esetekben, amelyeknél a meglévő épület bővítése, átalakítása az utcaképben, településképpen vagy tájképben meghatározó látványt nyújt,
- c) amennyiben a tervezett beépítés az övezetben megengedett beépítettség mértékét vagy legnagyobb épületmagasságot legalább 95 %-ban kihasználja,
- d) amennyiben a telek átlagos lejtése meghaladja a 10%-ot,
- e) meglévő épület bővítése során, amennyiben a meglévő épület tetőhajlásszöge nem 35 fok és 45 fok közötti.

13. A véleményezési eljárás részletes szabályai

38. § (1) A településképi véleményezési eljárás díj- és illetékmentes.

(2) A településképi véleményezési eljárás az építető vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(3) A (2) bekezdés szerinti kérelemnek tartalmaznia kell

- a) az e rendelet 1. függeléke szerinti nyomtatvány (kérelem településképi vélemény iránt) kitöltésével a kérelmező adatait és a tervezett építési tevékenység adatait, valamint
- b) a (4) bekezdés szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációt.

(4) Az építészeti műszaki tervdokumentációnak tartalmaznia kell

- a) tető-felülnézeti helyszínrajzot (az áttekinthetőségnek megfelelő léptékben)
 - aa) a tervezéssel érintett és a szomszédos telkeken álló építmények bemutatásával,
 - ab) a terepviszonyok szintvonalas ábrázolásával,
 - ac) a területet érintő védettségek jelölésével,
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- c) a településképet befolyásoló homlokzatok ábrázolását,
- d) a reklámhordozó elhelyezésének és kialakításának ábrázolását,
- e) rövid műszaki leírást
 - ea) az illeszkedésnek a telepítés, és építészeti megformálás során figyelembe vett szempontjairól,
 - eb) a védettségek bemutatásával,
 - ec) a rendeltetés meghatározásával,

(5) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre

- a) javasolja, vagy
- b) feltétellel javasolja, vagy
- c) nem javasolja.

(6) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek és (pdf formátumban) a (2) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

(7) A polgármester településképi véleményének érvényességi ideje:

- a) építési engedélyezési eljárásban az engedély érvényességi ideje,
- b) egyéb esetben a kiadmányozástól számított két év.

(8) A polgármester a véleményét a települési főépítész véleménye alapján adja ki.

A településképi véleményezés szempontjai

39. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel-e a 38. § (4) bekezdésben rögzített tartalmi követelményeknek és
- b) a tervezett építési tevékenység megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) a tervezett beépítés – az (1) bekezdés b) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
- b) figyelembe veszi-e a terep adottságait és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz-e, a tömegalakítás megfelel-e a településképi illetve tájképi illeszkedés követelményeinek,
- c) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával,
- d) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy az átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetészerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- e) figyelembe veszi-e a település egyéb területeiről való rálátási viszonyokat, és a környezetéből nyíló kilátási viszonyokat,
- f) több építési ütemben megvalósuló beépítés esetén a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

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

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult környezethez, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezet jellegét figyelembe veszi-e,
- b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklámhordozó elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy az épület közterülethez közvetlenül kapcsolódó megközelítési lehetőségei, bejáratai és használata

- a) nem korlátozza-e a közterületen zajló közlekedést és annak biztonságát,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait, növényzetét.

(5) Az eljárási határidőbe a polgármesteri hivatal igazgatási szünetének időtartama nem számít bele.

VII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

14. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

40. § (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le *az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül az alábbi esetekben:

- a) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, ha az az építmény külső felületeinek megváltoztatásával jár.
- b) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
- c) Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
- d) Utcai kerítés építése, átalakítása, bővítése.
- e) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet.
- f) A bolti reklámhordozók létesítése, elhelyezése, átalakítása épület homlokzatán, telek kerítésén, kerítéskapuján vagy támfalán üzletjelzés vonatkozásában 0,45 m-t meghaladó függőleges vagy vízszintes méret esetén.
- g) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
- h) Napenergiát hasznosító berendezés épület tetején, épületfalon valamint kerítésen vagy támfalon történő elhelyezése esetén.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) az (1) a), b), c), f) pontok esetében a szabályozási terven lehatárolt helyi értékvédelemre javasolt területen, helyi védelem alá helyezett építmény esetében, valamint a Vörösmarty és Kossuth Lajos utcáról nyíló telkek vonatkozásában,
- b) az (1) d) pont esetében a település belterületén, valamint a Vörösmarty és Kossuth Lajos utcáról nyíló telkek vonatkozásában,
- c) a (1) e), g) pontok esetében a teljes közigazgatási területen,
- d) az (1) h) pont esetében a település belterületén, a a szabályozási terven lehatárolt tájképvédelmi területen, valamint a Vörösmarty és Kossuth Lajos utcáról nyíló telkek vonatkozásában .

41. § (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan

- a) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén
- b) építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött –építési munkák esetén, ha az az épület külső megjelenését megváltoztatja

15. A bejelentési eljárás részletes szabályai

42. § (1) A településképi bejelentési eljárás díj- és illetékmentes.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építtető vagy a tervező (továbbiakban a bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú építészeti-műszaki dokumentációt vagy azt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció pdf; jpeg; file formátumú lehet.

(3) A bejelentésnek tartalmaznia kell:

- a) az e rendelet 2. függeléke szerinti településképi bejelentés nyomtatvány kitöltésével a bejelentő adatait és a folytatni kívánt építési tevékenység, rendeltetésváltoztatás adatait, valamint
- b) a (4) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt.

(4) Az előírt építészeti-műszaki dokumentáció előzetes egyeztetést követően – a bejelentés tárgyának megfelelően – az alábbi munkarészeket tartalmazhatja:

- a) a 40. § (1) a), b), c), f) és h) pontja szerinti építési tevékenységek esetében:
 - aa) műszaki leírást
 - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
 - ac) az érintett homlokzatokat,
 - ad) színtervet vagy látványtervet, fotómontázst (szükség szerint),
 - ae) utcafépi ábrázolást, amennyiben az érintett homlokzat az utcafépben megjelenik
- b) a 40.§ (1) d), e) és g) pontja szerinti építési tevékenységek esetében:
 - ba) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti-műszaki kialakításról,
 - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
 - bc) alaprajzot,
 - bd) homlokzatokat, vagy látványtervet, fotómontázst (szükség szerint)
 - be) utcafépi ábrázolást, amennyiben az érintett homlokzat az utcafépben megjelenik
- c) a 41. § (1) a) pont szerinti rendeltetés változtatás esetében:
 - ca) műszaki leírást,
 - cb) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
 - cc) alaprajzot, (szükség szerint),
 - cd) homlokzatot (szükség szerint)
- d) a 41.§ (1) b) pont szerinti építési tevékenység esetében:
 - ca) műszaki leírást,
 - cb) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
 - cc) alaprajzokat, (szükség szerint),
 - cd) érintett metszeteket, (szükség szerint)
 - cd) érintett homlokzatokat (szükség szerint)

(5) Amennyiben a bejelenteni kívánt építési tevékenység, rendeltetésváltoztatás a 40-41. § szerintiék közül több vonatkozásban is bejelentés köteles, akkor a bejelentés egy ügyiratban is kérhető, azonban az érintett pontoknak megfelelő mellékleteket közül az ugyanolyan tervfajta nem kell megismételni, hanem a részletesebbet kell benyújtani.

(6) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítése, illetve tudomásul vétele polgárjogi igényt nem dönt el, és nem mentesít az egyéb jogszabályok által előírt hatósági engedélyek megszerzése alól.

43. § (1) A 40-41. § szerinti tevékenység a településképi bejelentés alapján – a (2) bekezdés szerinti határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével vagy határozat hiányában a bejelentéstől számított 9. napon – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(2) A polgármester a tervezett építési tevékenységet vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha:

- a) a bejelentés megfelel a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletben továbbá a 42. §-ban előírt követelményeknek,
- b) a tervezett építési tevékenység vagy rendeltetés illeszkedik a településképbe.

(3) A polgármester 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 nem felel meg a (2) a-b) pontjaiban meghatározott követelményeknek.

44. § (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés beérkezésétől számított 15 napon belül adja ki. Az eljárási határidőbe a polgármesteri hivatal igazgatási szünetének időtartama nem számít bele.

(2) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje a kiadmányozástól számított két év.

(3) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a települési főépítész véleménye alapján adja ki.

VIII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

16. A településképi kötelezési eljárás

45. § (1) A településképi védelme és a településképi követelmények érvényesülése érdekében a polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le, szükség esetén kötelezést bocsát ki hatósági határozat formájában, a (2)-(3) bekezdés szerinti esetekben:

(2) A településképet rontó bolti reklámhordozók megszüntetése és eltávolíttatása érdekében, ha azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg a bolti reklámhordozókról szóló szabályoknak.

(3) A helyi építészeti és településképi értékvédelem érdekében, ha az építmény, műtárgy, településképi elem műszaki, esztétikai állapota vagy annak használati módja nem felel meg a helyi építészeti szabályzat vagy a jelen rendelet előírásainak, továbbá, ha:

- a) H1, H2, H3 jelű helyi egyedi védelem alatt álló épülethez, építményhez, műtárgyhoz annak megjelenését zavaró épületrészt, épületdísz, hozzáépítést, tető-átalakítást, vakolatot, cégtáblát, kirakatszekrényt, stb. építenek hozzá.
- b) az épület, építmény megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet lerontja;

(4) A polgármester az (1) bekezdés szerinti eljárásban az érintett ingatlan tulajdonosát - a helyi építészeti értékek, a településképi védelme érdekében - az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására, az ingatlan növényzettel való beültetésére kötelezheti.

(5) A településképi kötelezési eljárás során az általános közigazgatási eljárásról szóló 2016 évi CL. törvény eljárási szabályait kell alkalmazni.

17. A településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság kiszabásának esetei és mértéke

46. § (1) A polgármester a 45. § (1) szerinti hatósági határozatban foglaltak be nem tartása esetén figyelmeztetést tartalmazó felszólító levelet küld az érintettnek.

(2) Amennyiben a felszólításra az elkövető 8 napon belül nem reagál, településképi bírság kiszabására van lehetőség.

(3) A településképi bírság összege a 45. § (2) bekezdése szerinti esetekben, ha

- a) településképi bejelentés nélkül helyezték el, a településképi bírságot a bolti reklámhordozó felülete alapján kell számítani, minden megkezdett fél m² felület után 50.000,-Ft-tal számolva, de legnagyobb összege 500.000,-Ft lehet,
- b) a bejelentésben vagy döntésben meghatározottól eltérően helyezték el, a településképi bírságot a bolti reklámhordozó felülete alapján kell számítani, minden megkezdett fél m² felület után 20.000Ft-tal számolva, de legnagyobb összege 200.000,-Ft lehet.

(4) A 45. § (3) a) pont szerinti esetben a bírság maximális összege 500.000,-Ft.

(5) A 45. § (3) b) pont szerinti esetben, amennyiben

- a) településképi bejelentéshez nem kötött, de településképi kötelezési eljárás keretében határozatot kapott az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására, de a megadott határidőn belül nem teljesítette, úgy a bírság maximális összege 1.000.000,-Ft
- b) településképi bejelentéshez kötött, de a bejelentést elmulasztotta, úgy a bírság maximális összege 500.000,-Ft
- c) településképi bejelentéshez kötött, és bejelentésben vagy döntésben meghatározottól eltérően valósult meg, úgy a bírság maximális összege 1.000.000,-Ft
- d) egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenység, amely nem felel meg a jelen rendelet értékvédelmi vagy településképi előírásainak, úgy a bírság maximális összege 500.000 Ft

(

18. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja

47. § (1) A településképi bírságot a 46.§ -ban foglaltak szerint a polgármester határozatban állapítja meg (ún. önkormányzati hatósági döntést hoz)

(2) Fellebbezni a döntés kézbesítésétől számított 5 napon belül lehet Pilisszántó Község Képviselő –testületéhez postai úton írásban. A Képviselő –testület a jogorvoslati kérelmet soron következő testületi ülésén bírálja el. A Képviselő-testület döntése lehet helybenhagyó vagy módosító. A Képviselő –testület csak az eljárás törvényességét (eljárásjogi kérdés) illetve a bírság összegét vizsgálja, az eljárás megindításának indokoltságát nem.

a) A Képviselő-testület amennyiben eljárási hibát nem észlel, és az összeget emelni nem kívánja, részletfizetést nem talál indokoltnak, a polgármester döntését határozatával helybenhagyja.

b) A Képviselő-testület amennyiben eljárásjogi hibát észlel (pl. határidő számítás, kézbesítés) módosító döntést hoz és az eredeti határozat módosítását kezdeményezi a polgármesternél.

c) A Képviselő –testület amennyiben a bírság összegét nem találja megfelelőnek illetve részletfizetést állapít meg, módosító döntést hoz és az eredeti határozat módosítását kezdeményezi a polgármesternél. A Képviselő-testület az összeget csökkenteni nem tudja, de döntésével részletfizetést állapíthat meg. A részletfizetés megállapításához a fellebbezésen túl szükséges a kérelmező és a vele egy háztartásban élők jövedelemigazolása. A Képviselő-testület legfeljebb 6 havi részletfizetést adhat.

(3) A hatóság döntését közölni lehet:

- a)- postai úton,
- b)- személyesen írásban vagy szóban,
- c)- elektronikus dokumentum formájában, illetve távközlési eszköz útján,
- d)- hirdetményi úton,
- e)- kézbesítési meghatalmazott vagy ügygondnok útján,
- f)- a hatóság kézbesítője útján.

(4) A közlés napja

- a) A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették, szóban vagy távközlési eszköz útján, illetve elektronikus úton közölték. A hirdetmény útján közölt döntést a hirdetmény kifüggesztését követő tizenötödik napon kell közölni tekinteni.
- b) Postai kézbesítés esetén a döntést hivatalos iratként kell feladni és kézbesíteni. Ha a postai kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.
- c) Postai kézbesítés esetén, ha az irat a hatósághoz "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot - az ellenkező bizonyításig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

(5) Kézbesítést követően az ott megadott határidő eredménytelen letelte után nyílik sor a végrehajtásra.

(6) A kiszabott településképi bírság adók módjára behajtható.

IX. FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

19. Helyi védelemmel érintett ingatlanok támogatási rendszere

48. § (1) Az ingatlantulajdonosnak a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a jó karbantartást meghaladó munkálatok – ezen belül előkészítő kutatás, tervezés, örökségvédelmi munkarészek elkészítése, építési munkák, kivitelezés műszaki ellenőrzése, stb. – finanszírozásához az Önkormányzat évente meghatározott keretösszeg erejéig támogatást adhat.

(2) A támogatás forrását az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendelete tartalmazza, melynek felhasználására évente egy alkalommal pályázat írható ki.

(3) A támogatás mértéke nem lehet több, mint a bekerülési összeg legfeljebb 50 %-a, amely tartalmazza az áfát, az egyéb adókat és a közterheket is.

(4) Támogatásban csak az a pályázó részesülhet, aki a tervezett felújításhoz a támogatáson felül szükséges önrésszel rendelkezik, és a saját forrás rendelkezésre állását pénzügyintézet által kiállított dokumentummal igazolja.

(5) A pályázat benyújtásának időpontja előtt megkezdett előkészítési és építési munkához támogatás nem nyújtható.

(6) A pályázatokról a Képviselő-testület a benyújtási határidőt követő 30 napon belül dönt. A döntés a pályázatok szakmai értékelésére kijelölt szakértői bizottság előzetes véleményén alapul.

(7) A nyertes pályázóval a jegyző támogatási szerződést köt. A jegyző a támogatás összegéből legfeljebb 10% előleget biztosíthat.

(8) A támogatási szerződésben foglaltak teljesítéséről a támogatott írásban nyilatkozik, melyhez a támogatás felhasználását bizonyító számlákat eredeti példányban becsatolja. A teljesítést az Önkormányzat által kijelölt műszaki ellenőr igazolja.

X. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

49. § (1) Jelen rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: A helyi védelem alá helyezett értékek jegyzéke
- b) 2. melléklet: A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása
- c) 3. melléklet: Az elektronikus hírközlés építményei valamint a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási építmények számára elsősorban alkalmas területek és a nem alkalmas területek térképi lehatárolása

(2) Jelen rendelet függelékei

- a) 1. függelék: településképi vélemény iránti kérelem nyomtatvány
- b) 2. függelék: településképi bejelentés nyomtatvány

20. Hatálybalépés

50. § E rendelet 2018. január 01-én lép hatályba.

21. Átmeneti rendelkezések

51. §. (1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult és megismételt eljárásokban kell alkalmazni.

- (2) E rendelet végrehajtásra vonatkozó rendelkezéseit
- a) a rendelet hatálybalépésekor még el nem rendelt, és
 - b) a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő
- végrehajtási eljárásokra is alkalmazni kell.

22. Hatályon kívül helyező rendelkezések

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszíti a településképi véleményezési eljárásról szóló 14/2015. (V.27.) önkormányzati rendelet, a településképi bejelentési eljárásról és a településképi kötelezésről szóló 13/2016. (X. 28.) önkormányzati rendelet.

Csicsmanczai Tamásné
polgármester

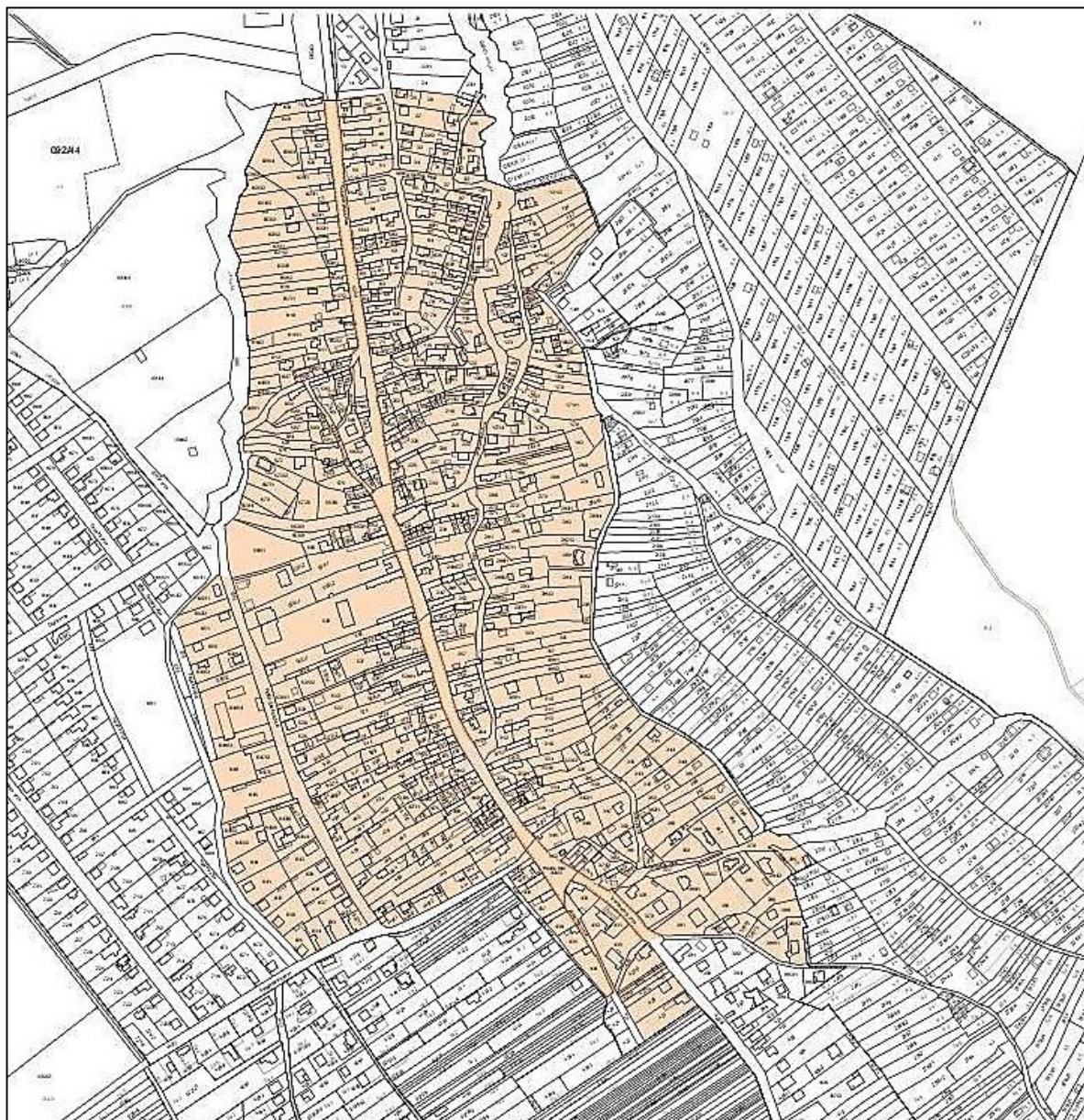
dr. Tétényi-Dinnyés Viktória
jegyző

1. sz. melléklet
a 16./2017. (XII.19.) önkormányzati rendelethez

HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZETT ÉRTÉKEK JEGYZÉKE

TERÜLETI VÉDELEM

	Megnevezés	Jelölés
1.	Történeti településközpont	HT



EGYEDI VÉDELEM

Ssz.	Név	Cím	Hrsz.	védelem jele
001/2017	Orosdy kastély és parkja	Orosdy u.	084/8; 084/7; 084/4; 084/5; 084/6	H1
002/2017	Lakóépület	Szabadság u. 7.	181/1	H1
003/2017	Lakóépület	Kossuth L. u.	60, 61	H1
004/2017	Lakóépület	Kossuth L. u. 85.	228/1, 228/2	H1
005/2017	Lakóépület	Kossuth L. u. 131.	55/3	H1
006/2017	Lakóépület	Kossuth L. u.	612/2	H1
007/2017	Lakóépület	József Attila u.	117	H1
008/2017	Tűzoltószertár	Kossuth L. u.	584	H1
009/2017	Lakóépületek	Kossuth L. u.	552	H1
010/2017	Lakóépület	Kossuth L. u.	247	H1
011/2017	Pince	Kossuth L. u.	246	H1
012/2017	Lakóépület	Kossuth L. u.	519, 520, 521	H1
013/2017 ²				
014/2017	Rugóüzem	Petőfi Sándor u.	648/3	H1
015/2017	Lakóépület	Petőfi Sándor u.	447/1, 446/1	H1
016/2017	Lakóépület	Petőfi Sándor u.	479	H1
017/2017	Lakóépület	Vörösmarty u.- Hegyalja u. sarok	378	H1
018/2017	Lakóépület	Hősök tere	359	H1
019/2017	Lakóépület	Hősök tere	438	H1
020/2017	Lakóépület	Jókai Mór u.	436	H1
021/2017	Lakóépület	Hősök tere- Vörösmarty u. sarok	433	H1
022/2017	Pincék	Szabadság u.	161/1, 161/2	H1
023/2017	Lakóépület	Kossuth L. u. 106.	565	H1
024/2017	Lakóépület	Kossuth L. u. 15.	322	H1
025/2017	Disznóólak	Dózsa Gy. u.	38, 39/1	H3
026/2017	Mészégető kemence és kémény	a Pázsity területén	0101/1	H1
027/2017	Mészégetők		038/1	H3
028/2017	Siroká Sztunnya kútépítmény	József Attila u.	122	H3
029/2017	kútépítmény	Szabadság u.	187	H3
030/2017	Misová Sztunnya kútépítmény	Kossuth Lajos u.	265	H3
031/2017	Kálvária és alatta a római kori őrtorony	Hársfa u.	022/19	H1

² Módosította a 8/2023. (IV.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2023. április 13. napjától

032/2017	Római mérföldkövek a római katolikus templom előtt	Kossuth Lajos u.	420/1	H3
033/2017	Római mérföldkövek a Polgármesteri Hivatal udvarán	Kossuth Lajos u.	551/1	H3
034/2017	Kőkereszt a Hosszú hegy alján, a Csobánkai szent kúthoz vezető út mentén	Erdősor u.	2174	H3
035/2017	Kőkereszt a Pilisszentkeresztre vezető út csúcán		0112	H3
036/2017	Dolny Kriz, kőkereszt a Pilisvörösvárra vezető út mentén	Vörösmarty u.	2898	H3
037/2017	Horny Kríz, kőkereszt a Szent Flórián kápolna mellett	Kossuth Lajos u.	092/44	H3
038/2017	kőkereszt a Hősök terén	Hősök tere	420/2	H3
039/2017	Trojica Szentháromság fülke	Vörösmarty u.	0184 hrsz-ú közúton a 2905 hrsz-ú telek előtt	H3
040/2017	Szent Flórián kápolna	Kossuth Lajos u.	092/44	H3
041/2017	Szent Rókus kápolna	Kossuth Lajos u.	352	H1
042/2017	Öregtemető	Petőfi Sándor u.	588/1	H3
043/2017	Régi temető	Ady Endre u. és Cinter u.	094/2	H3
044/2017	Pincejázat a rk. templom alatt	Kossuth Lajos u.	232, 187	H1
045/2017	Pincejázat a Baross kúria déli gazdasági épülete alatt	Kossuth Lajos u.	549	H1

2. sz. melléklet

a 16/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelethez

A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása a teljes közigazgatási területen és a belterületen
külön A3 tervlapon

3. sz. melléklet

a 16/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelethez

Az elektronikus hírközlés építményei valamint a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási építmények számára elsősorban alkalmas területek és a nem alkalmas területek térképi lehatárolása
külön A3 tervlapon

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY IRÁNT

Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
16/2017 (XII.19.) önkormányzati rendeletének 1. számú függeléke

Alulírott (név) településképi véleményt kérek a következők szerint:

A kérelmező (építtető vagy tervező) adatai:

név:
cím:
email-cím:
telefonszám:

A tervezett építési tevékenységgel érintett ingatlan adatai:

település
cím:
helyrajzi szám:

A tervezett építési tevékenységhez fűződő építéshatósági engedélyezési eljárás fajtája: **

építési engedély: - új építmény építése
- meglévő építmény bővítése/átalakítása
- érvényben lévő építési engedély módosítása

összevont telepítési eljárás

fennmaradási engedély

egyéb:

A tervezett építési tevékenység rövid leírása:

Melléletek:

építészeti-műszaki dokumentáció - helyszínrajz
- tömegalakítás
- homlokzat
- utcakép
- reklámelhelyezés ábrázolása
- műszaki leírás

egyéb:

Kelt:, 20.....

.....
aláírás

TÁJÉKOZTATÁS A TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNY KÉRELEMHEZ

A kérelem beadásának módja:

A településképi véleményezési eljárás díj- és illetékmentes.

A településképi véleményt az építető, vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérheti meg a polgármestertől a jelen nyomtatvány kitöltésével és a kötelező mellékletek csatolásával.

A kérelmezőnek - legkésőbb a kérelem benyújtásáig - a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában is fel kell töltenie az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek és a települési főépítésznek hozzáférést kell biztosítania.

A kérelem tartalmi követelményei:

Jelen nyomtatvány papíralapú benyújtásával egyidejűleg a tervezett építési tevékenységről szóló építészeti-műszaki tervdokumentációt fel kell tölteni a fent megjelölt elektronikus tárhelyre.

Az építészeti műszaki tervdokumentációnak tartalmaznia kell:

- a) tető-felülnézeti **helyszínrajzot** (az áttekinthetőségnek megfelelő léptékben),
 - aa) a tervezéssel érintett és a szomszédos telkeken álló építmények bemutatásával,
 - ab) terepviszonyok szintvonalas ábrázolásával,
 - ac) a területet érintő védettségek jelölésével,
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is)
- c) a településképet befolyásoló **homlokzatok** ábrázolását,
- d) **reklámhordozó** elhelyezésének és kialakításának ábrázolását,
- e) rövid **műszaki leírást**
 - ea) az illeszkedésnek a telepítés, és építészeti megformálás során figyelembe vett szempontjairól,
 - eb) a védettségek bemutatásával
 - ec) a rendeltetés meghatározásával

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy hiányos tartalmú kérelem benyújtása esetén a településképi véleményezési eljárásban **nincs lehetőség hiánypótlásra**, a kérelem elutasításra kerül.

Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete tartalmazza a településképi véleményezési eljárás rendjét és a véleményezés szempontjait is. A rendelet teljes terjedelmében megtalálható a község hivatalos honlapján (www.pilisszanto.hu).

TÁJÉKOZTATÁS A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI KÉRELEMHEZ

A bejelentés beadásának módja:

A településképi bejelentési eljárás díj- és illetékmentes. A településképi bejelentési eljárás az építető vagy a tervező (továbbiakban a bejelentő) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul.

A bejelentés tartalmi követelményei:

A bejelentéshez jelen nyomtatvány kitöltése mellé papíralapú építészeti-műszaki dokumentációt vagy azt tartalmazó digitális adatokat (pdf, jpg formátumban) kell csatolni az alábbi táblázat szerinti tartalommal:

ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG ESETÉN	BENYÚJTANDÓ DOKUMENTÁCIÓ
<p>Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, ha az az építmény külső felületeinek megváltoztatásával jár.</p> <p>Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.</p> <p>Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.</p> <p>A bolti reklámhordozók létesítése, elhelyezése, átalakítása épület homlokzatán, telek kerítésén, kerítéskapuján vagy támfalán üzletjelzés vonatkozásában 0,45 m-t meghaladó függőleges vagy vízszintes méret esetén.</p> <p>Napenergiát hasznosító berendezés épület tetején, épületfalán valamint kerítésen vagy támfalán történő elhelyezése esetén.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - műszaki leírás - helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, - az érintett homlokzatok, - színterv vagy látványterv, fotómontázs (szükség szerint), - utcaképi ábrázolás, amennyiben az érintett homlokzat az utcaképben megjelenik.
<p>Utcai kerítés építése, átalakítása, bővítése.</p> <p>Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet.</p> <p>Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - műszaki leírás a telepítésről és az építészeti-műszaki kialakításról, - helyszínrajz a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, - alaprajz, - homlokzatok, vagy látványterv, fotómontázs (szükség szerint) - utcaképi ábrázolás, amennyiben az érintett homlokzat az utcaképben megjelenik
<p>Építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési munkák esetén, ha az az épület külső megjelenését megváltoztatja</p>	<ul style="list-style-type: none"> - műszaki leírás. - helyszínrajz a szomszédos építmények feltüntetésével, - alaprajz, (szükség szerint), - érintett metszetek, (szükség szerint) - érintett homlokzatok (szükség szerint)
<p>RENDELTETÉS VÁLTOZTATÁS ESETÉN</p>	<ul style="list-style-type: none"> - műszaki leírás, - helyszínrajz a szomszédos építmények feltüntetésével, - alaprajz (szükség szerint), - homlokzatok (szükség szerint),

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy hiányos tartalmú bejelentés benyújtása esetén a településképi bejelentési eljárásban **nincs lehetőség hiánypótlásra**, a polgármester az építési tevékenységet vagy rendeletetés változtatást megtiltja.

Pilisszántó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 16/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelete tartalmazza a településképi bejelentési eljárás rendjét és a véleményezés szempontjait is. A rendelet teljes terjedelmében megtalálható a község hivatalos honlapján (www.pilisszanto.hu).