

**Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének
33/ 2018. (XII.17) önkormányzati rendelete a
településkép védelméről**

Dabas 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, a 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 57.§ (2)-(3)-ban meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja

1.§

E rendelet célja Dabas Város sajátos településképének védelme és alakítása, az építészeti és egyéb zöldfelületi örökségének védelme, a településkép-védelem elemeinek, településképi követelmények, valamint az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök meghatározásával.

2. A rendelet területi hatálya

2.§

E rendelet hatálya Dabas Város közigazgatási területére terjed ki.

3. A rendelet alkalmazása

3.§

(1) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: TRE Kódex) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) E rendeletet Dabas Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 24/2006. (VI.22.) önkormányzati rendelettel és mellékleteivel, függelékeivel (továbbiakban: HÉSZ) együtt alkalmazandó.

II. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

4.§

E rendelet alkalmazásában:

- (1) Áttört kerítés: Amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb (a lábazat figyelmen kívül hagyható).
- (2) Cégér: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához, a homlokzati síkra merőlegesen kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra; cégérnek minősül az a – nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett – tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdetőberendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
- (3) Címtábla: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
- (4) Értékvizsgálat: 9. sz. mellékletben foglalt meghatározottak szerinti dokumentum.
- (5) Kulturális negyed: 5. számú melléklet.
- (6) Luther negyed: Vasút út, Kossuth Lajos út, Gróf Vay Sándor utca által határolt terület (5. számú melléklet)
- (7) Történeti településrész: 1. számú mellékletben jelölt területek.
- (8) Üzletfelirat: Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 – 2,0 m közötti, magassága 60 cm, vastagsága 10 cm lehet. Az üzletfelirat az építmény attika falának peremén elhelyezhető.

III. FEJEZET

HELYI VÉDELEM

1. Helyi védelem célja

5.§

- (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó örökségek kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló helyi építészeti örökség (a továbbiakban: helyi védett érték) a nemzet közös kulturális kincsének része, ezért megóvása, fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.

(3) A helyi védelem feladata különösen:

- a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti szempontból védelemre érdemes tartozékok,
- b) településkarakter, településszerkezet, történetileg kialakult telekosztás,
- c) épületegyüttesek, épületek és épületrészek, építmények, építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növényzete,
- d) településképi, utcaképek és látványok,
- e) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek, keresztek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése.
- f) a védett értékek fenntartása, megújulásuk elősegítése, károsodásának megelőzése illetve elhárítása.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében az Önkormányzat Képviselő-testülete e rendeletével a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi (4. számú melléklet).

(5) A régészeti lelőhelyek a 2. sz. mellékletben találhatók meg.

(6) A műemlékek a 3. sz. mellékletben találhatók meg.

(7) Tájérték kataszter a 6. sz. mellékletben találhatók meg.

2. A helyi védelem fajtái

6.§

(1) A helyi védelem **egyedi vagy területi** védelem lehet.

(2) A **helyi egyedi** védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkarakteret meghatározó valamely:

- a) épületre, építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
- b) kerítésre, kapuzatra,
- c) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,
- d) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
- e) az a-d) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.

(3) Az önkormányzat helyi egyedi védelem alá tartozó értékei a 4. számú mellékletben megtalálhatók.

(4) A **helyi területi** védelem a település hagyományt őrző arculatát, karakterét meghatározó valamely

- a) a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldfelület)

- b) a településkép (külső településkép, belső településkép, utcakép),
- c) a településkarakter (a településszerkezet, a településkép elemei, formái, anyagai, színvilága) szempontjából meghatározó földrészlet(ek)re, tel(k)ek egészének vagy részének együttesére terjedhet ki.

(5) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi az 5-ös mellékletben meghatározott területeket.

3. A helyi védelemben érintett területekre vonatkozó követelmények

7.§

A Luther- és a Kulturális negyedben (5. számú melléklet) végzendő építési, felújítási, korszerűsítési munkáknál az alábbi előírásokat kell betartani:

(1) Helyi területi védelem alatt álló közterületet, annak burkolatát, köztéri bútorzatát, növényzetét a kialakult környezeti karakter megtartásával egységes koncepció alapján lehet megújítani.

(2) Új épület építése vagy meglévő átalakítása, korszerűsítése (nyílászáró csere, hőszigetelés), bővítés, újraszínezés, valamint cégtábla, cégér, címtábla, hirdetés elhelyezése csak kötelező főépítési szakmai konzultációt (9. sz. mellékletben adatlap) követően végezhető el.

(3) Új épület az alábbi helyi sajátosságok figyelembe vételével építhető:

a) Az épület az utcavonalra merőleges elhelyezkedésű legyen, illeszkedve a meglévő épületek építési vonalához.

b) Az épület tiszta alaprajzi formával rendelkezzen, kerülendő az erősen tagolt és íves megoldás.

c) Alkalmazható tetőforma a magastető, amelynek hajlásszöge 35-45° közötti legyen. Utcai nézete igazodjon a közvetlen környezethez.

d) Lapostetővel rendelkező épület építése tilos, lapos tető részben sem engedhető meg.

e) Hagyományos anyagok használata kötelező (homlokzat esetében: vakolt-festett, fa vagy tégl, tetőhéjalás esetében: cserép vagy nádfedés).

f) A területre jellemző hagyományos állított formátumú és osztású fa- vagy azzal azonos megjelenéssel rendelkező nyílászárók építhetők be.

g) Homlokzatokon fehér, tört fehér vagy pasztellszíneket lehet használni - a Luther utcának a meglévő épületek újraszínezése esetén vagy új épületek építése során csak fehér, tört fehér vagy annak különböző árnyalatai alkalmazható homlokzati színeként.

h) Tető fedéséhez fő és mellékrendeltetésű épületek, építmények esetében fényes felületű, rikító, illetve tarka színű tájidegen anyagok, felületek illetve zsindelek, fémlemez, ipari fémlemez és hullámpala fedések nem alkalmazhatók.

i) A kondenzációs gázkészülékek kéményein kívül valamennyi épített vagy szerelt kéményt vakolt vagy tégl-hatású burkolattal kell ellátni.

- j) A kerítések legalább 50 %-ban áttört kialakításúak legyenek - a kerítés épülhet látszó téglából (kisméretű tömör téglá, klinker, mészhomok, bontott nagyméretű vagy kisméretű téglá), vakolt kivitelben, vagy fából, a betétek készülhetnek fából, fémből az épület jellegéhez igazodva. A látszó beton lábazat max 50 cm magas, felülete csak simított lehet.
- k) Utcafrontról vagy előkertből nyíló garázsbejárat, garázskapu elhelyezése csak indokolt esetben, a homlokzat szerves részeként megengedett.
- l) Kerti építmények – kiülő, nyári konyha, tároló - a főépülettel azonos anyaghasználattal (tégla, vakolt kivitel, fa) és színhasználattal készülhet vagy a környékre jellemző szerkezeti és építészeti megoldással.
- m) Elbontott műemlék vagy helyi védett épület helyére kizárólag a védett érték eredetijével megegyező kubatúrával és esztétikai megjelenéssel épülhet új épület, melynek eredményeként az eredeti településkép karaktere megőrződik.
- n) A védett területeken álló öreg fák, illetve őshonos növények - beleértve a műemlékeket, helyi védett értékeket, illetve közterületeket - megőrzendő, gondozásukról gondoskodni kell, nem vágathatók ki, csak ha veszélyes vagy az adott növény elhalt – elpusztult fa azonos fajtával pótolandó.
- o) A területen őshonos növények telepítésére kell törekedni.

4. Egyedi helyi védettség alatt álló értékekre vonatkozó előírások

8.§

- (1) A helyi egyedi védelem elemeit a 4. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A 4. sz. mellékletben szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti és zöldfelületi örökséget a tulajdonosa, vagyonkezelője köteles karbantartani, állapotát településképhez illő, méltó módon megővni, valamint a használat nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.
- (3) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat, funkció.
- (4) A védett épületek, építmények külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési vagy bontási, továbbá a védett építmény jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát – függetlenül attól, hogy az építési engedély alapján, vagy anélkül végezhető – megkezdeni és végezni, valamint a védett építmény rendeltetését megváltoztatni csak főépítési konzultációt követően a főépítész egyetértő véleménye alapján lehet.
- (5) A védett épületeket kötelező eredeti építészeti megjelenésükben – tömegükben, beépítési mód, épület tömegarányok, tetőforma, tetőhajlásszög, jellegzetes homlokzati elemek és színek, nyílászárók aránya és osztásrendje – megőrizni.
- (6) A homlokzatok és azok elválaszthatatlan részét képező eredeti díszítései (tégla lábazat, oszlopok, tagozatok stb.), nyílászárók, valamint faelemek (gerendavégek, oromdeszkázat stb.) eredeti állapot szerint anyag-, forma- és szín-azonosan helyreállítandók. Eltérő színhasználat esetén az épülethez nem idegen színek használata

megengedett. Fehér, tört fehér esetleg pasztellszínek alkalmazhatók az épület jellegéhez, stílusához igazodva. Törekedni kell a homlokzatok színharmóniájának megteremtésére.

(7) Tető héjazatként hagyományos tetőfedő anyagok alkalmazhatók, natúr színű hódfarkú, szegmens vagy egyenes vágású kerámia cserép, vagy nádtető az adott épület típusához igazítva az eredeti szín és forma megtartásával.

(8) Eredetitől eltérően felújított épület újabb felújítása az eredeti állapottal egyezően, vagy ahhoz közelítően történhet.

(9) Klíma, gépészeti berendezés, antenna, parabola csak takartan helyezhető el, utcáról nem látható homlokzaton.

(10) A kondenzációs gázkészülékek kéményein kívül valamennyi épített vagy szerelt kéményt vakolt vagy téгла-hatású burkolattal kell ellátni.

(11) Utcafronti tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el.

(12) Védett épületet bővíteni csak úgy lehet, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi megjelenése ne változzon. A bővítés anyaghasználata, színei a meglévővel összhangban legyenek.

(13) Épülethez tartozó eredeti kerítés megtartandó. Újrakészítése esetén az eredeti anyag, forma, paraméterek és szín alkalmazható.

(14) Beépített tetőtér esetén csak tetősíkba simuló ablakok építhetők be.

(15) Az épület körüli csapadékvíz elvezetéséről a tulajdonos köteles gondoskodni, telken belül el kell szikkasztani.

5. A helyi védelem alá helyezésnek és megszüntetésének szabályai

9.§

(1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki (természetes és jogi személy egyaránt) írásban kezdeményezheti Dabas Város Polgármesterénél.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező megnevezését, elérhetőségeit;
- b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület ill. telekrész);
- d) a védendő érték rövid dokumentálását;
- e) fotódokumentációt;
- f) a kezdeményezés indokolását.

(3) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentáció, akkor a 8. sz. melléklet szerinti értékvizsgálati törzslapot kell készíttetni.

(4) Az önkormányzat az értékvizsgálati dokumentáció alapján egyedileg dönt a védetté nyilvánításról, vagy védettség törléséről.

(5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről értesíteni kell az érintett ingatlan tulajdonosait és a kezdeményezőt. Az érintettek a védetté nyilvánítással

kapcsolatosan írásbeli észrevételt tehetnek az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül, amely jogvesztő hatályú. Amennyiben ezzel az érintett nem él, a hallgatás beleegyezésnek minősül.

(6) Helyileg védett épület bontása csak az alábbi dokumentumok együttes benyújtása esetén lehetséges:

- a) a védettséget megszüntető önkormányzati döntés (Határozat) másolata.
- b) bontási dokumentáció (1:100-as léptékű felmérési rajzok és részletes fotó dokumentáció)

(7) Helyi építészeti örökség műemléki védelem alá helyezés esetén, műemléki védettség közzétételével egyidejűleg a helyi védettség megszűnik.

(8) Műemléki védettség megszűnése esetén az Önkormányzat köteles a helyi védelem alá helyezést megvizsgálni.

6. Helyi védett érték megjelölése

10.§

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló értéket - annak értékeit nem sértő módon, de a közterületről jól láthatóan – az e célra rendszeresített, egységes kő, kerámia vagy színesfém táblával kell megjelölni, legalább a következő felirattal: „Dabas város védett értéke”.

(2) A helyi védelem tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb, a védettséggel összefüggő tény, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében.

(3) A tábla kihelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.

7. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása

11.§

(1) A helyi védett értékekről Dabas Város Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(2) A védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének tényét - a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését - az önkormányzat jegyzője a Földhivatalnál kezdeményezi.

IV. FEJEZET

ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

12.§

(1) Az egész város területén az épületek átalakítása, bővítése, felújítása, utólagos hőszigetelése esetén a homlokzatok egységes anyag és színhasználattal képezhetők a megfelelő építészeti összhang megteremtésével. Nem megengedett a közterületről

látható eltérő anyaghasználat és színezés, eltérő anyagú és osztású nyílászáró csere, erkély vagy loggia eltérő beépítése, eltérő tetőhéjazat alkalmazása.

(2) Új épületek építése, a meglévő épületek bővítése, felújítása, helyreállítása, átalakítása és korszerűsítése csak a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban történhet.

(3) A fő funkciójú épület homlokzatain nem alkalmazható anyagok:

- a. bitumenes hullámlemez,
- b. hullámpala

(4) Az épületek homlokzatán és tetőfelületén a tájidegen színeket (kék, lila, piros, rikító sárga, rózsaszín stb.) tilos alkalmazni.

(5) Saroktelken elhelyezendő épület esetében mindkét közterület felé néző homlokzatot főhomlokzatként kell kialakítani.

(6) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek kereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül – az un. „látóháromszögbe” eső szakaszon – a kerítéseket 0,8 méter feletti teljes magasságukban átláthatóan, nem tömör kivitelben kell kialakítani. Ezen szakaszokon legfeljebb 80 cm magasra nyírt sövény tartható fenn.

(7) Egy ingatlanra egynél több gépkocsi behajtó csak indokolt esetben lehet.

(8) Az ingatlan előtti közterületen bármilyen bontási vagy építési, burkolási munkát (árok, kapubeálló, járda, parkoló kialakítás, stb.) a közút kezelőjével előzetesen egyeztetni kell, és tulajdonosi, közútkezelői engedélyt kell kérni a 10. számú melléklet alapján.

(9) Közterületen az ingatlanok előtt korábban engedéllyel vagy engedély nélkül épült járdák, kapubejárók, burkolt árkok, parkolók a közösségi cél (egységes járda, kerékpárút, vízelvezetés stb.) érdekében, az Önkormányzat átépítheti, elbonthatja, átalakíthatja.

(10) Ablakklíma és klíma-berendezés és kültéri egysége meglévő és új épület, épületrész építésének esetében csak a településképet nem zavaró módon helyezhető el.

(11) Síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok az építészeti környezethez illeszkedve:

- a. homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,
- b. magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben),
- c. lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve.

(12) Kerítés utcai oldalon csak áttört kivitelű lehet, az utcai burkolt terepszinttől (útkoronától) mérve max. 80 cm lábazattal, max. 2,00 m magassággal.

(13) Utcafronti pincegarázs max 15%-os meredekségű lejtővel létesíthető. Kiemelt földszinti garázs max 5 % emelkedővel létesíthető.

(14) Előkert építési vonalát a környezethez igazítva kell meghatározni. Fontos a környezetbe illeszkedés.

(15) Új telekosztások esetében az előkert mérete minimum 5 m, de maximum 10 m lehet.

(16) Közterületen telepítendő növények esetében a 31/2017 (VIII.10.) a fás szárú növények védelméről, ültetéséről, gondozásáról szóló rendelet előírásait kell betartani. Tájédegen növények listája a 7. sz. mellékletben található meg.

V. FEJEZET

AZ EGYES ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

- a Luther- és a Kulturális negyed (5. melléklet) és a helyi védett épületek (4. melléklet) szabályozását a 7.§ és 8.§ tartalmazza –

13.§

Településközpont vegyes területek

(1) A Vt jelű övezetekben településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építése, vagy meglévő épület közterületről látszó módosítása esetén.

(2) Valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei 12. §-ban és a HÉSZ-ben foglaltakon túlmenően a következők:

a) A Bartók Béla úton a Szép utca és Báthory utca közötti szakaszon, a Báthory és Falu Tamás utca közötti szakasz beépítése esetén, valamint a 2524, 2525/1, 2525/2, 2526, 2527, 2238, 2237/2, 2237/1, 2236, 2235, 2325 hrsz-ú ingatlanok esetében a zártorú beépítési koncepció tervet kell figyelembe venni.

b) Többszintes tetőtér nem építhető, magastető szerkezete csak a legfelső építményszint helyiségét határolhatja.

14.§

Lakóterületek – kisvárosi, kertvárosi és falusias lakóterületek

(1) A felsorolt utcák (11. sz. melléklet) mentén fekvő telkeknél településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építése, vagy meglévő épület közterületről látszó módosítása esetén.

(2) A lakóterületek valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei 12. §-ban és a HÉSZ-ben foglaltakkal összhangban a következők:

a) Az ikerházak, zártorú épületek, társasházak külső homlokzatának megváltoztatása (pl.: homlokzatfestés, hőszigetelés, erkélybeépítés) kizárólag az egész épületállományra vonatkozó egységes koncepció alapján lehetséges. Nem megengedett az egy-egy lakás külső homlokzatfelületének megváltoztatása.

b) Konténerház és lakókocsi lakhatási célból 1 évnél hosszabb ideig nem telepíthető.

c) A kialakult beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva előkerttel lehetséges, ha a Szabályozási Terv másként nem jelöli.

- d) Lapostető kialakítása nem megengedett, csak 30-45° hajlásszögű magastetős épületek alakíthatók ki.
- e) Tetőfedésként a hagyományos cserép, betoncserep, bitumenes zsindegy, nád, fémlemez anyagok alkalmazása megengedett. A fedés színválasztásánál nem megengedett a rikító színek alkalmazása. Ajánlott a vörös és földszínek árnyalatai illetve az antracit árnyalatok használata.
- f) A területen a fő és mellékrendeltetést kiszolgáló épületek, építmények esetében sem alkalmazható homlokzati elemként és tetőhéjazatként: hullámpala, műanyag hullámlemez.
- g) Valamennyi építési övezetében a zöldfelületek háromszintűen alakítandók ki (pl. fű, cserje, fa), a területen csak őshonos fafajok telepíthetők, tájidegen növények nem (lásd 7. számú melléklet).
- h) A garázs bejárat minden esetben úgy kell kialakítani, hogy a felületéről csapadékvíz a közterületre ne tudjon kifolyni.

15.§

Gazdasági-, ipari- területek

- (1) A Gksz és Gip jelű övezetekben településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új épület építése, vagy meglévő épület közterületről látszó módosítása esetén.
- (2) Valamennyi építési övezetében az épületkialakítás feltételei 12. §-ban és a HÉSZ-ben foglaltakon túlmenően a következők:
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató és gazdasági területek építési övezeteiben kialakítandó építmények magassága a megadott értékeknél csak akkor lehet nagyobb, ha azt az alkalmazott üzemi technológia elengedhetetlenül szükségessé teszi. Ezt csak pontszerűen lehet alkalmazni.
- (4) Ipari létesítmények, épületek esetében homlokzatburkolatként és tetőhéjazatként fémlemezfedés alkalmazható. A rikító színek kerülendők.
- (5) Az építési övezetekben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő zöldfelületet háromszintű növényzet telepítésével kell kialakítani, melyen belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítése kötelező. Különös tekintettel kell lenni a lakóövezetekkel határos területek esetében.
- (6) A növényzet telepítése során tájhozos, a táji- és termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni.

16.§

Különleges területek

- (1) Temető övezet területén:

- a) A síremlékek és kripták magassága legfeljebb 3,0 m lehet.

- b) Meglévő temető bővítése vagy új alapítása esetén a terület telekhatár mentén legalább 5 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor, cserjesor) zöldfelületi sáv létesítendő.
- (2) A terület telekhatára mentén legalább 5 m széles, többszintű növényzetből álló (fasor, cserjesor) zöldfelületi sáv létesítendő.
- (3) A különleges területeket úgy kell kialakítani, hogy a környező más terület felhasználású területek (mezőgazdasági területek, országos, ill. helyi közutak) felé legalább 10 m széles erdősáv kerüljön telepítésre.
- (4) Különleges területeken elhelyezésre kerülő épületek esetében a tájidegen anyagok és színek kerülendők.

17.§

Mezőgazdasági-, erdő-, zöldterületek és tanyás telkek területei

- (1) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 2,0 méter teljes magasságban áttört kerítés létesíthető. Kerítés a külterületen szabályozott közutak mentén a közterületként szabályozott területen kívül, a nem szabályozott külterületi feltáró utak mentén az út tengelyétől legalább 3 m-re létesíthető.
- (2) Kertes mezőgazdasági területen 35-45° hajlásszögű, magastetős épületek és legfeljebb 1,6 m teljes magasságú áttört kerítés létesíthető.
- (3) Mezőgazdasági és erdőterületen a hagyományos történelmi tájkarakter védelme érdekében elsősorban a helyi építési hagyományoknak megfelelő tájba illő épületek építhetők.
- (4) Külterületi fásítás, erdősítés esetén törekedni kell a honos fafajok telepítésére, és honos erdőállományok kialakítására.

18.§

Reklámhordozóra, cégtáblára, üzletfeliratra, cégérre és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

- (1) A vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett cégtábla, üzletfelirat, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés (továbbiakban: üzletfelirat) az alábbi feltételek figyelembevételével helyezhető el:
- (2) Az üzletfelirat méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani úgy, hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épületek vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- (3) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell kialakítani. Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

- (4) Kerítésen csak annak tagozásával összhangban, egységes elrendezéssel szabad elhelyezni.
- (5) A kihelyezett üzletfeliratok összfelületének nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzat, vagy kerítés felület 10%-át.
- (6) Üzletfelirat lombhullató és örökzöld fán nem helyezhető el.
- (7) Reklámhordozó, cégtábla, üzletfelirat, cégér és egyéb műszaki berendezés elhelyezését a közúti jelzésekkel, azok színével és formájával nem összetéveszthető módon kell kialakítani.

19.§

Közvilágításra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

- (1) El kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz: ennek megfelelően 3000K alatti érték javasolt a kültéri világítás színhőmérsékletére.
- (2) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van. A fényeknek – még a díszvilágítás esetén is – lefelé kell irányulniuk. Így például a talajszintbe épített fényvetőket, melyek felfelé sugároznak el kell kerülni.
- (3) Az utcákat amennyire csak lehet egyenletesen, és amennyire csak lehet alacsony intenzitással világítsuk meg. Vidéki utakon a 0,3 cd/m³ fénysűrűség elegendő, amely kb. 4 lux megvilágítással elérhető. Ez az EU útvilágítási szabványoknak (EN13201) megfelelő legalacsonyabb útosztály.
- (4) A Luther- és Kulturális negyedben törekedni kell a légkábelek földkábelre való cserélésére.

VI.FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI ESZKÖZÖK

1. Településkép védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

20.§

- (1) Dabas Város Önkormányzata a 21.§ (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt biztosít az építési és nem építési engedély köteles épület építése és bővítése, a helyi védett érték átalakítása, bővítése, korszerűsítése és a cégérek, üzletfeliratokkal és a kerítések építésével kapcsolatos településképi követelményekről.
- (2) Nem építési engedély köteles, egyszerű bejelentéssel érintett lakóépület építése és bővítése esetén a szakmai konzultáció igénybevétele kötelező, az egyszerű bejelentést megelőzően, valamint az eljárás során történő tervmódosítás esetén.
- (3) A szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen is a Polgármesteri Hivatal Építés hatóságán, valamint Műszaki Irodájában.
- (4) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a Polgármester az írásban rögzített javaslatát és nyilatkozatát a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, amelynek mellélete a benyújtott tervdokumentáció.
- (5) Személyesen történő szakmai konzultáció esetén a Polgármester vagy meghatalmazottja feljegyzésben rögzíti javaslatát és nyilatkozatát.

21.§

- (1) A kérelemhez minden esetben mellékelni kell a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (*továbbiakban: tervdokumentáció*), amely a következőket tartalmazza (ügytől függően egyes elemei elhagyhatóak):
 - a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;
 - b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;
 - c) műszaki leírás;
 - d) helyszínrajz;
 - e) homlokzati rajzok – változás esetén csak a releváns - az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával (jelenlegi és tervezett állapot);
 - f) utcakép, ha a tervezett építmény, üzletfelirat, cégér az utcaképben megjelenik;
 - g) tető-felülnézeti helyszínrajz (jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával):
 1. a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;
 2. a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;
 3. közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubeajtó, közművek;
 4. építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;
 - h) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzai (jelenlegi és tervezett állapot);
 - i) metszetek a megértéshez szükséges mértékben (jelenleg és tervezett állapot);

- j) látványterv vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);
 - k) fotódokumentáció (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek).
- (2) Az (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem tekinthető a szakmai konzultációra vonatkozó kérelemnek.

2. Településképi véleményezési eljárás

A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

22.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint a 11. sz. mellékletben felsorolt területekre vonatkozóan településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) új építmény építése,
 - b) meglévő építmény – (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítése, illetve a településképet érintő átalakítása esetén.

A településképi véleményezési eljárással érintett terület

23.§

- (1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatnia:
- a) Dabas Város településrendezési tervének övezeti tervlapján, valamint érvényes szabályozási tervein **településközponti vegyes (Vt), kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz), egyéb ipari (Gip) területnek** jelölt területeken,
 - b) Dabas Város településrendezési tervének övezeti tervlapján, valamint érvényes szabályozási tervein **kisvárosias (Lk), kertvárosias (Lke) és falusias (Lf lakóterületnek** jelölt ingatlanok közül azon ingatlanok esetében,
 - ba) amelyek a 11. sz. mellékletben szereplő, **településképi szempontból kiemelt** utakkal, utcákkal és terekkel határosak - a kiegészítő funkciójú épületek kivételével
 - bb) **szolgáltató és kiskereskedelmi funkció** esetén
 - c) valamint a **helyi védett épületeket** és azokkal **szomszédos telkeket érintő**, építési, átalakítási munkákra vonatkozóan.

A véleményezési eljárás lefolytatása

24.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez az 9. sz. melléklet szerinti nyomtatványon, papíralapon benyújtott kérelemre indul, mely kérelemhez a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon 1 példányban csatolni kell.
- (2) A polgármester településképi véleményét Dabas Város Önkormányzat főépítésének szakmai álláspontjára alapozza.
- (3) A szakmai álláspontot legkésőbb a kérelem beérkezését követő 11. napon a polgármester elé kell terjeszteni.
- (4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre
 - a. javasolja,
 - b. feltétellel javasolja, illetve
 - c. nem javasolja.
- (5) A településképi véleményt a papíralapú kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül meg kell küldeni a kérelmezőnek. Jogorvoslat nincsen.

25.§

- (1) Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia: - a munka volumenétől függő részletességgel
 - a) műszaki leírást,
 - b) (tető felülnézeti) helyszínrajzot
 - c) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,
 - d) a terepviszonyok ábrázolásával,
 - e) az épület alaprajzait
 - f) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,
 - g) valamennyi homlokzatot,
 - h) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézettel).

A településképi véleményezés részletes szempontjai

26.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) figyelembe veszi-e a településképhez történő építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
 - c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) 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 – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – 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 építési jogát, benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz (vagy marad-e) az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) Az építmény alaprajzi kialakításai – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozzák-, illetve zavarják-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 homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv településképi 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 illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

3. Településképi bejelentési eljárás

Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

27.§

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek közül:

- a) **Helyi védett épület és védett terület (Kulturális és Luther negyed) esetében**

- aa) épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, rekonstrukciója és korszerűsítése,
- ab) épület homlokzatának megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzat hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása
- ac) kerítés építése, felújítása
- ad) égéstermék-elvezető kémény létesítése, átépítése,
- ae) épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása,
- af) szellőző-, illetve klíma-berendezés, antenna homlokzaton, tetőn való elhelyezése,

b) Épületek közterületről látható homlokzatának átalakítása, megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzati nyílászáró cseréje, utólagos hőszigetelése, színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása az alábbi fő utak mentén:

Sári városrészben

- Pesti út
- Szent János út
- Nyárfasor utca
- Mánteleki út és Rétesház környezete
- Tabáni út

Dabas-Besnyő

- Inárcsi út
- Pillangó utca
- Illatos utca

Felsődabasi városrészben

- Fő út
- Bercsényi utca

Alsódabasi városrészben

- Szent István út
- Bartók Béla út
- Vörösmarty utca
- Wesselényi utca
- Kossuth László utca

Gyóni városrészben

- Kossuth Lajos út
- Vasút út
- Halász Mihály utca
- Harang utca

Dabas Szőlő

- Szőlősi út
- Tinódi utca
- Tájház és környezete

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

- d) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- e) Nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló, falakkal határolt építmény építése, bővítése,
- f) Közterületi kerítés építése, meglévő átépítése, átszínezése és felújítása.
- g) Szélerőmű, szélgenerátor, napkollektor, napcella építése esetén.

Településképi bejelentés eljárási szabályai

28. §

- (1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú - bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt kell mellékelni.
- (2) A dokumentációnak a bejelentés tárgyától függően az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:
 - a) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
 - b) védett épület esetében értékvédelmi felmérési dokumentációt,
 - c) helyszínrajzot a szomszédos építmények feltüntetésével,
 - d) alaprajzokat,
 - e) valamennyi homlokzatot,
 - f) amennyiben az építmény az utcaképből megjelenik, utcaképi vázlatot,
 - g) fotódokumentációt.
 - h) nyilatkozat településrendezési eszközök vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

29.§

- (1) A 40. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (2) bekezdés szerinti hatósági határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (2) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 példával ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg és adja ki.
- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenységet és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem felel meg jelen rendeletben foglaltaknak.

- (4) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 pld. záradékkal ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg és adja ki.
- (5) A határozat hatálya a tevékenység megkezdésére vonatkozóan 3 év. Kerítés építése, átépítése esetén 1 év, mely két alkalommal további 1-1 évvel meghosszabbítható, abban az esetben, ha a tevékenység a vonatkozó településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó rendeletekben foglalt előírásoknak továbbra is megfelel.

A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

30.§

- (1) A 40. §. szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a 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,
- (3) Az építmény, épületrész megjelenésével 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 e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
 - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - d) a terv településképi 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 illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.

(5) Kerítés építése átépítése eseteiben vizsgálni kell, a kerítés nem engedélyköteles jelenleg, nem is készül hozzá terv, mit fogunk kérni és elbírálni? A formáján, méretén kívül csak a színe szabályozható, meg a rendszeres karbantartása írható elő elsősorban a tulajdonos részére.

- a) megfelel –e a szabályozási tervben foglaltaknak 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,

31.§

(1) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
- b) a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
- c) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
- d) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
- e) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
- f) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

4. Településképi kötelezési eljárás

32.§

(1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:

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

33.§

(1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 28. §-ban foglalt eset áll fenn, felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában kötelezi az érintett ingatlan tulajdonosát az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására, és a jogszabálysértés megszüntetésére határidőt szab ki.

(3) A településképi kötelezésben előírtak be nem tartása esetén, a (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen elteltét követően e magatartás elkövetőjével szemben a polgármester 1 000 000 Ft, azaz egymillió forintig terjedő bírságot szabhat ki, amely bírság több alkalommal kiszabható.

(4) Az e § szerinti eljárásban a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól, valamint a 2004. évi CL. általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény szabályait kell alkalmazni.

VII.FEJEZET

ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

Védett épületre, építményre, építményrészre vonatkozó támogatás

34.§

(1) A helyi védett érték tulajdonosai kötelezettségük teljesítésének elősegítése érdekében:

a) a Képviselő-testület által - az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig - évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól.

b) A támogatás forrása az Értékvédelmi Alap (ÉVA).

c) Az Értékvédelmi Alap forrása a műemlékek és helyi védett értékek kommunális adója, illetve költségvetési kiegészítés.

d) A támogatási pályázatot a polgármester írja ki minden év március 31-ig.

e) A pályázathoz a tulajdonosoknak költségvetést kell becsatolniuk.

f) A főépítési vélemény alapján a támogatás odaítélése a Képviselő-testület hatásköre.

g) A teljesítés igazolásához szakmai beszámoló és képviselő-testület jóváhagyása is szükséges.

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Hatálybalépés

35.§

Ez a rendelet 2019. január 1-én lép hatályba.

2. Hatályon kívül helyezés

36.§

(1) Ezzel egyidejűleg hatályát veszti Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testületének:

- a) A településképi véleményezési eljárásról szóló 13/2015. (V.04.) számú önkormányzati rendelete
- b) Az épített és természeti környezet helyi védelméről szóló 33/2010. (VII.29.) önkormányzati rendelete

Dabas, 2018. december 10.

Kőszegi Zoltán
Polgármester

Rigóné dr. Roicsik Renáta
Jegyző

Záradék:

A rendelet 2018. december 17-én kihirdetésre került.

Rigóné dr. Roicsik Renáta
jegyző

Indokolás

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt (Településképi törvény) 2016. július 23-án lépett hatályba. A Településképi törvény végrehajtására kiadott 400/2016. (XII. 5.) Korm.rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet módosításával, kiegészítésével állapította meg a részletszabályokat. A településképi arculati kézikönyv (TAK) a településképi rendelet (TKR) megalapozására szolgál. A TAK és TKR a település teljes közigazgatási területére készül. A TAK-ban – a településképi követelmények megalapozására – meg kellett határozni a település településkaraktert meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településkép minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket.

Részletes indokolás

A TKR és a TAK egymással tartalmi összhangban készült. Dabas Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény értelmében elkészíttette Dabas Településképi Arculati Kézikönyvét és településképi rendeletét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) eljárási szabályai szerint.

A véleményezés és egyeztetés több szakaszban történt. Elsőként a partnerségi szabályzatban előírt partnerek (továbbiakban: partnerek) előzetes tájékoztatása történt meg a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelet szerint a TAK és TKR készítés megkezdéséről. Ezzel egy időben a Rendelet szerinti adatszolgáltatási kérelmek feltöltésre kerültek a Lechner Tudásközpont digitális egyeztető felületére. A beérkezett adatok felhasználásra kerültek a TAK és TKR. készítésekor. A TAK és TKR tervezetek államigazgatási véleményeztetése, továbbá a Rendelet szerinti partnerségi véleményeztetése is megtörtént. Az államigazgatási véleményezés szintén a Lechner Tudásbázis digitális egyeztető felületén kellett, hogy történjen a Rendelet előírásai alapján.

A TAK és TKR tervezetét 2017. 11.27-én feltöltötte a Rendeletben előírt Lechner Tudásközpont által működtetett egyeztető felületre. A partnerségi véleményeztetés keretein belül – többek között - a két lakossági fórumon és azt követő 8 napon belül is lehetett volna véleményt benyújtani. A partnerek részéről 1 írásos észrevétel érkezett. A Főépítész elkészítette a beérkezett vélemények kiértékelését, mely az előterjesztés mellékletét képezi (tervezői válasz). A TAK-ban és TKR-en az államigazgatási szervek véleménye alapján csak kisebb pontosítás volt szükséges.

A TAK-ot a Képviselő-testületnek határozattal, a TKR-t önkormányzati rendelettel kell jóváhagynia. A TAK jóváhagyása meg kell, hogy előzze a TKR elfogadását.

A jóváhagyott kézikönyvet és településképi rendeletet rövid, közérthető összefoglaló kíséretében az önkormányzat honlapján közzé kell tenni 15 napon belül, valamint nyomtatásban az önkormányzati hivatalban. Ezen túlmenően az elfogadott dokumentumokat az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt digitális formában meg kell küldeni, a Lechner Tudásközpontba, az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalba és a megyei kormányhivatal illetékes járási építésügyi osztályának, vagy elérhetővé kell tenni a Rendelet 43/B. § (1) c) alpontja szerint.