

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
../2018. (önkormányzati rendelethez)  
a településképi védelméről

Pomáz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8) Korm.rendelet 43/A.§ (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, az állami főépítészeti hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. Illeszkedésre vonatkozó rendelkezések**

1.§

(1) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden e Rendelettel nem szabályozott esetben.

(2) Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével az alábbi kritériumoknak együttesen eleget tesz:

- a) környezetéhez igazodik;
- b) a településrész építészeti karakterét megőrzi;
- c) a meglévő formakultúrát megtartja;
- d) léptékhelyes épülettömeget eredményez; továbbá
- e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

**2. A helyi védelem alá helyezés és megszüntetésének szabályai**

2. §

(1) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését

- a) a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek,
  - b) helyi önkormányzat, és
  - c) államigazgatási szerv
- írásban kezdeményezhetik a jegyzőnél.

(2) A kezdeményezésnek

- a) a létesítmény megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
  - b) a pontos hely egyértelmű megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épületrész, térképi ábrázolás, lehetőleg GPS koordinátákkal),
  - c) a létesítmény rövid ismertetését, leírását és
  - d) a kezdeményezés indokolását (kezdeményezés oka, javasolt védelem jellege)
- kell tartalmaznia.

(3) A helyi egyedi védetlem alá tartozó értékek listáját e rendelet 1. melléklet 2. pontja tartalmazza

### 3.§

(1) A helyi védettség alá helyezés kezdeményezésében meghatározott építmény vagy épületegyüttes helyi védelmére akkor kerülhet sor, ha

a) az építészeti örökség feltárása és számbavétele során vagy a védetté nyilvánítás kezdeményezésére készülő értékvédelmi dokumentáció alapján igazolást nyert, hogy az építmény, építményrészlet vagy az épületegyüttes a Pomáz város építészeti örökségének vagy helytörténeti szerepe miatt kiemelkedő értékű eleme és

b) nem részesül országos egyedi műemléki és régészeti védelemben.

(2) Az építészeti örökség helyi védettsége akkor szüntethető meg, ha a helyi egyedi védettségű épületegyüttes vagy a helyi egyedi védettségű építmény a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.

(3) A helyi egyedi védelem megszüntetése előtt a védett épület v. építmény teljeskörű műszaki felmérését (alaprajz, metszet, homlokzatok, fényképek, történeti háttéranyag) arra jogosult építész tervezőnek el kell készíteni.

(4) Amennyiben helyi egyedi védettségű építményt vagy helyi egyedi védettségű épületegyüttes egyes építményeit országos egyedi műemléki védelem alá helyeznek, a Képviselő-testület a helyi egyedi védettségű építmény vagy a helyi egyedi védettségű épületegyüttes egyedi műemléki védelem alá helyezett építményének helyi védelmét megszünteti.

(5) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése iránti eljárás akkor indítható, ha

a) ha a kezdeményezés tárgyát érintő építmény vonatkozásában nincs építésügyi hatósági eljárás, vagy egyszerűsített bejelentés folyamatban,

b) ha jogerős építésügyi hatósági engedéllyel és megkezdett jogszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységgel nem ellentétes hatású a kezdeményezés.

### 4. §

(1) A helyi védettség kimondásáról vagy megszüntetéséről a tulajdonost értesíteni kell.

(2) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni.

(3) A nyilvántartás nyilvános.

(4) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a jegyző gondoskodik.

## **3. A helyi területi és egyedi védelem előírásai**

### 5. §

A helyi védelem a település összefüggő részére (a továbbiakban: helyi területi védelem), valamint egyes építményeire, ezek részleteire (a továbbiakban: helyi egyedi védelem) terjed ki.

### 6. §

A helyi területi védelem a település hagyományos telekszerkezetének, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki, mely e rendelet 1. melléklet 1. pontját képező terven jelölt területi lehatárolással érintett ingatlanokra terjed ki.

## 7.§

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületegyüttest a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megőrizni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

(2) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületegyüttest lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

## 8. §

Az építési tevékenységgel kapcsolatos eljárások során védettség alá tartozó építmények esetén az épületek átalakítása

- a) részleges vagy teljes bontása,
- b) korszerűsítése,
- c) bővítése

során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről, az új épület tömegével és a beépítés módjával követni kell az eredeti épület tömegének és utcai megjelenésének jellemzőit, részleteiben a nyilvántartásban megjelölt értékes elemeket tartalmaznia kell.

## **4. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

### 9.§

A rendelet 2. melléklete tartalmazza a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján rögzített, a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását.

### 10.§

A beépítés módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző beépítési módhoz.

### 11.§

Az épületek, építmények terepre illesztése során egy tagban úgy kell kialakítani, hogy 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb rézsűk ne alakuljanak ki. Az 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsút lépcsőzve - több tagban - kell kialakítani úgy, hogy az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv legyen.

## **5. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

## 12.§

Gazdasági területek kivételével a falfelületek felületképzése elsősorban természetes anyagból - téglá, természetes kő, fa vagy vakolat – készülhet.

## 13. §

Az üdülő terület kivételével a falfelület felületképzésének legfeljebb 20%-a lehet fa anyagú.

## 14. §

Építmények falazatának színezése során a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színeket lehet alkalmazni.

## 15. §

Főépület tetőjének hajlásszöge – a 18.§ a) pont kivételével- legalább 35°, de legfeljebb 50° lehet. 35°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető vagy lapostető a tetőfelület maximum 20%-án alkalmazható.

## 16. §

Főépületen új tetőzet építése esetén a 35°-50° közötti hajlásszögű tetők tetőfedéséhez égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata vagy ahhoz hasonló színezésű cserép vagy betoncserep, vagy természetes pala használható. Nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) harsány színű piros és
- c) összhatásában kirívóan tarka
- d) szürke betoncserep,
- e) nem természetes pala,
- f) hullámpala, és
- g) bitumenes zsindely

fedés.

## 17. §

Főépületen új tetőzet építése esetén a 35° alatt hajlásszögű tetőkön matt, antracit színű, korcolt lemezfedés megengedett.

## 18. §

Gazdasági területen:

- a) 35° alatti tetőhajlásszög,
  - b) az épületek tetőfedéseként szürke színű, nem fényes fémlemez fedés és zöldtető alkalmazása
- is megengedett.

## 19. §

Az egységes utcakép érdekében az épület tetőgerincének utcához viszonyított iránya tekintetében nem lehet eltérni az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól.

## 20.§

Tetőablak kialakítása során

- a) tetőzetre merőleges gerincű nyeregtetővel kialakított tetőfelépítmény (un. „kutyaól” jellegű ablak),
  - b) hegyes, toronyszerű, és
  - c) aránytalanul nagy tetőkiállítás
- nem megengedett.

## 21.§

Utcai vagy térre néző homlokzaton

- a) napenergiagyűjtő panel,
  - b) riasztó berendezés,
  - c) hőszivattyú,
  - d) klíma berendezés kültéri egysége,
  - e) parabola antenna,
  - f) szellőző ,
  - g) szerelt parapetes égéstermék kivezető, és
  - h) földgáz nyomásszabályozó
- nem helyezhető el.

## 22.§

Utcai vagy térre néző tetőzeten

- a) riasztó berendezés
  - b) hőszivattyú
  - c) klíma berendezés kültéri egysége
  - d) parabola antenna
- látható helyen nem helyezhető el.

## 23. §

Tetőzeten - mint az épület homlokzatának részén - napenergia gyűjtő panel (napelem, napkollektor)

- a) tetősíkban megengedett és
- b) az utcára merőleges gerincű tetőzeten az utcától a lehető legtávolabb lehet elhelyezni.

## 24.§

Ha a kialakítandó épület utcai homlokzat szélessége meghaladja a 12 métert, úgy az - a tetőidomban is megjelenő - legalább 1 méteres mélységű tagolással alakítható ki.

## 25. §

(1) Meglévő utcai kerítés felújításakor, vagy új utcai kerítés építésekor harmonizálnia kell az épülettel, továbbá illeszkedni kell a szomszédos kerítések kialakításához, amennyiben azok megjelenésükben településképi értéket képviselnek és megfelelnek a kerítésekkel szemben támasztott követelményeknek.

(2) Utcai kerítést gazdasági területek kivételével úgy kell kialakítani, hogy az lábazat nélkül vagy maximum 80 cm magas lábazattal, maximum 2,0 méteres teljes magasságban, minimum 50 %-os átláthatóságot biztosító

áttört felülettel készüljön.

## 26.§

(1) Támfalgarázs csak ott létesíthető, ahol:

- a) a terep lejtése a szomszédos utca tengelyétől a telek hosszirányában merőlegesen mérve a telek előírt előkerti mélységéig eléri, vagy meghaladja az átlagosan 20 % emelkedést, vagy
- b) a telek terepszintje az utcafronti telekhatáron átlagosan legalább 1,5 m-rel magasabb az utca tengelyvonalának magasságánál.

(2) A támfalgarázs a telken épülettől független elhelyezéssel is építhető, a következő paraméterek betartásával

- a) Az utcai telekhatáron álló támfalgarázs és annak kapuzatát magába foglaló támfalkerítés a csatlakozó utcaszinttől mérve legfeljebb 3,0 m magasságú lehet és e támfalszakasz felett áttört korlát, kerítés létesíthető.
- b) Járda, vagy kiemelt szegély nélküli útnál 3,0 m helyett, 3,15 m magasságra alkalmazható.
- c) A támfal utcai szakaszának hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt legfeljebb 6,0 m, ezen felül a gyalogos bejáró építménye további legfeljebb 2,5 m szélességű lehet.
- d) A szomszédos telkek felé a telekcsatlakozásoknál kialakuló támfalszakaszok magassága legfeljebb 1,0 m lehet és az ezek feletti kerítés - a tömör (lábazati) szakaszokkal együtt - legfeljebb 2,0 m lehet.
- e) A támfalgarázs utcai homlokzatát a környezetben kialakult elhelyezési megoldásokat figyelembe véve lehet kialakítani.

## 27. §

Támfal építéskor a támfalat természetes kővel, vagy téglakő vegyes burkolattal, vagy zöldhomlokzatként lehet kialakítani.

## 28. §

Az egységes utcakép érdekében a közterületen egységes növényfajt lehet telepíteni.

## 29. §

A burkolatlan közterületeket csak a használati cél (útcsatlakozás, vízelvezető) műszaki kialakítása érdekében lehet burkolt felülettel ellátni.

## 30. §

A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni. A telkek zöldfelülettel borított részének lehetőleg legalább a felét háromszintű növényzet (gyep-cserje, és lombkorona szint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

## 31. §

(1) A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a

gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

## **6. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

32. §

(1) A beépítés módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző beépítési módhoz.

(2) Az egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület telken való elhelyezése esetén legalább utalni kell a hagyományos beépítésre, telepítésre.

## **7. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

33. § A helyi karakter és hagyományőrző arculatteremtés érdekében a környezetbe nem illeszkedő formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, sem új épület létesítése, sem a meglévő épületek, építmények részleges felújítása során.

34. §

(1) A falfelületek felületképzését kizárólag természetes anyagból: téglából, természetes kőből, fából vagy vakolatból lehet készíteni. A falfelület felületképzésének legfeljebb 20%-a lehet fa anyagú.

35. §

(1) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén a helyre jellemző színű sárgás követ lehet alkalmazni.

(2) A csempe szerűen ragasztott vékony, csempe jellegű lapburkolatok alkalmazása nem megengedett.

36. §

Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglák.

37. §

(1) Építmények falazatának színezése során a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglák és terrakotta színeket lehet alkalmazni.

(2) Az épületek színezését minimum a szomszédos épületek, de legfeljebb az érintett utcaszakasz épületszínezésének bemutatásával lehet igazolni.

38. §

Az épületek homlokzatába beépített nyílászárókat úgy lehet kialakítani, hogy azok megjelenésükben kövessék a területre jellemző hagyományos nyílászáró kialakítást: méret, forma, osztás, szín.

#### 39. §

Az épület tetőhajlásszöge főszabályként  $35^\circ$  és  $50^\circ$  közötti lehet.  $35^\circ$ -nál alacsonyabb hajlásszög maximum a tetőfelület 20 %-án lehet. Lapostető és  $50^\circ$ -nál meredekebb magastető nem megengedett.

#### 40. §

A magastetők tetőfedéséhez égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata vagy ahhoz hasonló színezésű cserép, vagy természetes pala használható.

Nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) barna,
- c) harsány színű piros és
- d) összhatásában kirívóan tarka
- e) szürke betoncserép,
- f) nem természetes pala,
- g) hullámpala, és
- h) bitumenes zsindely fedés.

#### 41.§

$35^\circ$ -nál alacsonyabb hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt lemezfedést is lehet alkalmazni.

#### 42. §

Zárt sorú beépítési forma alkalmazása esetén az új tetőidomot a szomszédos tetősíkhöz igazodva legfeljebb 50 cm eltéréssel lehet kialakítani.

#### 43.§

Az egységes utcakép érdekében új épület építéskor az épület tetőgerincének utcához viszonyított iránya tekintetében nem lehet eltérni az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól.

#### 44. §

Tetőablak kialakítása során

- a) tetőzetre merőleges gerincű nyeregtetővel kialakított tetőfelépítmény (un. „kutyaól” jellegű ablak)
- b) hegyes, toronyszerű
- c) aránytalanul nagy tetőkiállások nem megengedettek.

#### 45. §

Tetőzeten, mint az épület homlokzatának részén, napenergia gyűjtő panel (napelem, napkollektor) csak tetősíkban alakítható ki. Az utcára merőleges gerincű tetőzeten az utcától a lehető legtávolabb lehet elhelyezni.



#### 46.§

Hagyományos épület bővítése esetén az új épületrészt a meglévő épülethez igazodva úgy lehet kialakítani, hogy figyelembe veszik

- a) az épület magassági csatlakozásait,
- b) a tető hajlásszögét,
- c) a tetőidom formáját - az értelemszerű szerkezeti eltérésekkel,
- d) a nyílászárók méretét és formáját, anyagát, arányát és színezését,
- e) az alkalmazott homlokzati építőanyagok típusát, textúráját, és
- f) az építmények színezését.

#### 47.§

Utcai vagy térre néző homlokzaton

- a) napenergiagyűjtő panel,
- b) riasztó berendezés
- c) hőszivattyú
- d) klíma berendezés kültéri egysége
- e) parabola antenna
- f) szellőző
- g) szerelt kémény
- h) parapetes kivezetés
- i) földgáz nyomásszabályozó

nem helyezhető el.

#### 48.§

Utcai vagy térre néző tetőzeten

- a) riasztó berendezés
- b) hőszivattyú
- c) klíma berendezés kültéri egysége
- d) parabola antenna
- e) gázkészülékek turbó kéménye

látható helyen nem helyezhető el.

#### 49.§

Homlokzatra - beleértve a tetőzetet is - szélkerék nem szerelhető.

#### 50.§

Tetőzet - mint az épület homlokzatának része - fölé nyúló kémény csak falazott módon létesíthető.

#### 51.§

Közterületről látható kerti építmények fa-, vagy épített szerkezetűek lehetnek. Az épített szerkezetű építmények felületképzése kizárólag természetes anyag: téglá, kő vagy vakolat, színe a főépület színével és felületképzésével megegyező, vagy ahhoz illő kivitelezésű lehet.

#### 52.§

Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, téglá-kő vegyes burkolattal, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

### 53.§

(1) Utcai kerítést úgy kell kialakítani, hogy az lábazat nélkül vagy maximum 80 cm magas lábazattal, maximum 2,0 méteres teljes magasságban, minimum 50 %-os átláthatóságot biztosító áttört felülettel készüljön, ettől eltérni az országos és helyi egyedi vagy területi értékvédelemmel érintett ingatlanokon az ilyen jellegű korábbi állapot helyreállítása, vagy a környezetbe való illeszkedés esetén természetes anyaghasználat (kő, tégl, vakolt felület) mellett tömör kerítés is építhető.

(2) Az eredetileg kőből, illetve téglából készült kerítések utólagos bevakolása, valamint az utcafronti kerítésen bádoglemez alkalmazása nem megengedett.

### 54.§

Az egységes utcakép érdekében az utcában törekedni kell az egységes növényzet telepítésére.

### 55. §

(1) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

## **8. Az egyéb területekre vonatkozó építészeti követelmények**

### 56. §

(1) Építmények falazatának felületképzése során az alábbi anyaghasználat nem megengedett:

- a) műanyag
- b) fémlemez, és
- c) pala, hullámpala

burkolat.

(2) Új tetőzet építése esetén az alábbi anyaghasználat nem megengedett:

- a) bitumenes zsindely
- b) hullámpala
- c) bitumenes és műanyag lemez, és
- d) korcolt antracit fémlemez kivételével fémlemez

fedés.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben foglalt anyaghasználaton túl nem megengedett egyéb más tájidegen anyagok használata.

## **9. Energiaellátási és elektronikus hírközlési építmények elhelyezésére vonatkozó követelmények**

### 57. §

A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a gazdasági területek az 531/2, 530, 529/4, 529/12, 529/7, 529/8 és 529/10 hrsz-ú ingatlanok kivételével.

### 58. §

A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas terület a helyi területi védelem alatt álló terület.

## **10. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

### 59. §

A helyi területi védelem alatt álló területeken, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló egyes építményekre és ezek részleteire a cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla

a) falsíkkal párhuzamosan legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> felülettel, de épületenként legfeljebb összesen 2,0 m<sup>2</sup> falsíkra merőlegesen legfeljebb 0,5 m kinyúlással és legfeljebb 20 cm szerkezeti vastagsággal, maximum 0,6 m<sup>2</sup> felülettel és

b) világító, vagy megvilágított formában kizárólag rejtett kábelezéssel helyezhető el.

### 60. §

Közterületeken 50 m-ént, köztulajdonban álló ingatlanokon ingatlanonként 2,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámhordozó nem helyezhető el.

### 61. §

A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás esetén évente összesen legfeljebb tizenkét naptári hét időszakra az önkormányzat hozzájárulásával reklám elhelyezhető.

## **11. A szakmai konzultáció**

### 62. §

(1) A településképi véleményhez, településképi bejelentéshez és az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységekkel kapcsolatban a településképi követelmények teljesülése érdekében az építető, vagy megbízottja legalább egy alkalommal köteles szakmai konzultációt kezdeményezni.

(2) A szakmai konzultáció keretében sor kerül

- a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
  - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - c) az Étv. 18.§ (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményeire vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére,
  - d) a településképi előírásoknak való megfelelés egyeztetésére,
  - e) javaslattételre a településképi követelmények érvényesítésének módjával kapcsolatban.
- (3) A településképi követelményekkel kapcsolatban szakmai konzultáció kezdeményezése céljából az építtető, vagy megbízottja kérelmet nyújt be.
- (4) A konzultációs lehetőség biztosításáról a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell gondoskodni, amely időtartamtól eltérni valamely fél akadályoztatása esetén lehet.
- (5) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, nyilvántartásáról a polgármesteri hivatal gondoskodik.

## **12. A településképi véleményezési eljárás**

### 63. §

Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozóan településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

## **13. A településképi véleményezési eljárás szempontjai**

### 64.§

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy
- a) a tervezett építési tevékenység megfelel-e a településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,
  - b) ha volt, akkor a tervezett építési tevékenység figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás és szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt, és
  - c) a településrendezési eszközök és településképi rendelet irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést vagy településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A tervezett telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a beépítés módja
- a) az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) figyelembe veszi-e a terep adottságait, és annak megfelelő épülettömeget alkalmaz-e, és
  - c) nem jár-e a meglévő terep indokolatlan mértékű átalakításával.
- (3) A tervezett épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a homlokzat egészének stílusa, a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e a szomszédos homlokzatokkal,
- b) a homlokzat színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,
- 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, és
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A tervezett épület rendeltetéséhez előírt parkolószám biztosítva van-e.

(5) Az (1)-(4) bekezdésben szereplő szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítészeti minősítés során is figyelembe kell venni.

#### **14. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltások köre**

##### **65. §**

A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek, valamint a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló - az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött, a 4. mellékletben felsorolt területeken, az egyes területeken megjelölt építési munkák esetében.

##### **66. §**

(1) A településképi bejelentési eljárás a polgármesterhez benyújtott - papíralapú vagy elektronikus - bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A településképi bejelentési eljárás során jelen rendelet rendelkezésein túl vizsgálni kell, hogy a bejelentett tevékenység megfelel-e a helyi építési szabályzat előírásainak.

(3) A bejelentett tevékenység a jogerős hatósági határozat birtokában megkezdhető meg, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(4) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a polgármesteri hivatal készíti elő.

#### **15. Településképi kötelezési eljárás és bírság**

##### **67.§**

(1) A településképi kötelezési eljárást a polgármester hivatalból vagy kérelemre folytatja le.

(2) A polgármester a településképi követelmények teljesülése érdekében az érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosát, az építetőt vagy az építési tevékenység végzőjét az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

##### **68.§**

- (1) A polgármester ismételten kiszabható településképvédelmi bírság kiszabását rendelheti el.
- (2) A kiszabható bírság felső határa 1 000 000 forint.
- (3) Szankció alkalmazására abban az esetben kerülhet sor, ha
  - a) a településképi bejelentési eljárás kezdeményezését e rendelet előírásai szerint elmulasztják,
  - b) a bejelentésben vagy a döntésben meghatározottól eltérő tevékenységet végeznek,
  - c) e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértették.
- (4) A bírság befizetési határideje a határozat közlésétől számított 30 nap.
- (5) A meg nem fizetett bírság összege adók módjára kerül behajtásra.

## **16. A településképi követelmények alkalmazásának ösztönzése**

### 69.§

- (1) A települési önkormányzat a helyi területi védelem területén történő, valamint a helyi egyedi védelem alá helyezett értékek építési munkálatának költségeit a Települési Értékvédelmi Támogatásból (továbbiakban: Támogatás) segítheti.
- (2) A támogatás célja a hagyományos településképvédelmi értékek megőrzése és megújítása, valamint a homlokzati kép, anyaghasználat, színezés, nyílászárók helyreállítása.
- (3) A Támogatás keretösszege a települési önkormányzat éves költségvetésében szerepel.

### 70. §

- (1) A Támogatást pályázat útján lehet igénybe venni.
- (2) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság írja ki.
- (3) A benyújtott pályázatnak
  - a) kérelmet,
  - b) a munka rövid leírását és a
  - c) költségbecslésttartalmaznia kell.
- (4) A pályázati kiírás a (3) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

### 71. §

- (1) A beérkezett pályázatokat a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság bírálja el. Az elbírálásra a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke a főépítész szakmai álláspontjának figyelembe vételével előterjesztést tesz.
- (2) A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét, a védett érték és az azon végzett munkák megjelölését, a munkák igazolt költségét.
- (3) A támogatott munka csak az önkormányzat által megbízott építész-szakember felügyeletével és irányításával történhet.
- (4) A pályázó köteles betartani a szakmai bizottság előírásait.
- (5) A támogatási szerződésben köteles vállalni, hogy a támogatással érintett

építési munkákat az önkormányzat illetve az általa megbízott építész terveinek, előírásainak megfelelően végzi el.

#### 72. §

- (1) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.
- (2) A támogatást elnyert pályázókkal az önkormányzat támogatási szerződést köt.
- (3) A támogatási szerződésnek tartalmaznia kell a megítélt pénzüsszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit, az ellenőrzés szabályait, feltételeit.
- (4) A pályázat alapján elnyert pénzüsszeg felhasználását a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ellenőrzi.

#### 73.§

##### Értelmező rendelkezések

1. Helyi egyedi védettségű építmények: azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.
2. Helyi egyedi védettségű épületegyüttesek: azoknak az ingatlanoknak a körülhatárolt vagy meghatározott csoportja, amelyekben jellemzően az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei állnak és azok történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari szempontból jelentősek, városszerkezeti, városképi szerepük meghatározó - akkor is, ha nem minden egyes alkotóelemük rendelkezik építészeti értékkel -, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.
3. Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges nézetből az átláthatóság 50%-kal nagyobb mértékben nem korlátozott.

### **17. Záró rendelkezések**

#### 74.§

- (1) Ezen rendelet a (2) bekezdésbe foglalt kivétellel 2018. ....órákor lép hatályba.
- (2) A ..... § 2018. ....-én lép hatályba.

1. melléklet 1. pont a /2018.) önkormányzati rendelethez  
Helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolása  
(külön térképen)

1. melléklet 2. pont a /2018.) önkormányzati rendelethez  
A helyi egyedi védelem alá tartozó értékek listája  
(külön táblázat)

2. melléklet a /2018.) önkormányzati rendelethez  
A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása  
(külön térképen)

3. melléklet a /2018.) önkormányzati rendelethez  
Egyéb területek lehatárolása  
(külön térképen)

4. melléklet a /2018.) önkormányzati rendelethez  
Bejelentési eljárás alá vont, építési hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák

*Helyi területi védelem alá eső és egyedi védelemmel érintett ingatlanok esetén:*

1. Építmény helyreállítása, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zártosított vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik, kivéve, ha ezen építési munkák az Önkormányzat homlokzat felújítási pályázatán elnyert támogatással, a támogatási szerződésnek megfelelően valósulnak meg

2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása, kivéve, ha ezen építési munkák az Önkormányzat homlokzat felújítási pályázatán elnyert támogatással, a támogatási szerződésnek megfelelően valósulnak meg.

3. Közterületről látható, az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

5. Közterületről látható, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

6. Napkollektor, napelem, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, áru- és pénzautomata, zászlótartó építményen vagy építményben, közterületről látható módon való elhelyezése.

Pomáz város teljes közigazgatási területén:

1. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.



2. A kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.
3. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
4. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
5. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
6. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
7. Megfelelőség-igazolással - vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal - rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
  - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - d) ideiglenes fedett lovarda,
  - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas - az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti - állvány jellegű építmény építése.
8. Közterületről látható, támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel a rendezett alsó terepszinttől számítva meghaladja a 0,5 m magasságot és nem haladja meg a 1,5 m magasságot.
9. Utcai kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése
10. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
11. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, árnyékoló elhelyezése.
12. Zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
13. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmények
14. Rendeltetésváltás

## Függelékek

1. számú függelék a /2018.) önkormányzati rendelethez  
A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

A következő felsorolás összefoglalóan tartalmazza a legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzékét, melyet az adott tájra jellemző társulásoknak, valamint a termőhelyi adottságoknak megfelelően kell alkalmazni.

<b>tudományos (latin) elnevezés</b>	<b>magyar elnevezés</b>
<b>lombos fák</b>	
Acer campestre	mezei juhar
Acer platanoides	korai juhar
Acer pseudoplatanus	hegyi juhar
Acer tataricum	tatár juhar, feketegyűrű juhar
Alnus glutinosa	enyves éger, mézgás éger
Alnus incana	hamvas éger
Betula pendula	közönséges nyír, bibircses nyír
Betula pubescens	szőrös nyír, pelyhes nyír
Carpinus betulus	közönséges gyertyán
Carpinus orientalis	keleti gyertyán
Castanea sativa	Szelidgesztenye
Cerasus avium (Prunus avium)	vadcseresznye, madárcseresznye
Cerasus mahaleb (Prunus mahaleb)	Sajmeggy
Fagus sylvatica	közönséges bükk
Fraxinus angustifolia ssp. pannonica	magyar kőris
Fraxinus excelsior	magas kőris
Fraxinus ornus	virágos kőris, manakőris
Juglans regia	közönséges dió
Malus sylvestris	Vadalma
Padus avium	zelnicemeggy, májusfa
Populus alba	fehér nyár
Populus canescens	szürke nyár
Populus nigra	fekete nyár
Populus tremula	rezgő nyár
Pyrus pyraeaster	vadkörte, vackor
Quercus cerris	csertölgy, cserfa
Quercus farnetto (Q. frainetto, Q. conferta)	magyar tölgy
Quercus petraea (Q. sessiliflora)	kocsánytalan tölgy
Quercus pubescens	molyhos tölgy
Quercus robur (Q. pedunculata)	kocsányos tölgy
Salix alba	fehér fűz
Sorbus aria	lisztes berkenye
Sorbus aucuparia	Madárberkenye
Sorbus dégenii	-
Sorbus domestica	házi berkenye
Sorbus pseudolatifolia	-

Sorbus rédlia	-
Sorbus semiincisa	budai berkenye
Sorbus torminalis	barkóca berkenye
Tilia cordata (T. parviflora)	kislevelű hárs
Tilia platyphyllos (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
Tilia tomentosa (T. argentea)	ezüst hárs
Ulmus glabra (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
Ulmus laevis	vénic szil
Ulmus minor (Ulmus campestris)	mezei szil
<b>tülevelű fajok (fenyők)</b>	
Abies alba	Jegenyefenyő
Juniperus communis	közönséges boróka, gyalogfenyő
Larix decidua	Vörösfenyő
Picea abies (Picea excelsa)	Lucfenyő
Pinus sylvestris	erdei fenyő
Taxus baccata	közönséges tiszafa
<b>lombos cserjék</b>	
Alnus viridis	havasi éger, zöld éger
Amelanchier ovalis	közönséges fanyarka
Amygdalus nana (Prunus tenella)	törpe mandula
Artemisia alba	sziklai üröm
Berberis vulgaris	közönséges borbolya, sóskafa
Calluna vulgaris (Erica vulgaris)	Csarab
Cerasus fruticosa (Prunus fruticosa)	Csepleszmegegy
Clematis vitalba	erdei iszalag
Colutea arborescens	pukkanó dudafürt
Cornus mas	húsos som
Cornus sanguinea	veresgyűrű som
Coronilla emerus	-
Corylus avellana	közönséges mogyoró
Cotinus coggygria	Cserszömörce
Cotoneaster integerrimus (C. vulgaris)	szirti madárbirs
Cotoneaster nigrum (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
Cotoneaster nebrodensis (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
Crataegus laevigata (C. oxyacantha)	kétfibés galagonya
Crataegus monogyna	egyfibés galagonya
Crataegus nigra	fekete galagonya
Crataegus pentagyna	ötfibés galagonya
Cytisus austriacus	buglyos zanót
Cytisus hirsutus	borzas zanót
Cytisus nigricans	fürtös zanót
Cytisus decumbens (C. procumbens)	-
Cytisus supinus (C. capitalus)	gombos zanót
Daphne cneorum	Henyeboroszlán
Daphne laureola	babérboroszlán

Daphne mezereum	farkasboroszlán
Erica carnea	alpesi erika
Euonymus europaeus	csikos kecskerágó
Euonymus verrucosus	bibircses kecskerágó
Frangula alnus (Rhamnus frangula)	kutyabenge
Genista tinctoria	festő rekettye
Hedera helix	közönséges borostyán
Helianthemum nummularium	napvirág
Hippophae rhamnoides	homoktövis
Laburnum anagyroides	közönséges sárgaakác, aranyeső
Ligustrum vulgare	közönséges fagyal
Lonicera caprifolium	jerikói lonc
Lonicera xylosteum	ükörke lonc, ükörke
Prunus spinosa	kökény
Rhamnus catharticus	varjútövis (benge)
Ribes alpinum	havasi ribiszke
Ribes uva-crispa	-
Rosa canina	gyepűrózsa
Salix caprea	kecskefűz
Salix cinerea	rekettyefűz, hamvas fűz
Salix eleagnos	ciglefűz, parti fűz
Salix fragilis	törékeny fűz csórega fűz
Salix pentandra	babérfűz
Salix purpurea	csigolyafűz
Salix rosmarinifolia	serevényfűz
Salix triandra	mandulalevelű fűz
Salix viminalis	kosárkötő fűz
Sambucus nigra	fekete bodza
Sambucus racemosa	fürtös bodza
Sarothamnus scoparius (Cytisus scoparius)	seprőzanót
Spiraea media	szirti gyöngyvessző
Spiraea salicifolia	fűzlevelű gyöngyvessző
Staphylea pinnata	mogyorós hólyagfa
Viburnum lantana	ostorménfa
Viburnum opulus	kányabangita
Vitis sylvestris	ligeti szőlő

2. számú függelék a /2018.) önkormányzati rendelethez  
A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

- (1) A növények telken való elhelyezését, a szomszédjogok figyelembevételével, a 3,0 m-nél alacsonyabbra növe cserjék esetében a telekhatártól legalább 0,5 m-re, a 3,0 m-nél magasabbra növeket legalább 1,0 m-re, a fákat legalább 2,0 m távolságra kell tervezni, elsősorban várostűrő, lehetőleg őshonos növények alkalmazásával. Szomszédos telek tűzfalának, kerítésének kúszónövénnyel való befuttatását csak a tulajdonos engedélyével, lehetőleg tartószerkezet alkalmazásával lehet megvalósítani.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:
- a) belterületen:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,50 méter,
  - 3 méternél magasabbra nem növe gyümölcs és egyéb fa esetében 1,00 méter,
  - 3 méternél magasabbra növe gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter
- b) külterületen:
- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében 0,80 méter,
  - minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,00 méter
  - birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,50 méter ,
  - törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy-, szilva- és mandulafa esetében 3,50 méter,
  - vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,00 méter,
  - cseresznyefa esetében 5,00 méter,
  - dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,00 méter,
- c) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
- 1 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 0,80 méter,
  - 2 méternél magasabbra nem növe bokor (élő sövény) esetében 1,20 méter,
  - 2 méternél( magasabbra növe bokor (élő sövény) esetében 2,00 méter,
  - fa esetében 8,00 méter.
- (3) Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növe gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).