

**Ecser Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**22/2017. (XII.14.) önkormányzati rendelete**  
**a településkép védelméről**

Ecser Nagyközség Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**  
**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása**

**1. §** E rendelet célja Ecser Nagyközség épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

**2. §** A helyi védelem célja a Ecser Nagyközség településképe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, egyedi arculatának, karakterének megőrzése.

**3. §** A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése céljából.

**4. §** E rendelet hatálya Ecser Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.

**5. §** E rendelet előírásait a hatályos településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

**2. Értelmező rendelkezések**

**6. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *áttört kerítés*: a síkjára merőlegesen legalább 50%-ban átlátható kerítés

2. *cégfelirat*: a vállalkozás nevét a vállalkozást magában foglaló ingatlanon feltüntető felirat

3. *fényreklám*: saját fényforrással rendelkező, egy vagy többoldalú, világító reklámberendezés, reklámdoboz, féncsökreklám, vagy futófény, mely állandó, vagy váltakozó fénykibocsátású és az óriásplakát méretét nem éri el

4. *földszínek*: a barna-vörös-okker-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatai

5. *funkcionális célú utcabútor*: olyan utasváró és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklám közzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál

6. *hirdetőtábla*: változó tartalmú hirdetések elhelyezésére szolgáló, közterületről látható, egy oldalán 2,0 m<sup>2</sup>-nél kisebb felületű reklámberendezés

7. *hirdető vitrin*: az épület homlokzati síkjához rögzített, vagy lábakon álló, doboz jellegű, üveglappal borított, változó tartalmú hirdetések elhelyezésére szolgáló, közterületről látható reklámberendezés

8. *információs célú berendezés*: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetemény, a közérdekű molinó

9. *intenzíven fásított terület*: a telepítendő fák legalább 5 egyedes, egymástól legfeljebb 10 m-re ültetett facsoportokat, vagy fasorokat képeznek, a facsoportok, vagy fasorok által közrezárt terület és annak legalább 3 m-es körzete egybefüggő, cserjével vagy lágyszárú növényzettel beültetett zöldfelület

10. *közérdekű molinó*: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetemény, mely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve olyan módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét

11. *közérdekű reklámfelület*: olyan reklámhordozó, vagy reklámhordozót tartó berendezés, melyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre

12. *őshonos fafajták*: a földtörténeti korok során helyben létrejött fafajok

13. *pasztellszínek*: a színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyeknek a szín mellett csak fehértartalma van, fekete nincs

14. *rikító színek*: a környezetétől ízlést sértően, bántóan elütő szín

15. *telített színek*: a színek tiszta színe, melyhez sem fehér, sem fekete szín nincs hozzákeverve

16. *törtfehér*: a tiszta fehér szín fekete hozzáadásával tompítva

## **II. Fejezet Helyi védelem**

### **3. A helyi védelem fajtái**

7. § A helyi értékek védelme egyedi védelem.

#### **4. Az egyedi védelem meghatározása**

8. § (1) Egyedi védett épület, építmény minden olyan alkotás, épület, építmény, amely a község történelmileg kialakult sajátosságainak hordozója, a településkép megőrzésének jelentős eleme és építészeti szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, és egyéb védelem alatt nem áll.

(2) Az egyedi védelem alatt álló épületek, építmények tételes felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.

#### **5. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek**

9. § (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett objektum történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

10. § (1) A helyi védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési, vagy részleges bontási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.

(2) Az egyedi védett épület, építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni, megsemmisülése esetén rekonstruálni az építményt:

a) tömegformáját,

- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
  - c) kéményeit,
  - d) homlokzati tagozatait,
  - e) homlokzati díszítőelemeit és egyéb részletképzéseket,
  - f) egyéb épülettartozékait (rács, vasalat, világítótest, korlát stb.),
  - g) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
  - h) anyaghasználatát (tetőhéjalása az eredetihez hasonló színű és mintázatú korszerű építőanyaggal felváltható),
  - i) eredeti homlokzati színezését.
- (3) A védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, esetleges bővítését a védettség nem akadályozza.

## **6. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai**

**11. § (1)** A helyi védettség alá helyezést, annak módosítását vagy megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti a polgármesternél.

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

- a) a védelemre javasolt érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével;
- b) a védelem fajtájával kapcsolatos javaslatot;
- c) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indoklását;
- d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

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

- a) a védett érték megnevezését, egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát, területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével;
- b) a védett érték felmérési és fotó dokumentációját;
- c) a védelem törlésével kapcsolatos javaslat rövid indoklását;
- d) a kezdeményező nevét, lakcímét, vagy megnevezését, székhelyét.

(4) Amennyiben a kezdeményezés hiánypótlásra szorul, és azt a polgármester erre vonatkozó felhívása ellenére 30 napon belül a kezdeményező nem egészíti ki, a javaslatot a polgármester érdemi vizsgálat nélkül elutasíthatja.

**12. § (1)** A helyi védelemmel kapcsolatos döntés szakmai megalapozása érdekében az önkormányzat értékvizsgálatot készíttet.

(2) Az értékvizsgálat részletes tartalmi követelményeit a 2. melléklet állapítja meg.

**13. § (1)** A helyi védelem alá helyezési, módosítási vagy megszüntetési eljárásban érdekelt felek:

- a) a javaslattal érintett ingatlan tulajdonosa(i);
- b) épület esetén a tervező, vagy a szerzői jogok jogosultja;
- c) a kezdeményezők;
- d) az illetékes építésügyi hatóság;
- e) az illetékes kulturális örökségvédelmi hatóság.

(2) A helyi védelem alá helyezés, annak módosítása vagy megszüntetése iránt eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján a polgármester 5 napon belül tájékoztatást tesz közzé, továbbá írásban értesít az (1) bekezdésben meghatározott érdekeltet.

(3) Az ingatlan használójának értesítése a tulajdonos útján történik.

(4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekelt az értesítés átvételét követő 15 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

**14. §** Ha egy helyi egyedi védelem alatt álló értéket műemléki védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg a helyi egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

## **7. A helyi értékvédelem feladatai**

**15. § (1)** A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, település- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-iptörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, műtárgyak számbavétele, meghatározása, dokumentálása, nyilvántartása, valamint a nyilvánossággal való megismertetése.

(2) A védett értékek dokumentálását

- a) tervszerűen, a jelen rendelet és mellékletei szerint,
- b) a helyi vagy országos védelemre való felterjesztés előtt,
- c) a helyi vagy országosan védett ingatlanon végzett átalakítás, kutatás során,
- d) a helyi vagy országos védelemből való törlés előtt kell végezni.

(3) A védett értékek megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jókarbantartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

- a) pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,
- b) szakmai tanácsadással,
- c) szükség esetén hatósági kötelezéssel, szankciók útján.

## **8. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

**16. § (1)** A helyi védelem alá eső egyedileg védett ingatlanokról a polgármester cím szerint rendezett, részletes naprakész elektronikus nyilvántartást vezetett.

(2) A nyilvántartás része az értékvizsgálat, a védett elemeket tartalmazó lista, a védett elemeket ábrázoló térkép, valamint tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését;
- b) a védett érték védelmi nyilvántartási számát;
- c) a védett érték azonosító adatait;
- d) a védelem típusát;
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait;
- f) a védelem rövid indoklását.

(3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a polgármester gondoskodik.

## **9. A testületi döntéssel összefüggő feladatok**

**17. § (1)** A Képviselő-testület a 11. § (2) vagy (3) bekezdésben foglaltaknak megfelelő tartalmú kezdeményezés benyújtásától számított 6 hónapon belül dönt a helyi védelem alá helyezéséről, annak módosításáról vagy megszüntetéséről.

(2) A helyi védelem alá helyezésre, annak módosítására vagy megszüntetésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés melléklete a 2. melléklet szerinti tartalommal készült megalapozó értékvizsgálat, valamint a 13. § (1) bekezdésben meghatározott érdekeltek az értesítést követő 15 napon belül benyújtott észrevételei.

(3) A helyi védelem alá helyezés az értékvizsgálat alapján történik.

(4) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről írásban értesíteni kell a 13. § (1) bekezdésben meghatározott érdekelteket, és a döntésről az Önkormányzat honlapján a döntéstől számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(5) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 60 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

(6) A rendelet módosítására irányuló javaslatokról a képviselő-testület évente legfeljebb két alkalommal dönt.

### **III. Fejezet**

#### **10. A településképi szempontból meghatározó területek**

**18. § (1)** Ecsér Nagyközség településképi szempontból meghatározó területei:

- a) történeti településmag
- b) későbbi, tervezett lakóterületek
- c) tömbházak
- d) Kálvária észak
- e) Kálvária dél
- f) átalakuló kertes terület
- g) új kijelölésű intézményterület
- h) új kijelölésű, még beépítetlen lakóterület
- i) kiskertek
- j) pihenő- és sportterületek
- k) meglévő gazdasági területek
- l) új gazdasági területek
- m) egyéb területek

(2) Ecsér Nagyközség településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolását a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

### **IV. Fejezet**

#### **Településképi követelmények**

##### **11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmének**

**19. §** Építési tevékenységgel érintett épület, építmény építőanyagaként műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli, rozsdásodó fémlemezfedés, a piros, fekete és kék színű, valamint a mintás és háromdimenziós hatású bitumenes zsindelem nem megengedett.

**20. §** Talajnedvesség elleni szigeteléssel nem rendelkező épület esetében műanyag nyílászáró nem alkalmazható.

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

**21. § (1)** A történeti településmag területén oldalhatáros és zárt sorú beépítési mód alkalmazandó.

(2) A területen a meghatározó szintszám lakóépület esetében földszint, földszint + tetőtér.

(3) A településképi szempontból meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**22. § (1)** A későbbi, tervezett lakóterületek meghatározó beépítése oldalhatáron álló.

(2) A területen a meghatározó szintszám lakóépület esetében földszint, földszint + tetőtér.

(3) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**23. § (1)** A tömbházak meghatározó beépítése szabadonálló.

(2) A területen a meghatározó szintszám az Arany János utcában földszint + 3, az Ady Endre utcában földszint + 4 emelet.

(3) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**24. § (1)** A Kálvária észak területén a meghatározó beépítés a szabadonálló.

(2) A területen a meghatározó szintszám földszint + tetőtér.

(3) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**25. § (1)** A Kálvária dél területén a meghatározó beépítés az oldalhatáron álló.

(2) A területen a meghatározó szintszám földszint + tetőtér.

(3) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**26. § (1)** Az átalakuló kertés terület meghatározó beépítése az oldalhatáron álló.

(2) A területen a meghatározó szintszám földszint + tetőtér.

(3) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**27. §** Az új kijelölésű, még beépítetlen intézményterület meghatározó szintszáma a földszint + 4 emelet.

**28. § (1)** Az új kijelölésű, még beépítetlen lakóterület meghatározó beépítése a szabadonálló.

(2) A területen a meghatározó szintszám a földszint, földszint + tetőtér.

(3) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**29. § (1)** A kiskertek meghatározó szintszáma földszintes.

(2) A településképet meghatározó kerítés kialakítás az utcafronton az áttört fém, deszka, vagy léckerítés és a tömör, vagy kishézagú deszkakerítés.

**30. § (1)** Az új gazdasági területek meghatározó beépítése szabadonálló.

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

**31. § (1)** A történeti településmag területén tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható. Talajnedvesség elleni szigetelés nélküli épületek esetében műanyag ablak nem alkalmazható. Fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(2) A területen a tömegalakítás során

a) az utcára, vagy közterület felé oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet,

b) beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál,

c) tetőfelépítmény fedését kivéve, 35-45°-os hajlásszögtől eltérő magastető nem alkalmazható,

c) 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátortető lehet,

d) lapostetős épület nem építhető,

- e) lapostetős épületrész a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető,
- f) egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható,
- g) Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén,
- h) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető,
- i) közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

(3) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki,

c) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

ca) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

cb) új épületen nem létesíthető,

d) üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

da) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

db) a ponyvafelület üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat,

e) díszvilágítás csak a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan, a december 25. előtti negyedik vasárnaptól január 6-ig helyezhető el és működtethető fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetészerű használatát nem zavaró módon.

**32. § (1)** A későbbi, tervezett lakóterületeken tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható. Talajnedvesség elleni szigetelés nélküli épületek esetében műanyag ablak nem alkalmazható. Fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(2) A területen a tömegalakítás során

a) az utcára, vagy közterület felé oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet,

b) beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál,

c) tetőfelépítmény fedését kivéve, 35-45°-os hajlásszögtől eltérő magastető nem alkalmazható,

d) 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sáortető lehet,

e) lapostetős épület nem építhető,

f) lapostetős épületrész a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető,

g) egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható,

h) Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén,

i) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető,

j) közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

(3) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki,

c) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

ca) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

cb) új épületen nem létesíthető,

d) üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

da) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

db) a ponyvafelület üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat,

e) díszvilágítás csak a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan, a december 25. előtti negyedik vasárnaptól január 6-ig helyezhető el és működtethető fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetészerű használatát nem zavaró módon.

**33. § (1)** A tömbházak területén emelet- és magastető ráépítés nem megengedett.

(2) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb egybefüggő felületen feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett,

(3) a közterület felőli homlokzaton parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

(4) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el.

**34. § (1)** A Kálvária észak és a Kálvária dél területeken tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható. Fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(2) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki,

c) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése nem létesíthető,

d) díszvilágítás csak a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan, a december 25. előtti negyedik vasárnaptól január 6-ig helyezhető el és működtethető fényszennyezést nem okozva,



a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

**35. § (1)** Az átalakuló kertes területen tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható. Talajnedvesség elleni szigetelés nélküli épületek esetében műanyag ablak nem alkalmazható. Fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(2) A területen a tömegalakítás során

a) az utcára, vagy közterület felé oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet,

b) beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál,

c) tetőfelépítmény fedését kivéve, 35-45°-os hajlásszögtől eltérő magastető nem alkalmazható,

c) 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátoztető lehet,

d) lapostetős épület nem építhető,

e) lapostetős épületrész a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető,

f) egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható,

g) Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén,

h) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető,

i) közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

(3) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki,

c) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzetten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

ca) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

cb) új épületen nem létesíthető,

d) díszvilágítás csak a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan, a december 25. előtti negyedik vasárnaptól január 6-ig helyezhető el és működtethető fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

**36. § (1)** Az új kijelölésű intézményterületen

a) a közterület felőli homlokzaton parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése nem létesíthető,

d) üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

da) tartószerkezetét a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

db) a ponyvafelület üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat.

**37. § (1)** Az új kijelölésű, még beépítetlen lakóterületen tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható. Fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(2) A területen a tömegalakítás során

a) az utcára, vagy közterület felé oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet,

b) beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál,

c) tetőfelépítmény fedését kivéve, 35-45°-os hajlásszögtől eltérő magastető nem alkalmazható,

c) 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátortető lehet,

d) lapostetős épület nem építhető,

e) lapostetős épületrész a közterülettől 10 m mélységig nem létesíthető,

f) egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható,

g) Összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető, kivéve szakrális épület esetén,

h) Tetőfelületen csak egy soros tetőablak (álló, vagy síkban fekvő) létesíthető,

i) közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

(3) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki,

c) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése nem létesíthető,

d) üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

da) tartószerkezetét a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

db) a ponyvafelület üzletfeliratot, cégért, céglogót tartalmazhat,

e) díszvilágítás csak a karácsonyi ünnepkörhöz kapcsolódóan, a december 25. előtti negyedik vasárnaptól január 6-ig helyezhető el és működtethető fényszennyezést nem okozva, a szomszédos és szemközti épületeket és a közterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró módon.

**38 § (1)** A kiskertek területén tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható. Talajnedvesség elleni szigetelés nélküli épületek esetében műanyag ablak nem alkalmazható. Fehér színű műanyag ablak nem alkalmazható.

(2) A területen a tömegalakítás során

a) az utcára, vagy közterület felé oromfalas megjelenésű lakó-, vagy középület homlokzati szélessége 9,0 m-nél nagyobb nem lehet,

b) beforduló épületrész gerincmagassága nem lehet nagyobb a közterület felőli épületszárny gerincmagasságánál,

c) tetőfelépítmény fedését kivéve, 35-45°-os hajlásszögtől eltérő magastető nem alkalmazható,

d) 9,0 m-nél szélesebb közterület felőli homlokzat esetén a tetőforma az utcával párhuzamos nyeregtető, vagy sátoztető lehet,

e) egy épületen belül legfeljebb kétféle tetőhajlás alkalmazható,

f) összetett, toronnyal tagolt tető nem építhető

g) közterület felőli homlokzaton tetőtérben erkély, zárterkély nem építhető.

(3) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) utcára oromfalas megjelenésű épület közterület felőli oromzatos homlokzati szakasza egy síkban alakítandó ki,

c) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

ca) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

cb) új épületen nem létesíthető.

**39. § (1)** A pihenő- és sportterületeken tetőfedésre cserép, vagy hasonló esztétikai értékű, korszerű pikkelyes fedőanyag, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), palafedés, üvegtető alkalmazható. Napelemes tetőcserép alkalmazható. Egy épületen az üvegen kívül legfeljebb kétféle homlokzati anyag használható.

(3) A területen

a) közterület felé nyíló homlokzaton az épületnek a közterület(ek) felé utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, alárendelt homlokzat, tűzfal nem építhető a közterület felé,

b) a homlokzatszínezés fehér, törtfehér, vagy pasztell árnyalatú földszínekkel történhet, épületet feketére, zöldre, kékre, lilára, rikító színűre színezni nem megengedett.

(4) A területen

a) a közterület felőli homlokzaton, közterületről látható tetőzeten parabola antennát, egyéb technikai berendezést elhelyezni nem lehet,

b) napelem, napkollektor a homlokzaton nem helyezhető el,

c) parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

ca) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

cb) új épületen nem létesíthető.

**40. §** A meglévő gazdasági területeken új épület építése, vagy meglévő épület felújítása esetén a homlokzatképzést igényes homlokzati anyagokkal, tervezett színhasználattal, a látszó gépészeti berendezések elhelyezését, takarását a homlokzat kialakítását figyelembe véve, annak osztásaihoz, anyag- és színhasználatához igazodva, az épület szerves részeként kell megoldani.

**41. § (1)** Az új gazdasági területeken a homlokzatképzéshez a hagyományos anyaghasználaton (vakolt fal, téгла-, kő-, fa) kívül a funkciónak megfelelő, színdinamikai tervek alapján színezett igényes anyaghasználatú szendvicspanelek, homlokzatburkolatok,

könnyűszerkezetes burkolóelemek használata megengedett a monotónia elkerülésével, legalább 20 m-ként építészeti eszközökkel tagolva a homlokzatot.

(2) A homlokzatképzést tervezett színhasználattal, a látszó gépészeti berendezések elhelyezését, takarását a homlokzat kialakítását figyelembe véve, annak osztásaihoz, anyag- és színhasználatahoz igazodva, az épület szerves részeként kell megoldani.

(2) Az előírt zöldfelületnek megfelelő terület legalább 2/3-a intenzíven fásított terület lehet, nagy lombkoronájú fás szárú növényekkel. Az ettől való eltérés nem megengedett.

### **13. A helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**42. §** (1) A kerítés és a kapuzat nem lehet hullám- és vaslemezből. A kerítés legfeljebb alacsony lábazatú áttört kialakítással készülhet, mely nem takarható.

### **14. A helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**43. §** (1) A védett épületek homlokzati színezésénél amennyiben nem igazolható korábbi dokumentumok alapján az eredeti szín, akkor a környezetébe illeszkedő színezési módot, pasztell árnyalatú földszíneket lehet alkalmazni. Rikító, telített szín nem alkalmazható.

(2) A védett épületeket bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épület formájával, szerkezetével, anyagával összhangban kell lennie

(3) Egyedi védett épület átalakítása, bővítése esetén az utcai homlokzaton garázskapu, vagy gépkocsi behajtó kapuja utólag nem alakítható ki.

(4) A védett épületek közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezés, annak tartozéka nem helyezhető el.

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

**44. §** A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos építmények és műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) a településképi szempontból nem meghatározó egyéb (mezőgazdasági) területek,
- b) a gazdasági területek,
- c) külterületi közlekedési és közműterületek.

**45. §** (1) Nem helyezhetők el a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos építmények és műtárgyak az alábbi területeken:

- a) országos közutak belterületi szakaszai,
- b) közparkok, közkertek területei,
- c) a védelmi és közjóléti rendeltetésű erdőterületek,
- d) vízgazdálkodási területek,
- e) az ökológiai hálózatba tartozó területek.

(2) Az ökológiai hálózatba tartozó területek lehatárolását a 4. melléklet tartalmazza.

**46. §** (1) Antenna nem helyezhető el:

- a) műemlék és helyi védett épületen és a hozzá tartozó telek területén,
- b) műemléki környezet területén,
- c) helyi védelem alatt álló épületen, építményen.

Egyéb területeken 6,0 m feletti magasságú antenna az épület legmagasabb pontjától számított 3 m-es magasságig helyezhető el.

(2) Antennatorony nem helyezhető el

- a) műemléki épületen és a hozzá tartozó telek területén,
- b) helyi természeti érték, helyi tájérték 100 m-es környezetében.

## V. Fejezet Reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályok

### 16. Reklámok elhelyezésének általános szabályai közterületen és a közterületről látható magánterületen

**47. §** Ecsér közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a településképről szóló törvényben, valamint a törvény felhatalmazása alapján kiadott, a településképp védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló Korm. rendeletben tiltott, vagy nem szabályozott reklám közzététele.

**48. §** Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

**49. §** Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el.

**50. §** Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron nem helyezhető el.

**51. §** Reklámhordozók egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán egymástól 50 m-en belül nem helyezhetők el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra és a közérdekű reklámfelületekre.

**52. §** (1) Reklámfelület megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú statikus meleg színű fényforrások használhatók.

(2) Reklám digitális felületen nem tehető közzé, reklámberendezés nem létesíthető káprázást okozó megoldással.

**53. §** A közérdekű molinó és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozó berendezésként nem alkalmazható.

### 17. A funkcionális célokat szolgáló utcabútorokra vonatkozó szabályok

**54. §** (1) Ecsér közigazgatási területén kizárólag olyan funkcionális utcabútor helyezhető el, melynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. Más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezést, melynek egész felülete hasznosítható reklám célra.

### 18. Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok

**55. §** Ecsér közigazgatási területén kiosk nem létesíthető.

**56. §** Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:

- a) az önkormányzat működési körébe tartozó információk,
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel, programokkal kapcsolatos információk,
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása,
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk,
- e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.

**57. §** Az információs célú berendezés felületének legfeljebb egyharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább kétharmada az 55. § szerinti közérdekű információt kell, hogy tartalmazzon.

**58. §** Más célú berendezés reklám céljára nem alkalmazható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés. A közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés egész felülete hasznosítható egy termék, vagy szolgáltatás reklámozására.

### **19. Eltérés a reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályoktól**

**59. §** A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó szabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

## **VI. Fejezet**

### **Üzletfeliratok, cégfeliratok, cégérek elhelyezésére vonatkozó szabályok**

#### **20. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények**

**60. §** (1) Üzletfelirat, cégfelirat, cégér csak akkor helyezhető el a homlokzaton vagy a kerítésen, ha az épületben, vagy az ott lévő rendeltetési egységben folytatott tevékenységre vonatkozik.

(2) Homlokzaton való elhelyezés esetében az üzletfelirat, cégfelirat, cégér szervesen illeszkedjen a homlokzatok meglévő vagy tervezett tagolásaihoz, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részleteképzéseivel, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(3) Kerítésen való elhelyezés esetében

a) az üzletfelirat, cégfelirat nem nyúlhat túl a kerítés kontúrján,  
b) a kerítésre vonatkozó előírásoknak (magasság, áttörtség mértéke) a felirattal együtt teljesülniük kell.

**61. §** Cégfelirat csak a falsíkkal párhuzamosan helyezhető el, mérete nem haladhatja meg a  $0,5 \text{ m}^2$ -t.

**62. §** Cégfelirat cégenként egy, saroképület, saroktelek esetén legfeljebb kettő helyezhető el.

**63. §** A cégér befoglaló mérete  $0,5 \text{ m}^2$ -nél, magassága  $1,0 \text{ m}$ -nél, a homlokzati falsíktól való kinyúlása  $1,0 \text{ m}$ -nél, szerkezeti vastagsága  $0,2 \text{ m}$ -nél nem lehet nagyobb.

**64. §** Egy ingatlanon lévő több rendeltetési egységre vonatkozó üzletfeliratok, cégfeliratok egy szerkezeten, csoportosan, összevontan is elhelyezhetők, de rendszertelen elrendezésük nem megengedett. Csoportos elhelyezés esetén a feliratok összmérete meghaladhatja az 50. §-ban meghatározott méretet, de az egyes cégfeliratok anyaghasználata és alapszíne, fő geometriai kialakítása nem térhet el egymástól.

**65. §** (1) Üzletportál homlokzati falán üzletfelirat az üzletportál nyílásai fölött a nyílások szélességi méreteihez igazodóan alakítható ki.

(2) Üzletportál nyílásai fölött elhelyezett üzlettábla magassága a vízszintes homlokzati tagozatokon nem nyúlhat túl, és nem haladhatja meg az  $1,0 \text{ m}$ -t.

(3) Az üzlet bejárata mellett az üzletfelirattal azonos kialakítású, az üzletre vonatkozó többletinformációt tartalmazó további tábla, vagy vendéglátóegység, élelmiszerbolt,

virágüzlet aktuális kínálatát tartalmazó krétatábla legfeljebb 1,0 m szélességben, a homlokzati elemekhez igazodva elhelyezhető a portál felső széléhez igazodóan, a járdavonaltól legalább 1,0 m magasságig, de legfeljebb az ablaknyílások alsó, vagy a lábazat felső síkjáig.

**66. §** Az üzletportál nyílásának felülete 20%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, festéssel, vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel.

**67. §** Üzletenként egy db, felállított állapotban legfeljebb  $0,8 \times 0,8 \times 0,8$  m helyigényű megállító tábla helyezhető el a gyalogos- és gépkocsiforgalmat nem zavaró módon.

**68. §** Nem létesíthető üzletfelirat, cégfelirat, cégér

- a) ríktó színhasználattal,
- b) kápráztató fényű világító táblaként,
- c) digitális kijelzésű fényreklámként,
- d) változó futófényvel, változó szöveg-, vagy ábra animálással,
- e) fény- és filmvetítéssel.

## **VII. Fejezet**

### **Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények a településképi szempontból meghatározó területeken**

#### **21. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények**

**69. §** (1) Napelemes tetőcserép mindenhol alkalmazható.

(2) Napelem panel tetőzetten való elhelyezésének szabályai:

- a) lapostetős épületen napelem panel elhelyezhető,
- b) magastetős épület esetében a következőket kell figyelembe venni:

ba) a napelem panelek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak, elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzatként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezet méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,

bb) a napelem panel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető,

bc) előkert nélküli, zárt sorú beépítés esetén az utca felé napelem panel utólagos elhelyezése nem megengedett,

bd) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felől 3 m-en belül napelem panel utólag nem létesíthető.

(3) Napelem homlokzaton való elhelyezésének szabályai:

a) a napelem a homlokzat részeként építészeti szempontból komponáltan

aa) homlokzati burkolatként, vagy díszítőelemként függőleges, vagy közel függőleges állásban helyezhető el,

ab) árnyékolóként, lamellás árnyékolóként a függőlegestől eltérő szögben is elhelyezhető,

b) amennyiben a napelem nem az a) pont szerint kerülne felszerelésre, akkor az utólagos elhelyezés nem megengedett.

(4) Napkollektor

a) a homlokzaton, előkertben nem helyezhető el,

b) lapostetős épületen – az attikával, vagy más építészeti elemmel takartan elhelyezhető,

c) előkert nélküli, zárt sorú beépítés esetén az utca felé való felhelyezése nem megengedett,

d) magastető kontyolt részén, sátoztetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,

e) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 15 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.

(5) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, teraszán.

(6) Klímaberendezés elhelyezésének szabályai:

a) meglévő épületen ablakklíma berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton csak erkély, loggia, vagy terasz megléte esetén, azon belül rejtett, vagy takart módon helyezhető el,

b) kültéri klímaberendezés kifolyója közterületre vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet,

c) e rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen

ca) klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el a közterületi homlokzaton, erkélyen, loggián, vagy teraszon,

cb) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott rejtett, vagy takart módon szabad elhelyezni.

(7) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése

a) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,

b) védett és új épületen nem létesíthető.

(8) Üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)

a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,

b) a ponyvafelület tartalmazhatja az üzletfeliratot, vagy a céglogót, vagy az üzlet tevékenységéhez kapcsolódó egy termék megjelenítését.

## **VIII. Fejezet**

### **Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

#### **22. A kötelező szakmai konzultáció esetei**

**70. §** Az építtető köteles szakmai konzultációt kérni, ha az építkezés

a) helyi védett épületet, építményt, vagy annak közvetlen szomszédságába tervezett épületet, építményt érint,

b) helye

ba) a történeti településmag,

bb) a későbbi, tervezett lakóterületek,

bc) az új kijelölésű intézményterület

be) az új kijelölésű, még beépítetlen lakóterület,

bd) az új gazdasági területek

c) két építési övezet határán van, illetve

d) az építkezéssel éritett ingatlannal közvetlenül szomszédos ingatlanok eltérő beépítési móddal épültek, vagy

e) a tervezett épület, vagy bővítés lapostetős épületrészt tartalmaz,

és a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló jogszabály hatálya alá tartozik.

#### **23. A szakmai konzultáció részletes szabályai**



- 71. §** (1) A településképi szakmai konzultáció az önkormányzati főépítész feladata.  
 (2) A konzultáció felelőse a főépítész.  
 (3) A szakmai konzultáció helyszíne az önkormányzat hivatalos helyisége. Kérésre a konzultáció a helyszínen is lefolytatható.  
 (4) A konzultáció tartalma az építési tevékenységgel érintett ingatlannal kapcsolatos településképi követelmények ismertetése.  
 (5) A konzultációról készült emlékeztetőt a főépítész nyilvántartásba veszi.

## **IX. Fejezet**

### **A településképi véleményezési eljárás**

#### **24. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**72. §** (1) A polgármester az építési engedélyezési eljárást megelőzően jogszabályban meghatározott településképi véleményezési eljárást folytat le minden, a (2) bekezdésben fel nem sorolt esetben.

(2) A településképi véleményezési eljárás előírásai nem vonatkoznak az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló Korm. rendeletben meghatározott azon engedélyezési eljárásokra, amelyek esetében:

- a) az építészeti-műszaki tervdokumentációk előzetes minősítése a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a központi, illetve a területi építészeti tervtanács hatáskörébe tartozik, illetve
- b) az építető összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt kezdeményezett.

(3) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely Ecsér nagyközség közigazgatási területén jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít.

(4) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

#### **25. A településképi véleményezhez kötött engedélyezési eljárások**

**73. §** (1) A jelen rendelet előírásai szerint – a 73. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt területekre, illetve építési munkákra vonatkozóan – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni

- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény – beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(2) A 73. § (1) bekezdésében felsorolt területekre és építési munkákra vonatkozó építésügyi hatósági engedélytől eltérő vagy építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák – az Önkormányzat külön rendeletében meghatározottak szerint – csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

#### **26. A településképi véleményezési eljárással érintett terület**

**74. § (1)** Jelen rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Ecsér nagyközség teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban. A településképi véleményezési eljárásához kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a településképi vélemény alapját a települési főépítész, vagy a települési Tervtanács állásfoglalása képezi.

(2) A települési Tervtanács állásfoglalását a műszaki tervek közül a

1. középületek, ipari, kereskedelmi és mezőgazdasági épületek
2. két lakóegységnél nagyobb új építésű lakóépületek
3. helyi védelem alatt álló épületek, műtárgyak
4. hírközlési antennák, antennatartó szerkezetek

5. átalakítási munkák az 1-3 pontokban megjelölt épületeknél, amennyiben az érintett szintterület nagyobb, mint 50%

6. helyi értékvédelmi rendeletben meghatározott épületek, műtárgyak szomszédságába tervezett építmények építési ügyek esetén kell kérni.

(3) A települési Főépítész állásfoglalását a műszaki tervek közül (2) pontban felsorolt esetekben:

1. átalakítási munkák, amennyiben az érintett szintterület kisebb, mint 50%
2. közterületről látható homlokzat átalakítása  
építési munkáira benyújtott építési ügyek esetén adja.

(4) A Tervtanács működési feltételeit és eljárási szabályait az Önkormányzat külön rendelete tartalmazza.

## **27. A véleményezési eljárás lefolytatása**

**75. § (1)** A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul.

A kérelmező a kérelem benyújtásával egyidejűleg

- a) a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papíralapon, vagy
- b) adathordozón (CD, DVD) pdf formátumban vagy
- c) elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljárásához biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

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

- a) javasolja,
- b) nem javasolja.

(3) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a tervtanács állásfoglalást vagy főépítési szakvéleményt, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(4) A településképi véleményt – a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül – meg kell küldeni a kérelmezőnek, és (.pdf formátumban) az (1) bekezdés szerint megadott elektronikus tárhelyre is fel kell tölteni.

**76. § (1)** A 74 § (1) bekezdése szerint építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározottakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

- a) műszaki leírást,
- b) (tetőfelülnézeti) helyszínrajzot  
ba) a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények,

bb) a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,

c) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzát,

d) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,

e) valamennyi homlokzatot,

f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,

g) (szükség szerinti) látványtervet vagy modellfotót (legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt nézet).

(2) Tervtanácsai véleményezés esetén az (1) bekezdésben foglaltak mellett a tervdokumentációnak az Önkormányzat – a helyi építészeti-műszaki tervtanács létrehozásáról, működési feltételeiről és eljárási szabályairól szóló rendeletében meghatározott munkarészeket is tartalmazni kell.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció az Önkormányzat külön rendelete szerint kiadott beépítési előírásban foglalt – a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, illetőleg a településképi illeszkedésre vonatkozó egyéb – javaslatokról eltérő megoldást tartalmaz, az (1) bekezdés a) pontja szerinti műleírásban az eltérést indokolni kell.

## 28. A településképi véleményezés részletes szempontjai

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

a) megfelel-e a településrendezési eszközben és a településképi rendeletben foglalt kötelező előírásoknak,

b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a település építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve, hogy

c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatokról 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 benapozását, illetve építmények kilátását,

d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén

da) biztosított lesz-e 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) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-e, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület 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 homlokzat 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-e, 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.

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

## **X. Fejezet**

### **A településképi bejelentési eljárás**

#### **29. A településképi bejelentési eljárás hatálya**

**78. §** A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki/amely Ecsér közigazgatási területén

a) jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,

b) a közigazgatási területen reklám-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki, illetve

c) meglévő építmény rendeltetését – részben vagy egészben – megváltoztatja.

#### **30. A településképi bejelentéshez kötött eljárások**

**79. §** (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a Kr.-ben szereplő általános településképi követelmények és jelen rendeletben foglalt reklám és reklámhordozó elhelyezési követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.

(2) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Tvtv-ben, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm.

rendeletben (a továbbiakban: Tr.) és a jelen rendeletben foglalt eljárási szabályok szerint folytatja le.

(3) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év.

(4) A reklám és reklámhordozó elhelyezése a településképi bejelentés alapján – a Polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatának birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(5) E rendeletben foglalt településképi kötelezettségek megsértésével kapcsolatos hatósági eljárásra a Tvtv., a Tr. és a Kr. illetve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

**80. § (1)** A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a jelen rendeletben foglalt reklám és reklámhordozó, hirdetőtábla, hirdetővitrin elhelyezési követelményei, jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás közzététele, valamint az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló kormányrendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül

1. A helyi védelemmel érintett épület esetén, valamint a településképi szempontból meghatározó történeti településmag, későbbi, tervezett lakóterületek, tömbházak területén

1.1. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászárói – áthidalóját nem érintő – cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

1.2. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának megváltoztatása.

1.3. Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.

1.4. Nem emberi tartózkodásra szolgáló közterületről látható építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50,0 m<sup>3</sup> térfogatot és a 3,0 m gerincmagasságot.

1.5. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.

1.6. Közterülettel határos kerítés építése, felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése.

1.7. Kerti építmény építése, meglévő felújítása, amennyiben közterületről láthatóan elő- vagy oldalkertben helyezkedik el.

1.8. Közterületről látszó klíma, szellőző, levegő hőszivattyú kültéri egysége, napelem, napkollektor, áru- és pénzautomata, helyi védettségű épületen riasztórendszer kültéri egység építményen való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit

a) megváltoztatni,

b) átalakítani,

c) elbontani,

d) kicserélni,

e) megerősíteni, vagy

f) újjáépíteni.

1.9. Elektronikus hírközlési építmény:

a) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha annak bármely irányú mérete a bruttó 6,0 m-t nem haladja meg, vagy

b) az antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 m-t nem haladja meg.

(2) Az építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött – építési munkák csak településképi bejelentési eljárás alapján végezhetők.

**81. §** (1) 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

ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,

bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve

bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha

d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni továbbá minden olyan esetben, amikor településrendezési eszköz a rendeltetés-módosítást feltételekhez köti, illetve járulékos beavatkozásokra vagy intézkedésre vonatkozó kötelezettséget ír elő.

**82. §** Amennyiben a reklám és hirdető berendezések elhelyezésére közterületen kerül sor, a közterület-használati szerződés megkötésére csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a bejelentés tudomásulvételét tartalmazó igazolás alapján és az abban meghatározott kikötések figyelembevételével kerülhet sor.

### **31. A településképi bejelentési eljárás lefolytatása**

**83. §** (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A dokumentációt megfelelő jogosultsággal rendelkező tervezőnek kell elkészítenie a 78. § (1) bekezdésben meghatározott építési tevékenységek esetében.

(3) A dokumentáció műszaki tartalma:

1. érintett homlokzat(ok),

2. érintett alaprajz(ok),

3. helyszínrajz a terepviszonyok, szomszédos építmények feltüntetésével,

4. műszaki leírás

5. utcakép és látványterv, fotómontázs

(4) A (3) pontban felsoroltak közül a településképi bejelentési dokumentációnak a megértéshez szükséges tartalmú és kidolgozottságú munkarészeket kell tartalmaznia.

(5) A 78-79 § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a (7) bekezdés szerinti igazolás birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(6) A polgármester a tervezett építési tevékenységet reklámelhelyezést vagy rendeltetésváltoztatást – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, ha a bejelentés

a) megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2) bekezdésben előírt követelményeknek,

b) a tervezett építési tevékenység, illetve reklám illeszkedik a településképhez,  
 c) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

(7) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetés-változtatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

a) nem felel meg a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott, továbbá – a csatolandó dokumentációt illetően – a (2), (3) és (4) bekezdésben előírt követelményeknek,

b) a tervezett rendeltetés-változás ne illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve, ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve korlátozza.

(8) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.

(9) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

## **XI. Fejezet**

### **A településképi kötelezés, településképi bírság**

#### **32. A településképi kötelezési eljárás általános szabályai**

**84. §** A polgármester a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezései szerint településképi kötelezési eljárást folytathat le a településképi követelmények be nem tartása esetén.

**85. §** A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul

- a) bejelentés, vagy
- b) a hivatal részéről eljáró személy észlelése alapján.

#### **33. A településképi kötelezés és bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**86. §** (1) A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester településképi kötelezés formájában az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, vagy elbontására kötelezheti.

(2) A polgármester a kötelezettet 1.000.000,- forintig terjedő, de legalább 100.000,- forint ismételt kiszabható pénzbírság megfizetésére kötelezheti, ha a kötelezett a kötelezésnek határidőre nem tesz eleget.

(3) A bírság kiszabásánál figyelembe veendő mérlegelési szempontok:

- a) a jogellenes tevékenység súlya és a felróhatóság mértéke,
- b) a bírságnak ugyanazon mulasztás esetén történő ismételt kiszabása esetén az előző bírságok száma és mértéke.

(4) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott döntés ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, az Ecsér Nagyközség Önkormányzat Képviselő-

testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő – de legalább 8 nappal később tartandó – ülésén dönt.

**87. §** A kiszabott településképi bírságot a jogerőre emelkedéstől számított 30 napon belül átutalással vagy postai készpénzutasítással megfizetni kell.

**88. §** E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

## **XII. Fejezet**

### **Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

#### **34. Védett építészeti értékek megőrzésének támogatása**

**89. §** (1) Az Önkormányzat az értékvédelmi szempontból egyedi védett épületek korhű felújításához, rekonstrukciójához az éves költségvetési rendeletben meghatározott „Ecsér Nagyközség Értékvédelmi Támogatás” terhére támogatást nyújthat.

(2) A támogatást pályázat útján lehet igénybe venni.

(3) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.

(4) Az elnyert támogatás nem haladhatja meg a pályázat mellékletét képező költségvetés 75 %-át és egyúttal nem lehet több nettó 800.000.-Ft-nál.

(5) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően az Önkormányzat írja ki. Amennyiben a rendelkezésre álló keret nem kerül felhasználásra, az Önkormányzat dönthet ismételt pályázat kiírásáról.

**90. §** (1) A pályázatot a tulajdonos nyújthatja be a polgármesterhez.

(2) A pályázatnak tartalmaznia kell:

a) megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkező építész tervező által készített, a tervezett építési tevékenység megérthetőségéhez szükséges szintű építészeti tervdokumentációt, valamint műszaki leírást a hiteles helyreállításhoz szükséges eredeti állapotot ismertető dokumentumokkal (esetenként archív terv, archív kép, történeti leírás),

b) fényképeket a védett értékről, épületrészről,

c) a megvalósítást szolgáló részletezett, tételes költségvetést azokról a várható költségekről, melyek közvetlenül a védett érték megőrzését szolgálják,

d) banki igazolást az árazott költségvetésben szereplő összeg megpályázott részén felüli pénzösszeg elkülönített számlán történő elhelyezéséről,

e) a támogatás meghatározott célra és határidőn belül történő felhasználására vonatkozó előzetes kötelezettségvállaló nyilatkozatot.

(3) A pályázat csak az összes melléklet egyidejű benyújtásával érvényes. Nyilatkozatok utólagos pótlására egyszer van lehetőség a kiírásban rögzített határidő figyelembevételével.

(4) A pályázati kiírás a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

(5) A pályázat benyújtásának határidejét a pályázati kiírásban kell meghatározni.

**91. §** (1) A beérkezett pályázatokat az Önkormányzat a soron következő ülésén bírálja el.

(2) Az Önkormányzat szakmai szempontok alapján dönt a támogatás odaítéléséről.

(3) A pályázókat írásban kell értesíteni a pályázat eredményéről.

**92. §** (1) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester támogatási szerződést köt.

(2) Engedély, vagy bejelentés köteles munka esetén a nyertes pályázóval a támogatási szerződés csak a szükséges jogerős döntés megléte esetén köthető.



(3) A szerződésben rögzíteni kell a támogatás folyósításának idejét és módját, a támogatás felhasználásának módját, határidejét, az elszámolás, a felhasználás ellenőrzésének szabályait, a szerződésszegés jogkövetkezményeit.

(4) A támogatás összegét annak átvételétől számított egy éven belül fel kell használni, és a felhasználást követő 30 napon belül azzal el kell számolni.

### XIII. Fejezet Záró- és átmeneti rendelkezések

#### 35. Hatálybalépés

93. § (1) Jelen rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

#### 36. Hatályon kívül helyező rendelkezések

94. § E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti az Ecsér nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 7/2008. (IV. 17.) Kt. rendelet 4. § (9) és (10) bekezdése, 5. § (5) bekezdése, 9. § (4) bekezdése, 11. § (4) bekezdése, 14. § (4) bekezdése, 22. § (7) bekezdése, 23. § (6) bekezdése és 47. § (5) bekezdése.



Záradék:



A rendelet 2017. december 14. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel és [www.ecser.hu](http://www.ecser.hu) honlapon történt közzététellel.



*Barta Zoltán*  
Barta Zoltán  
jegyző