

NAGYTARCSA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK
...../2024. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A NAGYTARCSA TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ 15/2018. (IX. 11.)
ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Nagytarcsa településképének védelméről szóló 15/2018. (IX. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 11. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A településképi szempontból meghatározó területek a következők:

- a) történeti településrész,
- b) kisvárosias lakóterületek,
- c) kertvárosias lakóterületek,
- d) gazdasági területek,
- e) beépítésre nem szánt területek.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.”

2. § A TKR. 12. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(5) Közterületi telekhatáron álló támfalra épített kerítés 1,0 m magasságot meghaladó részének legalább 50%-os átláthatóságot kell biztosítani”

3. § A TKR. 13. § (2), (4), (6) és (5) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) A történeti településrészen lakóépületek építése esetén kizárólag magastető alkalmazható.

(4) A tető hajlásszöge a szomszédos beépítéshez igazodva a történeti településrész területén 30 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb nem lehet.

(5) c) különleges funkcionális, vagy esztétikai esetben a tető egyes részei lapostetővel és 45 foknál nagyobb hajlásszöggel is rendelkezhetnek.

(6) A történeti településrészen és a kertvárosias lakóterületen az építmények hagyományos homlokzatszínezésére és tetőfedési anyagok, színek alkalmazására kell törekedni, ennek biztosítása érdekében

- a) a falfelületek fémlemezből, fém- és műanyag hullám- és trapézlemezről vagy ezeket tartalmazó szendvicspanelből nem készülhetnek,
- b) az egyes építmények színezése csak fehér és meleg-árnyalatú vagy pasztellszínekkel alakítható ki a környezetben kialakult színekhez illeszkedő módon,
- c) tetőhéjalásként hullámpala, fém- és műanyag hullám- és trapézlemez vagy ezeket tartalmazó szendvicspanel nem alkalmazható.

**4. §A TKR 17. § helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(1) Klímaberendezések, hőszivattyúk elhelyezésének szabályai:

- a) a **kisvárosias lakóterületeken** meglévő épületen ablakklíma berendezés és klímaberendezés kültéri egysége
 - aa) erkély, terasz, loggia megléte esetén csak azon belül rejtett, vagy takart módon,
 - ab) az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el,
 - b) a **történeti településrészen** ablakklíma berendezés, klímaberendezés kültéri egysége, hőszivattyú kültéri egysége
 - ba) az épület közterület felőli homlokzatán csak rejtett, vagy takart módon helyezhető el,
 - bb) a nem közterület felőli homlokzaton a szomszédos telekhatártól számított 3,50 méteren belül nem helyezhető el,
 - c) a **kertvárosias lakóterületeken** ablakklíma berendezés, klímaberendezés kültéri egysége, hőszivattyú kültéri egysége
 - ca) az épület közterület felőli homlokzatán csak rejtett, vagy takart módon helyezhető el,
 - cb) a nem közterület felőli homlokzaton a szomszédos telken lévő lakóépülettől számított 9,0 méteren belül nem helyezhető el.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területeken a háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetősíkba, attól legfeljebb 10 %-os eltéréssel telepíthető, lapos-tetős épületre legfeljebb 45%-os dőlésszögben helyezhető el.
- (3) Szellőző, kémény az épület közterület felőli homlokzatára nem helyezhető el, az csak az épület alárendeltebb homlokzatára telepíthető.
- (4) A **gazdasági területeken** az épületgépészeti berendezések csak rejtett vagy takart módon helyezhetők el.”

5. §A TKR 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Nagytarcsa közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tvtv.), valamint a Tvtv. felhatalmazása alapján kiadott, a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Rr.) tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.”

6. §A TKR 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A települési főépítési szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező:

- a) az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében,
- b) helyi védett értéket érintő építési tevékenység esetében,
- c) településképi szempontból meghatározó területen megvalósuló építési tevékenység esetében.”

7. §A TKR 24. §-a a következő (2)-(3) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében a kötelező szakmai konzultáció kérelméhez mellékelni kell:

- a) a tervezett építési tevékenység olvasható és értelmezhető méretű, papíralapú építészeti-műszaki dokumentációját, az alábbi tartalommal:
 - aa) műszaki leírás, a telepítésről és az építészeti kialakításról,
 - ab) helyszínrajz, a szomszédos építmények és terepviszonyok feltüntetésével,



- ac) tervezett állapot alaprajzai,
 - ad) legalább két, egymásra merőleges irányban felvett metszet,
 - ae) valamennyi külső nézetet ábrázoló homlokzati terv, anyaghasználat és színek feltüntetésével,
 - af) legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt látványterv vagy modellfotó, a környezet ábrázolásával,
 - ag) utcakép, színterv,
 - ah) terepszint feletti beépítettség mértéke, terepszint alatti beépítettség mértéke, épületmagasság, zöldfelületi arány és szintterületi mutató számítás idomtervei,
- b) a tervezett építési tevékenység megvalósításával kapcsolatos tulajdonosi, illetve tervezői nyilatkozatot.
- (3) A kötelező szakmai konzultáció során a kérelmező újabb szakmai konzultációra kötelezhető, amennyiben:
- a) a dokumentáció nem felel meg a jelen rendeletben meghatározott településképi követelményeknek,
 - b) nincs igazolva az építési tevékenységhez kapcsolódó, a helyi építési szabályzat előírásaiban meghatározott követelmények betartása.”

8. § A TKR IV. fejezete a következő 12/A-12/C. alcímekkel egészül ki:

„12/A. Településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

24/A. § (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik —~~építési-~~, ~~összevont-~~ vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően.

(2) A polgármester a települési főépítész szakmai álláspontjára alapozva folytat le településképi véleményezési eljárást.

12/B. A településképi véleményezés részletes szempontjai

24/B. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

- a) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció írásba foglalt – a (város)építészeti és településképi illeszkedésre vonatkozó – javaslatait, véleményét,
 - b) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e,
 - c) megfelel-e jelen rendeletben meghatározott településképi követelményeknek.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja, telepítése megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, meglévő építmények bővítése esetén
 - ca) biztosított lesz vagy biztosított marad az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - cb) 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, az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza, zavarja indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,
 - c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét,
 - d) megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló - a közterületet érintő - beavatkozásokra.
- (4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő üzlet- és cégjelzések és az egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és kialakítására, továbbá olyan épületen reklám, hirdetmény elhelyezésére, amelyen azt jogszabály lehetővé teszi,
 - 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, tetőkiemelései és esetleges tetőfelépítményei vonatkozásában - megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.

12/C. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

- 24/C. § (1) A településképi véleményezési eljáráshoz a kérelmező 1 példány kérelmet és 1 példány papír alapú, építészeti-műszaki tervdokumentációt nyújt be postai úton vagy ügyfélfogadási időben a Polgármesteri Hivatalban, egyidejűleg az építészeti tervdokumentációt elektronikusan az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszer által biztosított tárhelyre feltölti.
- (2) A tervdokumentáció tartalmát a települési főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció nem felel meg a (4) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményeknek a főépítész 5 napon belül hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
 - (3) Az előzetes állásfoglalások alapján a polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, és gondoskodik annak határidőben történő továbbításáról.
 - (4) A településképi véleményezési építészeti-műszaki tervdokumentációnak a településképi követelményeknek való megfelelés igazolásához az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:
 - a) műszaki leírás, a telepítésről és az építészeti kialakításról, parkolómérleg számítással,
 - b) helyszínrajz, a szomszédos építmények és terepviszonyok feltüntetésével, az érintett közterület adottságainak, berendezéseinek, műtárgyainak és növényzetének ábrázolásával,
 - c) meglévő állapot alaprajzai – átalakítás, bővítés esetén,
 - d) tervezett állapot alaprajzai,
 - e) legalább két, egymásra merőleges irányban felvett metszet,



- f) homlokzatok,
- g) utcakép a kerítés ábrázolásával és anélkül, színterv,
- h) legalább két-két madártávlati, valamint szemmagasságból ábrázolt látványterv vagy modellfotó, a környezet ábrázolásával,
- i) épületmagasság és homlokzatmagasság számítás idomtervei,
- j) terepszint feletti beépítettség mértéke, terepszint alatti beépítettség mértéke, zöldfelületi arány és szintterületi mutató számítás idomtervei,
- k) amennyiben előzetes írásbeli tájékoztatás, konzultáció történt, akkor a tájékoztató (emlékeztető), és annak esetleges mellékletei,
- l) bővítés, átalakítás esetén a meglévő épület tervdokumentációja,
- m) tulajdonosi és tervezői nyilatkozat.”

9. § A TKR 25. §-a a következő (3)-(4) bekezdéssel egészül ki:

- „(3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a csomagautomaták elhelyezése, nem emberi tartózkodásra szolgáló épületek építését, illetve elhelyezését megelőzően az építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek esetében.
- (5) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le az építmények rendeltetésének és a rendeltetési egységek számának megváltoztatása esetében, ha a rendeltetésmódosítás nem tartozik az Étv. 57/F. §-ának hatálya alá.”

A TKR IV. fejezete a következő, 15. alcímmel egészül ki:

15. A településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság

29.§ (1) Amennyiben az ingatlan tulajdonosa e rendeletben foglalt településképi követelményeket nem tartja be, az önkormányzat végzésben felhívja a tulajdonos figyelmét a jogszabálysértés tényére, megfelelő határidőt biztosítva a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) A határidő leteltét követően az önkormányzata vonatkozó jogszabályoknak megelőzően helyszíni szemle lefolytatásával ellenőrzi a jogszabálynak megfelelő állapot tulajdonos általi helyreállítását.

(3) A határidő eredménytelen eltelté esetén az önkormányzat e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében kötelezési eljárást folytat le, szükség esetén kötelezést bocsát ki.

(4) Az önkormányzat a határidő eredménytelen elteltét követően az ingatlan tulajdonosát a településképi előírások betartására kötelezi, egyúttal településképi-védelmi bírságot szab ki.

A településképi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek összege

- természetes személy esetén: 100.000 Ft-tól 200.000 Ft-ig terjed,
- jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet esetén: 100.000.Ft-tól 2.000.000 Ft-ig terjed.

(5) Az önkormányzat az eset összes körülményeit mérlegelve dönt a településképi-védelmi bírság kiszabásáról és a bírság összegének meghatározásáról. Ennek keretében mérlegeli különösen:



- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a településképp védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét,
- d) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- e) a jogsértő állapot időtartamát,
- f) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- g) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását.

A településképp-védelmi bírság kiszabásánál súlyosbító körülményként kell értékelni, ha a kötelezettet korábban azonos vagy hasonló cselekmény, mulasztás miatt 5 éven belül e rendelet szerinti bírsággal sújtották.

A 29.§ (4) bekezdésében meghatározott határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a polgármesterhez benyújtott, a Nagytarcsa Község Önkormányzat Képviselő-testületének címzett fellebbezésnek van helye. A fellebbezésről a Képviselő-testület a beérkezést követően, soron következő ülésén dönt.

(6) Az önkormányzat a kötelezésben foglaltak nemteljesítése esetén a kötelezést tartalmazó döntés végrehajtását foganatosítja, mely során a meghatározott cselekményt a tulajdonos költségére elvégzi.

Az eljárással felmerült költségek megfizetése a tulajdonost terhelik.

A településképi kötelezési eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény, a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény, a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

10. § (1) A TKR 23. § (1) bekezdésében a „benyújtott” szövegrész helyébe a „benyújtott papír alapú” szöveg lép.

11. § Hatályát veszti a TKR 2.§ (2) bekezdése és a 14.§ (1) bekezdése.

12. § (1) A TKR 1. melléklete helyébe jelen rendelet *1. melléklete* lép.
(2) A TKR 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

13. § (1) Hatályát veszti a község építészeti örökségének védelméről szóló 6/2018. (III. 14.) önkormányzati rendelet.

(2) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. Jelen rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

Nagytarcsa, 2024.....



Barna Ervin
polgármester

Dr. Kuji Eszter
jegyző

Záradék:

Rendelet kihirdetése: 2024....

Dr. Kuji Eszter
jegyző



1. melléklet Településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
	Településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása	m=1:10.000

A papír dokumentáció egyes tervlapokat A/4, vagy A/3-as lapméretűre kicsinyített változataikban tartalmazza. A CD dokumentáció változatban ezek a tervlapok is a fenti méretaránynak megfelelő felbontással, szabadon nagyítható digitális pdf formátumban szerepelnek és így méretarányhelyesen nyomtathatóak ki. A papír térképek esetén a papírnyomat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

**2. melléklet****Helyi védett értékek listája**

1. A TKR 3. mellékletében foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	cím	hatsz.
Evangelikus templom és hősi emlékmű, zöldterületi környezetével	Rákóczi u.	504 505

2. A TKR 3. mellékletében foglalt táblázat 8. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	cím	hatsz.
Lakóépület	Rákóczi u. 26.	448/10



INDOKLÁS

A Nagytarcsa településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet hatályba lépését követő gyakorlati tapasztalatok, valamint települési főépítész foglalkoztatásának nyomán a 15/2018. (IX. 11.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek pontosítása, valamint településkép-érvényesítési eszközök részletes szabályaival történő kiegészítése vált szükségessé.

Az 1. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területek meghatározása, és rendelkezés a térkép mellékleten történő lehatárolásukról.

A 2. §-hoz

A történeti településmag területén és a lakóterületeken található építmények tetőfelületeinek anyaghasználatára vonatkozó településképi követelmén pontosítása.

A 3. §-hoz

A klímaberendezések elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények pontosítása, valamint a kiegészítő rendelkezés a gazdasági területeken gépészeti berendezések elhelyezésének településképi követelményire vonatkozóan.

A 4. §-hoz

Szövegpontosító rendelkezés.

A 5. §-hoz

A szakmai konzultációra vonatkozó szövegpontosító rendelkezés.

A 6. §-hoz

A szakmai konzultáció részletszabályainak meghatározása, a szakmai konzultációhoz szükséges dokumentáció meghatározása.

A 7. §-hoz

A településképi véleményezési eljárás alkalmazási körének, részletes szempontjainak és eljárási szabályainak meghatározása.

A 8. §-hoz

A településképi bejelentési eljárás alkalmazási körének kiterjesztésére vonatkozó rendelkezések.

A 9. §-hoz

A településképi kötelezés és településképi bírság részletes szabályainak megállapítása.

A 10. §-hoz

Szövegpontosító rendelkezés.

A 11. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása térképi melléklet cseréjéről szóló rendelkezés. A telekalakítások következtében a helyi védett értékek helyrajzi számának pontosítása.



A 12. §-hoz
Hatályba léptető rendelkezések.



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazoló részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte:

1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások
A korábban a felsőbb szintű jogszabályokban bekövetkezett változások (Étv. 33/A. §) miatt, valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) rendelkezései értelmében a települések felhatalmazást kaptak a településkép-érvényesítési eszközök részletszabályainak megalkotására. A településkép-érvényesítési eszközök alkalmazásával rendezett településkép alakítható ki.
2. környezeti és egészségi következményei
Nincsenek.
3. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
A településkép-érvényesítési eszközök (településképi véleményezési eljárás, településképi kötelezés) bevezetésével, illetve a településképi bejelentési eljárás alkalmazási körének bővítésével kis mértékben nőnek a főépítész és a műszaki osztály adminisztratív terhei.
4. a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
Az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenység esetében a településképi követelmények és a helyi építési szabályzat szerinti beépítési szabályok betartatása a kötelező szakmai konzultációval biztosítható. A településképi véleményezési eljárással az önkormányzat számára véleményezési lehetőség biztosítása az építési engedéllyel megvalósítható épületek tekintetében.
5. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek
Nincs szükség ehhez kapcsolódó további kiadásokra.

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívumként jelentkeznek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
- rendezett településkép	
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
- a településképbe nem illeszkedő épületek megjelenése	