



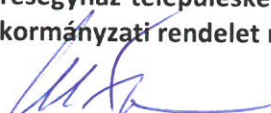
Veresegyház Város Önkormányzata

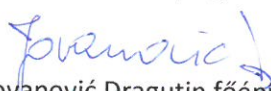
2112 Veresegyház, Fő út 35. tel.: 28-588-600 fax: 28-588-646

Előterjesztés

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024.(X.4.) önkormányzati rendelet 21.§ (3) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. szeptember 17-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítása

Előterjesztő: 
Cserháti Ferenc polgármester

Közreműködött: 
Jovanović Dragutin főépítész

Szakmai egyeztetés: -

Az előterjesztés a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben, valamint a reklám és a reklámeszköz elhelyezésének szabályairól szóló 476/2024. (XII. 31.) Korm. rendeletben foglaltakon alapul.

Tárgyalta: Pénzügyi és Jogi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 39/2025. (II. 19.) Kt. határozatában döntött Veresegyház településképeinek védelméről szóló rendeletének módosításáról, és hozzájárult a rendelet módosítására irányuló eljárás megindításához.

A Pestterv Kft. 2025 júliusában elkészítette a véleményezési dokumentációt.

A véleményezési eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. §-ban foglaltak szerint a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális egyeztető felületen (E-TÉR) elindítottuk.

Az E-Tér rendszer egyeztető felületén, a véleményezés során a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya és a Duna-Ipoly Nemzeti Park adott állásfoglalást.

Az államigazgatási szervekkel történő egyeztetés során az Állami főépítész által tett észrevételt tudomásul vettük és annak megfelelően a szövegi módosítások megtörténtek. A többi államigazgatási szervtől érdemi észrevétel nem érkezett.

A partnerségi egyeztetés során a bevont partnerek részéről beérkezett észrevételeket és az azokra adott válaszokat az előterjesztés mellékletét képező „Tervezői válaszok” dokumentum tartalmazza.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. §, valamint a 70. § a) pontjában foglaltaknak megfelelően a 11. számú melléklet szerinti államigazgatási szervekkel, továbbá a partnerekkel történő partnerségi egyeztetés az elektronikus E-TÉR felületen, valamint azon kívül megtörtént, a véleményezési szakasz lezárult.

A 419/2021. (XII.15.) Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése értelmében a polgármester ismerteti a Képviselő-testülettel az egyeztetés eredményét és a rendelet tervezetét, mely elfogadásáról a Képviselő-testület dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a véleményezés és partnerségi egyeztetés eredményét elfogadni, és a rendelet módosításáról dönteni szíveskedjen.

Veresegyház, 2025. szeptember 4.



Cserháti Ferenc
polgármester

Pénzügyi egyeztetés:

Az előterjesztés pénzügyi fedezetet nem igényel.



Jeszenszkiné Szikra Brigitta
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés ellen törvényességi kifogást nem emelek:



dr. Kiss Béláné
jegyző

Mellékletek:

- 39/2025. (II. 19.) Kt. határozat
- Államigazgatási szervek - E-TÉR véleményekre adott tervezői válaszok
- Rendeletmódosítási javaslat
- Hatásvizsgálati lap

Határozati javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendeletének módosításával kapcsolatban beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat elfogadja.

Határidő: 2025.09.17.

Felelős: polgármester, jegyző

Rendeletalkotási javaslat:

Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a/2025. (.....) önkormányzati rendeletét Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról.

K I V O N A T

Készült: Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. február 19-én megtartott rendes nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

39/2025.(II.19.) Kt. határozat:

- 1./ Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete szükségesnek tartja Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Veresegyház településképeinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendeletének módosítását.
- 2./ A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a PESTTERV Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft-vel kösse meg a rendeletmódosítás elkészítésére vonatkozó tervezési szerződést.
- 3./ A Képviselő-testület hozzájárul a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének Veresegyház településképeinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet módosításához szükséges eljárás lefolytatásához.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Kmf.

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Cserhádi Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hitelül: Veresegyház, 2025. február 19.

dr. Kiss Béláné
jegyző





**VERESEGYHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ
28/2017. (XII. 21.) Ö.K. RENDELET MÓDOSÍTÁSA
TERVEZŐI VÁLASZOK**



Budapest, 2025. augusztus



Projektszám: 1431

Veresegyház város településképeinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) Ö.k. rendelet módosítását Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

	Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet Telefon: (+36-1) 2670508, 2677078 E-mail: pestterv@pestterv.hu; Honlap: www.pestterv.hu
---	---

A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:

Településrendezés,
irányító tervező és
projekt menedzser:


Pekár Zoltán
településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-3463
tervezői jogosultság: TT/1

Építészet


Dénes Katalin
okl. építésmérnök

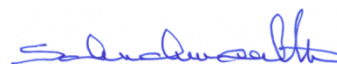
szakképesítés: okl. építésmérnök,
műemlékvédelmi szakmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 01-5656
tervezői jogosultság: É

Települési főépítész

Jovanovic Dragutin
okl. településmérnök, építőmérnök

szakképesítés: okl. településmérnök
építész kamarai névjegyzéki szám: 13-1958

Ügyvezető igazgató:


Schuchmann Péter

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

Budapest, 2025. augusztus

**TERVEZŐI VÁLASZOK**

A véleményezési eljárás során érkezett szakhatósági véleményekre adott tervezői válaszok:

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET		
	észrevétel	tervezői válasz
Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda iktatószám: PE/AF/00321-2/2025. kelt: 2025. július 28.	Felhívjuk a figyelmet, hogy a R. 45. § meghatározza a településképi véleményezési eljárás megindításának formáját.	A TKR tervezett 27. §-a az R. alapján módosításra került.
	Felhívjuk a figyelmet, hogy a támfalépítésre vonatkozó, mértéket meghatározó előírások a helyi építési szabályzatban szerepeltethetők, településképi rendeletben annak látványára adható előírás, ha szükséges. (tervezet 30. § (1), h)	A 30. § (1) bekezdésben a településképi bejelentés köteles tevékenységek szerepelnek, a támfalépítésre vonatkozó, mértéket meghatározó előírás nincs a tervezetben. A 30. § (1) bek. h) pont a 419/2021. (VII. 15.) 13. melléklet 16. pontja szerint került meghatározásra a tervezetben.
	Felhívjuk a figyelmet, hogy a beépítési móddal összefüggő rendelkezéseket nem lehet a településképi rendeletben előírni. TKR-tervezet felülvizsgálatát kérjük (3. § (4) bekezdés)	Rendben a módosító rendelet-tervezet 3. § (4) bek. [=TKR tervezet 18. § (3) bek.] törlésre került.
	Kérjük, ne hivatkozzon be merev hivatkozással magasabbrendű jogszabályt annak változékonysága miatt.	A merev hivatkozások helyett általános hivatkozás került alkalmazásra a TÉKA, a 419/2021. Korm. rendelet és a 281/2024. Korm. rendelet esetében is.
	Megjegyezzük, hogy a településképi védelmi bírság összegéről és egyéb eljárási cselekményekről, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény rendelkezik, ezért nem javasolt azon rendelkezések megismétlése a rendeletben. (35. § (4)-(5) bekezdések)	A TKR tervezett 35. § (4)-(5) bekezdései az Méptv. alapján módosításra került.
	Felhívjuk a figyelmét, hogy a településképi rendelet dokumentációját az R. 70. § a) pont alapján a szervekkel és partnerekkel egyeztetni kell a R. 65. § vagy 75. § szerint.	Az eljárás során a szervekkel és partnerekkel történő egyeztetés lezajlott.
	A rendelet megalkotásakor jegyzőikontroll javasolt.	A módosító rendelet-tervezetet a jegyző felülvizsgálta.
Pest Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály iktatószám: PE/EPO/747-4/2025. kelt: 2025. augusztus 5.	Veresegyház Város településképi rendeletének jelen módosítása az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján műemléket, műemléki környezetet, régészeti lelőhelyet közvetlenül nem érint. Erre való tekintettel osztályom a tervezett módosításokat tudomásul veszi, azokkal kapcsolatban kifogást nem emel.	---



Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály iktatós szám: 10295- 2/2025/h kelt: 2025. július 22.	A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik , a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek .	---
Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság iktatós szám: K/18390-2/2025. kelt: 2025. augusztus 5.	A tervezett módosítások hírközlési érdeket nem sértenek , elfogadásuk ellen az NMHH kifogást nem emel .	---
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság iktatós szám: DINPI/4419- 1/2025 kelt: 2025. augusztus 8.	A módosítások következtében álláspontunk szerint táj- és természeti értékekben kedvezőtlen változás nem valószínűsíthető, így táj- és természetvédelmi szempontból Igazgatóságunk a tervezett módosítások ellen kifogást nem emel .	---
Partnerek észrevételei		
Bauer András kelt: 2025. július 25.	A 2. § (3) bekezdés szerint „(3) <i>Épülettől különálló, önálló tartószerkezeten síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok elhelyezése nem megengedett.</i> ” Árnyékos tetők esetén ez kizárja a napenergia-használat lehetőségét. A fenntarthatóság szempontjából rugalmasabb szabályozás lenne kívánatos, akár egyedileg engedélyezve, megfelelő esztétikai megoldással vagy zöldítéssel hasonló területnagyságon. A városban jelenleg meglévő hasonló rendszerekkel mi lesz így? Azok maradhatnak az új szabály szerint? Ha igen, akkor miért?	A követelmény azt kívánja elérni, hogy meglévő építmények tetőfelületein kerüljenek elhelyezésre napelemek, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok. Csak ezen berendezések elhelyezésére nem épüljenek új építmények.
	A 3. § (2) bekezdés b) pont szerint „ <i>utcafronti tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el.</i> ” Ez esztétikai szempontból érthető, de energiahatékonyság szempontjából problémás lehet, ha nincs másik tetőfelület. Ráadásul a napelemek manapság hozzátartoznak a városképhez, teljesen indokolatlan ilyen formán korlátozni az elhelyezést. Ahogy egy modern templomnak része a LED-es világítás, a kivetítő, a kamerák, mikrofonok, hangszórók, ugyanúgy egy napelemnek a tetőn sem kellene problémának lennie, muszáj haladni a korrallal.	Az előírás csak a helyi védett építményekre vonatkozik (nem a településen található összes épületre). Helyi védett épületeket a TKR 2. melléklete tartalmazza. Ezek esetében nem – az utcakép és az építészeti értékeinek megőrzése érdekében – elfogadható az utcafronti tetőfelületen napelem, napkollektor elhelyezése,
	A 7. § (5) bekezdésben szereplő bírság aránytalan lehet magánszemélyek számára kisebb hibák vagy jóhiszemű mulasztás	A TKR tervezet szerint, ha megállapításra kerül a mulasztás vagy a településképi követelmény megsértése, az



	esetén. Érdemes lenne enyhébb, figyelmeztetésen alapuló szankcióval kezdeni, felszólítani az orvoslásra az azonnali szankció helyett.	önkormányzat előbb figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt szab ki a jogszabálysértés megszüntetésére. Tehát az eljárás figyelmeztetésen alapul, ennek eredménytelensége esetén történik meg a bírság kiszabása.
	Ha a 3. § (3) bekezdések (2a) és (2b) pontjai alapján a világosszürke tetőborítások tiltásra kerülnek esztétikai szempontok miatt, akkor a manapság divatos sötétszürke vagy fekete tetőborításokat is meg lehetne tiltani, nem feltétlen az esztétika, hanem inkább a környezetvédelem miatt. A sötét tetőborítás erősíti az üvegházhatást, mert elnyeli a nap hőjét, továbbá a házban magasabb nyáron a hűtésre használt energiafelhasználás. Nem azonnali tiltással, hanem átmeneti türelmi idővel számolva.	A tetőfelületek „világosszürke” színárnyalata – különösen a lakóterületeken, a településközponti, valamint intézményi területeken és vegyes területeken – a tetőfelületekre nem jellemző.
Ujhelyi Gyula kelt: 2025. augusztus 5.	Isd. 28576-10/2025. levél	A településképi rendelet-tervezetben az önkormányzat csak a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben kapott felhatalmazás szerinti településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképvédelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények helyi részletszabályait, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát állapítja meg. A településképi rendelet előírásait a településképi arculati kézikönyvben foglaltak alapozták meg.
Dr. Varga Kálmán kelt: 2025. július 27.	Épületek helyi védettsége	A településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell a helyi építési szabályzatba beépíteni. A helyi védettségek áttekintését, bővítését ennek során tervezi az önkormányzat, mivel akkor örökségvédelmi



		hatástanulmány keretében megvizsgálható az épített környezet, és javaslat tehető további helyi védelmek elrendelésére. Javaslatait a fenti szabályozás kidolgozása során figyelembe veszi az önkormányzat.
	Régészeti lelőhelyek	A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv tartalmazza a régészeti lelőhelyekkel kapcsolatos előírásokat, lehatárolásokat.
	Közterületek	A javaslatok alapvetően nem a rendelet előírásaira, hanem azok betartására, betartatására vonatkozik.

A fentiek alapján módosított rendelet-tervezetet külön dokumentum tartalmazza.

Rendelet-tervezet

Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (IX. 18.) önkormányzati rendelete**Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Veresegyház város jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében, [2] az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet bevezetője helyébe a következő rendelkezés lép:

„Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Veresegyház város jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:”

2. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A rendelet alkalmazása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: Ttr.) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.”

3. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 3. §-a a következő 9–15. ponttal egészül ki:

(E rendelet alkalmazásában:)

- „9. Szolgáltató automata: jelenti a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: TÉKA) meghatározott szolgáltató automatát.
- 10. Megújuló energiaforrás műtárgya: jelenti TÉKA-ban meghatározott megújuló energiaforrás műtárgyát.
- 11. Épületgépészeti berendezés: háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések, ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is.
- 12. Textúra: adott felület, anyag vagy rendszer látható, tapintható vagy érzékelhető szerkezete, mintázata.
- 13. Üzletjelzés: reklámnak nem minősülő, falsíkra merőleges cégér, üzlettábla, üzletfelirat és a vállalkozást ismertető vagy népszerűsítő egyéb felirat, mely tartalmazhatja a rendeltetési egység funkcióját, nevét, jelképét, lógóját, címerét, az alapítás évét.
- 14. Üzlettábla: a rendeltetési egységet magában foglaló épületre vagy valamely építményre táblaként elhelyezett üzletjelzés.
- 15. Üzletfelirat: önálló betűkből álló festett vagy szerelt üzletjelzés.”

4. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 8. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az értékvizsgálat alapja – a Ttr. előírásain túl – az értékvizsgálati tanulmány, amely

- a) történeti, esztétikai és szerkezeti értékvizsgálati fejezetből áll,
- b) a védett területen álló, de egyedileg nem védett épület esetén az (5) bekezdés a) pontjában meghatározottakon túl a tanulmány része a terület további felhasználását, a leendő beépítés jellemző paramétereit, a gépjárművek elhelyezését és a zöldfelület kialakítását tartalmazza.”

5. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az üzlethelyiség nyílászárója – kirakata – üvegfelülete 50%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik. Fólia, festés vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felület csak az üvegfelületek belső felületén helyezhető el. Előnyben kell részesíteni az önálló betűkből és grafikából álló megjelenést.”

6. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet III. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„9/A. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

13/A. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területek a következők:

- a) településközpont,
- b) kisvárosias lakóterületek,
- c) hagyományos kertvárosias lakóterületek,
- d) új kertvárosias lakóterületek,
- e) falusias lakóterületek,
- f) intézményi és vegyes területek,
- g) gazdasági területek,
- h) különleges területek,
- i) közparkok területe,
- j) beépítésre nem szánt területek,
- k) zárt sorú beépítési módú területek.

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

7. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Helyi védett építményen

- a) megújuló energiaforrás műtárgya, épületgépészeti berendezés, antenna, parabola csak takartan helyezhető el, közterületről nem látható homlokzaton,
- b) utcafronti tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el,
- c) a kondenzációs gázkészülékek kéményein kívül valamennyi épített vagy szerelt kéményt vakolt vagy téglahatású burkolattal kell ellátni.

(7) Helyi védett építmény telkén és helyi védett területen szolgáltató automata nem helyezhető el.”

8. §

(1) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 15. §

(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazásától való eltérés nem megengedett.”

(2) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 15. §-a a következő (2a) és (2b) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A lakóterületeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során világos szürke színárnyalat, anyaghasználatban, pala, hullámpala alkalmazása nem megengedett. Cserepes lemez és trapézlemez alkalmazása kizárólag matt, a cserép formájával, színezésével és textúrájával azonos megjelenés esetén megengedett.

(2b) A településközponti, valamint intézményi területeken és vegyes területeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során világos szürke színárnyalat alkalmazása, valamint pala, hullámpala, cserepes lemez, zsindely és trapézlemez alkalmazása nem megengedett.”

9. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A közterület felőli kerítések legalább 10% áttörtségétől való eltérése nem megengedett. Anyaghasználatában tömör fal, lemez, hullámlemez, burkolatlan zsalukő és előre gyártott betonelemek nem alkalmazhatók.”

10. §

(1) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 19. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Cégeket, cégtáblákat és cégfeliratokat, üzletláblákat és üzletfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részleteképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyával.

(2) Üzletenként legfeljebb 1 darab cégér és 1 db üzletlábla vagy üzletfelirat helyezhető el az épület homlokzatán.”

(2) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 19. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Cégtábla, üzletlábla felülete, cégfelirat és üzletfelirat befoglaló mérete nem haladhatja meg a 2,0 m²-t.”

11. §

(1) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Lakóterületeken lakóépület esetén az épület tömegének meghatározó része magastetős fedéssel alakítható ki. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, eltérő követelmények hiányában a tető hajlásszöge 30-50 fok között választható meg.”

(2) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 20. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Csonkás új kertvárosias lakóterületeinek zárt sorú beépítési módú telkein az épületeken csak magastetős tetőkialakítás alkalmazható, amelynek tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(5) Ligetek új kertvárosias lakóterületein csak magastetős tetőkialakítás alkalmazható, amelynek tetőhajlásszöge zárt sorú beépítési mód esetén 45 fok, egyéb esetben 30-45 fok között választható meg.”

12. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közparkok területén létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg.”

13. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 13. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. Berendezésekre vonatkozó településképi követelmények”

14. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. §

(1) Épületgépészeti berendezések – ablakklíma, klíma-berendezés és kültéri egysége, szellőző berendezés – és megújuló energiaforrás műtárgyai meglévő és új épület, épületrész építésének esetében csak a településképet nem zavaró módon, közterületről látható homlokzaton csak épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve helyezhetők el.

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

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

(3) A településközponti területeken, a lakóterületeken, az intézményi és vegyes területeken épülettől különálló, önálló tartószerkezeten síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok elhelyezése nem megengedett.

(4) Az épületek utcai homlokzatán műholdvevő tányérantenna nem helyezhető el.

(5) Szolgáltató automata csak épületben, vagy épület nem közterületre néző homlokzatához illesztve helyezhető el.”

15. §

(1) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építtető köteles legalább egy alkalommal kötelező szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység:)

„a) az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet szerinti egyszerű bejelentéshez kötött, kivéve új lakóépület építése esetében,”

(2) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az építtető köteles legalább egy alkalommal kötelező szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység:)

„c) helyi védett területen található építményt érint.”

16. §

(1) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelmet az építtető vagy a tervező elektronikus formában nyújtja be a főépítész részére.”

(2) A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kötelező szakmai konzultációról a főépítész jegyzőkönyvet készít, melyet a kérelmező elektronikus formában kap meg, és tartalmazza:

- a) a kérelmező (építtető) adatait,
- b) a kérelem beérkezésének időpontját,
- c) a tervezett építési tevékenység rövid leírását,
- d) az érintett ingatlan címét és helyrajzi számát, építési övezeti besorolását,

- e) az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb lényeges információt,
- f) a főépítész lényeges nyilatkozatait és felvetett szakmai javaslatát,
- g) a tervező adatait.”

17. §

A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„26. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:

- a) építmény építésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz,
- b) helyi védett érték bontási engedélyezési eljárásához,
- c) egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához,
- d) összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához.”

18. §

A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 27. § (1)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

- „(1) A településképi véleményezési eljárást a Ttr.-ben foglaltak szerint kell megindítani és lefolytatni.
- (2) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakmai véleményét.
- (3) Amennyiben a településképi véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma, megoldása a településképi véleményezési eljárás után módosításra kerül, az engedélyezési vagy a hatósági eljárásra való benyújtása előtt a településképi véleményezési eljárást meg kell ismételni.
- (4) A településképi vélemény hatályát veszti, ha annak kiadásától számított 6 hónapon belül a településképi véleménnyel érintett ingatlanra vonatkozó, a vélemény tárgyát képező építési tevékenységre I. fokú építéshatósági engedély nem kerül kiadásra.”

19. §

A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 28. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„28. §

Az 27. § (1) bekezdése szerinti a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló a Ttr. szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) a műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról, az építmény rendeltetési adataival, létszám és forgalmi viszonyainak ismertetésével (járművekkel való megközelítés, intenzitás, jogszabálynak megfelelő gépkocsik és kerékpárok elhelyezése),
- b) helyszínrajz a felszíni vízelvezetés biztosításának és telken belül tartásának ábrázolásával, a tereprendezést – lejtős terep esetében az eredeti és a tervezett szintvonalak megkülönböztethető ábrázolásával, a növénytelepítést, a burkolt- és zöldfelületeket, lejtős terep esetében terepmetszettel is be kell bemutatni,
- c) eltérő szintek alaprajzai,
- d) legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet,
- e) az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezésekkel, a megújuló energiaforrás műtárgyaival, azok takarását, beillesztését az épületszerkezeti rendszerbe ábrázolni kell az azokra való rálátási körülményekkel, lehetőségekkel együtt,
- f) utcakép a két-két szomszédos ingatlan ábrázolásával,
- g) látványterv,
- h) a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést részekre bontott, követhető idomtervekkel, összehasonlító táblázattal kell bemutatni,
- i) környezetbe való illeszkedést ábrázoló tervlapot.”

20. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 29. § (4) bekezdés d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- „d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégtáblák és cégfeliratok, üzlettáblák, üzletfeliratok és cégérek elhelyezésére és kialakítására,
- e) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési tartozékai megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezésére,”

21. §

A Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 30. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen a következő tevékenységek megkezdéséhez:

- a) új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg,
- b) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,
- c) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje (akkor is, ha osztását vagy színét érinti), a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- d) új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése,
- e) kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- f) növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre,
- g) magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyre kerül elhelyezésre,
- h) támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,
- i) cégérek, cég- és üzletjelzések épületen, ingatlanok kerítésen történő elhelyezése esetén, kivéve akkor, ha fennállása 30 napot meg nem haladó, ideiglenes jellegű,
- j) jelzőtábla (a szabványos közlekedési jelzőtábla kivételével), szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése közterületen,
- k) a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatár mentén 3,0 méteres sávban,
- l) a telek közterület felőli határán kerítés építése, szerkezeti változást eredményező felújítása, kerítéskapuk áthelyezése és létesítése,
- m) a helyi védett építményen külső, vagy belső felújítási, helyreállítási, átalakítási, bővítési, korszerűsítési, bontási, víz- és kertépítési, tájrendezési, vagy képző- és iparművészeti, restaurálási, továbbá a védett építmény jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok, illetve épületkutatás (falkutatás) végzéséhez,
- n) megújuló energiaforrás műtárgya, épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem, napkollektor, napelem invertere és az egysége, hőszivattyú, szellőző-, klímaberendezés – elhelyezése, riasztó berendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés épületben vagy épületben való elhelyezése,

- o) szolgáltató automaták – ideértve az áru- és pénzautomata – épületen, épületben, épület mellett való elhelyezése,
 - p) építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.
- (2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – meglévő épületek, építmények önálló rendeltetési egységei számának, vagy az építmény rendeltetésének – épület egy részére vagy az épület egészre vonatkozóan – megváltoztatása esetén.”

22. §

(1) A Veresegyház településképiének védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdés c)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A településképi bejelentési eljárás a bejelentő vagy meghatalmazottja által a polgármesterhez benyújtott – papír alapú – bejelentésre indul. A bejelentés tartalmazza:)

- „c) a folytatni kívánt építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezését vagy rendeltetésváltozás megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenységgel, vagy rendeltetésváltoztatással érintett ingatlan címét, helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltoztatás megvalósítása vagy a cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezésének tervezett időtartamát.”

(2) A Veresegyház településképiének védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 31. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Helyi védett építészeti értéket érintő építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki tervdokumentációnak a további munkarészeket kell tartalmaznia:)

- „a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait,
- b) homlokzatot érintő munkák esetében a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot),”

(3) A Veresegyház településképiének védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 31. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Helyi védett építészeti értéket érintő építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki tervdokumentációnak a további munkarészeket kell tartalmaznia:)

- „d) a munkák által érintett épületrészek jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját.”

(4) A Veresegyház településképiének védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A tudomásul vételről kiadott hatósági határozat tartalmazza:)

- „c) a bejelentett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,”

23. §

A Veresegyház településképiének védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 33. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése

- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
- c) illeszkedik-e a településképibe.

(2) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése

- a) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
- b) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
- c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,

- d) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.
- (3) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett rendeltetésváltoztatás
- a) illeszkedik-e a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz,
- b) azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy nem korlátozza-e.”

24. §

A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 34. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„34. §

A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le, ha

- a) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértették,
- b) a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- c) az e rendelet szerinti kötelező szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében a kötelező szakmai konzultációt, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztották,
- d) a bejelentő a kötelező szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdte meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, illetve a településképi eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.”

25. §

(1) A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 35. § (1)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 34. §-ban foglalt eset áll fenn, a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt szab ki a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre. A tényállás tisztázása érdekében az önkormányzat helyszíni szemlét folytat le. Az önkormányzat a helyszíni szemlén tapasztaltakról, feljegyzést vagy jegyzőkönyvet, továbbá a helyszínről, annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.

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

(4) A településképi kötelezésben előírtak be nem tartása esetén az önkormányzat a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben a településképi kötelezéssel és a településképi védelmi bírsággal kapcsolatos előírások szerint jár el.

(5) A településképi védelmi bírság összege

- a) 34. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben 500 000 forint,
- b) 34. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt esetben 500 000 forint,
- c) 34. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetben 200 000 forint,
- d) 34. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetben az eltérés mértékétől függően a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott összeg.”

(2) A Veresegyház településképi védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet 35. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A polgármester döntését a Főépítési kabinet készíti elő és gondoskodik annak végrehajtásáról.”

26. §

Hatályát veszti a Veresegyház településképinek védelméről szóló 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § 4. és 5. pontja,
- b) 27. § (5) és (6) bekezdése,
- c) 30. § (3) bekezdése.

27. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Veresegyház, 2025. szeptember 17.

Cserháti Ferenc sk.
polgármester

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet 2025. 09. 18. napján került kihirdetésre.

dr. Kiss Béláné sk.
jegyző

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelet bevezetőjének módosítását tartalmazza, amit központi jogszabályváltozás, az építészeti törvény változása indokol.

A 2. §-hoz

A módosítást az új Korm. rendelet hatályba lépése indokolja.

A 3. §-hoz

7 új fogalommal került kiegészítésre a rendelet értelmező rendelkezése.

A 4. §-hoz

Az értékvizsgálati tanulmány tartalmáról rendelkezik.

Az 5. §-hoz

Kiegészítő rendelkezést tartalmaz.

A 6. §-hoz

A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása új alcímmel egészül ki a szabályozás.

A 7. §-hoz

Kiegészítő rendelkezéseket tartalmaz.

A 8. §-hoz

A 15. § módosítására vonatkozik.

A 9–25. §-hoz

Módosító rendelkezéseket tartalmaz.

A 26. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A 27. §-hoz

Hatályba léptető és a módosító rendelet hatályon kívül helyező rendelkezését rögzíti.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**a Verezegyház településképeinek védelméről szóló 28/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet
módosításáról szóló
..../2025.(....) önkormányzati rendelethez**

1. Társadalmi hatások

A rendeletmódosítással az új, elfogadott településképi követelmények alkalmazásával rendezettebb településképi alakítható ki.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletmódosítás gazdasági, költségvetési hatással nem jár.

3. Környezeti hatások, egészségügyi következmények

A rendeletmódosításnak nincs környezeti és egészségügyi hatása.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A településképi követelmények módosításával a főépítési kabinet adminisztratív terhei nem változnak.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotásának szükségességét részben magasabb rendű jogszabályi változások indokolják. Egyben a településképi követelmények egyértelműbb megfogalmazásra kerülnek. A megváltozott jogszabályi környezetben, a településképi követelményekhez kapcsolódó Önkormányzati, illetve főépítési kabinet feladatellátására vonatkozóan kedvező hatása lesz.

6. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

Sem személyi változásra, sem további költségvetési kiadásra nincs szükség.

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2017(XII.21.) önkormányzati rendelete

Veresegyház településképinek védelméről

~~Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 59/2015. (III. 30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:~~

Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete Veresegyház város jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános rendelkezések

1. A rendelet célja

1. §

A rendelet célja azoknak a helyi szabályoknak a megállapítása, amelyek Veresegyház város építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek figyelembe vételével, a településképi megőrzésének és formálásának igényes alakítása, valamint védelme érdekében, a településképi illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése érdekében meghatározzák – a helyi adottságok figyelembe vételével – a településképi védelmének elemeit és szabályait.

2. A rendelet alkalmazása és hatálya

2. §

(1) A rendelet hatálya Veresegyház Város közigazgatási területére terjed ki, minden természetes és jogi személyre, továbbá jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre kötelező előírásokat tartalmaz.

~~(2) A rendelet alkalmazása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet (továbbiakban: Tkr. rendelet) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.~~

(2) A rendelet alkalmazása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet (továbbiakban: Ttr.) az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

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

(4) Jelen rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása
- b) 2. melléklet: Helyi védelem alatt álló építészeti értékek listája
- c) 3. melléklet: Helyi védelem alatt álló természeti értékek listája
- d) 4. melléklet: A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke.

(5)¹ Veresegyház Város Önkormányzat képviselő-testülete a polgármesterre ruházza át az e rendeletben szabályozott településképi eljárásokkal kapcsolatos önkormányzati hatósági hatásköreit.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1. *Helyi védett érték*: helyi területi vagy helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem, műtárgy, utcasor.
- 2. *Cégér*: valamely mesterségre vagy tevékenységre utaló tárgyat, figurális elemet, címerszerű ábrát tartalmazó épulettartozék, mely a homlokzati falsíkra merőlegesen helyezkedik el.
- 3. *Cégtábla*: a telken, vagy az épületben székhellyel, telephellyel vagy fiókteleppel rendelkező cég nevét és címét vagy logóját, az épületen belüli elhelyezkedését tartalmazó tábla.
- 4. ~~*Hirdető berendezés*: minden üzleti, gazdasági vagy szolgáltató tevékenység reklámozására szolgáló figyelemfelhívó eszköz (épület falára, homlokzatára rögzített fényreklám, hangreklám, zászló, kifeszített drapéria, mozgó reklámeszköz, hirdetés céljára szolgáló ábrázolás, stb.).~~
- 5. ~~*Közterületi berendezési tárgy*: mindazon tárgyak, melyek a közterületen a közszolgáltatás, közérdek (pl. világítás, távközlés) kiszolgálására, illetve a közterület rendeltetésszerű használatára szolgálnak. Ezek különösen: utcabútorok (padok, szeméttartók), közvilágítási kandeláberek, telefonfülkék, elektromos kapcsolószekrények, közlekedési jelzőtáblák, korlátok, játszótéri felszerelések és berendezések.~~
- 6. ²Reklámhordozó: jelenti a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 109. pontjában meghatározott reklámhordozót.
- 7. ³Reklámeszköz: jelenti a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 107. pontjában meghatározott reklámeszközt.
- 8. ⁴Citylight reklámeszköz: jelenti a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 10. pontjában meghatározott citylight reklámeszközt. 9. utcabútor: jelenti a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 132. pontjában meghatározott utcabútort.
- 9. *Szolgáltató automata*: jelenti a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletben (a továbbiakban: TÉKA) meghatározott szolgáltató automatát.
- 10. *Megújuló energiaforrás műtárgya*: jelenti TÉKA-ban meghatározott megújuló energiaforrás műtárgyát.
- 11. *Épületgépészeti berendezés*: háztartási méretű kiserőművek (napelemek), klímaberendezések, elektromos és egyéb gépészeti berendezések, ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is.
- 12. *Textúra*: adott felület, anyag vagy rendszer látható, tapintható vagy érzékelhető szerkezete, mintázata.

1 A 2. § (5) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2021. (X. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

2 A 3. § 6. pontját a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

3 A 3. § 7. pontját a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

4 A 3. § 8. pontját a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

13. Üzletjelzés: reklámnak nem minősülő, falsíkra merőleges cégér, üzlettábla, üzletfelirat és a vállalkozást ismertető vagy népszerűsítő egyéb felirat, mely tartalmazhatja a rendeltetési egység funkcióját, nevét, jelképét, lógóját, címerét, az alapítás évét.
14. Üzlettábla: a rendeltetési egységet magában foglaló épületre vagy valamely építményre táblaként elhelyezett üzletjelzés.
15. Üzletfelirat: önálló betűkből álló festett vagy szerelt üzletjelzés.

II. Fejezet

A helyi védelem

4. A helyi védelem célja, hatálya és fajtái

4. §

(1) A helyi védelem célja, hogy:

- a) a kiemelt oltalmat igénylő, közérdekből védelemre érdemes helyi természeti, természet közeli területek, valamint az épített környezetben található építészeti értékek körét megállapítsa és azokat védetté nyilvánítsa,
- b) jogi eszközöket biztosítson a természetvédelem és művi értékvédelem helyi szintű szabályainak megállapításával a város területén található természetvédelmi területek és művi értékek megőrzéséhez és fenntartható fejlesztéséhez,
- c) elősegítse a város természeti, természet közeli területek és helyi értékek jellegzetességeinek, növény- és állatvilágának, földtani, víztani, valamint tájképi értékeinek megőrzését, illetve kutatását, oktatási és ismeretterjesztési célú hasznosítását,
- d) előmozdítsa a társadalom széleskörű szemléletformálását, illetve annak bevonását a természeti területek és helyi értékek hatékony megőrzésébe,
- e) a helyi természetvédelmi szabályozás eszközeit és gyakorlatát a nagyobb léptékű – a Vereasegyház és térségre, illetve tágabb környezetére is kiterjedő – ökológiai folyamatok és természetvédelmi törekvések, térségi együttműködések szolgálatába állítsa,
- f) elősegítse a természeti és építészeti értékek tudat- és szemléletformáló erejének hasznosulását, illetve a helyi közművelődésben és oktatásban a helyi értékek és ezekkel kapcsolatos ismeretek átadását.

5. §

(1) Vereasegyház város közigazgatási területén levő összes – értéke miatt védendőnek, védelem alatt állónak minősített – természeti, természet közeli területre, valamint az épített környezetben található építészeti értékre kiterjed, ezért védelmük a városban működő minden szervezet és a város minden polgárának kötelessége. Kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az országos védelem alatt álló értékekre, valamint a természetvédelemről szóló jogszabályok rendelkezései alapján védelem alá helyezett értékekre.

6. §

(1) A természeti és természet közeli, valamint településképi és építészeti értékek helyi védelme lehet egyedi és területi.

(2) Egyedi védelem alá tartozik:

- a) természeti, természet közeli környezetben található minden védendő növény, állat, földtani, vagy víztani képződmény,

- b) az épített környezetben található építészeti, néprajzi, képző- vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti érték, épület, épületrész, építmény építményrész, közterületen álló szobor, emlékmű, műtárgy.

(3) Területi védelem alá tartozik:

- c) helyi természeti, természet közeli védelmi területnek minősülő minden olyan természetesen, vagy emberi tevékenység által létrejött környezet, melyben védett növény, gomba vagy állat él, valamint térség, amely szárazföldi, vízi élővilág fennmaradásához szükséges,
- d) építészeti környezet olyan összefüggő része (településrész, utcakép, utcarész) amely a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli, vagy ahol a település és környék arculatát meghatározó építmények, növények együttest alkotnak, illetve, ahol - ugyancsak védettnek minősíthető, vagy minősített - épület, épületrész, építmény található.

(4) Az önkormányzat helyi területi védelem alá helyezi az 2. mellékletben meghatározott területeket és utcatorokat. valamint egyedi védelem alá helyezi a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat, értékeket.

5. A helyi védelem irányítása

7. §

(1) A helyi védelem irányítása (egyedi vagy területi védettséget élvező – értékek megóvásának érdekében történő döntések meghozatala) a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(2) A helyi természeti értékek védelemmel összefüggő feladatait a jegyző látja el.

(3) A helyi építészeti értékek védelemével összefüggő feladatait a főépítész látja el.

6. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai, védett érték megjelölése, nyilvántartása

8. §

(1) A védetté nyilvánítására, illetve annak megszüntetésére magánszemély, civil szervezet vagy a Képviselő-testület tesz javaslatot.

(2) A védetté nyilvánítási eljárás megindításáról a Képviselő-testület a javaslat megtételétől számított 30 napon belül dönt.

(3) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő testület rendelettel dönt.

(4) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot kell készíteni.

(5) Az értékvizsgálat alapja – az Tkr. rendelet előírásain túl – az értékvizsgálati tanulmány, amely

a) történeti, esztétikai és szerkezeti értékvizsgálati fejezetből áll,

b) a védett területen álló, de egyedileg nem védett épület esetén az (5) bekezdés a) pontjában meghatározottakon túl a tanulmány része a terület további felhasználását, a leendő beépítés jellemző paramétereit, a gépjárművek elhelyezését és a zöldfelület kialakítását tartalmazza.

(5) Az értékvizsgálat alapja – a Ttr. előírásain túl – az értékvizsgálati tanulmány, amely

a) történeti, esztétikai és szerkezeti értékvizsgálati fejezetből áll,

b) a védett területen álló, de egyedileg nem védett épület esetén az (5) bekezdés a) pontjában meghatározottakon túl a tanulmány része a terület további felhasználását, a leendő beépítés jellemző paramétereit, a gépjárművek elhelyezését és a zöldfelület kialakítását tartalmazza.”

(6) A védetté nyilvánítást nem befolyásolja, hogy a védetté nyilvánítandó érték kinek a tulajdonát képezi, de a döntést megelőzően a tulajdonost tájékoztatni kell a szándékról és annak hatásáról a területre vagy ingatlanra vonatkozóan és véleményét ki kell kérni.

(7) A védelemben részesítést vagy a védelem megszüntetésének tényét a helyben szokásos módon közzé kell tenni, s erről külön írásban értesíteni kell:

- a) az ingatlan, vagy a terület tulajdonosát,
- b) az illetékes építésügyi hatóságot,
- c) természeti érték esetén az Országos Természetvédelmi Hatóságot.

(8) Az épített környezet vonatkozásában a helyi egyedi védelem megszüntetésére csak akkor kerülhet sor, ha a védelemben részesített építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy a helyreállításának költsége nem áll arányban annak értékével, illetve ha a helyi védelem okafogottá vált.

9. §

(1) A védelem alatt álló területet, építményt, vagy természeti értéket a – Szabályozási tervlapokon, és a nyilvántartási térképeken meg kell jelölni.

(2) A védett természeti területet és a védett építészeti értéket táblával is meg kell jelölni.

(3) A jelzés elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik.

(4) Az üzlethelyiség nyílászárója – kirakata – üvegfelülete 50%-nál nagyobb arányban nem takarható fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felülettel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik. Fólia, festés vagy más egyéb, az átlátást (belátást) akadályozó felület csak az üvegfelületek belső felületén helyezhető el. Előnyben kell részesíteni az önálló betűkből és grafikából álló megjelenést.

10. §

(1) A védett természeti terület és az abban található értékekről a jegyző nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartásnak tartalmaznia kell:

- a) a védelem szakszerű, rövid indokolását, fotódokumentációt, a helyi védelem védettségi kategóriáját, a terület helyrajzi számát, a védelemre javaslatot tevő nevét, a védelmet megállapító önkormányzati rendelet számát,
- b) egyedi védettség esetén: a védett érték pontos helyét (életterének helyrajzi számát), helyszínrajzot, életformáját,
- c) területi védelem esetén: a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

(3) Az épített környezet védett értékeiről a főépítész törzskönyvet vezet. A törzskönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a védelem szakszerű, rövid indokolását, fotódokumentációt, a helyi védelem védettségi kategóriáját, a terület helyrajzi számát, a védelemre javaslatot tevő nevét, a védelmet megállapító önkormányzati rendelet számát,
- b) egyedi védettség esetén: a védett érték pontos helyét (helyrajzi számát, utca, vagy házszám), helyszínrajzot, a védett érték rendeltetését és használatának módját,
- c) területi védelem esetén: a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.

7. A védettség alatt álló természeti és építészeti értékek hasznosítása, fenntartása

11. §

- (1) A helyileg védett értékek fennmaradásának és megőrzésének módja elsősorban az eredeti rendeltetésnek megfelelő használat.
- (2) Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell közcélú felhasználásra.
- (3) A védett természeti területek és értékek megóvását, őrzését, fenntartását, kezelését, bemutatását, valamint helyreállítását – a természetvédelmi hatósági jogkör gyakorlójának irányításával – a természetvédelmi terület vagy érték tulajdonosa, kezelője látja el.
- (4) Természetvédelmi terület kezelésével, természetvédelmi kezelői feladatokkal más - arra alkalmas - szervezet is megbízható.
- (5) Épületek esetén az épület állapotának megóvása a tulajdonos feladata.
- (6) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti. Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához, vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot – a hatályos jogszabályok keretei között – az elsőfokú természetvédelmi és építésügyi hatóság korlátozhatja.
- (7) A helyileg védett értékeket a védett értékükhöz, jellegükhöz méltóan, a védett érték veszélyeztetését kizáró módon kell használni. Amennyiben a használat méltatlan a védett értékhez, úgy a tulajdonost – a hatályos jogszabályok keretei között – az elsőfokú természetvédelmi és építésügyi hatóság kötelezheti a méltatlan használat megszüntetésére.

8. A helyi védett értékek monitorozása, állapotának felülvizsgálata

12. §

- (1) Az önkormányzat jogosult a védett érték állapotára vonatkozóan tájékozódni és ellenőrizni, hogy az ingatlan vagy terület tulajdonosa és kezelője jelen rendelet és a kezelési tervben meghatározottak alapján megfelelően kezeli a természetvédelmi területet és értéket.
- (2) A helyi védettség alatt álló értékek állapotát és annak változásait folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A folyamatosan végzett vizsgálat célja, hogy a város értékeinek állapotáról és a védelem érdekében szükséges teendőkről a Képviselő-testület tagjai, továbbá a lakosság tájékozódhasson.
- (3) A védettség alatt álló ingatlan vagy terület tulajdonosának, kezelőjének felkérésére — az arra szakértelemmel rendelkező szakember vagy szervezet bevonásával a védett érték állapotát a döntéshozó ötévente felülvizsgálja.
- (4) A vizsgálat eredményeit és következtetéseit tartalmazó tájékoztatót a Jegyző terjeszti a Képviselő-testület elé.

9. A védett természeti területekre vonatkozó előírások

13. §

- (1) A helyi védettség alá helyezett természeti területeken tilos:
- a) természeti értékek jelentős zavarásával, károsodásával járó munkálatok végzése (kivéve, ha azok a kárelhárítási, vagy természetvédelmi céllal történnek),
 - b) építési tevékenység és telekalakítás, kivéve azon eseteket, amennyiben az kifejezetten természetvédelmi célokat szolgál,
 - c) gépjárművel történő behajtás (kivévelt képez a természetvédelmi érdekből a természetvédelmi kezelő, illetve hatóság részéről történő behajtás),

- d) tűzgyújtás (kivéve, ha azt a természetvédelmi hatóság rendeli el),
- e) a terület - természeti értékek károsodásával járó - rendezvény és sportolás céljára történő igénybevétele,
- f) egyéb, a terület természeti jellegét veszélyeztető tevékenység.

(2) A védett természeti területen végzett munka az értékeket nem veszélyeztetheti, a terület jellegét nem változtathatja meg.

9/A. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

13/A. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területek a következők:

- a) településközpont,
- b) kisvárosias lakóterületek,
- c) hagyományos kertvárosias lakóterületek,
- d) új kertvárosias lakóterületek,
- e) falusias lakóterületek,
- f) intézményi és vegyes területek,
- g) gazdasági területek,
- h) különleges területek,
- i) közparkok területe,
- j) beépítésre nem szánt területek,
- k) zárt sorú beépítési módú területek.

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

III. Fejezet

Településképi követelmények

10. A helyi védett építészeti értékekre vonatkozó követelmények

14. §

(1) A védett épületek korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület jellege nem változhat.

(2) Védett területeken (utcák, utcarészek, településrészek) lévő ingatlanokon az építési munkák az eredeti jelleget alapvetően nem változtathatják meg. Ez mindenekelőtt az eredeti beépítési jelleg, az eredeti épületarányok, és az anyaghasználat figyelembevételét jelenti. Indokolt esetben, illetve ha a Helyi Építési Szabályzat másként rendelkezik, ettől el lehet térni.

(3) Egyedileg védett építmény bontása nem megengedett, arra csak a védelem megszüntetése után kerülhet sor.

(4) Egyedileg nem védett, de helyi védett területen álló építmény bontása csak a főépítész jóváhagyásával lehetséges.

(5) A védelem megszüntetésének, vagy a részleges, illetve teljes bontás engedélyezésének feltételeként az elsőfokú építéshatóság az önkormányzati főépítész szakmai véleménye alapján az egyes épületrészeknek, homlokzati elemeknek, illetve tartozékoknak az új épületbe (épületeibe) történő beépítését, vagy azok megőrzését előírhatja. A megőrzésre előírt épülettartozékok átadhatók Veresegyház Város Önkormányzat részére.

(6) Helyi védett építményen

- a) megújuló energiaforrás műtárgya, épületgépészeti berendezés, antenna, parabola csak takartan helyezhető el, közterületről nem látható homlokzaton,
- b) utcafronti tetőfelületen napelem, napkollektor nem helyezhető el,
- c) a kondenzációs gázkészülékek kéményein kívül valamennyi épített vagy szerelt kéményt vakolt vagy téglahatású burkolattal kell ellátni.

(7) Helyi védett építmény telkén és helyi védett területen szolgáltató automata nem helyezhető el.

11. A város egész területére vonatkozó követelmények

15. §

(1) A meglévő épületek átalakítása és új épületek létesítése során a szomszédos épületekhez illeszkedő tömegtől, tetőformától, anyaghasználatától és színezettől, ahhoz hasonló nyílásrendtől és nyílásosztástól való eltérés nem megengedett.

~~(2) A hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazásától való eltérés nem megengedett. A lakóterületeken, településközponti, valamint intézményi és vegyes területeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során szürke betoncserep, szürke pala, hullámpala, cserepes lemez és trapézlemez alkalmazása nem megengedett.~~

(2) A hagyományos homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok, színek alkalmazásától való eltérés nem megengedett.

(2a) A lakóterületeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során világos szürke színárnyalat, anyaghasználatban, pala, hullámpala alkalmazása nem megengedett. Cserepes lemez és trapézlemez alkalmazása kizárólag matt, a cserep formájával, színezésével és textúrájával azonos megjelenés esetén megengedett.

(2b) A településközponti, valamint intézményi területeken és vegyes területeken új kialakítású magastetőkön és tetőfelújítás, tetőfedés cseréje során világos szürke színárnyalat alkalmazása, valamint pala, hullámpala, cserepes lemez, zsindely és trapézlemez alkalmazása nem megengedett.”

(3) Homlokzatfelületek színezése során rikító színek nem alkalmazhatók. A fehér és tört-fehér, föld- és pasztellszínek (pl.: sárga, okker, barna, zöld) alkalmazása megengedett.

16. §

~~(1) A közterületi felőli kerítések legalább 10% áttörtségétől való eltérés nem megengedett. Anyaghasználatában tömör fal, lemez, hullámlemez, burkolatlan zsalukő és előre gyártott betonelemek nem alkalmazhatók.~~

(1) A közterület felőli kerítések legalább 10% áttörtségétől való eltérése nem megengedett. Anyaghasználatában tömör fal, lemez, hullámlemez, burkolatlan zsalukő és előre gyártott betonelemek nem alkalmazhatók.

(2) A telek oldalsó- és hátsó telekhatára mentén álló kerítés anyaghasználatában lemez és hullámlemez nem alkalmazható.

17. §

(1) Beépítésre nem szánt területen - kivéve a belterületi közlekedési és közmű övezetek területét, valamint az erdőterületek övezetét, ha az erdészeti üzemterv mást ír elő - az új védelmi célú zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használata megengedett.

18. §

(1) Zártsorú vagy hézagosan zárt sorú beépítés alkalmazása esetén az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, vagy azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott. Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.

(2) Zárt sorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamosan oldalszárny csatlakozhat, ha az épületszárny oldalsó-távolsága nem kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.

19. §

~~(1) Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat, hirdető berendezést úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglevő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.~~

~~(2) Üzletenként legfeljebb 1 darab cégér és 1 db cégtábla vagy cégfelirat helyezhető el az épület homlokzatán.~~

(1) Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat, üzletláblákat és üzletfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglevő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(2) Üzletenként legfeljebb 1 darab cégér és 1 db üzletlábla vagy üzletfelirat helyezhető el az épület homlokzatán.

(3) Cégér

a) falsíkra merőleges felületének befoglaló mérete 0,5m²-nél,

b) homlokzati falsíktól számított kinyúlása 1,0 m-nél,

c) szerkezeti vastagsága 0,3m-nél

nem lehet nagyobb.

~~(4) Cégtábla, hirdető berendezés felülete, cégfelirat befoglaló mérete, nem haladhatja meg a 2,50m²-t.~~

(4) Cégtábla, üzletlábla felülete, cégfelirat és üzletfelirat befoglaló mérete nem haladhatja meg a 2,0 m²-t.

12. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó követelmények

20. §

~~(1) Lakóterületeken lakóépület esetén az épület tömegének meghatározó része magastetős fedéssel alakítható ki. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a~~

~~környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, eltérő követelmények hiányában a tető hajlásszöge 35-50 fok között választható meg.~~

(1) Lakóterületeken lakóépület esetén az épület tömegének meghatározó része magastetős fedéssel alakítható ki. A lakóépületek tetőkialakításánál a tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, eltérő követelmények hiányában a tető hajlásszöge 30-50 fok között választható meg.

(2) A legfeljebb 6,00m-es megengedett legnagyobb építménymagasság esetén földszint és tetőtéri szintekből álló épület létesíthető.

(3) A Hegyek, Harmatok új kertvárosias lakóterületeken csak az utcára merőleges tetőformájú, oromzatos, magastetős épület létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok között választható meg.

~~(4) Csonkás új kertvárosias lakóterületeinek zárt sorú beépítési módú telkein az épületeken csak magastetős tetőkialakítás alkalmazható, amelynek tetőhajlásszöge egységesen 45 fok.~~

~~(5) Ligetek új kertvárosias lakóterületein csak magastetős tetőkialakítás alkalmazható, amelynek tetőhajlásszöge zárt sorú beépítési mód esetén 45 fok, egyéb esetben 35-45 fok között választható meg.~~

(4) Csonkás új kertvárosias lakóterületeinek zárt sorú beépítési módú telkein az épületeken csak magastetős tetőkialakítás alkalmazható, amelynek tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.

(5) Ligetek új kertvárosias lakóterületein csak magastetős tetőkialakítás alkalmazható, amelynek tetőhajlásszöge zárt sorú beépítési mód esetén 45 fok, egyéb esetben 30-45 fok között választható meg.”

21. §

(1) A vegyes területeken található épületeken általában magastetőt kell alkalmazni. A magastető alkalmazásától csak akkor lehet eltekinteni, ha az adott épület egyedi funkciója ettől eltérő megoldást tesz szükségessé. A tető hajlásszögének meghatározásánál alkalmazkodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez. A környezetben kialakult állapot, valamint az övezetre vonatkozó eltérő szabályok hiányában a tető hajlásszöge általában 30-45 fok között választható meg.

(2) Különleges funkcionális, vagy esztétikai esetben a tető egyes részei 45 foknál nagyobb hajlásszöggel is rendelkezhetnek.

22. §

~~(1) Közparkok területén létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg.~~

(1) Közparkok területén létesíthető épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg.

~~13. Reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények~~

13. Berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

23. §

(1)⁵ A város közigazgatási területén reklámozás céljából közterületen reklámhordozó, reklámeszköz, citylight reklámeszköz és utcabútor alkalmazható.

(2)⁶ A reklámfelület 1:1-es vagy 1:2-es oldalarányú, álló vagy fekvő kialakítású lehet.

(3)⁷ A reklámhordozó, reklámeszköz közterületen történő elhelyezése esetén a Veresegyház Város Közterület-használatára vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.

(4)⁸ Magánterületen csak az adott ingatlanon folytatott tevékenység hirdetése céljából,

a) az ingatlan közterület felőli telekhatárán a kerítéssel egybeépítve, a kerítés magasságán nem túlnyúlva, a közterületbe legfeljebb 10 cm-t belenyúlva, legfeljebb 2,0 m² felületű,

b) az épületek homlokzatain a homlokzati architektúrához igazodva, a rálátás figyelembevételével, az érintett homlokzati felület legfeljebb 10 %-ig helyezhető el reklámhordozó.

(5)⁹ Mozgatható (talajhoz, burkolathoz nem rögzített) hirdető berendezés közterületen csak:

a) kereskedelmi és szolgáltató üzletek előtt, kizárólag az üzlet nyitvatartási ideje alatt és az adott tevékenység hirdetésére,

b) alkalmi rendezvények esetén a szükség szerinti helyeken helyezhető el, hogy az ne zavarja a közlekedést, valamint a közterület tisztaságát és rendjét.

(6)¹⁰ Molinó csak valamely rendezvény, esemény, üzletnyitás, átadás meghirdetésére, ideiglenesen helyezhető ki legfeljebb 60 napra.

(7)¹¹

(1) Épületgépészeti berendezések – ablakklíma, klíma-berendezés és kültéri egysége, szellőző berendezés – és megújuló energiaforrás műtárgyai meglévő és új épület, épületrész építésének esetében csak a településképet nem zavaró módon, közterületről látható homlokzaton csak épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve helyezhetők el.

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

a) homlokzaton csak integrált módon, aktív építészeti elemként, a városképi megjelenést az épület egészébe komponálva,

b) magastetős épületeken az épület ferde tetősíkjában (azzal megegyező dőlésszögben),

c) lapostetős épületeken elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve helyezhetők el.

(3) A településközponti területeken, a lakóterületeken, az intézményi és vegyes területeken épülettől különálló, önálló tartószerkezeten síktáblás napelem, vákuumcsöves-, valamint síkkollektorok elhelyezése nem megengedett.

5 A 23. § (1) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

6 A 23. § (2) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

7 A 23. § (3) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

8 A 23. § (4) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

9 A 23. § (5) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

10 A 23. § (6) bekezdése a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

11 A 23. § (7) bekezdését a Veresegyház Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (VI. 20.) önkormányzati rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.

(4) Az épületek utcai homlokzatán műholdvevő tányérantenna nem helyezhető el.

(5) Szolgáltató automata csak épületben, vagy épület nem közterületre néző homlokzatához illesztve helyezhető el.

IV. Fejezet

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

14. A kötelező szakmai konzultáció eseti

24. §

(1) Az építtető köteles legalább egy alkalommal kötelező szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység:

- a) ~~az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött,~~ az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló kormányrendelet szerinti egyszerű bejelentéshez kötött, kivéve új lakóépület építése esetében,
- b) helyi védett építményt érint, vagy
- c) ~~helyi védett területen található.~~ helyi védett területen található építményt érint.

15. A kötelező szakmai konzultáció részletes szabályai

25. §

~~(1) A kötelező szakmai konzultáció az ügyfél által a főépítészhez benyújtott papíralapú kérelemre indul.~~

(1) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelmet az építtető vagy a tervező elektronikus formában nyújtja be a főépítész részére.

(2) A kötelező szakmai konzultáció iránti kérelemhez mellékelni kell a tervezett építési tevékenység építészeti-műszaki dokumentációját.

~~(3) A kötelező szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyet a kérelmező papír alapon kap meg, és tartalmazza:~~

- ~~a) a kérelmező (építtető) adatait,~~
- ~~b) a kérelem beérkezésének időpontját,~~
- ~~c) a tervezett építési tevékenység rövid leírását,~~
- ~~d) az érintett ingatlan címét és helyrajzi számát, építési övezeti besorolását,~~
- ~~e) az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb lényeges információt,~~
- ~~f) a főépítész lényeges nyilatkozatait és szakmai javaslatát.~~

(3) A kötelező szakmai konzultációról a főépítész jegyzőkönyvet készít, melyet a kérelmező elektronikus formában kap meg, és tartalmazza:

- a) a kérelmező (építtető) adatait,
- b) a kérelem beérkezésének időpontját,
- c) a tervezett építési tevékenység rövid leírását,
- d) az érintett ingatlan címét és helyrajzi számát, építési övezeti besorolását,
- e) az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb lényeges információt,
- f) a főépítész lényeges nyilatkozatait és felvetett szakmai javaslatát,
- g) a tervező adatait.

16. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások

26. §

~~(1) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:~~

- ~~a) — új építmény építésére,~~
 - ~~b) — meglévő építmény szintterület növekedését eredményező bővítésére — (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve),~~
 - ~~c) — meglévő építmény külső megjelenését érintő átalakítására,~~
 - ~~d) — helyi védett értéket érintő építési tevékenységre~~
- ~~irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti műszaki tervekkel kapcsolatban.~~

(1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:

- a) építmény építésére irányuló építési vagy fennmaradási engedélyezési eljáráshoz,
- b) helyi védett érték bontási engedélyezési eljárásához,
- c) egyszerű bejelentéssel épülő új épület hatósági eljárásához,
- d) összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszához.

17. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

27. §

~~(1) A településképi véleményezési eljárás az építtető, vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesteri hivatalhoz benyújtott, de a polgármesterhez címzett, papíralapú kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.~~

~~(2) A polgármester településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapozza meg.~~

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

~~(4) A településképi vélemény kiadására vonatkozó határidőt a papír alapú dokumentáció beérkezését követő első naptól kell számítani.~~

(1) A településképi véleményezési eljárást a Ttr.-ben foglaltak szerint kell megindítani és lefolytatni.

(2) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakmai véleményét.

(3) Amennyiben a településképi véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma, megoldása a településképi véleményezési eljárás után módosításra kerül, az engedélyezési vagy a hatósági eljárásra való benyújtása előtt a településképi véleményezési eljárást meg kell ismételni.

(4) A településképi vélemény hatályát veszti, ha annak kiadásától számított 6 hónapon belül a településképi véleménnyel érintett ingatlanra vonatkozó, a vélemény tárgyát képező építési tevékenységre I. fokú építéshatósági engedély nem kerül kiadásra.

~~(5) Amennyiben a településképi véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma, megoldása a véleményezési eljárás után módosításra kerül, az építési engedélyezésre való benyújtása előtt a településképi véleményezési eljárást meg kell ismételni.~~

~~(6) A vélemény hatályát veszti, ha annak kiadásától számított 6 hónapon belül a településképi véleménnyel érintett ingatlanra vonatkozó, a vélemény tárgyát képező építési tevékenységre I. fokú építéshatósági engedély nem kerül kiadásra.~~

28. §

~~(1) Az 27. § (1) bekezdése szerinti a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervdokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:~~

- ~~a) a műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról, az építmény rendeltetési adataival, létszám és forgalmi viszonyainak ismertetésével (járművekkel való megközelítés, intenzitás, jogszabálynak megfelelő gépkocsik és kerékpárok elhelyezése),~~
- ~~b) helyszínrajz a felszíni vízelvezetés biztosításának és telken belül tartásának ábrázolásával, a tereprendezést – lejtős terep esetében az eredeti és a tervezett szintvonalak megkülönböztethető ábrázolásával, a növénytelepítést, a burkolt és zöldfelületeket, lejtős terep esetében terepmetszettel is be kell bemutatni,~~
- ~~c) eltérő szintek alaprajzai,~~
- ~~d) legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet,~~
- ~~e) az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezésekkel, azok takarását, beillesztését az épületszerkezeti rendszerbe ábrázolni kell az azokra való rálátási körülményekkel, lehetőségekkel együtt,~~
- ~~f) utcakép a két-két szomszédos ingatlan ábrázolásával,~~
- ~~g) látványterv,~~
- ~~h) a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést részekre bontott, követhető idomtervekkel, összehasonlító táblázattal kell bemutatni.~~

Az 27. § (1) bekezdése szerinti a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló a Ttr. szerinti építészeti-műszaki tervdokumentációnak az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) a műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról, az építmény rendeltetési adataival, létszám és forgalmi viszonyainak ismertetésével (járművekkel való megközelítés, intenzitás, jogszabálynak megfelelő gépkocsik és kerékpárok elhelyezése),
- b) helyszínrajz a felszíni vízelvezetés biztosításának és telken belül tartásának ábrázolásával, a tereprendezést – lejtős terep esetében az eredeti és a tervezett szintvonalak megkülönböztethető ábrázolásával, a növénytelepítést, a burkolt- és zöldfelületeket, lejtős terep esetében terepmetszettel is be kell bemutatni,
- c) eltérő szintek alaprajzai,
- d) legalább két egymással szöget bezáró módon felvett metszet,
- e) az építmény valamennyi jellemző külső nézetét ábrázoló homlokzati terv, az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezésekkel, a megújuló energiaforrás műtárgyaival, azok takarását, beillesztését az épületszerkezeti rendszerbe ábrázolni kell az azokra való rálátási körülményekkel, lehetőségekkel együtt,
- f) utcakép a két-két szomszédos ingatlan ábrázolásával,
- g) látványterv,
- h) a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak való megfelelést részekre bontott, követhető idomtervekkel, összehasonlító táblázattal kell bemutatni,
- i) környezetbe való illeszkedést ábrázoló tervlapot.

18. A településképi véleményezés szempontjai

29. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:
- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) megfelel-e jelen rendelet előírásainak,
 - c) figyelembe veszi-e a beépítési előírásokon szereplő, továbbá a városkép építészeti illeszkedésre vonatkozó-javaslatokat.
- (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) az építmény szintjeivel, szinteltolásaival illeszkedik-e az esetlegesen lejtős terephez, telepítésével a kiemelés nem haladja-e meg a bevágás mértékét,
 - d) a terep megváltoztatása az épület megközelítéséhez és a telek használatához minimálisan szükséges mértékű-e,
 - e) a terep rendezett állapota és a kertépítészeti kialakítás összhangban van-e, épített támfalak csak a legszükségesebb mennyiségben és zöldfelületi megoldásokkal kombinálva vannak-e tervezve,
 - f) nem korlátozza-e, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, beépíthetőségét, benapozását, a szomszédos építmények kilátását és átalakítását,
 - g) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, meglévő építmények bővítése esetén
 - ga) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - gb) a beépítés javasolt sorrendje (ütemezése) 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-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a közterület, illetve 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 és településképi követelmények szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, a homlokzati színhasználat és anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével, használatának sajátosságaival, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakterével,
 - c) külterületi építkezés esetén illeszkedik-e a táji, természeti, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási környezetbe,
 - ~~d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,~~
 - ~~e) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési tartozékai elhelyezésére,~~
 - d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégtáblák és cégfeliratok, üzlettáblák, üzletfeliratok és cégérek elhelyezésére és kialakítására,
 - e) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezési tartozékai megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezésére,

f) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns épített környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy

- a) az építmény rendeltetése, a közterülethez közvetlenül kapcsolódó építményrészek, azok használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - 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 e telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint (2)-(5) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési szakvélemény-előkészítés során egyaránt figyelembe kell venni.

VI. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

19. Településképi bejelentési eljáráshoz kötött építési tevékenységek

30. §

~~(1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen:~~

- ~~a) – építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,~~
- ~~b) – meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje (akkor is, ha osztását vagy színét érinti), a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,~~
- ~~c) – az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,~~
- ~~d) – cégérek, cégtáblák, hirdetőtáblák épületek homlokzatán, ingatlanok kerítésen történő elhelyezése esetén, kivéve akkor, ha fennállása 30 napot meg nem haladó, ideiglenes jellegű,~~
- ~~e) – jelzőtábla (a szabványos közlekedési jelzőtábla kivételével), szobor, emlékmű, kereszt, emlékjelek építése, elhelyezése közterületen, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,~~
- ~~f) – a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatár mentén 3,0 méteres sávban,~~
- ~~g) – a telek közterület felőli határán kerítés építése, szerkezeti változást eredményező felújítása, kerítéskapuk áthelyezése és létesítése,~~
- ~~h) – a helyi védett építményen külső, vagy belső felújítási, helyreállítási, átalakítási, bővítési, korszerűsítési, bontási, víz- és kertépítési, tájrendezési, vagy képző- és iparművészeti, restaurálási, továbbá a védett építmény jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok, illetve épületkutatás (falkutatás) végzéséhez.~~

~~(2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – meglévő épületek, építmények önálló rendeltetési egységei számának, vagy az építmény rendeltetésének – épület egy részére vagy az épület egészre vonatkozóan – megváltoztatása esetén különösen, ha:~~

- ~~a) – telephely engedélyezési eljárás is szükséges,~~

- ~~b) a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (zaj- és légszennyezés) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,~~
- ~~c) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépjármű forgalmat,~~
- ~~d) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet parkolóhelyek és/vagy rakodóhelyek kialakítása szükséges,~~
- ~~e) a közterületi csatlakozás megváltoztatását (ha a közúti, gyalogos vagy kerékpáros forgalmat veszélyeztetheti) teszi szükségessé,~~
- ~~f) helyi védett építmény használati módjának megállapítását, vagy megváltoztatását érinti.~~

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – az összes beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen a következő tevékenységek megkezdéséhez:

- a) új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg,
- b) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű épület esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó épület alapozását vagy tartószerkezetét is érintik,
- c) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje (akkor is, ha osztását vagy színét érinti), a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- d) új, 6,0 méter magasságot meg nem haladó, épített égéstermék-elvezető építése vagy az épített égéstermék-elvezető 6,0 méter magasságig történő bővítése,
- e) kizárólag az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- f) növénytermesztésre szolgáló üvegház, a növény- illetve gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, valamint a felvonulási épület építése, bővítése, ha közterületről nem látható helyen kerül elhelyezésre,
- g) magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó, kerti építmény építése kivéve, ha közterületről nem látható helyre kerül elhelyezésre,
- h) támfal építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot,
- i) cégérek, cég- és üzletjelzések épületen, ingatlanok kerítésen történő elhelyezése esetén, kivéve akkor, ha fennállása 30 napot meg nem haladó, ideiglenes jellegű,
- j) jelzőtábla (a szabványos közlekedési jelzőtábla kivételével), szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése közterületen,
- k) a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása a telekhatár mentén 3,0 méteres sávban,
- l) a telek közterület felőli határán kerítés építése, szerkezeti változást eredményező felújítása, kerítéskapuk áthelyezése és létesítése,
- m) a helyi védett építményen külső, vagy belső felújítási, helyreállítási, átalakítási, bővítési, korszerűsítési, bontási, víz- és kertépítési, tájrendezési, vagy képző- és iparművészeti, restaurálási, továbbá a védett építmény jellegét és megjelenését bármely módon érintő egyéb munkálatok, illetve épületkutatás (falkutatás) végzéséhez,
- n) megújuló energiaforrás műtárgya, épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem, napkollektor, napelem invertere és az egysége, hőszivattyú, szellőző-, klímaberendezés – elhelyezése, riasztó berendezés, villámhárító-berendezés, egyéb gépészeti berendezés épületben vagy épületben való elhelyezése,
- o) szolgáltató automaták – ideértve az áru- és pénzautomata – épületen, épületben, épület mellett való elhelyezése,
- p) építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó állványzat és felvonulási építmény építése.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – meglévő épületek, építmények önálló rendeltetési egységei számának, vagy az építmény rendeltetésének – épület egy részére vagy az épület egészre vonatkozóan – megváltoztatása esetén.

~~(3) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – reklám, reklámhordozó, valamint reklámhordozót tartó berendezés, valamint reklámos utcabútor elhelyezése tekintetében.~~

20. Településképi bejelentési eljárás lefolytatása

31. §

(1) A településképi bejelentési eljárás a bejelentő vagy meghatalmazottja által a polgármesterhez benyújtott – papír alapú – bejelentésre indul. A bejelentés tartalmazza:

- a) a bejelentő nevét,
- b) a bejelentő lakcímét (szervezet esetén székhelyét),
- ~~c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklám elhelyezés vagy rendeltetés változás megjelölését,~~
- ~~d) a tervezett építési tevékenységgel, reklám elhelyezéssel vagy rendeltetés változtatással érintett ingatlan címét, helyrajzi számát,~~
- ~~e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetés változás megvalósítása vagy reklámozás tervezett időtartamát.~~
- c) a folytatni kívánt építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezését vagy rendeltetés változás megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenységgel, vagy rendeltetés változtatással érintett ingatlan címét, helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetés változtatás megvalósítása vagy a cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezésének tervezett időtartamát.

(2) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló, a tervezett tevékenység értelmezéséhez szükséges építészeti-műszaki tervet kell mellékelni, melynek – a kérelem tárgyának megfelelően, – a következő munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) műszaki leírást, a telepítésről és az építészeti kialakításról,
- b) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
- c) alaprajzot,
- d) homlokzatot,
- e) utcaképi vázlatot, színtervet, látványtervet.

(3) Helyi védett építészeti értéket érintő építési tevékenységhez kapcsolódó építészeti-műszaki tervdokumentációnak a további munkarészeket kell tartalmaznia:

- ~~a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait két példányban,~~
- ~~b) homlokzatot érintő munkák esetében a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot) egy példányban,~~
- a) átalakítás esetén a jelenlegi állapot felmérési rajzait,
- b) homlokzatot érintő munkák esetében a színezésre vonatkozó javaslatot (színvázlatot),
- c) belső dekoratív (ornamentális és figurális) falfestések esetén ezek színhelyes vázlatait egy példányban,
- ~~d) a munkák által érintett épületrészek jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját egy példányban.~~
- d) a munkák által érintett épületrészek jelenlegi állapotának fénykép dokumentációját.

(4) A tudomásul vételről kiadott hatósági határozat tartalmazza:

- a) a bejelentés iktatási számát és ügyintézőjének nevét,
- b) a bejelentő nevét, lakcímét (szervezet esetén székhelyét),
- ~~c) a bejelentett építési tevékenység, reklám elhelyezés vagy rendeltetés változtatás megjelölését,~~

- c) a bejelentett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a bejelentés előterjesztésének napját, valamint
- e) azt az időtartamot, amelyre a bejelentés szól.

32. §

- (1) A polgármester a bejelentés elbírálásához az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját kikéri. A polgármester tudomásul vételről kiadott hatósági határozatát a főépítész készíti elő.
- (2) A polgármester a településképi bejelentés tudomásul vételét, vagy a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó hatósági határozatot a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.
- (3) A polgármester a megtiltás esetében indokait ismerteti és figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire.
- (4) A tudomásul vételről kiadott hatósági határozat annak keltétől számított 6 hónapig érvényes.
- (5) A 30. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján – a tudomásul vételről kiadott hatósági határozat birtokában megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.
- (6) A bejelentés tárgyát képező építési tevékenység befejezését, az építmény elkészültét – a biztonságos és rendeltetésszerű használhatóvá válástól számított – 15 napon belül be kell jelenteni Veresegyház Város Polgármesteri Hivatalához.

21. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai, a településképi illeszkedési követelmények

33. §

- ~~(1) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység, illetve reklám~~
 - ~~a) — megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,~~
 - ~~b) — megfelel-e jelen rendelet előírásainak,~~
 - ~~c) — illeszkedik-e a településképhez.~~
- ~~(2) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a tervezett építési tevékenység, illetve reklám~~
 - ~~a) — korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,~~
 - ~~b) — korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,~~
 - ~~c) — megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,~~
 - ~~d) — a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló — a közterületet érintő — beavatkozásokra.~~
- ~~(3) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett rendeltetés-változás~~
 - ~~a) — illeszkedik-e a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz,~~
 - ~~b) — azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy nem korlátozza-e.~~

- (1) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése
 - a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
 - b) megfelel-e jelen rendelet előírásainak,

c) illeszkedik-e a településképhe.

(2) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a tervezett építési tevékenység, cégér, cég- és üzletjelzés, berendezések elhelyezése

- a) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
- b) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
- c) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
- d) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra.

(3) A településképi bejelentés elbírálása során vizsgálni kell, hogy a tervezett rendeltetésváltoztatás

- a) illeszkedik-e a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz,
- b) azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, vagy nem korlátozza-e.

VII. Fejezet

Településképi kötelezés

22. A településképi kötelezés esetei

34. §

~~(1) A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le~~

- ~~a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,~~
- ~~b) a településképi bejelentéstől eltérően megvalósított építési tevékenység,~~
- ~~c) a polgármester településképi bejelentést elutasító döntése, felszólítása ellenére megvalósított, településképi bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén.~~

A településképi követelmények teljesítése érdekében az építési tevékenységet folytatóval szemben a polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le, ha

- a) az e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértették,
- b) a helyi építési szabályzatnak a megvalósítható, vagy a tiltott rendeltetésekre vonatkozó szabályait megsértették,
- c) az e rendelet szerinti kötelező szakmai konzultáció, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében a kötelező szakmai konzultációt, településképi véleményezési vagy településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztották,
- d) a bejelentő a kötelező szakmai konzultációról készült jegyzőkönyv megállapításától, az önkormányzati véleménytől, bejelentéstől eltérően kezdte meg az ilyen eljárás lefolytatásához kötött tevékenységet, illetve a településképi eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.

23. A településképi kötelezési eljárás lefolytatása

35. §

~~(1) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági határozatban rendelkezik.~~

(2) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre, melynek menete:

- a) helyszíni szemle,
- b) a szabálytalansággal érintett ingatlan tulajdonosának tájékoztatása, felszólítása,

- ~~c) — településképi kötelezés,~~
- ~~d) — településképi bírság.~~

~~(3) A településképi kötelezés végre nem hajtása esetén a kötelezettet a polgármester településképi bírsággal sújthatja, melynek kiszabása ismételhető.~~

~~(4) A településképi bírság mértéke:~~

- ~~a) — a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása 100.000 forint,~~
- ~~b) — a polgármester elutasító döntése ellenére végzett építési tevékenység esetén legalább 200.000 forint,~~
- ~~c) — a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén, az eltérés mértékétől függően legalább 200.000 forint, legfeljebb 500.000 forint,~~
- ~~d) — a településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként 500.000 forint.~~

~~(5) A polgármester döntését a Műszaki Osztály — Építésügyi Csoport készíti elő és gondoskodik annak végrehajtásáról.~~

(1) Amennyiben a polgármester megállapítja, hogy a 34. §-ban foglalt eset áll fenn, a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt szab ki a jogszabálysértés megszüntetésére.

(2) A településképi kötelezési eljárás indulhat hivatalból vagy kérelemre. A tényállás tisztázása érdekében az önkormányzat helyszíni szemlét folytat le. Az önkormányzat a helyszíni szemlén tapasztaltokról, feljegyzést vagy jegyzőkönyvet, továbbá a helyszínről, annak környezetéről dátummal ellátott fényképfelvételt készít.

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

(4) A településképi kötelezésben előírtak be nem tartása esetén az önkormányzat a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben a településképi kötelezéssel és a településképi védelmi bírsággal kapcsolatos előírások szerint jár el.

(5) A településképi védelmi bírság összege

- a) 34. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben 500 000 forint,
- b) 34. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt esetben 500 000 forint,
- c) 34. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt esetben 200 000 forint,
- d) 34. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt esetben az eltérés mértékétől függően a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott összeg.

(6) A polgármester döntését a Főépítési kabinet készíti elő és gondoskodik annak végrehajtásáról.

VIII. Fejezet

Az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

24. A védett értékek utáni adózás

36. §

(1) A helyi védelemben részesített építmények – magánszemély esetében – tulajdonosai és kezelői a helyi adók kivetésekor kedvezményekben vagy adómentességben részesülhetnek. A kedvezmény mértékét, az adómentességet a helyi adókról alkotott önkormányzati rendelet szabályozza.

(2) A védett értékek tulajdonosa kérheti az értékek megóvása érdekében az önkormányzat támogatását.

37. §

(1) Az Önkormányzat jelen rendeletben meghatározott, a rendes gazdálkodás körébe tartozó tevékenység anyagi fedezetét a helyi környezetvédelmi alapon keresztül biztosítja. A rendes gazdálkodás körét meghaladó, a természet értékeinek megóvását szolgáló feladatok ellátásának anyagi fedezetét az Önkormányzat éves költségvetésében kell előirányozni.

IX. Fejezet *Záró rendelkezések*

25. Hatálybalépés

38. §

- (1) Ez az önkormányzati rendelet 2018. január 1-jén lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit a hatályba lépést követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

26. Módosuló és hatályon kívül helyező rendelkezések

39. §

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:
- a) a településképi véleményezési eljárásról szóló 4/2013. (II. 20.) önkormányzati rendelet,
 - b) a településképi bejelentési eljárásról szóló 5/2013. (II. 20.) önkormányzati rendelet,
 - c) a természeti és építészeti értékek helyi védelméről szóló 12/2014. (IV. 30.) önkormányzati rendelet,
 - d) a reklámhordozók elhelyezéséről szóló 10/2008. (IV. 30.) önkormányzati rendelet.

Veresegyház, 2017. december 20.

Garai Tamás sk.
jegyző

Pásztor Béla sk.
polgármester

Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
	Településképi szempontból meghatározó területek 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 papírnymat tényleges méretarányát a tervlapon szereplő mértékléccel előbb le kell ellenőrizni!

Helyi védelem alatt álló építészeti értékek listája¹²

	Épület, épületrész megnevezése	Cím	Hrsz.
1.	Lakóépület	Szentlélek tér 5.	29/2
2.	Egykori Anna-gőzmalom és környezete	Csokonai utca 5/c.	613
3.	Református templom és környezete	Kálvin tér 2.	1572
4.	Fővég területe	Fő út 129-147. és 126-138/b. Bercsényi utca 1-17. Huszai utca 1-17. és 2-10. Luther utca 1-9. és 2-8.	
5.	Alvég területe	Fő út 52-82. Hold utca Ráday utca 2-36. és 1-17/a. Óvoda utca Pázmány utca 2-30. és 1-21. Petőfi utca Andrássy út Hajnal utca Temető utca	
6.	Pázmány utcai lakóépületek utcaképi védelme	Pázmány utca 38. Pázmány utca 40. Pázmány utca 42.	723/4 722 721
7.	Kinizsi utcai utcakép	Kinizsi utca 7. Kinizsi utca 9. Kinizsi utca 11. Kinizsi utca 13. Kinizsi utca 15. Kinizsi utca 17. Kinizsi utca 19. Kinizsi utca 21. Kinizsi utca 23. Kinizsi utca 25. Kinizsi utca 27. Kinizsi utca 29. Kinizsi utca 31.	1713 1712 1711 1710 1709 1708 1707 1706 1705 1704 1702 1701 1700
8.	Kálvin utcai utcakép	Kálvin utca 25. Kálvin utca 27. Köves utca 1/a. Köves utca 2. Kálvin utca 29. Kálvin utca 31.	1542 1538 1536 1468/1 1472 1473

12 Módosította a 17/2019.(IX.24.) önkormányzati rendelet 1. §-a. Hatályos: 2019. IX. 25-től.

	Épület, épületrész megnevezése	Cím	Hrsz.
		Kálvin utca 33. Kálvin utca 35.	1474 1475
9.	Újiskola utcai utcakép	Újiskola utca 10. Újiskola utca 12. Újiskola utca 14. Újiskola utca 16.	6 7 8 12/1
10.	Veresegyház állomás felvételi épület homlokzatai	Állomás utca 2.	1416/9
11	Luther utcai tájház	Luther utca 2.	205

Helyi védelem alatt álló természeti értékek listája

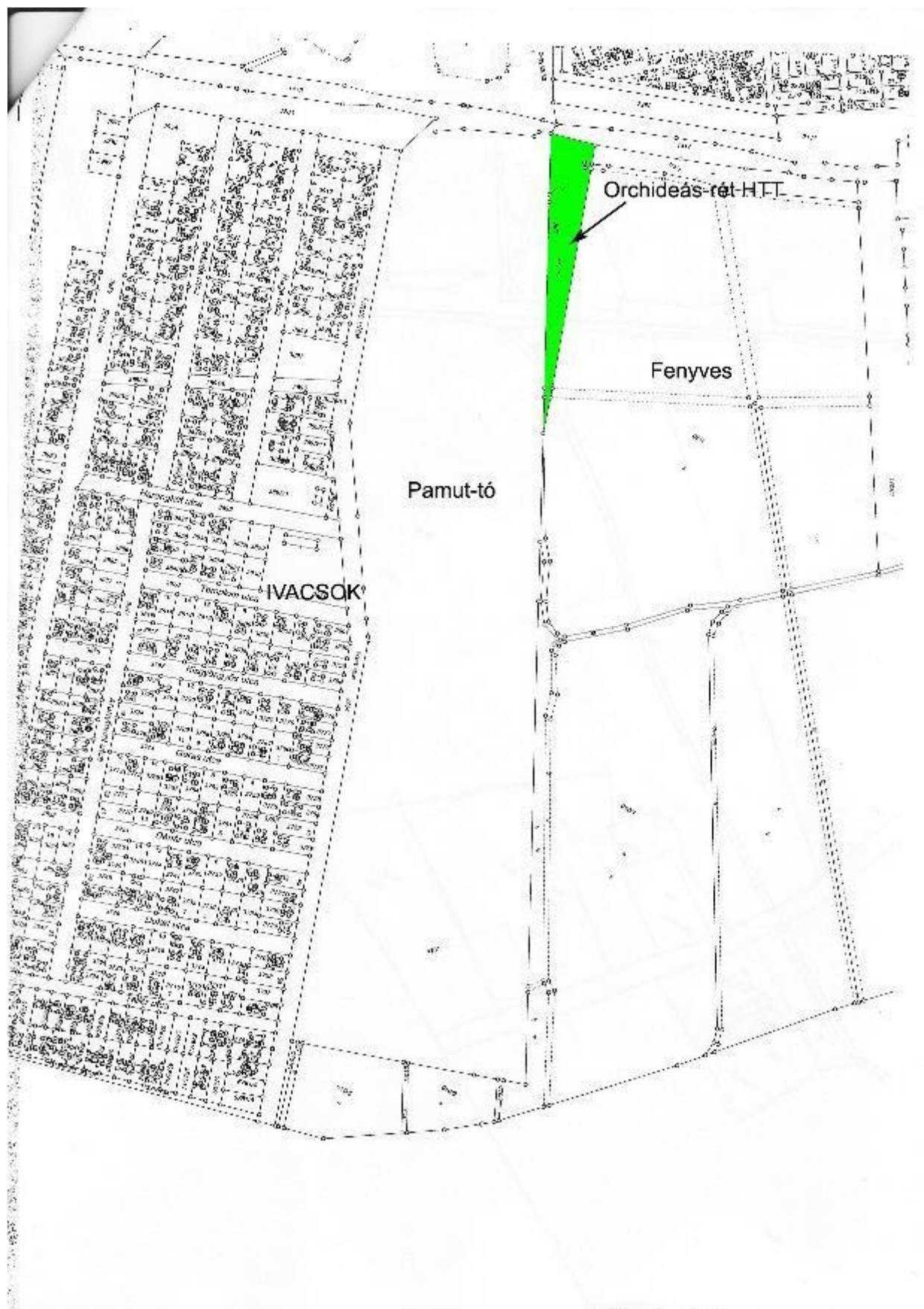
1. Orchideás-rét Természetvédelmi Terület (08/2 hrsz.)

Az Orchideás-rét HTT (08/2 hrsz, területe kb. 0,2 ha) a Pamut-tó keleti partja és a Fenyves között található, kb. 50 x 40 m-es földterület. A sík részen homoki láprét található, főként fűbokrokkal, fehér nyárral és erdei fenyővel benépesítve, a meredek homokoldalt pedig nyílt, mészkedvelő homokpusztai vegetáció borítja.

Védett talajlakó orchideák (pl. mocsári nőszőfű) tömegesen fordulnak elő az Orchideás-réten.

A gombafajok közül a nyílt homokpusztán a mérgező tengerparti susulyka (*Inocybe heimii*) és a homoki papsapbagomba (*Helvella leucopus*) fordul elő, a homoki lápréten pedig egy pirosas színű nedűgomba faj, feltehetően a feketedő nedűgomba (*Hygrocybe nigrescens*) és egy ritka pöfeteg-féle, a vörösbarna kocsonyáspöfeteg (*Mycenastrum corium*) él.

1. Az Orchideás-rét HTT elhelyezkedése



Az orchideás-rét területén található egyedi védelem alatt álló fajok (2013. évi adatok):

Az Orchideás-rét védett természeti értékei	Virágzási idő	Természetvédelmi érték	Állomány	Természetvédelmi érték x állomány
Hússzínű ujjaskosbor (<i>Dactylorhiza incarnata</i>)	máj-jún.	10 000.- Ft	8 tő	80 000.- Ft
Vitézkosbor (<i>Orchis militaris</i>)	máj-jún.	10 000.- Ft	4 tő	40 000.- Ft
Mocsári kosbor (<i>Orchis laxiflora</i> subsp. <i>palustris</i>)	jún-júl.	10 000.- Ft	1 tő*	10 000.- Ft
Mocsári nőszőfű (<i>Epipactis palustris</i>)	jún-aug.	5 000.- Ft	~ 1500 tő**	7 500 000.- Ft
Kisvirágú pacsirtafű (<i>Polygala amarella</i>)	ápr-jún.	5 000.- Ft	~ 30 tő	150 000.- Ft
Mocsári kígyófü (<i>Triglochin palustre</i>)	jún-szept.	2 000.- Ft	~ 30 tő	60 000.- Ft
Homoki imola (<i>Centaurea arenaria</i> subsp. <i>Tauscheri</i>)	jún-szept.	10 000.- Ft	2 tő	20 000.- Ft
Fényes poloskamag (<i>Corispermum nitidum</i>)	júl-szept.	2 000.- Ft	3 tő	6 000.- Ft
Fürgegyík (<i>Lacerta agilis</i>)	-----	10 000.- Ft	nincs adat	nincs adat

* 2008. évi adat (az orchideák gyakran évekig lappanganak, ezért előfordulása nem zárható ki)

** Mivel rizómával terjedő növény, az egyedszám ennél kevesebb, azonban ez nem állapítható meg pontosan.

A legfontosabb magyarországi őshonos fa és cserjefajok jegyzéke

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

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

<i>Sorbus aucuparia</i>	madárberkenye
<i>Sorbus dégenii</i>	-
<i>Sorbus domestica</i>	házi berkenye
<i>Sorbus pseudolatifolia</i>	-
<i>Sorbus rédlia</i>	-
<i>Sorbus semiincisa</i>	budai berkenye
<i>Sorbus torminalis</i>	barkóca berkenye
<i>Tilia cordata</i> (T. parviflora)	kislevelű hárs
<i>Tilia platyphyllos</i> (T. grandifolia)	nagylevelű hárs
<i>Tilia tomentosa</i> (T. argentea)	ezüst hárs
<i>Ulmus glabra</i> (Ulmus montana, Ulmus scabra)	hegyi szil
<i>Ulmus laevis</i>	vénic szil
<i>Ulmus minor</i> (Ulmus campestris)	mezei szil
tűlevelű fajok (fenyők)	
<i>Abies alba</i>	jegenyefenyő
<i>Juniperus communis</i>	közönséges boróka, gyalogfenyő
<i>Larix decidua</i>	vörösfenyő
<i>Picea abies</i> (Picea excelsa)	lucfenyő
<i>Pinus sylvestris</i>	erdei fenyő
<i>Taxus baccata</i>	közönséges tiszafa
lombos cserjék	
<i>Alnus viridis</i>	havasi éger, zöld éger
<i>Amelanchier ovalis</i>	közönséges fanyarka
<i>Amygdalus nana</i> (Prunus tenella)	törpe mandula
<i>Artemisia alba</i>	sziklai üröm
<i>Berberis vulgaris</i>	közönséges borbolya, sóskafa
<i>Calluna vulgaris</i> (Erica vulgaris)	csarab
<i>Cerasus fruticosa</i> (Prunus fruticosa)	csepleszmegegy
<i>Clematis vitalba</i>	erdei iszalag
<i>Colutea arborescens</i>	pukkanó dudafűrt
<i>Cornus mas</i>	húsos som
<i>Cornus sanguinea</i>	veresgyűrű som
<i>Coronilla emerus</i>	-
<i>Corylus avellana</i>	közönséges mogyoró
<i>Cotinus coggygria</i>	cserszömörce
<i>Cotoneaster integerrimus</i> (C. vulgaris)	szirti madárbirs
<i>Cotoneaster nigrum</i> (C. melanocarpa)	fekete madárbirs
<i>Cotoneaster nebrodensis</i> (C. tomentosa, C. orientalis)	nagylevelű madárbirs, gyapjas madárbirs
<i>Crataegus laevigata</i> (C. oxyacantha)	kétfibés galagonya

<i>Crataegus monogyna</i>	egybibés galagonya
<i>Crataegus nigra</i>	fekete galagonya
<i>Crataegus pentagyna</i>	ötbibés galagonya
<i>Cytisus austriacus</i>	buglyos zanót
<i>Cytisus hirsutus</i>	borzas zanót
<i>Cytisus nigricans</i>	fürtös zanót
<i>Cytisus decumbens</i> (C. procumbens)	-
<i>Cytisus supinus</i> (C. capitalus)	gombos zanót
<i>Daphne cneorum</i>	henyeboroszlán
<i>Daphne laureola</i>	babérboroszlán
<i>Daphne mezereum</i>	farkasboroszlán
<i>Erica carnea</i>	alpesi erika
<i>Euonymus europaeus</i>	csíkos kecskerágó
<i>Euonymus verrucosus</i>	bibircses kecskerágó
<i>Frangula alnus</i> (Rhamnus frangula)	kutyabenge
<i>Genista tinctoria</i>	festő rekettye
<i>Hedera helix</i>	közönséges borostyán
<i>Helianthemum nummularium</i>	napvirág
<i>Hippophae rhamnoides</i>	homoktövis
<i>Laburnum anagyroides</i>	közönséges sárgaakác, aranyeső
<i>Ligustrum vulgare</i>	közönséges fagyal
<i>Lonicera caprifolium</i>	jerikói lonc
<i>Lonicera xylosteum</i>	ükörke lonc, ükörke
<i>Prunus spinosa</i>	kökény
<i>Rhamnus catharticus</i>	varjútövis (benge)
<i>Ribes alpinum</i>	havasi ribiszke
<i>Ribes uva-crispa</i>	-
<i>Rosa canina</i>	gyepűrózsa
<i>Salix caprea</i>	kecskefűz
<i>Salix cinerea</i>	rekettyefűz, hamvas fűz
<i>Salix eleagnos</i>	ciglefűz, parti fűz
<i>Salix fragilis</i>	törékeny fűz csőrege fűz
<i>Salix pentandra</i>	babérfűz
<i>Salix purpurea</i>	csigolyafűz
<i>Salix rosmarinifolia</i>	serevényfűz
<i>Salix triandra</i>	mandulalevelű fűz
<i>Salix viminalis</i>	kosárkötő fűz
<i>Sambucus nigra</i>	fekete bodza
<i>Sambucus racemosa</i>	fürtös bodza
<i>Sarothamnus scoparius</i> (Cytisus scoparius)	seprőzanót

<i>Spiraea media</i>	szirti gyöngyvessző
<i>Spiraea salicifolia</i>	fűzlevelű gyöngyvessző
<i>Staphylea pinnata</i>	mogyorós hólyagfa
<i>Viburnum lantana</i>	ostorménfa
<i>Viburnum opulus</i>	kányabangita
<i>Vitis sylvestris</i>	ligeti szőlő

megjegyzés:

A fenti, valamennyi magyarországi tájtípusra vonatkozó listából „az adott tájegységre jellemző” fajok kiválasztását a településen készítendő erdészeti, tájrendezési és kertépítészeti tervezés során kell meghatározni!