

Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről

Rácalmás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésekben meghatározott feladatkörében eljárva, az állami főépítész hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatalnak, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóságnak, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak, a világörökségi, műemléki és régészeti egyeztetési szakterület tekintetében az örökségvédelmi hatáskörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatalnak, valamint a Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint a településkép helyi szabályozásával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III. 30.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

A rendelet célja, és értelmező rendelkezések

1. §

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló rendeletének (továbbiakban: Rendelet) célja Rácalmás Város épített értékeinek és sajátos településképeinek védelme és magas színvonalú alakítása, a településkép védelmi eszközök alkalmazásának részletes szabályozása és az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer működési szabályainak megállapítása.

2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. *illeszkedésvizsgálat*: olyan szöveges és rajzos dokumentáció, ami igazolja a településképi követelmények és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2. § szerinti illeszkedés szabályainak teljesülését.
2. *látványterv*: település- és tájképet befolyásoló tömegformálás, homlokzat kialakítás, illeszkedés ábrázolására és megítélésére alkalmas makett, fotómontázs, vagy digitális 3D megjelenítés, ahol a grafikus megjelenítések esetén a nézőpontot a talajon álló ember szemmagasságában veszik fel;
3. *molnó*: építményen kifeszített vagy függesztett, építmények között átfeszített, lágy (nem merev) anyagú reklámhordozó;
4. *napenergia-hasznosító berendezés*: a Nap energiáját átalakító, hasznosító egyedi berendezés;
5. *saját hirdetőfelület*: a vállalkozás használatában álló telken és épületen elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő felirat és más grafikai megjelenítés, a vállalkozás tevékenységével összefüggő márkajel, és az üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett, a cég tevékenységével összefüggő gazdasági reklám, ide nem számítva az üzletfeliratot és a cégért;

6. *üzletfelirat*: a cégtábla, a vállalkozás vagy kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egység (üzlet) nevét és szükség esetén nyitvatartási idejét megjelenítő felirat, ide nem számítva a cégért;
7. *telephelyre utaló információs tábla*: közterületen elhelyezett, a vállalkozás telephelye felé irányító, alapvetően tájékoztató célú tábla.

II. Fejezet *Helyi Védelem*

1. A helyi építészeti örökség védelmének általános szabályai

3. §

(1) A kulturális örökség védelme közérdek. A helyi védelem célja a település múltját reprezentáló, és településképi, település-, vagy építészettörténeti, vagy építészeti értéket képviselő épületek, műtárgyak és képzőművészeti alkotások megőrzése.

(2) Helyi egyedi védelem alatt kell álljon bármely épület, építmény, köztárgy, helyhez kötött képző- vagy iparművészeti alkotás egésze vagy meghatározott része, ha az (1) bekezdés szerinti cél érdekében a védelem indokolt.

(3) Helyi területi védelem illeti meg mindazon közterületekből és egyedi telkekből és épületekből álló együtteseket, amelyek sajátos tájképi, településszerkezeti, településképi, építészeti, történeti adottságaik folytán a település jellege és identitásának megőrzése szempontjából meghatározó jelentőségűek.

4. §

Ha a védett építmény állagromlása, állapota veszélyezteti annak fennmaradását, vagy a településképet rontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 29. § (3) bekezdés szerinti helyrehozatali kötelezettséget kell elrendelni.

2. Helyi védelem keletkezése és megszűnése

5. §

(1) A helyi védelem alá helyezést bárki írásban kezdeményezheti.

(2) A kezdeményezést Rácalmás Város Önkormányzatához kell benyújtani írásban, Rácalmás Város Polgármesterének (továbbiakban: Polgármester) címezve, papíron, személyesen, vagy postai úton.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező nevét, elérhetőségeit,
- b) az érintett épület, építmény, növényzet megnevezését és pontos helymegjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám);
- c) a védendő érték rövid leírását; a kezdeményezés indokolását,
- d) fotódokumentációt.

(4) A kezdeményezésről, ha a kezdeményező nem a tulajdonos, értesíteni kell a tulajdonost, aki a kezdeményezéssel kapcsolatban az értesítés megküldésétől számított 30. napig észrevételt tehet.

(5) A (4) pont szerinti értesítésben tájékoztatni kell a tulajdonost a védettséggel járó támogatási lehetőségekről és a védettséggel járó kötelezettségekről.

(6) A képviselő-testület a települési főépítész, ennek hiányában a Polgármester véleményére alapozva dönt a védelem alá helyezésről. A Polgármester a véleményének kialakításához szakértőt vonhat be.

6. §

(1) A helyi védelem megszüntetését a tulajdonos kezdeményezheti.

(2) A kezdeményezést Rácalmás Város Önkormányzatához kell benyújtani írásban, a Polgármesternek címezve, papíron, személyesen, vagy postai úton.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező nevét, elérhetőségeit,
- b) az érintett épület, építmény, növényzet pontos helymegjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám),
- c) a kezdeményezés indokolását,
- d) fotódokumentációt,
- e) kezdeményezésben érintett építményről felmérési rajzot (alaprajz (ok), metszetek, homlokzatok m 1:100, az értékes részletekről szükség szerint m 1:20, m 1:10 léptékben)
- f) okl. építészmérnök vagy okl. településmérnök végzettséggel rendelkező szakember által készített szakvéleményt a védett érték településképi és örökségvédelmi adottságairól és a településképi játszott szerepéről.

(4) A képviselő-testület a települési főépítész, ennek hiányában a Polgármester véleményére alapozva dönt a védelem megszüntetéséről.

7. §

(1) A helyi védelem elrendeléséről, annak megszüntetéséről vagy a kezdeményezés elutasításáról értesíteni kell az érintett ingatlan tulajdonosát és a kezdeményezőt.

(2) Az (1) bekezdés szerinti döntés nyilvánosságát a helyben szokásos módon biztosítani kell.

(3) A jelen rendeletben rögzített helyi (területi vagy egyedi) védelemmel érintett örökség országos védelem alá helyezésével egy időben a helyi védettség jelen rendelet módosítása nélkül megszűnik.

(4) A Polgármester a védett helyi értékek nyilvántartásáért felelős személyt jelöl ki.

(5) A Polgármester a nyilvántartás nyilvánosságát úgy biztosítja, hogy a nyilvántartás adatait megjeleníti a honlapján, és heti rendszerességgel időkeretet szab meg a személyes betekintésre.

3. Az egyedi védettség

8. §

A védett helyi egyedi értékek (továbbiakban: helyi védett érték) jegyzékét a Rendelet 1. melléklete tartalmazza.

9. §

- (1) A helyi védett értéket a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon szabad használni.
- (2) A helyi védett érték korszerűsítése - különösen az energiahatékonyságra vonatkozó minimumkövetelmények betartása, az energia-megtakarítási célú felújítás - nem okozhatja a védelem alapját képező értékeinek helyreállíthatatlan sérülését, elvesztését.
- (3) A helyi védett épületet felújítása vagy átalakítása során meg kell őrizni, vagy eredeti formájában visszaállítani
- a helyi védett épületet hagyományos, értékes építészeti tömegét, tetőformáját,
 - az eredeti nyílásrendet, az ablakosztásokat,
 - az anyaghasználatot,
 - d) az eredeti épülettartozékokat, felszereléseket és
 - e) az eredeti színezést, amennyiben az ismert.
- (4) Helyi védett épület csak úgy bővíthető, hogy az épület jellege, arányai, utcaképi szerepe ne változzon, a védett érték ne sérüljön. Tornácos épületen a tornác vonalán túl épülhet a védett épületrészhez illeszkedő keresztszárny.
- (5) Védett épület utcai homlokzatán, tetőzetén nem alkalmazható:
- az eredeti padlószellőzőkön kívül tetősíkból kiemelkedő tetőfelépítmény,
 - homlokzatra utólag felszerelt redőnyszekrény, spaletta.
- (6) Nyílászáró cseréje során lehetőleg az eredeti nyílászárót kell felújítani, ha ez már nem valósítható meg, akkor az eredetivel azonos anyagból, kialakítással és részleteképzéssel készüljön.
- (7) A védett érték részlegesen akkor bontható le, ha
- egyres részeinek, illetve szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges,
 - utólag létesített, értékkel nem bíró építmény eltávolítását vagy terepszint megváltoztatását célozza
- és a beavatkozás a méltó használat érdekében, az általános védelmet, illetve a helyi védelmet megalapozó értékek helyreállíthatatlan sérelme nélkül megvalósítható.

10. §

A részlegesen védett helyi érték telkén és nem védett részén a nem védett rész bontása, új építmény létesítése során a védelmet megalapozó érték épségben maradását és érvényesülését, a helyi védett érték és az új épület, épületrész harmonikus kapcsolatát biztosítani kell.

11. §

Védett érték kerítését úgy kell kialakítani, hogy a védett érték megfelelően érvényesüljön az utcaképpen.

12. §

- (1) Helyi védett épület homlokzatán üzletfelirat mérete legfeljebb 0,5x1 m, vagy önálló betűkből álló felirat lehet.
- (2) Helyi védett épület homlokzatán saját hirdetőfelület nem helyezhető el.

4. Helyi területi védelem

13. §

- (1) Helyi területi védelem illeti meg a Rendelet 2. mellékletében lehatárolt Ófalu.
- (2) A helyi védett területen a telekalakítások és az építések során meg kell őrizni az Ófalu történelmileg kialakult
- a) utca- és térszerkezetét, az utcakép ritmusát, a légtérarányokat,
 - b) telekszerkezetét és a beépítés jellegét,
 - c) jellegzetes építészeti hangulatát, hagyományos karakterét, léptékét,
 - d) az épített térfalakat, és
 - e) a közel azonos időben megvalósult, sajátos beépítési módot tükröző, egységesen megmaradt utcaszakaszok utcaképeit.
- (3) A helyi védett területeken a bontásoknak és az új beépítéseknek igazodniuk kell a meglévő, védett térstruktúrához és törekedni kell a megbomlott összhang helyreállítására.
- (4) Épület bontását követően beépülő telken
- a) az új épület utcai és az oldalsó telekhatárhoz közelebbi oldalsó homlokzatát illeszteni kell az elbontott épület homlokzati vonalaira,
 - b) az utcai telekhatártól mért 5 m széles sávban a tetőgerinc iránya az elbontott épületével azonos kell legyen,
 - c) ha az elbontott épület utcai homlokzata oromfalas volt, akkor az új épület is oromfallal nézzen az utcára.

III. Fejezet *Településképi követelmények*

5. Általános előírások a településképi védelmére

14. §

- (1) Rácalmás közigazgatási területén 20 m² alapterületnél nagyobb épület homlokzatán és mérettől függetlenül közterületen
- a) bitumenes zsindely;
 - b) műanyag hullámlemez,
 - c) természetes építőanyagok műanyag utánzata,
 - d) OSB lap és farostlemez
- tetőhéjalásként, előtetőn, épület burkolataként, utcabútoron nem alkalmazható.
- (2) A belterületen lakóépületen fém trapézlemez sem tetőhéjalásként, sem épületburkolatként nem alkalmazható.
- (3) A belterületen szürke anyag magastető tetőhéjalásaként, -a tornác sávja és a fedett terasz feletti, 20 foknál kisebb hajlású tetőt kivéve-, csak illeszkedésvizsgálat alapján alakítható ki.
- (4) A melléképületeket egy telken belül a főépülettel összhangban, a melléképület tekintetében az anyaghasználat, tetőhajlásszög, színek tekintetében egy építészeti egységben kell kialakítani, több rendeltetés, több ütemű építés esetén is, az építés minden ütemében.

6. Az Ófalu védett területének településképi követelményeiről

15. §

(1) Az Ófalu védett területén oromfalas, az utcára jellemzően merőleges, vagy az oldalhatárral párhuzamos gerincű tetővel kialakított új épület utcai homlokzatát oromfallyal kell kialakítani, és az utcai oromfalas homlokzat szélessége legfeljebb 7 m, az oldalkert felőli oldalán létesíthető nyitott tornáccal együtt legfeljebb 8,5 m lehet.

(2) Ha az épület, épületrész tetejének gerince az utcával párhuzamos, akkor oromfal

- a) az utcai homlokzaton,
- b) a beépített oldalhatáron, és az attól mért 3 m széles sávon belül nem jelenhet meg,

(3) Az Ófalu védett területén az épület tetejének hajlásszöge nem lehet kisebb, mint 38 fok, és nem lehet nagyobb, mint 45 fok, valamint

- a) a tető hajlásszöge egy épületen belül azonos kell legyen,
- b) íves tető, 2 domborúan eltérő hajlásszögű tető nem alakítható ki,
- c) a tornác sávja és a fedett terasz felett alacsonyabb hajlásszögű esőcsendesítő készülhet,
- d) az utcai homlokzatok tetősíkján a tetősíkból kiemelkedő tetőfelépítmény az épület utcai homlokzata hosszának legfeljebb egynegyedén és a függőleges vetületi sík 1/10-én készülhet

(4) Az Ófalu védett területén

- a) a tető héjalása sík és kiselemes, lehetőleg kerámia cserép,
- b) a falazat vakolt és festett, vagy mészelt felületű,
- c) a lábazat téglá-, vagy festett, vagy kő,
- d) a nyílászáró fa

lehet.

(5) Az utcai homlokzaton

- a) erkély, terasz, loggia nem alakítható ki,
- b) a nyílások nem keretezhetők a falazat anyagától eltérő anyaggal,
- c) garázkapu nem helyezhető el,
- d) az oromfal vízszintesen felrakott deszkázattal nem burkolható,

(6) Az utcai homlokzat felületének, az oromfalat nem számítva, legalább 1/10 részére nyílászárót kell helyezni, vagy a meglévőket megtartani.

(7) Az Ófalu védett területén

- a) a homlokzat színe fehér, vagy telítetlen, világos szín,
- b) festett lábazat telítetlen színű,
- c) a tető színe elsősorban a környezethez illeszkedő, ezt figyelembe véve az égetett cserép természetes színe és a földszínek

lehet.

16. §

(1) Az Ófalu területén a kerítés legfeljebb 40 cm magas tömör lábazattal, efölött fából, vagy fémből alakítható ki, legalább 50 %-ban áttörten. A fa vagy fém részt a felület 20 %-án tömör falszakasz, pillér szakíthatja meg.

(2) A kerítés színe elsősorban a környezethez illeszkedő, ezt figyelembe véve

- a) a falazott részeken nem lehet vakolt, sem festett,
- b) a fából készült részeken az épület nyílászáróival azonos vagy barna, zöld vagy szürkés színű lehet.

17. §

(1) Az Ófalu területén üzletfelirat összes felülete

- a) a nem védett épületen a rendeltetési egységhez tartozó adott homlokzat oromfal nélkül számított tömör falfelületének 20%-át, vagy az üvegezett felület 15%-át,
 - b) kerítésen, kapun összesen az 1x2 m-t
- nem haladhatja meg.

(2) Az Ófalu területén a saját hirdetőfelület

- a) épületen a tömör homlokzati falfelület 10%-át nem haladhatja meg,
- b) kerítésen, kapun nem helyezhető el,
- c) telken belül legfeljebb 1 db., legfeljebb 1x2 m méretű, és legfeljebb 3 m magasságú lehet.

(3) A betűkből álló üzletfelirat összes felületének számításakor a felirat befoglaló méretét kell figyelembe venni.

(4) Az Ófalu területén kirakatszekrény nem helyezhető el az utcai homlokzaton, a kerítésen, a kapun, és a telken belül önállóan.

7. A Szigetfő, központ településrész településképi követelményei

18. §

A Rendelet 2. mellékletében lehatárolt Szigetfő, központ településrész (a továbbiakban: Szigetfő) területén a hagyományosan kialakult beépítéshez illeszkedve, annak egységét és hangulatát nem megbontva lehet építeni.

19. §

(1) A Szigetfő területén oromfalas, az utcára jellemzően merőleges, vagy az oldalhatárral párhuzamos gerincű tetővel kialakított új épület utcai homlokzatának szélessége legfeljebb 7 m, az oldalkert felőli oldalán létesíthető nyitott tornáccal együtt legfeljebb 8,5 m lehet.

(2) Ha az épület, épületrész tetejének gerince az utcával párhuzamos, akkor oromfal

- a) az utcai homlokzaton,
 - b) a beépített oldalhatáron, és az attól mért 3 m széles sávon belül
- nem jelenhet meg.

(3) A Szigetfő területén az épület tetejének hajlásszöge nem lehet kisebb, mint 30 fok, és nem lehet nagyobb, mint 45 fok, valamint

- a) a tető hajlásszöge egy épületen belül azonos kell legyen,
- b) keresztmetszetében íves tető, 2 domborúan eltérő hajlásszögű tető nem alakítható ki,
- c) a tornác sávja és a fedett terasz felett alacsonyabb hajlásszögű esőcsendesítő készülhet,

(4) A Szigetfő területén

- a) a tető héjalása sík és kiselemes,
 - b) a falazat vakolt és festett, vagy meszelt felületű,
 - c) a lábazat téglá-, vagy festett, vagy kő,
 - d) a nyílászáró fa
- lehet.

(5) Az utcai homlokzaton

- a) erkély, terasz, loggia nem alakítható ki,
- b) a nyílások nem keretezhetők a falazat anyagától eltérő anyaggal,
- c) garázskapec nem helyezhető el.

(6) A Szigetfő területén

- a) a homlokzat színe fehér, vagy telítetlen színű,
- b) a tető színe elsősorban a környezethez illeszkedő, ezt figyelembe véve az égetett cserép természetes színe és a földszínek

lehet.

20. §

(1) Szigetfő területén a kerítés legfeljebb 40 cm magas tömör lábazattal, előlött fából, vagy fémből alakítható ki, legalább 50 %-ban áttörten. A fa vagy fém részt a felület 20 %-án tömör falszakasz, pillér szakíthatja meg.

(2) A kerítés színe elsősorban a környezethez illeszkedő, ezt figyelembe véve

- a) a falazott és fém részeken fehér, vagy telítetlen színű,
- b) a fából készült részeken az épület nyílászáróival azonos vagy barna, zöld vagy szürkés színű lehet.

21. §

(1) Szigetfő területén üzletfelirat összes felülete

- a) a nem védett épületen a rendeltetési egységhez tartozó utcai homlokzat oromfal nélkül számított tömör falfelületének 20%-át, vagy az üvegezett felület 30%-át,
- b) kerítésen, kapun összesen az 1x2 m-t nem haladhatja meg.

(2) Ha egy telken, vagy egy épületben több vállalkozás működik, akkor az üzletfelirat

- a) kerítésen vagy kapun egymás fölé soroltan, azonos szélességgel, legfeljebb 0,5x2 m méretű
- b) telken belül egy db, egységesen kialakított és legfeljebb 3 m magasságú szerkezetre szerelt lehet.

(3) A Szigetfő területén a saját hirdetőfelület

- a) épületen a tömör homlokzati falfelület 20%-át nem haladhatja meg,
- b) kerítésen, kapun vagy telken belül összesen legfeljebb 1 db. lehet.

(4) A betűkből álló üzletfelirat és saját hirdetőfelület összes felületének számításakor a felirat befoglaló méretét kell figyelembe venni.

(5) Szigetfő területén kirakatszekrény nem helyezhető el az utcai homlokzaton, a kerítésen, a kapun, és a telken belül önállóan.

(6) E szakaszban elrendeltek nem vonatkoznak a szállás jellegű épületekre, a fürdőre, gyógyfürdőre és a sportlétesítményekre.

8. A kertvárosias jellegű területek településképi követelményeiről

22. §

(1) A Rendelet 2. mellékletében lehatárolt kertvárosias jellegű területeken 35 foknál kisebb hajlásszögű tető, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, nem alakítható ki.

(2) A kertvárosias jellegű területeken az (1) bekezdéstől eltérően lapostető vagy 35 foknál alacsonyabb hajlásszögű tető kialakítása akkor lehetséges, ha

- a) nincs kialakult utcakép, vagy
- b) az épület tömege és homlokzatai látványtervvvel és utcaképpel igazoltan illeszthetők a kialakult utcaképbe.

(3) A kertvárosias jellegű területeken

- a) a homlokzat színe fehér, vagy telítetlen színű,
- b) a tető színe elsősorban a környezethez illeszkedő, ezt figyelembe véve az égetett cserép természetes színe és a földszínek lehet.

23. §

A kertvárosias jellegű területen a kerítés legfeljebb 40 cm magas lábazattal, efölött áttörten alakítható ki. Az áttört részt a felület 20 %-án tömör falszakasz, pillér szakíthatja meg.

24. §

(1) A kertvárosias jellegű területeken kerítésen üzletfelirat legfeljebb 1x1 m lehet.

(2) A kertvárosias jellegű területeken saját hirdetés

- a) lakótelken nem helyezhető el,
- b) vállalkozás telkén
 - ba) kerítésen nem helyezhető el,
 - bb) telken belül önálló tartószerkezetre szerelten legfeljebb 3 m magassággal, és 2 m szélességben helyezhető el, több saját hirdetőfelület esetén egymással összehangolt kialakítással.

9. Gazdasági terület településképi követelményei

25. §

(1) A 2. mellékletben lehatárolt gazdasági területen a tető nem lehet magasabb 6 m-nél.

(2) Gazdasági területen előtetőn nem alkalmazható cserép héjalás.

(3) Gazdasági területen a homlokzatokon telített, élénk színek legfeljebb az adott homlokzat 10 %-án alkalmazhatók.

26. §

A gazdasági területen a Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Rácalmás Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendeletében meghatározott, az építéssel összefüggésben telepítendő zöldfelületeket a táji és természeti adottságoknak megfelelő, közepes, vagy nagy lombkoronát növelő lombhullató fafajok alkalmazásával kell kialakítani.

27. §

Gazdasági területen a kerítés legfeljebb 30 cm magas lábazattal, előlött áttörten alakítható ki. Az áttört részt a felület 20 %-án tömör falszakasz, pillér szakíthatja meg.

28. §

(1) A saját hirdetőfelület

- a) épületen a tömör homlokzati falfelületének 10%-át,
 - b) kerítésen, kapun az 1,5x4 m-t
- nem haladhatja meg.

(2) Kerítésen, kapun és telken belül telkenként összesen 1 saját hirdetőfelület helyezhető el.

10. Az üdülő és kertes területek településképi követelményei

29. §

A Rendelet 2. mellékletében lehatárolt üdülő és kertes területeken az épületeket, kerítéseket és zöldfelületeket a táji- és természeti környezethez illeszkedően, elsősorban természetes építőanyagok alkalmazásával, a kerteket kevés burkolattal kell kialakítani.

30. §

(1) Az üdülő és kertes területeken az oromfal szélessége 6 m-nél, tornáccal együtt 8 m-nél szélesebb nem lehet.

(2) Az üdülő és kertes területeken a tető hajlásszöge

- a) nem lehet kisebb, mint 38 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok,
- b) nem lehet egy épületen belül eltérő,
- c) kivéve a tornác sávja és a fedett terasz felett, ahol alacsonyabb hajlásszögű esőcsendesítő készülhet.

(3) Az üdülő és kertes területeken a tetőn nyílászáró, a tető síkjából kiemelkedő épületrész a tető hosszának 1/5-én helyezhető el.

31. §

(1) Az üdülő és kertes területeken az utcai kerítéseket fából vagy fémből kell kialakítani, legalább 50 %-ban áttörten, legfeljebb 40 cm magas lábazattal, a nem utcai telekhatárokon a kerítés összefüggően legfeljebb 6 m hosszon lehet tömör, a fennmaradó szakaszon drótfonatból, vagy vadhálóból kell építeni, legfeljebb 30 cm magas lábazattal.

(2) Az üdülő és kertes területeken támfalak alkalmazása kerülendő, szükség esetén természetes anyagok felhasználásával kell megépíteni.

32. §

Az üdülő és kertes területeken kerítésen üzletfelirat legfeljebb 1x1 m lehet, saját hirdetőfelület nem helyezhető el.

11. Dunapart és táji terület településképi követelményei

33. §

- (1) A Rendelet 2. mellékletében lehatárolt Dunapart és táji területek jellemzően beépítésre nem szánt területek, ahol tájba illeszkedő építmény helyezhető el.
- (2) A Dunapart és táji területeken épület és 3 m-nél magasabb építmény esetében az illeszkedést látványterv segítségével vizsgálni és igazolni kell.
- (3) A tájba illesztés eszköze lehet az építményeket takaró, a természeti adottságoknak megfelelő, a táji és természeti adottságoknak megfelelő, közepes, vagy nagy lombkoronát növelő lombhullató fajokból és egyéb honos növényekből kialakított növényzav.
- (4) A Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének Rácalmás Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2019. (X.2.) önkormányzati rendeletében meghatározott, az építéssel összefüggésben telepítendő zöldfelületeket is a (2) bekezdésben meghatározott módon kell kialakítani.
- (5) A Dunapart és táji területeken lapostető járható, üveg vagy zöldsőként, vagy fémlemez fedéssel alakítható ki.
- (6) A Dunapart és táji területeken a homlokzatokon műanyag, természetes anyagok műanyag utánzatai, műanyag nyílászárók nem alkalmazhatók.
- (7) Az építményeken élénk, telített színek nem alkalmazhatók.

34. §

A tájterületen kerítésként csak drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló, állattartás esetén karám építhető.

35. §

A Dunapart és táji területeken bemutató és útbaigazító információs táblák, feliratok önálló tartószerkezetét természetes anyagból kell kialakítani.

12. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése, és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

36. §

- (1) Klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor, szerelt kémény és más műszaki és mérőberendezés az épület utcai homlokzatára, kerítés utcai oldalára nem helyezhető, kivéve
- a) az épület tetején a (2) bekezdés a) pont szerint elhelyezett napenergia-hasznosító berendezést, és
 - b) a bankautomatát.
- (2) A napenergia-hasznosító berendezés
- a) épületen annak tetején, a tetősíkkal párhuzamosan helyezhető el,
 - b) nem helyezhető el az előkertben.

37. §

- (1) A település ellátását biztosító, új felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak, ide nem értve a vezetékhálózathoz tartozó homogén szerkezetű oszlopokat

és a 2 m-nél kisebb magasságú építményeket, elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a külterület, kivéve a 4. melléklet szerinti

- a) üdülő és kertes területeket, valamint az ezek határától számított 200 m-es sávot,
- b) a belterület határától számított 200 m-es sávot,
- c) és a Rácalmás Helyi Építési Szabályozásáról szóló 16/2019 (X. 2.) önkormányzati rendelet 2. mellékletében lehatárolt tájképvédelmi területet.

(2) Ahol a villamos energia szolgáltatást nyújtó, vagy hírközlési hálózat már szabadvezetékekkel kiépült, ott az új vezetékes a villamos energia elosztási, a közvilágítási és hírközlési hálózatok vezetékeit a meglévő villamos energia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös egy oldali oszlopsoron kell elhelyezni.

(3) A 4. melléklet szerinti Ófalu területén, valamint a határoló utakon, közterületeken új villamosenergia és vezetékes elektronikus hírközlési hálózat építéskor, új épület bekötéskor, vagy meglévő utca teljes átépítéskor a közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási villamosenergia és a hírközlési ellátási hálózatokat, a vezetékeket és a kapcsolódó egyéb műtárgyakat is, föld alatt kell elhelyezni.

38. §

A közművekhez kapcsolódó berendezéseket, építményeket a településképi megjelenésre tekintettel kell kialakítani és elhelyezni.

13. Saját hirdetőfelületre, cégérre és a telephelyre utaló információs táblára vonatkozó településképi követelmények

39. §

(1) Épületen, kerítésen elhelyezett üzletfelirat, saját hirdetőfelület méretét, színét és elhelyezését az utcai homlokzaton a teljes homlokzattal együtt, egy egységként kell kialakítani úgy, hogy az szervesen illeszkedjen a meglévő vagy tervezett épület vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyen az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Épülettagozat a hirdetőfelülettel nem takarható el.

(2) Az üzletfelirat, saját hirdetőfelület megvilágítását szolgáló villamosenergia-vezetékek csak berendezésen belül és rejtetten alakíthatók ki, a homlokzat falán kívül kábelcsatornában sem vezethetők. Utólagos elhelyezésnél a felszerelés után a homlokzatot helyre kell állítani.

(3) Az üzletfelirat, saját hirdetőfelület nem lehet molinó jellegű, lágy anyagra nyomtatott.

(4) Az üzletfeliratot, saját hirdetőfelületet a tevékenység megszűnését követő 60 napon belül el kell bontani, az érintett épület- vagy kerítésrészt helyre kell állítani.

40. §

(1) A közterületi homlokzatok falfelületein, az előkertek kerítésein és az előkertben kirakatszekrény nem helyezhető el.

(2) A kirakatszekrény felületképzésénél az épületek nyílászáróinak színe alkalmazható.

41. §

Telephelyre utaló információs táblát közterületen lehet elhelyezni, mérete legfeljebb 2 m² lehet, tartószerkezete 1, vagy 2 fém kör keresztmetszetű rúd, a környezettől függően zöldre, vagy barnára színezve. Ha 50 m távolságon belül több telephelyre utaló információs táblára van szükség, akkor azokat 1 tartószerkezetre, vagy azonos megjelenésű több sorolt tartószerkezetre kell elhelyezni úgy, hogy a táblák szélességi és magassági mérete azonos legyen. A telephelyre utaló információs tábla és tartószerkezete együttesen nem lehet magasabb, mint 2,5 m.

14. Reklámok és reklámhordozók elhelyezése, és a kialakítás szabályai

42. §

(1) Rácalmás területén reklámot, a reklám sajátos esetét ide nem számítva, és reklámhordozót csak:

1. kioszkon,
 2. önkormányzati hirdetőtáblán
- szabad elhelyezni.

(2) Nem helyezhető el reklám és reklámhordozó utasvárón, korlátokon és kerítéseken, padokon, szemégyűjtőkön, park, játszótér építményein, a közösségi közlekedés tájékoztató tábláin, jegykiadó automatán, vezetéktartó- és közvilágítási oszlopokon, a közmű-műtárgyak felszín feletti berendezésein, hidakon, támfalakon, lépcsőkön és az (1) bekezdés eseteit kivéve semmilyen olyan közterületen elhelyezett tárgyon, melynek rendeltetéséhez az hozzá nem tartozik, valamint nem helyezhető el növényzethez, fához rögzítve sem.

(3) Kioszkon elhelyezett reklám területe a tömör felületeknek, ide nem számítva az ajtókat és az ablakokra szerelt szerkezeteket, legfeljebb fele lehet.

43. §

(1) A reklám sajátos esetének kell tekinteni a település szempontjából jelentős valamely eseményről tájékoztató reklámot.

(2) A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklám, reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés, évente összesen 12 naptári hét időszakra lehet kihelyezni.

44. §

A használaton kívüli, vagy településképet rontó műszaki állapotú reklámhordozót és reklámhordozó építményt el kell bontani, a környezetét helyre kell állítani.

15. Kioszk településképi követelményei

45. §

(1) Kioszk csak szerelt jelleggel építhető úgy, hogy szerkezete a szerkezeti elemek károsodása nélkül elbontható, máshol felállítható legyen.

(2) Kioszkot legalább 30 fokos tetővel kell fedni.

(3) A kioszk tömör falfelületei nem készülhetnek vakolt téglából, betonból, rönkfából, falemezből, kőből.

- (4) A kiosk színe a környező épületek nyílászáróinak, fa kerítéseinek színéhez alkalmazkodó vagy fehér, zöld, vagy szürkés lehet.
- (5) Egymástól 50 m távolságnál közelebb felállított kioszkok tetőhajlásszöge, színezése azonos legyen.
- (6) Kioszkot a templomtól legalább 10 m távolságra és úgy kell felállítani, hogy a templom, vagy lakóház homlokzatát a homlokzatra merőleges nézetből ne takarja el.
- (7) Kioszkot a kereskedelmi tevékenység megszűnését követő 60 napon belül el kell bontani, az általa elfoglalt terepfelület helyre kell állítani.

IV. Fejezet *Településkép-védelem érvényesítési eszközei*

16. Az önkormányzati hatáskör átruházása a településképi eljárásokban

46. §

Rácalmás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. §-ban foglalt önkormányzati hatásköröket Rácalmás Város Polgármesterére (a továbbiakban Polgármester) ruházza át.

17. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

47. §

(1) A településképi követelmények érvényesülésének érdekében kérelemre a Polgármester szakmai konzultációt biztosít. A településképi konzultáció minden építést megelőzően kötelező. A kérelem benyújtásához használható űrlap és a településkép-védelmi tájékoztatóról és konzultációról szóló tájékoztató a rendelet 1. függeléke.

(2) A szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen.

(3) A kérelmet írásban, papír alapon, vagy elektronikus úton kell benyújtani Rácalmás Város Polgármesterének címezve.

(4) Javaslatok kialakításához szükséges, hogy a kérelmező mellékelje a konzultáció tárgyát képező építés terveit és illeszkedésvizsgálatot, melyeket

- a) személyes konzultáció kérése esetén papíron,
 - b) írásbeli konzultáció kérése esetén papíron, vagy pdf., MS Word és kép formátumú fájlokat tartalmazó elektronikus adathordozón, vagy elektronikus úton,
- kell benyújtani.

(5) Az illeszkedésvizsgálat elemei: helyszínrajz a tervezett épülettel, építménnyel és a környezettel, épülettömeg, anyaghasználat és színezés bemutatása, fotódokumentáció (a helyszínrajzon jelölendő a fotók helye), szöveg. A szöveges munkarésznek ki kell térnie a környezet bemutatására is, valamint konklúzióként az OTÉK 2. § szerinti követelmények teljesülésére.

18. Településképi véleményezési eljárás

48. §

(1) Az építési tevékenységek engedélyezési eljárását megelőzően helyi településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerint a területi vagy a központi építészeti-műszaki tervtanácsnak van hatásköre. A véleményezési eljárás kérelemre indul, a kérelem benyújtásához használható űrlap és a településképi véleményezési eljárásról szóló tájékoztató a rendelet 2. függeléke.

(2) A helyi településképi véleményezési eljárás során a Polgármester a véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(3) A helyi településképi véleményezési eljárás során a telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) az épület elhelyezése megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló szomszédos telkek beépítésből adódó adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, azok beépíthetőségét, illetve a szomszédos építmények átalakítását,
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje (ütemezése) megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(4) A véleményezési eljárás során az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
- c) a terv városképi szempontból kedvező megoldást ad-e az épület gépészeti és egyéb berendezési tartozékai elhelyezésére továbbá, hogy
- d) a tető kialakítása, különös tekintettel a hajlásszögre és esetleges tetőfelépítményeire, megfelelően illeszkedik-e a környezet adottságaihoz.

19. Településképi bejelentési eljárás

49. §

(1) A településképi követelmények érvényesülése érdekében a Rendelet 3. mellékletében felsorolt építési engedély nélkül, bejelentéssel végezhető építési tevékenységeket be kell jelenteni a Polgármesternek. A bejelentéshez használható űrlap és a bejelentési eljárásról szóló tájékoztató a rendelet 3. függeléke.

(2) A papír alapú bejelentést és annak mellékletét 2 példányban kell benyújtani, amelyből 1 példányt az ügyfél visszakap.

(3) Az önkormányzat döntését Rácalmás főépítésze szakmai álláspontjára alapozza.

20. Településképi kötelezési eljárás és településképi-védelmi bírság

50. §

- (1) A településkép-védelmi bírság összegét a Rendelet 4. mellékletét figyelembe véve kell megállapítani.
- (2) A településképi bírság ismételten is kiszabható.

51. §

Helyi védett épület vagy épületrész károsítása, elbontása, megsemmisítése a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdés e) pontban foglalt intézkedést vonja maga után.

V. Fejezet

A településkép fenntartásának és megújításának támogatási rendszere

52. §

- (1) A településkép jellegének, sajátos karakterének megőrzése céljából helyi védett épület felújításához az önkormányzat támogatást biztosíthat.
- (2) A támogatás anyagi fedezetére Rácalmás Város Önkormányzat pénzügyi alapot hozhat létre.
- (3) A támogatás nyújtásának részletes szabályairól Rácalmás Város Önkormányzata külön rendelkezik.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

53. §

Hatályát veszti Rácalmás Város Önkormányzata Képviselő-testületének a település védelméről című 8/2018.(III.28.) önkormányzati rendelet.

54. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Schrick István
polgármester



Dr. Györfi Andrea
jegyző

E rendelet kihirdetése 2022. január 20-án megtörtént.
Rácalmás, 2022. január 20.

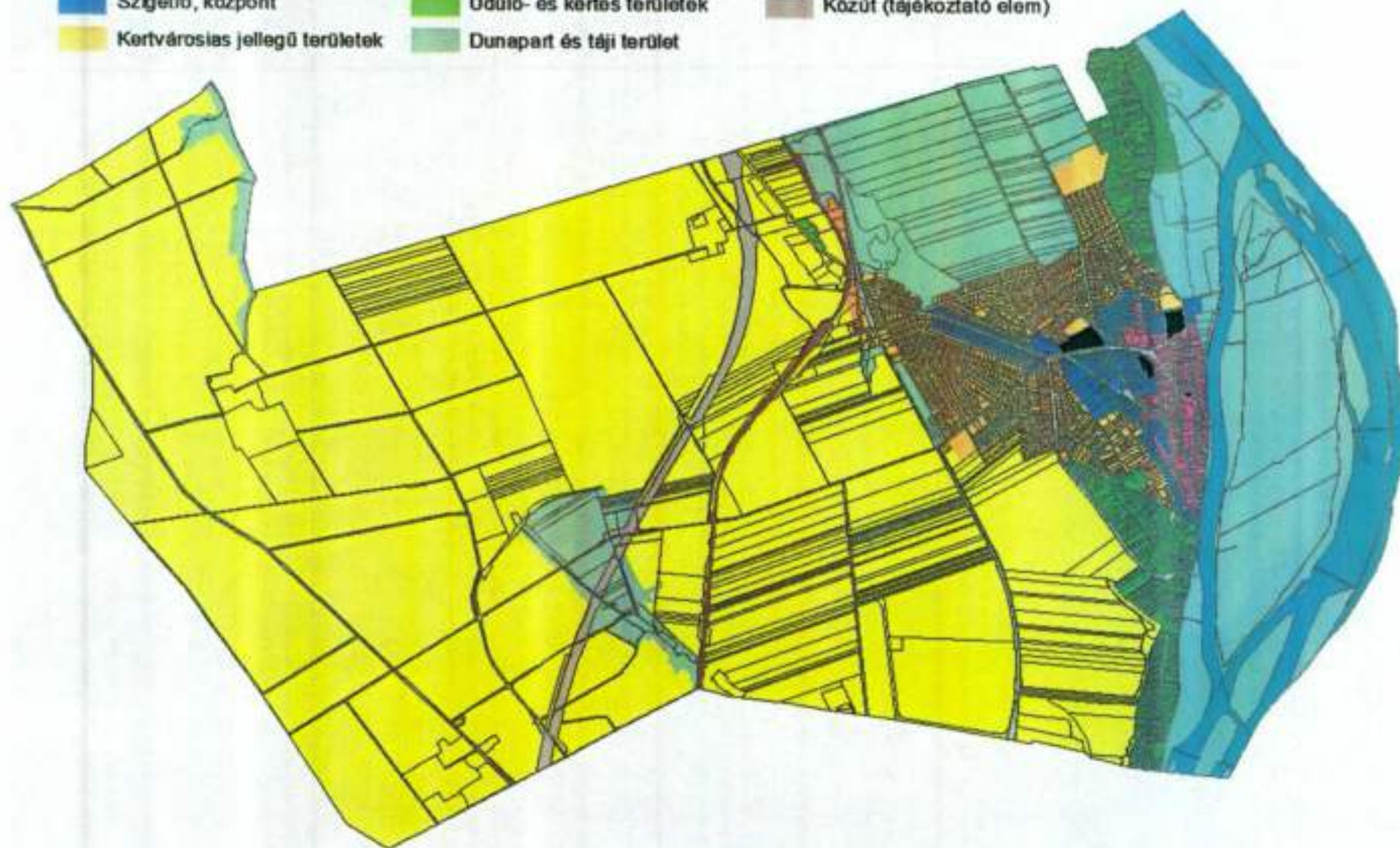

Dr. Györfi Andrea
jegyző



Helyi védett épületek jegyzéke

	A	B	C	D
1	épitmény neve	hírsz	cím	védett rész
2	plébánia	202/3	Szentháromság tér 13.	egész épület
3	Sirmer ház	241	Kiss E. u. 32.	utcai homlokzat és tornác, a tömeg a tornác hosszában
4	Steiner ház	247	Kiss E. u. 36.	oromzat formája, nyílászárója, vakolatarchitektúrája, az épület tömege
5	Katolikus Kör	297	Szentháromság tér 11/1	egész épület tömege, utcai homlokzat, nyílászárók
6	lakóház	363	Kiss Ernő u. 43.	utcai homlokzat és tömeg, tornác
7	Rosensweig Izidor háza	370	Kossuth L. u. 32.	egész épület és kapu, a hátsókerf felé bővíthető
8	Tájház	440	Vessző köz	egész épület
9	halászház és verem	444	Bajcsy-Zsilinszky u. 34.	egész épület és verem, homlokzatképzés
10	Békési Pál nyaralója	448	Bajcsy-Zs. u. 56.	egész épület
11	Evangélikus-református templom		Bay tér Széchenyi tér	az épület tömege, homlokzatai, színezése
12	Cigány palota	573	Béke köz 19.	homlokzat, tömeg
13	lakóház	518	Bajcsy-Zsilinszky 7.	utcai homlokzat, vakolatarchitektúra, tornác, a tömeg a tornác hosszában
14	régi patika	628	Kossuth L. u. 17.	az épület tömege, utcai homlokzata
15	„almaház”, volt cukrászda	652	Szentháromság tér 1.	egész épület, kiemelten a tömege, utcai homlokzat minden eleme
16	„Trüfik”	690	Fő tér	egész épület
17	Jankovich kápolna	1576/1	a nagy temető területén	egész épület
18	Pajcs család síremléke	1576/1	a nagy temető területén	egész építmény
19	régi vasútállomás	080/6	Gesztenye sor	egész épület
20	„új” vasútállomás	089/3	Állomás u.	egész épület
21	Sőrház	225	Jankovich Miklós köz 11.	az egész épület; tömeg, anyaghasználat, megtartandó a fa oromfal, ablakok befoglaló formája és osztása (nyugati irányban azonos tetőhajlásszöggel és anyaghasználattal új szárnnyal bővíthető)

- | | | |
|--|--|--|
|  Ófalu |  Gazdasági területek |  Műemlék telke (tájékoztató elem) |
|  Szigetfő, központ |  Üdülő- és kertes területek |  Közút (tájékoztató elem) |
|  Kertvárosias jellegű területek |  Dunapart és táji terület | |



Építési engedély nélkül, bejelentéssel végezhető építési tevékenységek

1. Építmény tetejének átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, ha a tető hajlásszöge, a tetőhéjalás anyaga, színe, vagy az ablakok elrendezése megváltozik.
2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
3. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
4. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
- 4.a Az építmények rendeltetésének megváltoztatása.
5. A kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet.
- 5.a. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.
6. 30 napnál tovább fennálló üzletfelirat, saját hirdetőfelület kialakítása.
7. Önálló reklámtartó építmény, valamint gépjármű-üzemanyag egységárának feltüntetésére szolgáló oszlop vagy tábla építése, elhelyezése, meglévő átalakítása, megváltoztatása.
8. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
9. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
10. A telekhatár mentén 3,0 méteres sávban:
 - 10.1. a telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m-nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása, ha az nem az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A § (1) bekezdés c) pontja hatálya alá tartozik,
 - 10.2. támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot, ha az nem az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A § (1) bekezdés c) pontja hatálya alá tartozik.
11. A telek közterület felőli határán kerítés építése, meglévő átalakítása.
12. Telken belüli felszíni közmű becsatlakozási és -pótló műtárgy építése, ha annak bármely irányú mérete meghaladja a 3,0 métert.

A településképi bírság kiszabható legnagyobb összege

	A	B
1.	településképi bírság kiszabásának alapja	kiszabható bírság legnagyobb összege
2.	védett, vagy karakterhordozó építmény károsítása	1.000.000,-Ft
3.	védett, vagy karakterhordozó építményhez annak megjelenését zavaró, vagy az örökségvédelmi érték csökkenését okozó módon épületrész, utcai homlokzatához épületdísz, vakolat, stb. hozzáépítése, saját hirdetőfelületet, kirakatszekrényt elhelyezése, tető átalakítása	500.000,-Ft
4.	az építmény műszaki állapota, és emiatt településképi megjelenése nem megfelelő, vagy a műszaki állapot építészetit értéket veszélyeztet	500.000,-Ft
5.	védett, vagy karakterhordozó épületen a nyílászárók eredetitől eltérő anyagú, osztású nyílászáró cseréje	nyílászáróként 150.000 Ft
6.	védett, vagy karakterhordozó épület utcai homlokzatán bősziqetelés kialakítása, ha a homlokzaton vakolatdísz, tagozat, téglaburkolat kerül eltakarásra, vagy megsemmisítésre	500.000 Ft
7.	az új vagy felújított nem védett épület, építmény megjelenése, tömege, anyaghasználata, színezése nem felel meg a településképi követelményeknek	500.000,-Ft
8.	az építéssel összefüggésben a zöldfelületek kialakítása, parkolók fásítása, növényzetelepítés nem valósult meg, nem megfelelő, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg;	200.000,- Ft
9.	a reklámhordozó, vagy műszaki berendezés elhelyezése, kialakítása nem felel meg a településképi követelményeknek	100.000,- Ft
10.	A településképet rontó saját hirdetőfelületek elhelyezése, ha azok mérete, anyaga, megjelenése, elhelyezkedése nem felel meg a településképi követelményeknek	minden megkezdett fél m ² felület után 50.000,-Ft, de legalább 100.000,-Ft, legfeljebb 500.000,-Ft