

**Alcsútdoboz Település Önkormányzat Képviselő-testületének
5/2025. (III. 26.) önkormányzati rendelete**

a településkép védelméről

[1] Alcsútdoboz Település Önkormányzat Képviselő-testülete Alcsútdoboz község jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében, abból a célból, hogy egy önkormányzati rendeletben kerüljenek egyértelműen megállapításra a településkép védelmének elemei, a településképi követelmények, az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök, ezzel elősegítve a településkép védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során.

[2] Alcsútdoboz Település Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) bekezdés a) és c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1. §

A rendelet alkalmazásában:

1. *Nagyelemes fedés:* olyan tetőfedés, amely elemének bármelyik mérete nagyobb, mint 55 cm.
2. *Kiselemes fedés:* olyan tetőfedés, amely elemének bármelyik mérete kisebb, vagy egyenlő 55 cm-rel.
3. *Épített kémény:* külső síkján téglával burkolt, vagy vakolt felületű kémény.
4. *Áttört kerítés:* A m²-ként legalább 30%-os átláthatóságot biztosító kerítés.
5. *Információs vagy más célú berendezés:* az önkormányzat tulajdonában lévő hirdetőtábla, hirdetővitrin.
6. *Mobilház:* olyan, helyhez nem kötött, építménynek nem minősülő, ideiglenes lakhatás céljára szolgáló lakóegység, mely állagának sérelme nélkül bármikor leszerelhető, eltávolítható, áthelyezhető és másutt ismét üzembe helyezhető.
7. *Lakókonténer:* nagyobb beruházások, építkezések idejére a munkások elszállásolására szolgáló, építménynek nem minősülő ideiglenes lakóegység.

2. Hatáskört átruházó rendelkezések

2. §

E rendeletben foglalt önkormányzati hatósági hatásköröket a Képviselő-testület a polgármesterre ruházza át.

II. Fejezet
A HELYI VÉDELEM

3. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

3. §

A helyi védelem feladata:

- a) a helyi épített értékek felkutatása, értékelése és számba vétele, dokumentálása, nyilvántartása, védetté nyilvánítása és a védendő sajátos területek meghatározása,*
- b) a védett értékek, valamint ezek környezetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, védelme, valamint eszmei értékükkel összhangban álló hasznosításuk biztosítása és*
- c) a védett értékek fenntartása és értékvédelmet szolgáló fejlesztése összhangjának megteremtése.*

4. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, vagy a helyi védelem megszüntetését a polgármesterhez írásban benyújtott javaslattal lehet kezdeményezni.

(2) A javaslat tartalma:

- a) a védelemre vagy a védelem megszüntetésére javasolt érték megnevezése, címe, helyrajzi száma,*
- b) a védelem alá helyezés vagy a védelem megszüntetésének szöveges és rajzzal vagy fényképpel illusztrált indoklása,*
- c) a tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata és*
- d) a kezdeményező neve, címe és aláírása.*

(3) A javaslat benyújtására jogosult:

- a) polgármester vagy*
- b) Alcsútdoboz Település Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 13/2017. (IX.26.) önkormányzati rendeletének 1. § 1. pontjában meghatározott partner.*

(4) A helyi védelem elrendelésére akkor nyújtható be javaslat, ha a helyi védelemre javasolt érték szerepel a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes sajátos településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 32. §-ában meghatározott valamely értékvizsgálati dokumentumban.

(5) A helyi védelem megszüntetésére akkor nyújtható be javaslat, ha:

- a) a helyi védelem alatt álló érték megsemmisült,*
- b) a helyi védelem alatt álló érték olyan mértékben károsodott, hogy helyreállítása nem, vagy aránytalanul nagy ráfordítással lehetséges,*
- c) a helyi védelem alatt álló érték országos védelem alá kerül vagy*
- d) a védelem megszüntetéséhez jelentős települési érdek fűződik.*

(6) Amennyiben a javaslat hiányos, a polgármester nyolc napon belül, legfeljebb tizenöt napos teljesítési határidő megjelölése, és a mulasztás jogkövetkezményére – az eljárás megszüntetésére vonatkozó – figyelmeztetés mellett hiánypótlásra hívja fel a kezdeményezőt.

(7) A javaslatot a települési főépítész véleményezi, és javasolja:

- a) a helyi védelem alá helyezést,*
- b) a helyi védelem megszüntetését vagy*

c) a javaslat elvetését.

5. §

- (1) A javaslatot és a települési főépítési véleményt a polgármester a Képviselő-testület elé terjeszti.
- (2) A helyi védelem alá helyezésről a Képviselő-testület dönt, ha az ingatlan a tulajdonosa, fenntartója vagy kezelője vállalja a 6. §-ban meghatározott kötelezettségek teljesítését.
- (3) Helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat – a fővárosban a fővárosi vagy kerületi önkormányzat – településképi rendeletében védetté nyilvánít.
- (4) A helyi védelem megszüntetéséről a képviselőtestület dönt, ha:
- a) a 3. § (5) bekezdés a) pontjában foglalt feltétel teljesült vagy
 - b) a 3. § (5) bekezdés b)- d) pontjában foglalt feltételek valamelyike teljesült és
 - ba) elkészült a védett érték teljes körű műszaki felmérése, részletes fotódokumentációja, és
 - bb) ha a települési főépítész javasolja, a védett érték történeti kutatása és
 - bc) a település arculata a védelem megszüntetésével nem változik kedvezőtlen irányba.
- (5) A döntésről a polgármester:
- a) 15 napon belül írásban értesíti a javaslattevőt és a tulajdonost és
 - b) tájékoztatást tesz közzé a község honlapján.
- (6) A helyi védelem alatt álló értékekről vezetett nyilvántartás tartalmazza a védett értékről készült fényképet is.
- (7) A helyi védelem alatt álló értéket közterületről jól látható helyen elhelyezett táblával kell jelölni, melyet az önkormányzat biztosít.

4. Az egyedi védelem meghatározása

6. §

A helyi egyedi védelem alatt álló épített értéket, és térképi ábrázolását a rendelet 3. melléklete és 4. melléklete tartalmazza.

5. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

7. §

- (1) Helyi egyedi védettség alatt álló épület, érték felújítása, átalakítása, bővítése csak az eredeti épület kutatása – tervtári anyagok kutatása, korabeli párhuzamok figyelembevételével, szükség szerint falkutatás – után, annak alapján végezhető. A kutatás eredményét és következményeit, a helyreállítás lehetőségeit a kutatási dokumentációban dokumentálni kell. A kutatási dokumentációt a felsorolt munkálatok szándékának bejelentése alapján az önkormányzati főépítész készíti vagy készítteti el.
- (2) A helyi egyedi védelem alatt álló építmény, műtárgy, műszaki berendezés nem bontható el, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotot kell fenntartani, vagy az (1) bekezdésben leírtak alapján helyreállítani.

III. Fejezet
A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

6. A településképi szempontból meghatározó területek

8. §

Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) *belterületen:*
 - aa) *hagyományos falusias területek: a községre jellemző, hagyományos karaktert, telekosztást, beépítést őrző lakóterület,*
 - ab) *családiházias területek: a belterület újabban beépült, oldalhatáros beépítésű lakóterülete,*
 - ac) *tervezett lakóterület (mert így szerepel a térképen): a központi belterületről távolabbi, szabadonálló beépítésű, még jellemzően beépítetlen lakótömbök.*
- b) *külterületen:*
 - ba) *majorok, gazdasági területek, birtokközpontok,*
 - bb) *szőlőhegyek*
 - bc) *kiskertek*
 - bd) *tervezett lakótömbök*
 - be) *beépítésre nem szánt területek: a külterület ba), bb) bc) és bd) alpontokban meghatározott területekbe nem tartozó része.*

7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

9. §

A településképi szempontból meghatározó területek térképi ábrázolását a rendelet 1. és 2. mellékletei tartalmazzák.

IV. Fejezet
A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

10. §

(1) A község belterületén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) szerinti főépítmény és az utcai telekhatártól számított 15 m-nél közelebb elhelyezett melléképítmény, valamint külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű építmény tetőfedésére nagyelemeles fedés nem használható, az alábbiak kivételével:

- a) *a teljes tetőfelület 30%-nál nem nagyobb üvegtető,*
- b) *üveg vagy átlátszó műanyag bevilágító ablak,*
- c) *hagyományos korcolt fémlemez fedés,*
- d) *cserepes lemez.*

(2) Téglá, kerámia, kő homlokzatfelület az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül nem alkalmazható, az alábbiak kivételével:

- a) *lábazat,*
- b) *egyéb igénybe vett szerkezeti elemek, különösen: falsarok, oszlop, ablakkeret.*

(3) A község belterületén az utcai telekhatártól számított 25 m-en belül, valamint külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű épületeken fém és műanyag homlokzatburkolat nem alkalmazható. Az épített

oszlopok anyaga: kő, tégl, amely lehet látszó, vagy vakolt felületű, vakolt zsalukő vagy vakolt beton lehet.

9. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános és egyedi építészeti követelmények

11. §

(1) A község belterületén a közterület menti telekhatáron létesített kerítés esetében a tömör kerítéslábazat nem lehet magasabb az utcai járda szintjétől, mint 0,8 m. Az oszlopok közötti kerítésfelületek áttörtségének mértéke nem lehet 30%-nál kevesebb.

(2) Belterületen a kerítés mögé 1 m-en belül ültetett növényzet, különösen sövény, tujasor magassága nem haladhatja meg a kerítés magasságát, és szélességében sem nyúlhat ki a kerítésen.

(3) Közterületek, utcák kialakítása esetén - amennyiben a szabályozási szélesség lehetővé teszi, tilos burkolt felületet létesíteni:

- a) a kerítés és a járda között,
- b) a járda és a vízelvezető árok,
- c) a járda és az úttest között.

(4) A község belterületén az épületek utcai homlokzata nem lehet ablaktalan. Az ablaknyílás mérete nem lehet kisebb, mint 1,5 m².

(5) A község külterületén csak élősövény, kő vagy faoszlopok közé feszített huzalkerítés építhető, kivéve majorságok, gazdasági területek, birtokközpontok területén, anyaga lehet: huzalkerítés vagy tömör, vagy áttört fa-, tégl-, kő-, vagy vakolt betonkerítés.

(6) A község területén az építmények tetőfedésének színe az alábbi lehet:

- a) égetett agyagcserép színű:
 - aa) téglavörös,
 - ab) terrakotta,
 - ac) barnás,
 - ad) füstös vagy
 - ae) szürkés,
- b) természetes palaszínű,
- c) szürke, világosszürkétől az antracitig,
- d) barna,
- e) sötétzöld vagy
- f) vörösréz és cink esetében természetes színű.

(7) Belterületen a tető hajlásszöge 35-50 fok közötti lehet, kivéve a torony jellegű épületrészeket, melyeké meredekebb lehet, külterületen a lakó- és szállásjellegű épületek tetőhajlásszöge 35-50 fok közötti lehet.

(8) Lapostetős főépület elhelyezése a Szabadság út és a Béke út mentén nem engedélyezhető.

(9) Oromfalas épületek átalakítása során az oromfalat tilos megszüntetni.

(10) A község belterületén az épületek homlokzatain a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat nyílászárókkal csökkentett felületének 75%-nál, az alábbiak kivételével:

- a) az utcai telekhatártól számított 25 m-nél távolabb elhelyezett gazdasági épületeken és melléképítményeken vagy

b) oromfalon, melynek ereszfölötti része faburkolatú lehet.

(11) A község területén mobilház, lakókonténer elhelyezése csak ideiglenes jelleggel, egy adott építkezés időtartamára, felvonulási épületként helyezhető el.

(12) A község belterületén az utcai telekhatártól számított 10 m-en belül csak épített kémény létesíthető. Épületek utcai homlokzatán, valamint az utcai homlokzat síkjától számított 2 m-en belül kémény nem építhető. A község területén az utcai telekhatártól számított 20 m-en belül konténer, mobil garázs nem helyezhető el.

12. §

(1) Hagyományos falusias területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmény:

- a) az utcákkal határos telekhatáron nem létesíthető épített oszlopok nélküli kerítés.
- b) új épület építése vagy meglévő épület átépítése, bővítése esetén az épület tömege, tetőidoma, valamint a tetőgerinc iránya, az utcai telekhatártól számított 15 m-en belül nem térhet el az utcában hagyományosan kialakultaktól.
- c) az építményeken, épületeken féltető nem helyezhető el.

(2) Családi házas területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) a területen kertvárosias jellegű, összetettebb tömegű és tetőidomú épületek létrehozása megengedett
- b) a tetők hajlásszöge 25-50 fok közötti lehet.
- c) az építményeken, épületeken féltető nem helyezhető el.

(3) Tervezett lakótömbökre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) a területen kertvárosias jellegű, összetettebb tömegű és tetőidomú épületek létrehozása megengedett,
- b) a tetők hajlásszöge 25-50 fok közötti lehet,
- c) az építményeken, épületeken féltető nem helyezhető el.

(4) Majorságok, gazdasági területekre és birtokközpontokra vonatkozó egyedi építészeti követelményekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények: A területen létesítendő lakó- és szállásjellegű épületek homlokzatain a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat, nyílászárókkal csökkentett felületének, 75%-nál.

(5) Szőlőhegyekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületek tetőgerince a lejtőre merőleges legyen, a tetők hajlásszöge 40-50 fok közötti legyen.
- b) A tetőfedés kiselemes lehet, az épületek homlokzata vakolt felületű legyen.
- c) A tetőfedés színe a 9. § (6) a) pont szerinti lehet.
- d) A vakolat világos színű, fehér, tört fehér, vagy sárga lehet. A nyílászárók anyaga fa lehet.

(6) Kiskertekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) A területen a drótfonatos kerítés lábazata legfeljebb 40 cm lehet.
- b) Az épületek magastetővel épülhetnek, melynek hajlásszöge 35 és 50 fok között lehet.

(7) Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a településrendezési eszközökben lehatárolt tájképvédelmi korlátozású mezőgazdasági területeken:

- a) Termék- és távvezetékek felszínen nem létesíthetők, kivéve az országos és megyei területrendezési tervben szereplő vezetékeket.
- b) Lapostetős épületek nem helyezhetők el.
- c) Csak szilikát alapú, különösen: kő, beton, vakolat, tégl, üveg; vagy fa homlokzatképzés használható, ipari nyílászárók fémszerkezetű kialakítása lehetséges.

- d) *A területen létesítendő lakó- és szállásjellegű épületek homlokzatain - oromfal kivételével, mely faburkolatú lehet - a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat nyílászárókkal csökkentett felületének 75%-nál.*
- e) *A tetőfedés csak kiselemes cserép, pala, zsindely, vagy nád lehet. Gazdasági építményeken fémlemez fedés is alkalmazható.*

10. A helyi egyedi védelemben részesülő építményekre vonatkozó építészeti követelmények

13. §

- (1) Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok szélessége, magassága nem változtatható meg; felújításuk, cseréjük során az ablakosztást és az ablak külső oldalának megjelenését az eredetivel azonosan kell kialakítani. A nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani.*
- (2) Az utcai homlokzattól számított 5 méternél nagyobb távolságban az épület keresztszárnnyal bővíthető, melynek párkány- és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel összhangban képzendő ki.*
- (3) A tornácbemjárók nem szüntethetők meg. A tornácoszlopokat eredeti formájukban kell megőrizni, vagy újjáépíteni.*
- (4) Tetőablak, napelem vagy napkollektor az utcai homlokzattól számított 5 méternél nagyobb távolságban, a tető síkjára illeszkedően helyezhető el.*
- (5) Álló tetőablak nem alkalmazható.*
- (6) Tetőfedésre nagyelemes fedés nem használható.*

11. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

14. §

- (1) Léghábeles kiépítésű területen a villamosenergia elosztási - 0,4 kV-os -, táv- és hírközlési vezetékeket közös egyoldali oszlopsoron kell vezetni.*
- (2) A középnyomáson ellátott területen telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. Gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezéseket a telkek elő-, vagy oldalkertjébe, vagy alárendelt homlokzatára kell telepíteni.*

12. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

15. §

- (1) A község belterületén alternatív energiatermelő berendezések - napelem, napkollektor kivételével - az utcai telekhatártól számított 10 m-en belül nem helyezhetők el.*
- (2) A község belterületén, továbbá a településrendezési eszközökben lehatárolt tájképvédelmi korlátozású mezőgazdasági területeken, valamint a gazdasági területeken és birtokközpontokban lévő lakó és szállásjellegű épületeken a tetőre elhelyezett napelem, napkollektor csak a tetősíkkal párhuzamos lehet.*

(3) A község belterületén a főépítményeken, valamint külterületen a lakó, szálláshely rendeltetésű építményeken, az épületgépészethez - különösen: szellőző-, klímaberendezés, hűtőegység, csőhálózat - tartozó berendezéseket, vezetékeket - a gázvezeték kivételével - csak épületszerkezetekkel takartan vagy azokba beépítve lehet elhelyezni.

(4) A község belterületén az épületek utcai homlokzatán műholdvevő tányérantenna nem helyezhető el.

(5) A község belterületén riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó közterületre néző homlokzaton nem helyezhető el.

V. Fejezet **SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

13. Általános rendelkezés a szakmai konzultációról

16. §

(1) A polgármester az írásbeli kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít, ha a kérelem tartalmazza:

- a) a kérelmező nevét, címét, székhelyét,
- b) a tervezett tevékenység helyének címét, helyrajzi számát,
- c) a tervezett tevékenység rövid leírását.

(2) Ha kérelem hiányos, akkor a polgármester tájékoztatja a kérelmezőt arról, hogy csak abban az esetben tudja biztosítani a szakmai konzultációt kérelmező részére, ha a kérelme megfelel az (1) bekezdésben foglalt előírásoknak.

14. A szakmai konzultáció tartásának kötelező esetei

17. §

A szakmai konzultáció tartásának kötelező esetei:

- a) építkezés helye településképi szempontból meghatározó területen,
- b) helyi védett területen található vagy
- c) új lakóépület esetén, ide értve az „egyszerű bejelentéshez kötött tevékenység” alapján történő új lakóépület építését is.

VI. Fejezet **TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

15. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

18. §

A polgármester településképi véleményezési eljárást folytathat le a Kr. 44. és 45. § szerint, az ott meghatározott módon.

16. A véleményezési eljárás részletes szabályai

19. §

(1) A polgármester településképi véleményét minden esetben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontja alapozza meg.

(2) 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.

20. §

A településképi véleményezési eljárás során az alábbiakat kell vizsgálni:

- a) a telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - aa) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - ab) megfelelően veszi-e figyelembe a környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - ac) az építmény szintjeivel, szinteltolásaival illeszkedik-e az esetlegesen lejtős terephez,
 - ad) a terep megváltoztatása az épület megközelítéséhez és a telek használatához minimálisan szükséges mértékű-e,
 - ae) a terep rendezett állapota és a kertépítészeti kialakítás összhangban van-e, épített támfalak csak a legszükségesebb mennyiségben és zöldfelületi megoldásokkal kombinálva vannak-e tervezve,
 - af) nem korlátozza-e, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - ag) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, kilátását,
 - ah) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, ikerházas beépítés egyik felének megvalósítása, meglévő építmény bővítése esetén
 - ai) biztosított lesz-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további, csatlakozó beépítés,
 - aj) a beépítés javasolt sorrendje minden fázisban rendezett településképet eredményez-e.
- b) az épület tömegformálásának, anyaghasználatának, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:
 - ba) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult épített környezethez, a településrész vagy a közvetlen környezet építészeti karakteréhez,
 - bb) 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,
 - bc) az építészeti kialakítás elkerüli-e a tájtól, településképtől, kortól idegen és érték nélkül bonyolult formajegyeket, részletképzéseket, anyaghasználatot,
 - bd) külterületi építkezés esetén illeszkedik-e a táji, természeti, mezőgazdasági, erdőgazdálkodási környezetbe,
 - be) a környezetéhez képest kontrasztot képező építészeti megformálás esetében létrehoz-e új építőművészeti értéket,
 - bf) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések jelen rendeletnek megfelelő és a környezettel való összhangban történő elhelyezésére és kialakítására,
 - bg) az elhelyezni tervezett épületgépészeti, elektronikai, távközlési berendezések épületszerkezetekkel való takarása megoldott-e, az azokra való rálátás nem befolyásolja-e kedvezőtlenül a településképet, az épített környezettel, a tájjal való összhangot,

- bh) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- c) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy az építmény rendeltetése, a közterülethez közvetlenül kapcsolódó építményrészek, azok használata
 - ca) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - cb) korlátozza-e, zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - cc) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület jelenlegi és távlatban kialakuló adottságait, esetleges berendezéseit, műtárgyait, növényzetét,
 - cd) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- d) A véleményezési eljárás során továbbá a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 44. § (3) bekezdés szerinti szempontokat kell figyelembe venni.

VII. Fejezet TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

17. A bejelentési eljárással érintett építmények köre

21. §

E rendelet előírásai szerint a következő tevékenységek megkezdéséhez kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni:

- a) Építmény külsejének vagy homlokzatának a terület 30%-nál nagyobb részét érintő 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, a homlokzatfelület meglévőtől eltérő színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása (pl. vakolat helyett téglá).
- c) Új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0m-t nem haladja meg.
- d) Az épület közterületről látható homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő megváltoztatása.
- e) Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0m² alapterületet.
- f) Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
- g) Emlékfal építése, melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
- h) Nem önkormányzati tulajdonú park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
- i) Nem önkormányzati tulajdonú területen lévő, megfelelőség-igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló:
 - ia) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
 - ib) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
 - ic) levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
 - id) ideiglenes fedett lovarda építése.
- j) A legalább 1,5 m de legfeljebb 6 m magasságú, a legalább 3 m³ de legfeljebb 60 m³ térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, átalakítása, bővítése.

- k) Közterületi telekhatár mentén álló kerítés építése, meglévő átalakítása.
- l) Közterületi telekhatár mentén álló támfal - melynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0 m magasságot - építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, megváltoztatása.
- m) Az utcai - saroktelek esetén a rövidebbik utcai - telekhatártól számított 15m-en belül lévő kerti építmény, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése, átalakítása, bővítése.
- n) Építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, elhelyezése.
- o) Utasváró fülke építése.

18. A bejelentési eljárással érintett reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre

22. §

E rendelet előírásai szerint a következő reklámhordozók építéséhez, átalakításához kell településképi bejelentési eljárást lefolytatni:

- a) Kirakat létesítése.
- b) Cég- és címtábla, cégér elhelyezése.

VIII. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

19. Hatálybalépés

23. §

Ez a rendelet 2025. március 27-én lép hatályba.

24. §

A rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

20. Hatályon kívül helyező rendelkezések

25. §

Hatályát veszti az Alcsútdoboz helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 9/2002. (X.

1.) önkormányzati rendelet

- a) 6. § (7) bekezdése,
- b) 7. § (1) bekezdés j) pontja,
- c) 7. § (2) bekezdés f) pontja,
- d) 7. § (3) bekezdés f) pontja,
- e) 8. § (2) bekezdés e) pontja,
- f) 8. § (3) bekezdés d) pontja,
- g) 14. § (4a) bekezdés e) pontja,
- h) 14. § (4b) bekezdés b) pontja,
- i) 24. § (8) bekezdése,
- j) 25. § (5) bekezdése,
- k) 25. § (8) bekezdése,
- l) 29. § (4) és (5) bekezdése.

26. §

Hatályát veszti a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról és a településképi bejelentési eljárásról szóló 14/2017 (XI.15.) önkormányzati rendelet.


Jére Csaba
polgármester




Dr. Sisa András
jegyző

Záradék:

Ez a rendelet a mai napon kihirdetésre került a Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal Alcsútdoboz Kirendeltségének hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

Kelt: Alcsútdoboz, 2025. március 26.


Dr. Sisa András
jegyző



1. melléklet az 5/2025. (III. 26.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

A településképi szempontból meghatározó területek a belterületen

Eltérő karakterű területek - belterület

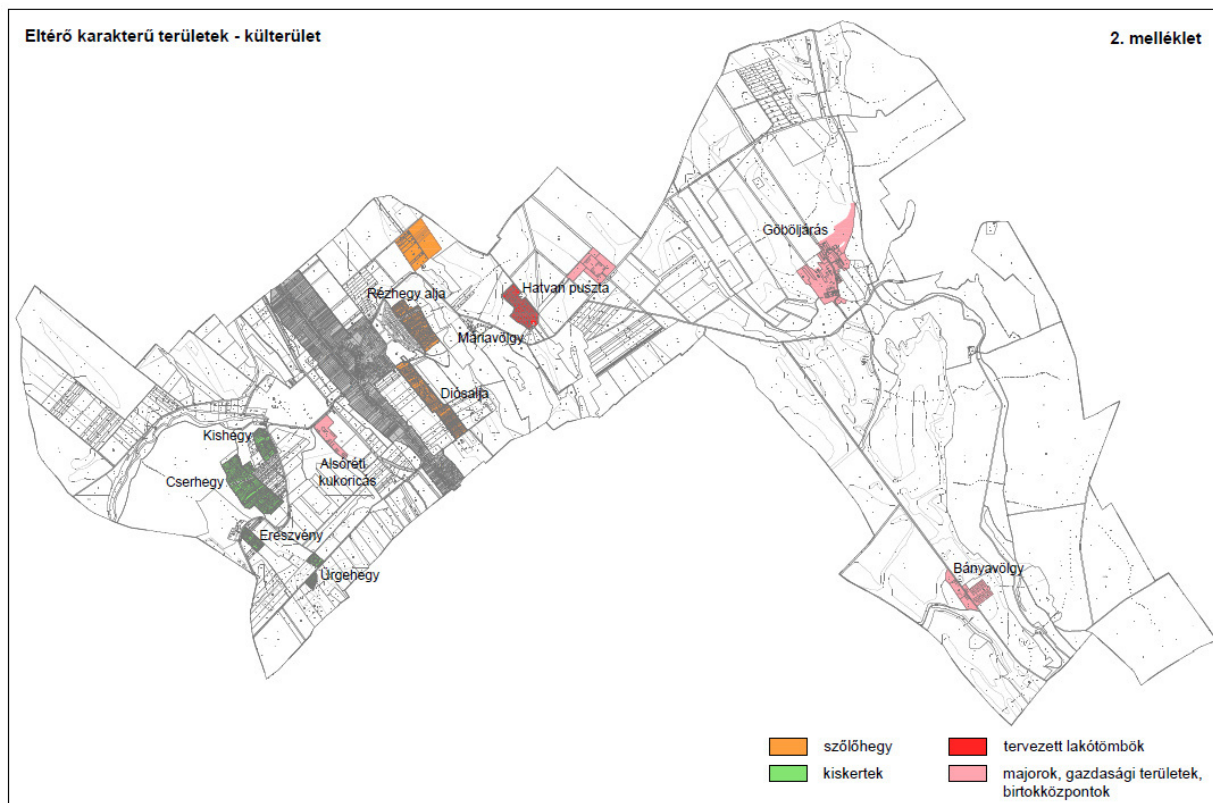
1. melléklet



2. melléklet az 5/2025. (III. 26.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

A településképi szempontból meghatározó területek a külterületen



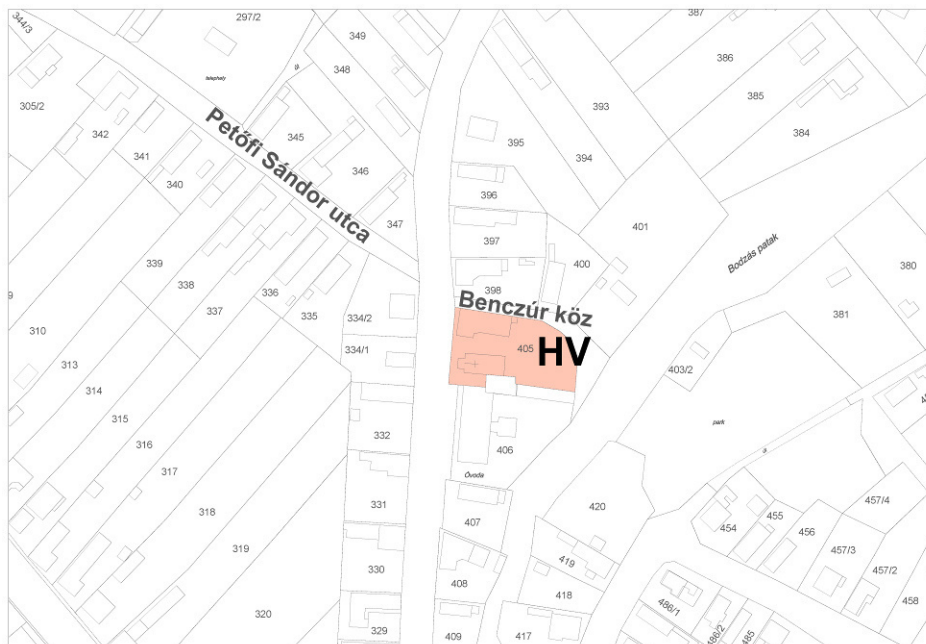
Alcsútdoboz község helyi védett épített értéke

1. Alcsútdobozi római katolikus templom (405 hrsz.)

4. melléklet az 5/2025. (III. 26.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4_melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

Alcsútdoboz Település helyi védett épített értékének térképi ábrázolása



Végső előterjesztői indokolás

Alcsútdoboz Település Önkormányzat Képviselő-testülete Alcsútdoboz község jellegzetes és értékes arculatának megóvása, alakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében, abból a célból, hogy egy önkormányzati rendeletben kerüljenek egyértelműen megállapításra a településkép védelmének elemei, a településképi követelmények, az önkormányzati településkép-értékesítési eszközök, ezzel elősegítve a településkép védelmének és alakításának eredményes érvényesülését az építmények tervezése és kivitelezése során.