

Remeteszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének

3/2024. (IV.26.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről szóló 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Remeteszőlős Község 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 meghatározott feladatkörében eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 70. §-ában biztosított véleményezési jogkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának Örökségvédelmi Osztálya, valamint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2018. (VI.25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: „Rendelet”) 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. §

A rendelet alkalmazásában:

1. Áttört kerítés: a legalább 50 %-os átláthatóságot biztosító kerítés.
2. Cégfelirat: önálló betűkből álló, a cégtáblával azonos tartalmú felirat.
3. Cégnevek, cégérek: a település közigazgatási területén telephellyel rendelkező cégek, vállalkozások egységes arculat alapján megtervezett logóit, cégneveit vagy a cégek, vállalkozások arculatát kifejező grafikai elemek összessége.
4. Egyedi tájékoztató tábla: a település egészére, egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
5. Épített kemence és kerti konyha: szabadtéri főzésre, sütésre, szezonális gyümölcs feldolgozásra alkalmas kerti építmény.
6. Értékvédelmi adatlap: védelem alá helyezett, védelemre javasolt vagy számon tartott épített érték leírását, fényképét, az értékek felsorolását és dokumentálását tartalmazó adatlap, amely védett érték esetében a védettséget, annak jellegét és az értékvédelemre vonatkozó javaslatot is meghatározza.
7. Értékvédelmi szakvélemény: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy (építész, településmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök), szervezet által készített olyan szakvizsgálat, amely a védett érték vizsgálatát követően részletezi annak állapotában, az esztétikai megjelenésében, szerkezetében végbement folyamatokat, és annak eredményét, amely szerint a védelem oka még fennáll, vagy már nem áll fenn.
8. Értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személy(ek), szervezet(ek) által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes.
9. Fedett-nyitott gépkocsi tároló: közlekedési járművek szabadtéri tárolására alkalmas építmény, mely műszaki paraméterei tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és

- közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását.
10. Garázs: közlekedési járművek zárt terű tárolására alkalmas építmény, mely műszaki paramétereit tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását.
 11. Helyhez kötött műalkotás: kültéri, nem épületen elhelyezett, de helyhez köthető, ugyanakkor onnan könnyen, az egységét nem megbontó módon elmozdítható, képzőművészeti értékű tárgy. Ilyen lehet pl. kereszt, szobor stb.
 12. Hirdetőfelület: a település egészére, egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
 13. Kapuépítmény: olyan építmény, mely az adott ingatlan utcafronti telekhatárán az építmény egységes arculatával jelzi az ingatlan nyilvántartási adatait (utcanév, házszám), egy építményben adja meg az ingatlan postai levelesládáját, a kapucsengőt, személy-, gépkocsi forgalmát záró kapuzatokat, a közlekedési járművek tárolási igényeit biztosító építményeket, illetve az ingatlanhoz tartozó, közszolgáltatói mérők, csatlakozások szerelvényeit és berendezéseit, és a hulladékártalók tárolását is biztosítja.
 14. Közérdekű hirdető berendezés: közérdekű információk közlésére alkalmas egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
 15. Közmu-becsatlakozási műtárgy: kapuépítményben elhelyezhető közszolgáltatói mérők, csatlakozások szerelvényei és berendezései.
 16. Molinó: Építményen kifeszített, illetve építmények vagy más tartószerkezetek között átfeszített, textil vagy textil-jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó.
 17. Műszaki berendezés, tetőszerelvény: az épület, az épületegyüttes vagy a rendeltetési egység működéséhez szükséges, kívülről szerelt és kívülről látszó, a belső épületgépészeti eszközökkel vagy egyéb műszaki berendezésekkel összekötöttségben lévő műszaki eszköz, szerelvény, tetőszerelvény (különösen a hűtés, a fűtés, a melegvíz-készítés, a szellőzés berendezései).
 18. Óriás plakát: 12 m² (504 x 238 cm), vagy ezt meghaladó méretű reklámtábla.
 19. Önkormányzati információs tábla: a település egészére, egységes arculat alapján megtervezett hirdetőfelület.
 20. Pergola: árnyékolásra alkalmas, pihenést, rekreációt szolgáló kerti építmény.
 21. Saját hirdetőfelület: a cégtábla, cég- és üzletfelirat, a vállalkozás használatában álló telken és épületen elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb felirat és más grafikai megjelenítés, cégér, és az üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklám.
 22. Támfalgarázs: olyan terepszint alatti építmény, mely műszaki paramétereit tekintetében biztosítja a tárolt jármű(vek) építménybe és közterületre történő balesetmentes ki-, és behajtását, valamint a jogszabályoknak megfelelő tárolását. Támfalgarázs lehetőleg kapuépítménnyel együtt építendő.
 23. Tájba illesztés: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy átépítésre kerülő építmény-együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
 24. Telephelyre utaló információs tábla: olyan közterületen elhelyezett tábla, amely a megjelölt cég, vállalkozás telephelye felé irányít.
 25. Totemoszlop: egy vagy több vállalkozás, kereskedelmi egység cégérét tartalmazó toronyszerű berendezés.
 26. Útirány jelző tábla: földrajzi helyet, településrészt, utcanévet megjelenítő felirat megközelítési útiránnyal ellátva.
 27. Védett érték: a helyi védelem alá helyezett épített érték;
 28. Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.”

2. §

A Rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„9. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során, a szabadon álló beépítési mód esetében, a beépítés telepítési módjának tekintetében az alábbi épület-elhelyezést kell alkalmazni:

- a) utcaszakaszonként egységes előkerti épület-elhelyezést,
- b) az ingatlan benapozottsága, és az uralkodó szélirány szempontjait megtartó, utcaszakaszonként építési helyen belüli egységes épület-elhelyezést, az azonos telekszituációkénti együttes érvényesítésével,
- c) terepszint alatti beépítés építési helyen belül történhet, melynek mértékét a HÉSZ szabályozza,
- d) ingatlan közmű-csatlakozási műtárgya elsősorban terepszint alatt, vagy előkertben épített kapuépítménnyel együtt létesíthető,
- e) legalább 1 méteres karbantartás, illetve csurgó távolság elhagyását kell biztosítani,
- f) utcaszakaszonként összehangolt fedett-nyitott gépkocsi tároló, támfalgarázs, utcafronti kapuépítmény elhelyezést.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt szabályokon túl az építési övezetekbe tartozó ingatlanok egyes kiegészítő rendeltetésű építményeinek egyedi építészeti településképi követelményei a következők:

- a) pergola: szabadon álló, fa-, vagy acél oszlopokon nyugvó, minden oldalról nyitott, növényzettel futtatottan vagy napvitorla rögzítéssel fedhető kerti építmény,
- b) fedett-nyitott gépkocsi tároló: az utcafronti kerítéshez csatlakozó, a telken álló főépület építészeti karakterével, anyaghasználatával megegyezően fa-, acél-, vagy vasbeton oszlopokkal, pillérekkel alátámasztott, legfeljebb az - 50%-ban áttört - utcafronti kerítéssel határos oldalán zárt, a többi oldalán nyitott-fedett gépkocsi tárolásra szolgáló építmény,
- c) fedett-nyitott gépkocsi tároló fedése a főépülettel egy időben történő építés esetén a főépülettel megegyező, a főépület építésétől eltérő időben történő építés esetén a főépülettel harmonizáló anyag-, forma-, és színhasználattal, kialakítással megengedett, melynek hajlásszöge nem lehet nagyobb a gyártó ajánlása szerinti minimum értéknél,
- d) támfalgarázs létesítése önállóan vagy az ingatlan személyforgalmát biztosító bejárat kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan lehetséges,
- e) közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló: kizárólag az utcafronti kapuépítménnyel egy tömegben kialakítottan engedélyezett,
- f) épített kemence és kerti konyha: szabadon álló, tartószerkezete hagyományos építőanyagokkal (tégla, kő, fa) kialakított, fedése az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelményekről szóló paragrafus előírásai szerint kialakított.

(3) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során, az egy ingatlanon belüli ikres beépítési mód esetében, a beépítés telepítési módjának tekintetében a már kialakult épületekkel összhangban álló épület-elhelyezést kell alkalmazni.

(4) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során, a településen megjelenő, egyedi telepítésű épület-elhelyezés esetében a beépítés telepítési módjának tekintetében, a kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni.

(5) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során a területi építészeti követelmények a beépítés jellemző szinkszámának tekintetében az alábbiak:

- a) a terület-felhasználás függvényében az alábbi szintmagasságot kell feltételezni a beépítés jellemző, túl nem léphető szinkszámának kiszámítása során
 - aa) lakóterületeken min. 3,0 méter,
 - ab) vegyes területen min. 3,3 méter,
- b) tetőtérben több önálló szint nem alakítható ki.

(6) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során a területi építészeti követelmények a kerítéskialakítás tekintetében az alábbiak:

- a) a településen áttört kerítést kell létesíteni az alábbi kivételek figyelembevételével
 - aa) utcaképi illeszkedés biztosítására, valamint
 - ab) építészeti koncepció érvényesítésére tömör kerítés is kialakítható,
- b) a kerítést az alábbi előírások együttes figyelembevételével kell kialakítani, illetve fenntartani:
 - ba) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat alkalmazása,
 - bb) időtálló, minőségi anyaghasználat,
 - bc) élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, fekete vagy fehér szín alkalmazása,
 - bd) elsősorban természetes anyagok (pl. kő, tégl, fa) használata,
 - be) növényzet alkotta kerítés lehetősége,
 - bf) balesetveszélyt okozó kialakítás (törtüveg, szögesdrót, áram-bevezetésű) kerülése,
 - bg) kerítés műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

(7) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó, építés, felújítás, átépítés, valamint új építés során a területi építészeti követelmények a közterület alakítási terv tekintetében az alábbiak:

- a) közterület-alakítási tervet a településképi szempontjából meghatározó terület legalább utcaszakaszonkénti, annak két oldalát magába foglaló lehatárolásával kell készíteni, a Képviselő-testület döntésében szereplő területre, a szükséges forgalomtechnikai és műszaki szempontok tekintetében a településképi szempontból meghatározó teljes terület figyelembevételével,
- b) a közterület-alakítási tervben, legalább utcaszakaszonként egységes megjelenést biztosító fajösszetételű fasorokat kell alkalmazni,
- c) közműsávban csak olyan fajtájú növények ültethetők, melyek a közművek állagvédelmét és fenntartását, karbantartását csonkító növénymetszések nélkül lehetővé teszik.

(8) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy az anyaghasználat tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő anyag használható:

- a) időtálló,
- b) minőséget képviselő,
- c) elsősorban természetes (pl. kő, tégl, fa);
- d) nem telített és környezetétől élesen nem elütő színű; valamint
- e) árnyalatában földszínű, vagy fehér.

(9) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a tömegformálás tekintetében bármely

- a) építészeti minőséget tükröző,
- b) arányos,
- c) funkciójával összhangot mutató tömegformálás használható.

(10) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő homlokzat kialakítható:

- a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazó,
- b) a tagozatokat visszafogottan használó,
- c) díszítésében egyszerűsége törekvő,
- d) paszellszíneket, vagy fehér színt alkalmazó,
- e) nyílásrendszerében rendezett,
- f) elsősorban természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégl) alkalmazó,
- g) homlokzat felújítás, homlokzatszínezés során a közterületről látható épülethomlokzat egysége nem megbontható,
- h) épületen nyílászárócserét egységesen végező,
- i) épület homlokzatán vagy a kerítésen, vagy az előkertben csak telkenként 1 db önálló betükből álló, de rejtett tartószerkezetű cégfelirat vagy a 1,5 m² felületet meg nem haladó méretű cégtáblát létesítő,
- j) épületen saját hirdetőfelületet a meglévő építészeti elemek, tagozatok nagyságrendjével összehangoltan, azok zavartalan érvényesülése mellett végző,
- k) lakóövezetben ipari jellegű építészeti elemeket alkalmazó épület nem építhető,
- l) ipari épületek építésére alkalmas építési anyagok nem használhatók,
- m) külterületi épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel, csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható.

(11) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő növényzet telepíthető:

- a) a fás szárú növényeket, elsősorban nagy lombkoronát növesztő fákat is alkalmazó,
- b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas,
- c) a művi értékekkel egységben kezelt,
- d) a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző,
- e) ültetési távolságokat betartó,
- f) nem allergén és nem invazív fajokat alkalmazó,
- g) közterületen, utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő.

(12) A településképi szempontból meghatározó területek művi elemekkel érintett részére vonatkozó építés, felújítás, átépítés során érvényesítendő, egyedi építészeti követelmény az, hogy a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása tekintetében bármely, az alábbi szempontoknak együttesen eleget tevő módszer alkalmazható:

- a) egységes arculatot kialakító,
- b) zavarosan vibráló burkolatot, felületet nem eredményező,
- c) az építmények és a burkolat összhangját megteremtő,
- d) a burkolt felületeket a szükséges mértékre szorító,
- e) a táji látványt előtérbe helyező, valamint
- f) építészeti és tájépítészeti szakmai szempontokat képviselő.

(13) A sajátos építményfajták építése, felújítása, vagy átépítése során – honvédelmi és katonai, továbbá nemzetbiztonsági célú, illetve rendeltetésű építmények kivételével – az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) a meglévő vonalas infrastruktúra elemek elhelyezkedését figyelembe kell venni – lehetőség esetén –, területüket, szerkezeteiket felhasználni
- b) az előkertben, a közterületről való láthatóságot növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni,
- c) az antennák, híradástechnikai eszközök közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,
- d) az épületek közterület felől látható részén szerelt kémény, házi gáznyomás-szabályozó, fűtőberendezés füstgázvezető szerelvénye nem helyezhető el,
- e) a légkondicionáló kültéri egységeinek táji látványt zavaró elhelyezését, valamint közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,
- f) a légkondicionáló, vagy légkezelő kültéri egységeinek közterület felőli homlokzatra rögzítését el kell kerülni,
- g) a légkondicionáló, vagy légkezelő berendezés kültéri egységeit akusztikailag méretezett módon, épület építészeti megjelenésével összhangban kell elhelyezni,
- h) napelemeket az épület építészeti megjelenésével arányosan és összhangban kell elhelyezni,
- i) szélkerék nem létesíthető.”

3. §

A Rendelet 14. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„14. §

A település területén a műszaki berendezések elhelyezése, valamint a felújítás, átépítés során érvényesítendő, településképi követelmények az alábbiak:

- a) műszaki berendezésekre vonatkozó formai követelmények tekintetében:
 - aa) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő,
 - ab) arányos,
 - ac) a funkciót tükröző,
 - ad) a településképet kedvezőtlenül nem érintő,
 - ae) a közterületről nem látható elrendezést alkalmazó, például látványát növényzettel eltakaró,
 - af) műszaki berendezés építési helyen belüli elhelyezés és kialakítás alkalmazható.
- b) az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:
 - ba) nem rozsdásodó,
 - bb) minőséget képviselő,
 - bc) könnyen karbantartható,
 - bd) élénk színeket nem használó,
 - be) az épület/építmény megjelenését kedvezőtlenül nem befolyásoló kialakítás alkalmazható.”


4. §

Ez a rendelet 2024. április 29-én lép hatályba.


Remeteszőlős, 2024. április 25.


Szatmáry Gergely
polgármester




dr. Verhóczy Zita
jegyző

Kihirdetve: 2024. április 26.


dr. Verhóczy Zita
jegyző