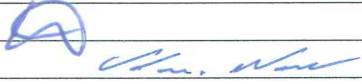
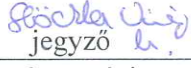
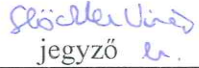


ELŐLAP
előterjesztéshez

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2025.05.27.	
Előterjesztés tárgya: A településkép védelméről szól 30/2015. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosítása jogharmonizáció megteremtése érdekében.	
Előterjesztő: Borbás Viktor polgármester	
Készítette: Udvari Norbert műszaki ügyintéző 	
Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel:	
 jegyző <i>Udvari Norbert</i>	
Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.	
 jegyző <i>Udvari Norbert</i>	
Az előterjesztés indokai, az előterjesztésre vonatkozó előzmények: <i>(a megfelelő vastagon szedett)</i>	
A Képviselő-testület évi munkaterve Jogszabály, jogszabályi változás Képviselő-testületi határozat (mellékelve) Bizottsági határozat(ok) (mellékelve) Külső megkeresés (mellékelve)	Pályázat Polgármesteri indítvány (mellékelve) Bizottsági indítvány (mellékelve) Képviselői indítvány (mellékelve) Jegyzői indítvány (mellékelve)
Előterjesztés melléklete(i): 3 db	
A jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal meghívott személyek:	
Bizottsági tárgyalás szükségessége: igen / nem	
Bizottságok, amelyek előzetesen tárgyalják: Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság	
Szakmai Egyeztetés a Polgármesteri Hivatalon belül: igen / nem	
Adó iroda	
Pénzügyi iroda	
Főépítész	
Társadalmi vita szükségessége: igen / nem	
Szakmai vita eredménye:	
Az előterjesztés költségvetési kihatásai:	
a tárgyévi, 2025. évi költségvetésre: van / nincs	
Várható kihatás a költségvetés előirányzatán Ft	
Tartalékkeret felhasználása szükséges:	
Bevétel a költségvetés előirányzatán Ft	
a következő évi, évi költségvetés(ek)re: van / nincs	
A döntéshez minősített / egyszerű többség szükséges	
A döntéshez név szerinti szavazás szükséges: igen / nem	
Nyilvános ülésen tárgyalható: igen / nem	
Zárt ülésen tárgyalható: igen / nem	
Sürgősségi indítvány és ennek okai:	
Lakossági tájékoztatás szükséges: igen / nem	
Helye:	
Felelős:	
Határidő:	
Az önkormányzat hirdetőtábláján kifüggesztés szükséges: igen / nem	
.....-tól-ig	
Felelős:	
Határidő:	



Ügyiratszám: Hiv/ /2025.

Monorierdő Község Önkormányzat
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága és
Képviselő-testülete
részére

Helyben

Tisztelt Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. év végén alkotta meg a településkép védelméről szóló 30/2015. (XII.15.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Tkr.), melyben az akkor hatályos magasabb szintű jogszabályok alapján került meghatározásra a településképi bejelentési és településképi véleményezési eljárás alá tartozó építési tevékenységek. Tekintettel arra, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályon kívül helyezésre került, ezért módosítani szükséges a Tkr. ezen jogszabályokra való hivatkozását, illetve az új jogszabályokban foglaltakat kell áttemelni a rendeltünkbe.

A 2024. év október 1. napjától alkalmazandó jogszabályok, melynek érdekében a jogharmonizációt el kell végezni: a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) kormányrendelet és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet.

A Tkr. jelen módosítása kizárólag jogharmonizáció érdekében történik, új eljárás vagy új településképi követelmény nem kerül meghatározásra, így az arculati kézikönyv módosítása nem szükséges.

A Tkr. módosítása államigazgatási egyeztetési eljáráshoz kötött, mely a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.R.) 70/A. §-a szerinti rövid eljárás szerint kerül lefolytatásra az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen. A rendelet-tervezettel kapcsolatosan véleményt kizárólag a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész ad. A Korm. rendelet értelmében ezen eljárás esetén partnerségi egyeztetés lefolytatása nem szükséges.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslatok

a) Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság határozati javaslata:

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága
/2025.(V.27.) határozata

Tárgy: A településkép védelméről szóló 30/2015. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosítása jogharmonizáció megteremtése érdekében.

A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság megtárgyalta A településkép védelméről szóló 30/2015. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosítása jogharmonizáció megteremtése érdekében készült előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

- 1) A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra az előterjesztés 1. számú mellékletét képező, a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelet tervezetét,
- 2) A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek elfogadásra az előterjesztés 2. számú mellékletét képező főépítési szakmai összefoglalót,
- 3) A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek hogy a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70/A. §-a szerinti rövid eljárás szerint folytassa le, mivel a módosítás kizárólag a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében történik,
- 4) A Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottsága javasolja, hogy a módosító rendeletet küldje meg a véleményezésre jogosult állami főépítésznek.

Határidő: azonnal

Felelős: bizottság elnöke, polgármester

b) Képviselő-testület határozati javaslatai:

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2025.(V.27.) Kt. határozata**

Tárgy: A településkép védelméről szóló 30/2015. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosítása jogharmonizáció megteremtése érdekében.

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a településkép védelméről szóló 30/2015. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosítása jogharmonizáció megteremtése érdekében készült előterjesztést és figyelembe véve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Közbiztonsági Bizottság javaslatát, az alábbi döntést hozta:

- 5) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező, a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelet tervezetét,
- 6) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztés 2. számú mellékletét képező főépítési szakmai összefoglalót,
- 7) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet módosításának államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70/A. §-a szerinti rövid eljárás szerint kívánja lefolytatni, mivel a módosítás kizárólag a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében történik,

- 8) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a módosító rendeletet megküldi a véleményezésre jogosult állami főépítésznek.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Monorierdő, 2025. május 27.

Tisztelettel:



Borbás Viktor
polgármester

Monorierdő Község Önkormányzata Képviselő-testületének2025. (...) önkormányzati rendelete

a Településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A szabályozás célja, hogy a rendelet a hatályos törvényi előírásokra utaljon vissza az egyes településkép-érvényesítési eszközök tekintetében.

[2] Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70/A. §-a szerint az állami főépítész véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15) önkormányzati rendelet 26. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont telepítési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.”

2.§

A Településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15) önkormányzati rendelet 30. § a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendeletben meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül helyi védett épület

- a) felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,
- b) homlokzatának megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- c) égéstermék-elvezető kémény létesítése, átépítése,
- d) épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása,
- e) szellőző-, illetve klímaberendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,

3. §

A településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46.§ (1) bekezdésében foglalt esetekben. „

4. §

Törlésre került a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 27.§-a, 30.§ b) pontja.

5.§

Ez a rendelet az elfogadását követő napon lép hatályba.

Borbás Viktor
polgármester

Udvari-Rab Tímea Mariann
jegyző

Ez a rendelet 2025.....napján kihirdetésre került.

Udvari-Rab Tímea Mariann
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A településkép védelméről szóló 26/2022. (XII. 8.) önkormányzati rendelet településképi kötelezési eljárásra és a településkép-védelmi bírságra vonatkozó rendelkezéseiben visszautal a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 11. §-ára, mely törvény hatályon kívül helyezésre került. A módosító rendelet megalkotására a jelenleg hatályos, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezéseire történő hivatkozás érdekében kerül sor. Szintén a hatályos magasabb rendű jogszabályokkal történő összhang megteremtése érdekében módosul a rendelet 37. § b) pontja.

ZÁRADÉK

Monorierdő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete e rendelete 2025. május 27. napján kihirdetésre került.

.....
Udvari-Rab Tímea Mariann
jegyző



Monorierdő Község Önkormányzat
Főépítésze
2213 Monorierdő, Szabadság u. 50/A.
Telefon: 06-29-419-103
E-mail: titkarsag@monorierdo.hu



FŐÉPÍTÉSZI SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

a településkép védelméről szóló 30/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításához

A módosítás oka, annak indoklása

A településkép védelméről szóló 30/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr) településképi véleményezési és bejelentési eljárásra vonatkozó rendelkezéseiben visszautal az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletre. Az egyes sajátos jogintézmények alkalmazási köre is ezen két kormányrendelt alapján került meghatározásra.

A módosítások részletes felsorolása

A módosító rendelet 1.§-a:

A Tkr. rendelet 26.§-a alapján minden esetben kötelező településképi véleményezési eljárást lefolytatni, azonban helytelenül került megnevezésre az összevont telepítési eljárás, ezen hiba javítása történik.

A módosító rendelet 2. §-a:

A hatályos Tkr-ben a településképi bejelentési eljárás alá tartozó építési tevékenységek köre a 312/2012. (IX.8.) kormányrendelet 1. mellékletére utalva került felsorolásra. A jelenleg hatályos jogszabályra való visszautalás történik a módosítás során, de az építési tevékenységek köre változatlanul marad.

A módosító rendelt 3.§-a:

A hatályos Tkr. a településképi bejelentési eljárás lefolytatásának szükségességét a rendeltetési mód változás esetén feltételekhez köti, noha a 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet értelmében minden esetben le kell folytatni az eljárást, ezért az előírás pontosításra került a hatályban lévő rendeletre való visszautalással.

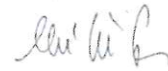
A módosító rendelet 4. és 5.§-ai:

Törölő rendelkezést és hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A településképi arculati kézikönyvvel (TAK) való összhang igazolása

A Tkr. tervezett módosítása kizárólag a magasabb szintű jogszabályi hivatkozások javítása, illetve átvezetése érdekében történik, a településképi előírások nem kerülnek változtatásra. Ebből adódóan a TAK-kal való összhang megteremtése nem szükséges.

2025. május 17.



Marsalné Kovács Judit
főépítész

Monorierdő Község Képviselő-testületének
30/2017. (XII.15.) Önkormányzati Rendelete

A Településkép védelméről

Monorierdő 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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja

1. § A rendelet célja Monorierdő község sajátos településképeének védelme és alakítása, az építészeti és egyéb zöldfelületi örökségének védelme, a településkép-védelem elemeinek, a településképi követelmények, valamint az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer és településkép-értvényesítési eszközök meghatározásával.

2. A helyi védelem célja

2. § (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.
3. § A helyi védelemben részesülő elemek lehetnek egyben a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatóság által megállapított és nyilvántartásba vett egyedi tájértékeket is. A magasabb szintű jogszabály előírása szerint nyilvántartásba vett egyedi tájérték építmény nem bontható el. A nyilvántartásban szereplő egyedi tájértékek listáját a rendelet 1. melléklet tartalmazza.

3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja

4. § A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásának célja az egységes karakterű területekre vonatkozó egyes településképi követelmények területi hatályának megállapítása a településkép megőrzése, vagy javítása céljából.

4. A rendelet területi hatálya

5. § A rendelet hatálya Monorierdő község közigazgatási területére terjed ki.

II. FEJEZET
HELYI VÉDELEM

5. A helyi védelem feladata

6. § A helyi védelem e rendelettel ellátandó feladata a védelmet igénylő építészeti és természeti örökség:
 - a) meghatározása, dokumentálása,
 - b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
 - c) megőrzése, megőriztetése és

d) a lakossággal történő megismertetése.

A helyi védelem feladata továbbá a védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése.

6. Védetté nyilvánítás, védettség megszüntetésének szabályai

7. § (1) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bárki (természetes és jogi személy egyaránt) írásban kezdeményezheti Monorierdő Község Önkormányzatának polgármesterénél.

(2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a kezdeményező megnevezését;
- b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- c) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, ill. telekrész);
- d) a védendő érték rövid dokumentálását;
- e) a kezdeményezés indokolását.

(3) A kezdeményezésben érintett építményekről, vélt örökségről - amennyiben nem áll rendelkezésre - értékvizsgálati dokumentációt kell készíttetni.

(4) A Képviselő-testület az értékvizsgálati dokumentáció alapján egyedileg dönt a védetté való nyilvánításról, vagy védettség törléséről, amely döntés megalapozására szakértőt / szakértőket vonhat be. A testületi döntésre a legalább 30 napos előkészítő eljárást követő 60 napon belül kerül sor.

(5) A helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül értesíteni kell:

- a) kezdeményezőt
- b) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét,
- c) az elsőfokú építésügyi hatóságot,
- d) az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát,
- e) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit.
- f) az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelmért felelős szervet, természeti érték esetén a természetvédelmért felelős szervet.

(6) A védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,
- b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,
- c) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,
- d) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap.

7. Nyilvántartási szabályok

8. § A helyi védett értékekről Monorierdő Község Önkormányzatának nyilvántartást kell vezetnie. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

9. § A védelem alá helyezés vagy a védettség megszüntetésének tényét az önkormányzat jegyzője ingatlanügyi hatóságnál kezdeményezi a védelem jogi jellegként való feljegyzését vagy törlését.

8. Egyedi védelem

10. § Az egyedi védelem a település jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó elemeire terjed ki. A helyi egyedi védelem alatt álló elemeket a rendelet 1. melléklet tartalmazza

9. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

11. § A rendelet mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló épített környezeti és zöldfelületi örökséget a tulajdonos, vagy kezelője köteles jókarbantartani, állapotát településképhez illő méltó módon megővni, a használat nem veszélyeztetheti az adott örökség fennmaradását.
12. § A helyi egyedi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

10. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

13. § Monorierdő település teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó, amely a következő területekre tagolódik:
- a) Településközpont terület
Makkos emlékpark, Szabadság utca 50-51.
 - b) Kertvárosias lakóterület
Harmat utca, Vadász utca, Bodza utca, Bokor utca, Szellő utca 1-16, Kökény utca, Tavasz utca, Hűvös utca, Tél utca, Szabadság utca 1-49, 52-97b., Zsombék utca, Nyár utca, Ősz utca, Rózsa utca, Fürdő utca, Galamb utca, Róka utca, Viola utca, Nyúl utca, Farkas utca, Csillag utca, Pipa utca, Nefelejcs utca, Gyöngyvirág utca, Akácfa utca, Rezeda utca, Vadvirág utca, Tulipán utca, Rakéta utca, Tölgyfa utca, Hársfa utca, Barátság utca 12-104., Diófa utca, Csalogány utca, Nap utca, Hold utca, Dér utca, Medve utca, Fecske utca, Gólya utca, Pacsirta utca, Nyárfa utca, Fácán utca, Vércse utca, Sas utca, Sólyom utca, Rigó utca, Fenyő utca, Holló utca, Béke köz, Alkotás utca, Vénusz utca, Hajnal utca, Beton út 1-89., Gagarin utca, Dandár utca, Bényei út, Futó utca, Berkenye utca, Iskola utca, Fűzfa utca, Beton út 0255/4; 0255/5; 0255/6
 - c) Kereskedelmi, szolgáltató terület
Alsótanyasor 4-es főút 39. km, Ország út (4-es főút) 40-41. km és a vasúti pálya által határolt terület, Barátság utca 1-100., Barátság köz
 - d) Volt zárkerti terület
Bogárczó utca, Szellő utca 20-37., Erdeitanya, Szárazhegyi út, Káptalanszőlő, Kisköz, Monori út 1-3, hrsz. 12631-12654, 14194, Középső utca, Imre utca, György utca, Szélső utca
 - e) Tanyás terület
Nyáregyházi út menti tanyás terület, Ország út menti tanyás terület
 - f) Általános mezőgazdasági terület
 - g) Erdő terület
 - h) Szőlő terület

14. § A 13. §-ban definiált településképi szempontból jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó települési egységek, településrészek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

IV. FEJEZET **A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

11. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

15. § A „Gksz -3” jelű építési övezetben az építési telkeken az épületek a környező beépítési módja szerint helyezhetők el.
16. § „KP” - Közpark övezetben csak a hagyományos településképhez illeszkedő építmények helyezhetők el. A maximális beépítettség 2% lehet.
17. § „MÁ-N” - Nádas terület övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
18. § (1) A helyi értékvédelmi területen kívül eső településközpont vegyes és a különleges rekreációs, valamint gazdasági területen - gépjármű parkolóhelyek és fogadótér biztosítása érdekében – az utcafronti kerítés a telken belül is elhelyezhető.
- (2) A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter, áttört, lábazattal vagy anélkül kialakított lehet.
- (3) A gazdasági területen, a telekhatáron létesítendő kerítés legfeljebb 2,0 méter magas, áttört, max. 10 cm magas lábazatú, sövényvel együttesen telepített lehet.
- (4) A különleges temető- és sportterületen maximum 2,1 m magas, áttört kerítés helyezhető el.
- (5) A zöldterület övezeteiben kerítés csak a játszóterek körül létesíthető, legfeljebb 1,3 méter magasságig, lábazat nélkül 80%-ban áttörten.
- (6) A mezőgazdasági területen szántó és gyepek jelű övezeteiben kerítés a beépítetlen földrészekre nem létesíthető.
- (7) A tanyás övezetekben a beépíthető telekrész esetén kerítés csak élő sövényből, valamint fém, illetve faanyagú karám jellegű szerkezettel kombinálva létesíthető. Tömör vagy tömör lábazatú kerítés nem építhető. A kerítések csak a beépített telek határain illetve azokon belül építhetők.
- (8) A mezőgazdasági terület gyümölcs termelő övezetében a kerítés csak áttört, lábazat nélküli lehet, amit növényzettel együttesen lehet telepíteni. A kerítés anyaga faoszlop és acél drótháló lehet. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter.
- (9) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben, ahol az út szélessége nem éri el min. a 6,0 métert, a telekhatáron csak áttört kerítés alakítható ki növényzettel együttesen telepítve. 6,0 méternél keskenyebb út mellett tömör kerítés csak a telken belül létesíthető, az út tengelyétől mérve min. 4 méterre. Az utcafronton határjelző élő sövény telepítése is lehetséges.
- (10) Kerítés létesítésének elrendelése esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában- az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.

12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

19. § (1) Amennyiben az eresztől a szomszédos telekhatárt 1 méternél jobban megközelíti, és a tető hajlásszöge 25°-nál nagyobb, a tetőt hófogósorral kell ellátni. A 10 m -nél hosszabb esésvonalú tetőt egymás felett több hófogósorral kell megépíteni.
- (2) Az állattartás céljára szolgáló épületek, építmények tekintetében jelen rendelet előírásait az állattartásról szóló külön önkormányzati rendelet előírásaival együttesen kell alkalmazni.

(3) A település bel és külterületén – a nagy kiterjedésű gazdasági területek építményeit kivéve- a lakó, üdülő és mezőgazdasági tároló fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények -a reklámtábla vagy egyéb szabványokban meghatározott kötelező színkóddal készülő építmények kivételével- színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki. ~~Az első fokú építési hatóság szakértői véleménnyel alátámasztva az egyes épületeken használt színek lehetőségét korlátozhatja.~~

(4) A tetőfelületek fedése (héjalása) amennyiben a területre érvényes sajátos helyi előírás, másként nem rendelkezik, az épületek és építmények esetében bármilyen anyagú lehet. A műemléki környezetben a műemléki hatóság előírhatja a fedés anyagát.

20. § (1) Zöldfelületek fenntartásáról, ápolásáról, fa- és növényegyedek pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.

(2) Közkert, közpark és egyéb közhasználatú zöldfelület kialakítása, átalakítása kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.

13. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

21. § (1) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(2) Az utak közvilágítását és a telkek térvilágítását összehangoltan kell megvalósítani.

22. § (1) A település hosszú távú arculatformálását meghatározó csapadékvíz elvezetési tanulmányterv készítendő és az építésbe vont területeken, a rekonstrukciós területeken és az átalakuló területeken csapadékvíz elvezetést már annak megfelelően kell kiépíteni.

(2) Új utcanyitásoknál, útrekonstrukciónál, útépitéseknél - a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében – lehetőleg már zárt csapadékvízgyűjtő csatornahálózatot kell építeni, feltéve, hogy az befogadó gyűjtőbe, levezető csatornába vezethető.

23. § (1) Ahol a meglevő hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból, az utca-bútorozási és utca-fásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell összevonni. Ezekben az utcákban párhuzamosan új oszlopsor elhelyezésére engedély nem adható. Oszlopsorral terhelt utcában új villamos energia, vagy hírközlő hálózat már csak földkábel fektetéssel engedélyezhető.

(2) Középnymású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(3) Az ország teljes területén a mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, Antenna Hungária Rt-vel egyeztetett magassági korlátozás betartandó.

(4) A távközlési hálózatot létesítésekor ill. rekonstrukciójakor célszerű földkábelbe, ill. alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni. A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezeték közös oszlopsoron kell vezetni.

5) Belterületen rádiótelefon antenna vagy átjátszó csak meglévő, többszintes épület tetejére illetve templomtoronyba telepíthető. Külterületen új antennák telepítése tilos.

V. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

14. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

24. § (1) Kérelem esetén a polgármester szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről. A konzultációra a tervdokumentációval benyújtott kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül sor kerül.

(2) A szakmai konzultációt írásban kell kérelmezni, a kérelmező lehet az ingatlantulajdonos, az építtető, a tervező. Lehetőség szerint az építtető minden esetben vegyen részt a szakmai konzultáción.

(3) A szakmai konzultáció lefolytatható írásban és személyesen.

a) Írásban történő szakmai konzultáció esetén a polgármester az írásban rögzített javaslatait és nyilatkozatait a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül megküldi kérelmező részére, amelynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.

b) Személyesen történő szakmai konzultáció esetén a polgármester emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 8 napon belül megküld kérelmező részére, amelynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.

25. § (1) A kérelemhez minden esetben mellékelni kell a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (*továbbiakban: tervdokumentáció*), amely a következőket tartalmazza:

a) a tervdokumentáció benyújtójának neve, címe, telefonszáma, e-mail címe;

b) tervező neve, elnevezése, címe, székhelye, tervezési jogosultság megnevezése, és az igazoló okirat száma, telefonszáma, e-mail címe;

c) műszaki leírás;

d) tető-felülnézeti helyszínrajz (jelenlegi és tervezett állapot, a Balti tenger feletti magasság meghatározásával):

a. a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények;

b. a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával;

c. közterületi kapcsolatokat: úttest, járda, kapubehajtó, közművek;

d. építési hely, amennyiben szükséges a szomszédos ingatlanokét is;

e) az épület tömegalakítását meghatározó jellemző szintek alaprajzai (jelenlegi és tervezett állapot);

f) metszetek a megértéshez szükséges mértékben (jelenleg és tervezett állapot);

g) valamennyi homlokzat az eredeti és a tervezett terep ábrázolásával (jelenlegi és tervezett állapot);

h) látványterv vagy modellfotó (az összes homlokzata látszódjon);

i) fotódokumentáció (színes az ingatlant és környezetét, valamint a közterületek).

(2) Az (1) bekezdés szerinti hiánytalan tervdokumentációval benyújtott kérelem tekinthető a szakmai konzultációra vonatkozó kérelemnek.

15. Településképi véleményezési eljárás

Településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

26. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött építmény településképet érintő építésére, bővítésére, átalakítására vonatkozó építési, összevont telepítési vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.

Településképi véleményezés eljárási szabályai

27. § (1) A polgármester településképi véleményét az alábbi esetekben hozza meg, amennyiben azok építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkára vonatkoznak:

a) ~~Az önkormányzat beruházásában készülő épület építése, bővítése, átalakítása, ha a polgármester az építési munka sajátosságainak eseti elbírálása alapján indokoltnak tartja.~~

- ~~b) Műemléki védelem alatt álló, nyilvántartott egyedi tájértékek listáján szereplő vagy helyi védelemre javasolt építményt érintő építési engedélyköteles tevékenység esetében, amennyiben az építési tevékenység a külső homlokzatokon változtatást eredményez.~~
 - ~~c) Új épület építése műemléki környezetben és védett természeti területen, Natura 2000 területén.~~
 - ~~d) Területi vagy egyedi védelemmel érintett területeken.~~
28. § A településképi véleményezési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott 1 db papíralapú tervdokumentáció és kérelem benyújtásával indul.

Településképi véleményezés szempontjai

29. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a tervdokumentáció
- a) megfelel-e a jelen rendeletben foglalt településképi követelményeknek;
 - b) figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció(k) során írásba foglalt javaslato(ka)t, vélemény(e)ke)t.
- (2) A környezetbe illeszkedéssel, telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - a. biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - b. a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy 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) a homlokzatok tagolása, a nyílászárók kiosztása, anyaghasználat összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - b) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő cégér és üzletfelirat épületen megjelenő kialakítására,
 - c) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - d) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
- a) közterülethez való kapcsolata, illetve ebből eredő használata
 - a. korlátozza-, illetve zavarja-e a közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - b. megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - c. a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
 - b) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

(6) Az (1)-(5). bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a polgármesteri vélemény kialakításakor egyaránt figyelembe kell venni.

16. Településképi bejelentési eljárás

Településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

30. § Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az építésügyi és ~~építésfelügyeleti~~ hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, ~~valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról~~ szóló 281/2024. (IX.30.) 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben 1. mellékletében meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül

a) Helyi védett épület esetében

- a. épület felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése,
- b. épület homlokzatának megváltoztatása, ideértve cégér, üzletfelirat elhelyezése, homlokzat utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, homlokzatfelület színezése, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- c. égéstermék-elvezető kémény létesítése, átépítése,
- d. épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása,
- e. szellőző-, illetve klímaberendezés, áru- és pénzautomata, homlokzaton való elhelyezése,

b) ~~Egyéb épület esetén,~~

- a. ~~minden reklám, reklámhordozó elhelyezése esetén,~~
- b. ~~az épület homlokzatának megváltoztatása bárhol, ahol összességében az 1 m²-t meghaladja a cégér, üzletfelirat felülete~~
- c. ~~önálló reklámtartó építmény vagy önálló üzletfelirat építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatásakor.~~
- d. ~~közterület határán álló kerítés és azzal egybeépített építmények~~
- e. ~~építése, átépítésekor,~~
- f. ~~cégér, üzletfelirat elhelyezésével járó átalakítása esetén, amennyiben annak felülete összességében meghaladja az 1 m²-t,~~

~~31. § A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 46.§ (1) bekezdésében foglalt esetekben. meglévő építmények rendeltetésének módosítása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat~~

- a) ~~a korábbi rendeltetéshez képest a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,~~
- b) ~~érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha~~
- c) ~~jelentős mértékben érinti a kapcsolódó közterületen a közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmat.~~

Településképi bejelentés eljárási szabályai

32. § (1) A településképi bejelentési eljárás a kérelmező által a polgármesterhez írásban benyújtott bejelentésre indul.

(2) A bejelentéshez a bejelentés tárgyától függően az alábbi munkarészeket kell mellékelni:

- a) műszaki leírást,
- b) helyszínrajzot,

- c) a reklámhordozó elhelyezésének, illetve rögzítésének műszaki megoldását,
 - d) építményre helyezendő reklámhordozó esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot,
 - e) látványtervet vagy fotómontázst,
 - f) fotódokumentációt.
33. § (1) A polgármester a tervezett tevékenységet – kikötéssel vagy anélkül – tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről hatósági határozat megküldésével értesíti, ha a
- a) bejelentés megfelel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 26/B. § (2) illetve (3) bekezdésében, a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletben előírt követelményeknek,
 - b) a tervezett tevékenység illeszkedik a településképhez és megfelel a településképi követelményeknek,
- (2) A polgármester megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés nem tesz eleget az (1) bekezdésben foglaltaknak.
- (3) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatot, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó határozatot, továbbá 1 példával ellátott tervet a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül hozza meg és adja ki.
- (4) A határozat hatálya a tevékenység megkezdésére vonatkozóan 3 év. Kerítés építése, átépítése esetén 1 év, amely két alkalommal további 1-1 évvel meghosszabbítható, abban az esetben, ha a tevékenység a vonatkozó településrendezési eszközökben, egyéb vonatkozó rendeletekben foglalt előírásoknak továbbra is megfelel.

17. Településképi kötelezési eljárás

34. § (1) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:
- a) településképi szempontok érvényesítése érdekében, amennyiben az ingatlan tulajdonosa az építési tevékenységek esetében a rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértette,
 - b) amennyiben az ingatlan tulajdonosa a bejelentési eljárás hatálya alá tartozó tevékenység esetében településképi bejelentési eljárás lefolytatását elmulasztotta,
 - c) amennyiben a bejelentő a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésben foglaltakat megszegte.
- (2) Az (1) bekezdés a)-c) pontok elkövetője első alkalommal történő elkövetés esetén, figyelmeztetésben részesíthető, a jogsértő állapot megszüntetésére és az az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására való kötelezés mellett, határidő megjelölésével.
- (3) Amennyiben a (2) bekezdésben meghatározott kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, a kötelezettel szemben 10.000 Ft-tól 1.000.000 Ft-ig terjedő közigazgatási bírság szabható ki, a jogsértő állapot megszüntetésére és az az érintett építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására való ismételt kötelezés mellett, új határidő megjelölésével. A bírság több alkalommal kiszabható.
- (4) Amennyiben a (3) bekezdésben meghatározott ismételt kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, úgy a polgármester a jogsértő állapot megszüntetése érdekében szükséges munkákat a kötelezett költségére elvégeztetheti.

VI. FEJEZET
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

18. Hatálybalépés

35. § Ez a rendelet 2017. napján lép hatályba.

Szente Béla sk.
polgármester

dr. Mezei Csilla sk.
jegyző

Záradék:

A rendelet az Önkormányzat hirdetőtábláján kihirdetve: 2017.

dr. Mezei Csilla sk.
jegyző

1. melléklet a 30/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelethez
A település helyi védelem alatt álló építészeti örökségeinek jegyzéke

1. fejezet:

A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása

Helyi jelentőségű természetvédelmi terület: Forrás és környéke, tervezett Bogárzó és környéke és Kosboros árok.

Helyi védelem alá helyezett fafajták: vadgesztenye, tölgy, platán, juhar, szilfa

Helyi védelem alá helyezett egyéb növény: kökény

2. fejezet:

Helyi egyedi védelem alatt álló elemek

Sorsz.	hrs.	cím	rövid leírás
Épületek, építmények			
1.		Monorierdőre vezető úttól ÉK-re, a volt Vegyiüzem környékén	bronzkori és szarmata település
2.		A 4. főút délnyugati oldalán	őskori, szarmata, Áprád-kori és késő középkori település. (a középkori Ujfalu)
3.		Monorierdő, Tulipán u. 11.	Késő bronzkori bronztű, szórványlelet
4.		Monorierdő, Strandfürdő melletti telkeken	X. – XI. századi temető

2. melléklet a 30/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁNAK TÉRKÉPI
BEMUTATÁSA

