

**Előterjesztés**  
**Dunakeszi Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testület**  
**2023.10.26-i ülésére**

**Tárgy : Döntés Dunakeszi Város Településképi Rendelete módosításának megindításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta a *településkép védelméről* szóló 27/2017.(XII.15.) számú önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Rendelet). A Rendelet módosításának szükségességét használata során felmerült, alkalmazást segítő és egyértelműsítő módosítási igények, illetve kettő darab, helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló kérelem beérkezése indokolták.

Az alkalmazást segítő, a rendeletet egyértelműsítő módosítási javaslatok:

A Casalgrande téri épületek építészeti szempontból egységes kezelését segítő előírások, amelyek az épületek egységes színvilágát (fehér, vagy egymáshoz harmonizáló nagyon halvány pasztellszínek), és a korábbi fém lamellás burkolat megtartását, lehetséges visszaállítását írják elő. (1.§)

Az Aradi Vértanúk terének nyugati térfalát alkotó kereskedelmi-, szolgáltató épületek építészeti szempontból egységes kezelését segítő előírások, amelyek az épületek egységes színvilágát (egymáshoz harmonizáló világos pasztellszínek) írják elő. (2.§)

A *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Trk.) 36. § (6) értelmében:

*„Helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)–(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.”*

Ennek megfelelően a Rendeletből a nem utcafronti kerítésekre vonatkozó előírások törlésre kerülnek, továbbá a kerítésekre elhelyezhető információs táblák definiálásra kerültek. (3, 9.§)

A városkép feltárulása szempontjából kiemelt útvonalak felsorolását a rendelet tartalmazza a melléklet helyett. (4.§)

A Rendeletben a véleményezés és bejelentés vizsgálatánál figyelembe vehető szempontok részletesen meghatározásra kerülnek, hogy a dokumentáció összeállításánál egyértelműbb legyenek a követelmények. (5, 6.§)

A Rendelet kitér arra, hogy a településképi szankciók mely esetben róhatók ki, azt azonban egyértelműsíteni kell, hogy az esetleges szankciók az ingatlan tulajdonosát terhelik. (6.§)

A formanyomtatványok megfogalmazásában minimális változások történtek, hogy a településképi eljárásnál a „kérelem” szó ne szerepeljen, illetve a dokumentációs szükséglet egyértelmű legyen. (7.§)

A beérkezett két kérelem két rossz állapotú épület helyi egyedi védelmének a megszüntetésére irányul, amihez a védett épületek listájának a módosítása szükséges. (7.§)

A kérelmet az ingatlanok tulajdonosai írták, így az érintettek véleményüket kifejezték. Csatolták a Rendelet 7. §-ban felsorolt, megszüntetéshez szükséges dokumentumokat.

Előterjesztésemhez csatoltam a Főépítész által készített értékvizsgálatot (2. sz. melléklet).

Előterjesztésemhez csatoltam a módosító rendelettervezetet (1. sz. melléklet).

Fentiek alapján a következő javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

#### Határozati javaslat:

Dunakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a településkép védelméről szóló 27/2017. (XII. 15.) sz. önkormányzati rendelet módosítása államigazgatási eljárásának megindításához a mellékletként szereplő rendelettervezet szerint.

Felhatalmazza a Polgármestert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 63. §-a által meghatározott államigazgatási- és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (IV.07.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerségi eljárás lefolytatására és az azokhoz szükséges dokumentumok aláírására.

#### Határidők és felelősök:

Határidő: Folyamatos  
Felelős: Dióssi Csaba polgármester  
Koordinátor: Főépítész

Dunakeszi, 2023.10.20

Láttam:.....  
Nagyné dr. Spiegelhalter Renáta jegyző



**Dióssi Csaba**  
polgármester

Készítette: Passa Gábor;

Ellenőrizte: dr. Dombiné dr.  Farkas Bernadett osztályvezető

## **Hatásvizsgálati lap**

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

**Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. ( . .) számú  
önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről szóló  
27/2017.(XII.15.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

### **Tájékoztatás előzetes hatásvizsgálati eredményéről**

#### **I. Várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások**

A rendeletben foglalt módosítások az önkormányzatra nézve nem jelentenek közvetlen, társadalmi, gazdasági költségvetési hatásokat.

#### **II. Várható környezeti, egészségügyi hatások**

A rendelet módosításának környezeti, vagy egészségügyi hatásai nem várhatók.

#### **III Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A szabályozás során adminisztratív terheket befolyásoló hatások nem várhatók.

#### **IV. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendeletmódosítást a használata során felmerült több, az alkalmazást segítő és egyértelműsítő módosítási igény generálta, továbbá kettő darab lakossági kérelem, amelyek helyi egyedi védelem megszüntetésére irányulnak.

Elmaradása esetén a döntéselőkészítés az ügyfelek tájékoztatásának nehézsége várható. A leromlott épületek helyi védelmének megszüntetése ugyan értékes, de senki általa felújítani nem kívánt épületek pusztulásával, de egyben előnyösebb utcakép kialakulásával jár.

#### **V. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet alkalmazása nem igényel többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételeket, azok adottak.

Dunakeszi, 2023.10.19.

## INDOKOLÁS

A rendelet módosítás indokai, hogy Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a *településkép védelméről* szóló 27/2017.(XII.15.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) használata során több, az alkalmazást segítő és egyértelműsítő módosítási igény merült fel. Ezen felül kettő darab lakossági kérelem érkezett, amelyek helyi egyedi védelem megszüntetésére irányulnak.

Az alkalmazást segítő, a rendeletet egyértelműsítő módosítási javaslatok:

A Casalgrande téri épületek építészeti szempontból egységes kezelését segítő előírások, amelyek az épületek egységes színvilágát (fehér, vagy egymáshoz harmonizáló nagyon halvány pasztell színek), és a korábbi fém lamellás burkolat megtartását, lehetséges visszaállítását írják elő. (1.§)

Az Aradi Vértanúk terének nyugati térfalát alkotó kereskedelmi-, szolgáltató épületek építészeti szempontból egységes kezelését segítő előírások, amelyek az épületek egységes színvilágát (egymáshoz harmonizáló világos pasztell színek) írják elő. (2.§)

*A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Trk.) 36. § (6) értelmében:

*„Helyi egyedi védelem alatt álló építmény kivételével a (3)–(5) bekezdés szerinti egyedi építészeti követelmény az építmény közterületről, közhasználatú területről nem látható építményrészére, az építmény belső udvarára nem vonatkozhat, és kerítés esetében csak a közterületi telekhatáron lévő kerítésre állapítható meg településképi követelmény.”*

Ennek megfelelően a Rendeletből a nem utcafronti kerítésekre vonatkozó előírások törlésre kerülnek, továbbá a kerítésekre elhelyezhető információs táblák definiálásra kerültek. (3.§)

A városkép feltárulása szempontjából kiemelt útvonalak felsorolását a rendelet tartalmazza a melléklet helyett. (4.§)

A Rendeletben a véleményezés és bejelentés vizsgálatánál figyelembe vehető szempontok részletesen meghatározásra kerülnek, hogy a dokumentáció összeállításánál egyértelműbb legyenek a követelmények. (5, 6.§)

A Rendelet kitér arra, hogy a településképi szankciók mely esetben róhatók ki, azt azonban egyértelműsíteni kell, hogy az esetleges szankciók az ingatlan tulajdonosát terhelik. (7.§)

A formanyomtatványok megfogalmazásában minimális változások történtek, hogy a településképi eljárásnál a „kérelem” szó ne szerepeljen, illetve a dokumentációs szükséglet egyértelmű legyen. (9.§)

A beérkezett két kérelem két rossz állapotú épület helyi egyedi védelmének a megszüntetésére irányul, amihez a védett épületek listájának a módosítása szükséges. (8.§)

NYOMTATVÁNY TELEPÜLÉSKÉPI SZAKMAI KONZULTÁCIÓHOZ

BEJELENTŐ NEVE: .....

CÍME / SZÉKHELYE: .....

KONZULTÁCIÓRA BENYÚJTOTT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG HELYE:

Dunakeszi, ..... út, utca, sor, köz, tér,  
..... szám, ..... em., ..... ajtó, ..... hrsz.

KONZULTÁCIÓRA BENYÚJTOTT ÉPÍTÉSI TEVKÉKENYSÉG RÖVID LEÍRÁSA:

.....  
.....

A KONZULTÁCIÓRA BENYÚJTANDÓ MINIMÁLIS DOKUMENTÁCIÓ:

2 példány papír alapú építészeti- műszaki tervdokumentáció oly módon, hogy azok tartalma áttekinthető, egyértelmű legyen. A tisztázni kívánt tartalom mélységétől függően:

1. dokumentáció a telepítésről és az építészeti kialakításról (tervrajz, látványterv),
2. helyszínrajz, ha szükséges a parkolási rend, a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
3. alaprajz,
4. homlokzatok,
5. utcaképi vázlat, színterv, látványtervek.
6. műszaki leírás

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)

NYOMTATVÁNY  
ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁHOZ

BEJELENTŐ NEVE: .....

CÍME / SZÉKHELYE: .....

ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLATTAL ÉRINTETT INGATLAN HELYE:

Dunakeszi, ..... út, utca, sor, köz, tér,  
..... szám, ..... em., ..... ajtó, ..... hrsz.

AZ ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLAT IRÁNYULHAT:

1. utcafronti homlokzat előkerti telekhatártól mért távolságának meghatározása,
2. templomtorony, technológiai építmények magassága, siló, önálló üzemi kémény, egyéb sajátos építmények magassági méretének meghatározása,
3. fa szerkezetű lábakon álló fedett nyitott szgk. beálló lakó-, vegyes-, és üdülő területeken, a telek adottságai miatt oldalkerti elhelyezéssel

AZ ILLESZKEDÉSI VIZSGÁLATRA BENYÚJTANDÓ MINIMÁLIS DOKUMENTÁCIÓ:

2 példány papír alapú építészeti- műszaki tervdokumentáció oly módon megválasztott tartalommal, hogy az áttekinthetően, egyértelműen legyen alkalmas a tisztázni kívánt kérdés szükséges részleteinek megismerésére. Ebbe az érintett ingatlanon felül annak környezetét is ábrázolni kell.

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)

NYOMTATVÁNY TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSHOZ

ÉPÍTETŐ / KÉRELMEZŐ NEVE: .....

CÍME: .....

VÉLEMÉNYEZÉSRE BENYÚJTOTT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG HELYE:

Dunakeszi, ..... út, utca, sor, köz, tér,

.....szám, .....em., ajtó, .....hrsz.

A FOLYTATNI KÍVÁNT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG MEGJELÖLÉSE:

.....  
.....

A VÉLEMÉNYEZÉSHEZ BENYÚJTANDÓ MINIMÁLIS DOKUMENTÁCIÓ:

- a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, amelyek:
  1. helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
  2. településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
  3. ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolása,
  4. rendeltetés meghatározása alaprajzokkal is bemutatva,
  5. rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásáról, a településképi követelményeknek való megfelelésről.

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)

NYOMTATVÁNY TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

BEJELENTŐ NEVE: .....

CÍME / SZÉKHELYE: .....

A TERVEZETT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG, REKLÁMOK, REKLÁMHORDOZÓK, VAGY  
RENDELTETÉSVÁLTOZTATÁS HELYE:

Dunakeszi, ..... út, utca, sor, köz, tér,  
.....szám, .....em., ajtó, .....hrsz.

A FOLYTATNI KÍVÁNT ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG, REKLÁM, REKLÁMHORODZÓ  
ELHELYEZÉSE, VAGY RENDELTETÉSVÁLTOZÁS MEGJELÖLÉSE:

.....  
.....

AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG ELVÉGZÉSE, RENDELTETÉSVÁLTOZTATÁS  
MEGVALÓSÍTÁSA, REKLÁMOZÁS TERVEZETT IDŐTARTAMA: .....

A VÉLEMÉNYEZÉSHEZ BENYÚJTANDÓ MINIMÁLIS DOKUMENTÁCIÓ:

- a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv,
- rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló dokumentáció,

amelyek az alábbiak:

1. építészeti- műszaki leírás, a telepítésről és az építészeti kialakításról,
2. helyszínrajz az építési tevékenységgel érintett és a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, KERÍTÉS építése esetén a gépkocsibehajtó előtti utcaszakaszon található utcabútorok (pad, kuka), árkok, vízelvezetők, útszegélyek, oszlopok, táblák feltüntetésével
3. alaprajz,
4. homlokzatok,
5. utcaképi vázlat, színterv, látványtervek.

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)



NYOMTATVÁNY TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁST KÖVETŐ,  
AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁTVEZETÉSHEZ SZÜKSÉGES  
HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY KIÁLLÍTÁSA IRÁNTI KÉRELEMHEZ

KÉRELMEZŐ NEVE: .....

CÍME / SZÉKHELYE: .....

A MEGVALÓSÍTOTT ÉPÍTMÉNY vagy RENDELTETÉSVÁLTOZTATÁS HELYE:

Dunakeszi, ..... út, utca, sor, köz, tér,  
.....szám, .....em., .....ajtó,

HELYRAJZI SZÁMA: .....

A KÉRELMEZETT HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY TÍPUSA (aláhúzással jelölje):

- az építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez vagy örökségvédelmi bejelentéshez nem kötött, 2012. december 31. után épített **építmény felépültének igazolása**
- **az építmény, az építményen belüli rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatásának igazolása**

A korábbi településképi véleményezési eljárásban hozott, az építési tevékenység elvégzését vagy a rendeltetésváltoztatást tudomásul vevő irat iktatószáma: .....

A KÉRELEMHEZ BENYÚJTANDÓ MELLÉKLETEK:

6. az országos építésügyi követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelést alátámasztó dokumentum - szakember nyilatkozata.
7. rendeltetésváltozás esetén a jogszabályi előírásoknak megfelelő közmű ellátottság igazolása – közműnyilatkozat vagy közüzemi szerződés

Kelt:.....

.....  
aláírás

.....  
elérhetőség (e-mail, tel.)

<b>„HE” helyi egyedi védelem</b>				
<b>s. sz.</b>	<b>közterület</b>	<b>házsza m</b>	<b>helyrajzi szám</b>	<b>megnevezés</b>
1.	Eper utca	15	6028	Nyaráló épület
2.	Munkás utca	3	5848	Lakóépület
3.	Munkás utca	53/b	5794	Villaépület
4.	Katona József utca	1	5703	Villaépület
5.	Katona József utca	9	5695	Lakóépület
6.	Katona József utca	42	5759	Lakóépület
7.	Liget utca	30	5706	Villaépület
8.	Liget utca	40	5567	Villaépület
9.	Tavaszi utca	164000	5692	Lakóépület
12.	Kisfaludy utca	18	5504	Lakóépület
13.	Kisfaludy utca	28	5509	Lakóépület
14.	Fő út	25	4248	Városháza épülete
16.	Fő út	40	5111	Volt Mogony vendéglő
17.	Fő út	47	4440	Tóth Mihály háza
20.	Budai Nagy Antal utca	6	4378	volt Katolikus kör
21.	Táncsics utca	4	4378	volt Szent István iskola
22.	Kálmán utca	7	545	Lakóépület
23.	Kálmán utca	22	494/2	Lakóépület
24.	Rákóczi utca	4	551	Lakóépület
25.	Szondi utca		2020	Lakóépület
26.	Mikszáth utca	19	565	Lakóépület
27.	Varsói utca	11	1873	Lakóépület
28.	Kölcsey utca	15	1890/1	Lakóépület
29.	Kölcsey utca	16	1909/1	Lakóépület
30.	Kölcsey utca	21	1887/2	Lakóépület
31.	Verseny utca	6	3915	Dunakeszi MÁV állomás épülete
32.	Verseny utca	12	3035/4	Volt lovarda
33.	Fóti út	2	2035	Bölcsőde épület
34.	Fóti út	8	2040	Egykori malomépület
35.	Fóti út	24	2058	Lakóépület
36.	Fóti út	41	2987	Egykori lovasklub
38.	Fóti út	60	2444	Szabó Lajos zsoké háza
40.	Mihály utca	11	2069	Dorn ház
42.	Mihály utca	22	2098	Goldberg Simon építész háza
43.	Batthyány Elemér utca	1	2131	Lakóépület
44.	Batthyány Elemér utca	6	2065	Lakóépület
45.	Batthyány Elemér utca	8	2066	Villaépület

46.	Batthyány Elemér utca	17	2114	Volt lakóépület
47.	Batthyány Elemér utca	14	2103	Pethő László állatorvos háza
49.	Károly utca	5	2141	Lakóépület
50.	Kodály Zoltán utca	12	2115	Villaépület
52.	Kodály Zoltán utca	10	2157/2	Lakóépület
53.	Kossuth Lajos utca	41	2106	Lakóépület
54.	Kossuth Lajos utca	34	1690	Iskolaépület
55.	Kossuth Lajos utca	13	2044	Lakóépület
56.	Kossuth Lajos utca	5	2037	
57.	Kossuth Lajos utca	6	1900	Kölcsey F. városi könyvtár
59.	Kossuth Lajos utca	11	2045/2	
60.	Királyhágó utca	1/a	1759	Villaépület
61.	Óvoda utca	8	1750	Lakóépület
62.	Alkotmány utca	54	1713	Lakóépület
63.	Báthory István utca	5	1701	Lakóépület
64.	Báthory István utca	10	1734	Lakóépület
65.	Dr. Kemény Ferenc utca	39	994	Lakóépület
68.	Munkácsy Mihály utca	33	1205	Lakóépület
69.	Hárs köz		1744	Hitsch Edvard háza
70.	Hárs köz		1746	Hitsch György háza
71.	Hárs köz		1739/2	Gyulai villa
72.	Károlyi utca	11-13	2148	Károlyi-Pejacsevich kúria
79.	Szent István utca	98	4481	Andriszek ház
80.	Vasút utca	9	4167	Bürger kocsmá
84.	Március 15. tér	1	4172	Száraz-Pénzes ház
86.	Bem József utca	25	4008/2	Bohunka-Száraz ház
87.	Bem József utca	27	4009	Kalmár villa
88.	Bem József utca	28	4017/1	Dr. Domokos ház
89.	Martinovics	6	4089	Czibere Lajos háza
90.	Bajcsy-Zsilinszky utca	21	4015	Szent Mihály Gyógyszertár
91.	Könyves Kálmán utca	9	4573	Rácz villa, első zeneiskola
94.	Kistemplom utca	12	4534	
96.	Vörösmarty utca	6	4569	
Gyártelep épületei				
98.	Mindszenty tér	1	5065/2	Római katolikus templom
99.	Mindszenty tér	2	5065/6	Plébánia
100.	Lányi Ferenc park		5056/3	Lányi Ferenc park
101.	Állomás sétány		5060/2	Lányi Ferenc volt háza
102.	Állomás sétány	6-10	5061/7	Lakóépület
103.	Állomás sétány	7-15	5056/6	Lakóépület
104.	Állomás sétány	12	5061/6	Iskolaépület
105.	Állomás sétány	14	5061/4	Lakóépület
106.	Állomás sétány	17	5056/5	Kultúrház
107.	Állomás sétány		5061/3	Iroda épület

108.	Állomás sétány / Körönd		5063/2	Lakóépület
109.	Körönd		5063/4	Lakóépület
110.	Körönd		5061/1	Lakóépület
111.	Körönd		5061/2	Lakóépület
112.	Kandó Kálmán sor	10-12	5068/9	Lakóépület
113.	Iskola sétány	1-3	5061/8	Lakóépület
114.	Iskola sétány	6-8	5065/7	Lakóépület
115.	Iskola sétány	5-11	5061/5	Lakóépület
116.	Iskola sétány	13-15	5063/3	Lakóépület
117.	Iskola sétány	17	5063/1	Lakóépület
118.	Iskola sétány	20	5065/3	Lakóépület
119.	Iskola/Lányi Ferenc sétány		5065/5	Lakóépület
120.	Iskola sétány	18	5066	Iskolaépület
Alagi lóversenypálya és kutyakiképző intézet beépített területei				
121.	2945, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2971, 2976, 2977, 2978, 2979, 2953, 2954			

## **Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

### **a településképp védelméről szóló 27/2017. (XII.15.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján 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) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településképp védelméről szóló 27/2017.(XII.15.) számú önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint módosítja:

#### **1. §**

A településképp védelméről szóló 27/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„3/D. A Casalgrande téren található egységes építészeti formanyelven kialakított 6 db épületre vonatkozó építészeti követelmények**

#### **18/D. §**

*Az épületek egységes formanyelvét a felújítások alkalmával meg kell őrizni. A külső homlokzatokon elsősorban a fehér vagy egymáshoz harmonizáló nagyon halvány pasztell színek alkalmazásával és a fém lamellás korábbi szellőzők megtartásával. A korábban eltávolított fém szellőzőrácsokat, amennyiben lehetséges pótolni kell.”*

#### **2. §**

A településképp védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„3/E. Az Aradi Vértanúk terének nyugati térfalát alkotó kereskedelmi-, szolgáltató épületekre vonatkozó építészeti követelmények**

#### **18/E. §**

*Az épületek felújítása alkalmával a külső homlokzatokat egymáshoz harmonizáló halvány pasztell szín alkalmazásával kell kialakítani.”*

#### **3. §**

(1) A településképp védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

**„(1) Utcafronti telekhatár mentén a tömör és nem tömör kerítés magassága a 2,0 métert nem haladhatja meg támfalra épített kerítés esetén sem. Támfalra épített kerítés magasságát a**

**magasabban fekvő terep szintjétől kell számítani. Nem tömör kerítés esetén az utcafronti homlokvonalon a lábazat sehol sem haladhatja meg a terepszintjétől mért 50 cm-t.”**

(2) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az utcai kerítés kialakításánál –eltérő övezetek és beépítési módok találkozásánál – az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni az egységes utcakép kialakítása érdekében.”

(3) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Utcafronti kerítés esetében, hullámpala, hullámlemez, vagy műanyag lemezburkolatú és rikító, a környezettel nem harmonizáló, környezettől idegen színű, a környezetbe nem illő, mintás vagy festett képként ható kialakítású kerítés nem létesíthető, továbbá kerítésen cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést kialakítani, elhelyezni nem lehet, kivéve ingatanonként 1 db, fém, vagy műanyag alapú, 1 méter széles, 0,5 méter magas tájékoztató, útbaigazítást elősegítő tábla (információs tábla).”

(4) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az előregyártott trapézlemez kerítés elemek környezetéhez illeszkedő színbe, vagy fa hatású kivitelben alkalmazhatók. Kezeletlen, fémhatású felületek nem engedélyezhetők.”

#### 4. §

A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) *Városkép feltárulása szempontjából kiemelt útvonalak/terek: IV. Béla király tér, Bajcsy-Zsilinszky utca, Barátság útja, Berzsenyi utca, Béke utca, Bartók Béla utca, Fóti út, Fő út, Határ út, Hunyadi utca, Kistemplom utca (Szt István-Bartók Béla között), Klapka utca (Zápolya-Tábor között), Kossuth Lajos utca, Könyves Kálmán utca (Szt István- Béke között), Liget utca, Madách Imre utca, Mátyás király utca, Nap utca (Garas utcáig), Pálya utca, Rákóczi utca, Rév utca, Tábor utca, Szent István utca, Széchenyi utca, Toldi utca, Váci Mihály utca, Verseny utca, Zápolya utca.*”

#### 5. §

A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) *A településképi vélemény kialakítása során a Vhr.-ben meghatározottakon túl az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:*

- a) *a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési tervekben foglaltaknak való megfelelést,*
- b) *területfelhasználás megfelelését,*
- c) *településképi követelményeknek való megfelelést,*
- d) *kialakult település-, vagy telekszerkezetnek való megfelelést,*
- e) *a beépítés környezeti illeszkedése, továbbá a rálátás és látványvédelem követelményének való megfelelést,*

- f) a tömegformálás, az építészeti formanyelv összhangban van e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- g) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám és információs berendezés elhelyezésére és kialakítására,
- h) az épület homlokzatának és tetőszerkezetének kialakítási módját,
- i) a homlokzatfelület színezése, anyaghasználata megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.”

## 6. §

(1) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 47. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Ha a kérelem és melléklete nem felel meg a Trk.-ban foglalt követelményeknek az eljárást az Önkormányzat megszünteti.”

(2) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 47. § (9) és (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(9) A településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése, vagy a bejelentés elmulasztása esetén a jogkövetkezmények határidő kitűzésével az ingatlan tulajdonosát terhelik.

(10) A (9) bekezdésben foglaltak esetében, valamint ha az ingatlan tulajdonosa a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a Helyi Építési Szabályzatban foglaltakat megsértette, az önkormányzat a 48. § szerinti jogkövetkezményeket alkalmazza.”

(3) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 47. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A településképi bejelentési eljárásban az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési tervekben foglaltaknak való megfelelést,
- b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a területfelhasználás megfelelését,
- c) területfelhasználás megfelelését,
- d) településképi követelményeknek való megfelelést,
- e) kialakult település- vagy telekszerkezetnek való megfelelést,
- f) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképbe való illesztését,
- g) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
- h) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
- i) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit”

## 7. §

(1) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## **8. §**

Hatályát veszti a településkép védelméről szóló 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (4) bekezdése.

## **9. §**

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



1. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

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

2. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

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

## Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosítás indokai, hogy alkalmazása során több, az alkalmazást segítő és egyértelműsítő módosítási igény merült fel, továbbá kettő - helyi egyedi védelem megszüntetésére irányuló - lakossági kérelem érkezett.

Az alkalmazást segítő, a rendeletet egyértelműsítő módosítási javaslatok:

1. A Casalgrande téri épületek építészeti szempontból egységes kezelését segítő előírások, amelyek az épületek egységes színvilágát (fehér, vagy egymáshoz harmonizáló nagyon halvány pasztell színek), és a korábbi fém lamellás burkolat megtartását, lehetséges visszaállítását írják elő.
2. Az Aradi Vértanúk terének nyugati térfalát alkotó kereskedelmi-, szolgáltató épületek építészeti szempontból egységes kezelését segítő előírások, amelyek az épületek egységes színvilágát (egymáshoz harmonizáló világos pasztell színek) írják elő.
3. *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Trk.) rendelkezéseire tekintettel a Rendeletből a nem utcafronti kerítésekre vonatkozó előírások törlésre kerülnek, továbbá a kerítésekre elhelyezhető információs táblák definiálásra kerültek. (3.§)
4. A városkép feltárulása szempontjából kiemelt útvonalak felsorolását a rendelet tartalmazza a melléklet helyett.
5. A Rendeletben a véleményezés és bejelentés vizsgálatánál figyelembe vehető szempontok részletesen meghatározásra kerülnek, hogy a dokumentáció összeállításánál egyértelműbb legyenek a követelmények.
6. A Rendelet kitér arra, hogy a településképi szankciók mely esetben róhatók ki, azt azonban egyértelműsíteni kell, hogy az esetleges szankciók az ingatlan tulajdonosát terhelik.
7. A formanyomtatványok megfogalmazásában minimális változások történtek, hogy a településképi eljárásnál a „kérelem” szó ne szerepeljen, illetve a dokumentációs szükséglet egyértelmű legyen.

A beérkezett két kérelem két rossz állapotú épület helyi egyedi védelmének a megszüntetésére irányul, amihez a védett épületek listájának a módosítása szükséges.

# Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2017 (XII.15.) önkormányzati rendelete

## a településkép védelméről

Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tvtv.) 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településkép védelme érdekében a következőket rendeli el:

### I. Fejezet

#### BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

##### 1. A rendelet célja

###### 1. §

A Dunakeszi város sajátos településképeének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
- a település területén elhelyezhető reklámhordozók számának, formai és technológiai feltételeinek, valamint elhelyezésük módjának szabályozásával;
- településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- településképi követelmények meghatározásával;
- településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,
- településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

##### 2. A rendelet területi és személyi hatálya

###### 2. §

(1) E rendelet területi hatálya Dunakeszi város teljes közigazgatási területe, azaz a település egészére állapít meg szabályokat.

(2) E rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre – ideértve a külföldi székhelyű vállalkozás magyarországi fióktelepét is –, aki Dunakeszin ingatlan tulajdonnal rendelkezik, illetve e rendeletben szabályozottak szerint reklámot tesz közzé, reklámhordozót tart fenn, helyez el, valamint reklámot, reklámhordozót kíván elhelyezni vagy ilyen céllal felületet alakít ki.

##### 3. Értelmező rendelkezések

###### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Védett településszerkezet: az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.
2. Védett településkarakter: az Önkormányzat által védetté nyilvánított a településképzészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagának, színvilágának együttese.
3. Védett településképz: az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településképz az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat. A védett településképz része lehet a terület (területrészek) használati módja.
4. Védett épületegyüttesek: azok a topográfiaailag körülhatárolható épületegyüttesek vagy az épített és természeti környezet együtteseként kialakult kultúrtájak, amelyek történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari szempontból jelentősek, városszerkezeti, városképi szerepük meghatározó, s amelyeket az Önkormányzat védetté nyilvánított.
5. Védett épület, építmény: az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképz megőrzése céljából, továbbá építészet, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze – ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket, valamint – amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, a használati mód is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
6. Védett épületrész: az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.
7. Védett műtárgy: Az Önkormányzat által védetté nyilvánított, a 4. és 5. pontok alatt fel nem sorolt műszaki alkotás, műtárgy – különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkö), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
8. Védett növényzet: az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan növényzet, amely fajtájánál, koránál, helyzeténél, látványánál vagy valamilyen eseményhez-kötődésénél fogva védelemre érdemes.
9. 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. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
10. Védett érték károsodása: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
11. Főépítész: a rendelet alkalmazása szempontjából a települési főépítész.
12. Bizottság: a rendelet alkalmazása szempontjából a Képviselő-testületnek hatáskörrel rendelkező Bizottsága, amely a rendelet hatályba lépésekor a Pénzügyi és Jogi Bizottság
13. Reklámgazda: az a szervezet, amellyel az Önkormányzat közterületeinek reklám célú hasznosítására, valamint a hirdetési és reklámtevékenység felügyeletére megállapodást kötött.
14. Reklám-elhelyezési terv: a reklámhordozók telepítésére készített elhelyezési terv, vagy tervek.
15. CityLight formátumú eszköz: olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cm x 175 cm és hozzávetőlegesen 2 négyzetméter látható, papíralapú

reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy 72"-90" képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik;

16. CityBoard formátumú eszköz: olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik;

17. Funkcionális célokat szolgáló utcabútor: olyan utasváró, kiosk és információs vagy más célú berendezés, amely létesítésének célját tekintve elsődlegesen nem reklámközzétételre, hanem az adott területen ténylegesen felmerülő, a berendezés funkciójából adódó lakossági igények kielégítésére szolgál;

18. Információs célú berendezés: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz;

19. Közérdekű molinó: olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét.

20. Közérdekű reklámfelület: olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;

21. Más célú berendezés: más célú berendezés különösen a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát és a közterületi illemhely

22. Önkormányzati faliújság: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételeire is szolgálhat;

23. Önkormányzati hirdetőtábla: az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételeire szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételeire is szolgálhat;

24. Útbaigazító hirdetmény: közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;

25. Rekláamberendezéshez nem kötődő reklámhordozók:

a) Szórólap: jellemzően papír alapú, kizárólag kézbe oszthatóként engedélyezett reklámhordozó.

b) Reklámkiadvány: egy vagy több lapból álló ingyenes kiadvány.

c) Szendvicsemler: olyan természetes személy, aki reklám céllal a testére erősített hirdetményt, transzparenst, emblémát hordoz függetlenül a hordozott anyagtól, vagy emblémától.

d) Hangreklám: 5 méter átmérőjű körzetnél nagyobb területen hallható, információt közvetítő reklám, különösen a mozgásban vagy álló helyzetben alkalmazott figyelemfelhívó hangreklám, hangüzenet.

e) Vetített reklám: falra, úttestre, levegőbe vetített reklám.

f) Árubemutatás: valamely áru, termék, vagy nyeremény stb. bemutatása annak közterületen történő elhelyezésével.

26.

27.

28. Tömör kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 25%-nál nagyobb mértékben korlátozott.

29. Kiegészítő rendeltetésű épület: a fő rendeltetésű építmény (főépítmény) rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát, működtetését kiegészítő építmények, mint:

a) járműtároló,

b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító, egyéb tárolóépület (tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr és más tároló),

c) kazánház,

d) nyárikonyha,

e) műterem.

30. Óriásplakát: 450X200 cm-t meghaladó méretű reklám

## II. Fejezet

### A HELYI VÉDELEM

#### 1. A helyi védelem célja

##### 4. §

(1) E rendelet célja Dunakeszi város városképe, történelme, identitása szempontjából meghatározó épített értékek védelme, a város építészeti örökségének, az épített környezettel összefüggő természeti elemeknek, arculatának a jövő nemzedékek számára való megtartása, védett értékeinek fenntartása és jó karbantartottságának biztosítása - különösen azon esetekben, amelyeket a műemlék védelemre vonatkozó jogszabályok nem védenek, de helyi védelemre érdemesek - továbbá a helyi védelem érdekében az általános környezetkultúra, építészeti kultúra szemléletformáló terjesztésének, és az erre való nevelésnek támogatása.

(2) Helyi építészeti örökség védelmének feladata a városkép védelme, a különleges oltalmat érdemlő építészeti, építészettörténeti, régészeti, várostörténeti, kultúrtörténeti, táji, természeti, képző- vagy iparművészeti, ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, épületek, építészeti elemek, köztéri alkotások

a) felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,

b) a védett értékek fennmaradásának, helyreállításának és karbantartásának, hasznosításának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzése, elhárítása,

c) a műemlékvédelem és a helyi építészeti örökség védelme egymásra épülő kapcsolatának biztosítása,

d) az általános környezetkultúra, építészeti kultúra szemléletformáló terjesztésének, és az erre való nevelésének támogatása.

(3) Az e rendeletben megfogalmazott célok érvényesítése és feladatok ellátása érdekében az Önkormányzat rendeletével a város épített értékeit védettség alá helyezheti.

(4) A településfejlesztésben a településrendezési tervek elkészítésekor a helyi védelem követelményeit az épített környezet egészének alakítása és védelme, a műemlékvédelem és az arányos városfejlesztés érdekében e rendelet célkitűzésével összhangban kell érvényesíteni.

## 2. A helyi védelem fajtái

### 5. §

(1) A helyi védelem lehet:

- a) helyi területi védelem (HT), melynek hatálya kiterjedhet a 3. § 1), 2), 3), 4), 8) pontjaiban meghatározottakra (1. sz. melléklet),
- b) helyi egyedi védelem (HE), melynek hatálya kiterjedhet a 3. § 5), 6), 7), 8) pontjaiban meghatározottakra (2. sz. melléklet),

melyek védelmét az 4. §-ban meghatározott célok és feladatok teljesítése érdekében az Önkormányzat elrendeli.

(2) Ha egy védett érték műemléki védettsége megszűnik a tudomásszerzéstől számított 1 éven belül hivatalból meg kell vizsgálni és dönteni kell a helyi védettség alá helyezéséről. A döntés meghozataláig a védett értéket a 8. § alapján ideiglenes védelem alá kell helyezni.

## 3. A védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

### 6. §

(1) A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszüntetése csak védetté nyilvánítási eljárás lefolytatásával történhet.

(2) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről az Önkormányzat jelen rendelet 1. sz. mellékletének módosításával, míg annak elutasításáról határozattal dönt.

(3) A helyi védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére hivatalból – a rendezési tervek készítése során készülő örökségvédelmi hatástanulmány alapján - , vagy bármely Dunakeszi székhelyű szervezet, illetve dunakeszi lakos írásban benyújtott kezdeményezése alapján kerülhet sor. Helyi védettségre vonatkozó javaslatot tartalmazó településrendezési terv elfogadása, vagy módosítása egyben a helyi védettség alá helyezésre irányuló kezdeményezésnek minősül.

(4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a helyi védelemre javasolt érték megnevezését, leírását, ismertetését,
- b) a védelemben vétel rövid indokolását,
- c) a védendő érték helyének ingatlan-nyilvántartási azonosítására vonatkozó adatait,
- d) a védendő érték felmérési terveit, korábbi építési fázisainak fellelhető archív dokumentumait,
- e) a védendő terület esetében, annak pontos körülhatárolását tartalmazó adatokat,
- f) a védendő érték fényképét,
- g) valamint a kezdeményező nevét, és címét.

(5) A hiányos kezdeményezés – amennyiben a hiánypótlási határidőt eredménytelenül telt le – érdemi vizsgálat nélkül elutasítható.

### 7. §

(1) Az eljárással kapcsolatban felmerülő költségeket a kezdeményező köteles megelőlegezni. Amennyiben helyi védelmet elrendelő döntés születik, a döntés meghozatalát követő 15 napon belül a megelőlegezett költségek a kezdeményező részére visszatérítésre kerülnek.



(2) A védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését megelőzően értékvizsgálatot kell végezni, a főépítész és – amennyiben szükséges – műemlékvédelmi szakképesítéssel rendelkező szakértő bevonásával. Az előkészítésbe bevonandó szakértők körét a főépítész jogosult meghatározni.

(3) Az előkészítés során a védelem alá helyezendő védett értékről részletes dokumentációt kell készíteni a 6. § (4) bekezdés szerinti tartalommal, amelyhez csatolni kell az értékvizsgálat során keletkező szakvéleményeket.

(4) A védelem alá helyezési, illetve megszüntetési eljárás kezdeményezéséről, illetve annak eredményéről az érintetteket értesíteni kell.

(5) A (4) szerinti személyek az értesítést követően nyilatkozatot tehetnek.

(6) Az értékvédelemmel kapcsolatos döntések előkészítése a Főépítész feladata.

(7) A védetté nyilvánítást, vagy a védettség megszüntetését kezdeményező testületi előterjesztés tartalmazza a 6. § (4) bekezdésében foglaltakat illetve a megalapozó szakvéleményeket és csatolni kell az érdekeltek írásos észrevételeit állásfoglalását.

(8) Helyi védettség megszűnésére 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 ismerveknek már nem felel meg,

(9) A helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése tényét a hatályos jogszabályok alapján kell az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetni. A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti. A védelem megszüntetését minden esetben helyben szokásos módon közzé kell tenni.

#### 4. Ideiglenes védettség

##### 8. §

(1) Az Önkormányzat a védelemre javasolt, a rendelet hatálya alá nem tartozó értéket legfeljebb egyéves, határozott időtartamra, határozatával ideiglenes védelem alá helyezheti

- a) a 5. § (2) szerinti esetben,
- b) a védetté nyilvánítás előkészítésének megindításával egyidejűleg, vagy
- c) ha a védelemre javasolt értéket megsemmisülés vagy értékeinek eltűnése fenyegeti.

(2) Az ideiglenes védelem alatt álló értékekre a helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) Az ideiglenes védelem megszűnik a 8. § (1) bekezdés szerinti határozatban megjelölt időtartam elteltével, illetve a védetté nyilvánításról szóló 6. § (1) bekezdése szerinti eljárás lezárásáig.

(4) Az ideiglenes védettség elrendeléséről és megszüntetéséről az érintetteket értesíteni kell.

#### 5. A védett értékek fenntartása

##### 9. §

(1) A helyi védelem alatt álló értéknek a védelem céljának megfelelő folyamatos karbantartásáról, rendeltetésének megfelelő használatáról, illetve fenntartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Ezen kötelezettségei teljesítéséhez kérheti az önkormányzat 50. § szerinti támogatását.

(2) A tulajdonos állagmegóvási kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotó elemére, és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e, vagy sem.

(3) A használat és a fenntartás a helyi védelem alá helyezett érték anyagi és eszmei értékét nem veszélyeztetheti.

## 6. A védett értékekre vonatkozó szabályok

### 10. §

(1) Helyi védelem alatt álló építményt, épületegyüttest, kertet, parkot érintő bármilyen építési – felújítási, helyreállítási, átalakítási- munkához, a rendeltetés teljes vagy részleges megváltoztatásához, árnyékoló, cégér egyéb tartozék elhelyezéséhez az e rendeletben és a a hatályos jogszabályokban meghatározott eljárás szükséges.

(2) A védett értéket érintő engedélyezéshez kötött építési munkák iránti kérelemhez benyújtandó építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a hatályos jogszabályokban foglaltakon kívül tartalmaznia kell:

a) építmény-épületegyüttes esetén:

aa) amennyiben rendelkezésre áll, az eredeti állapot dokumentációja,

ab) részletes felmérési tervdokumentáció,

ac) az alkalmazandó anyagok és építési technológia részletes műszaki leírás,

ad) az építmény és környezetének fénykép-dokumentációja,

ae) a tervezett építési munka eredményeként megvalósuló építmény látvány-színterve.

b) védett kertet, parkot érintő munkák esetén:

ba) tervezői jogosultsággal rendelkező okl. tájépítészmérnök által készített kertépítészeti tervdokumentáció,

bb) a kert jelenlegi állapotának felmérési terve, és a tervezett állapot terve, melyet az eljárás keretében a főkertészhez véleményezésre szükséges benyújtani,

bc) meglévő és tervezett növények jegyzéke.

c) építmény, építményrész indokolt szerkezet cseréje miatt bontással járó átépítés esetén:

ca) részletes felmérési dokumentáció,

cb) fotó-dokumentáció (teljeskörű rekonstruáláshoz alkalmas részletezettséggel),

cc) a bontás, szerkezetcsere szükségességét alátámasztó, szakértői vizsgálatokra alapozott dokumentáció.

(3) A főépítész a településképi véleményhez, vagy bejelentéshez kapcsolódóan a szakmai álláspontja kialakításánál nyilatkozik, hogy az adott beavatkozás megfelel-e a helyi védelemről szóló rendelet előírásainak, valamint, hogy az építési munka nem eredményezi-e a védett érték károsodását, a védelem alapját képező érték megsemmisülését.

(4) Az eljárások során – a Helyi Építési Szabályzattal összhangban- meghatározható:

a) a tetők, tetőfelépítmények kialakítását, tömegformálását, hajlásszögét, a gerincvonal helyzetét,

b) a homlokzat kialakítását, felületképzés módját, a színezést,

c) a rekonstruálható építészeti elemek, tartozékok pótlását,

- d) az alkalmazható anyagok körét,
- e) a homlokzat nyílásrendjét, a nyílászárók arányát, méretét, osztását,
- f) az értékvizsgálat és felmérési dokumentáció tartalma alapján a védett érték rehabilitációjával, rekonstrukciójával, restaurálásával összefüggő feltételeket, követelményeket,
- g) a védett építményhez tartozó ingatlan burkolatainak minőségét, zöldfelületeinek, növényállományának méltó kialakítását.

(5) Az engedélyezésben részt vevő hatóság a védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében – a hatályos jogszabályok keretei között – a helyi védelem alá emelt valamennyi kategória esetén az ingatlan tulajdonosát (használóját) kötelezheti

- a) a jókarbantartásra, fenntartásra vonatkozó kötelezettség teljesítésére,
- b) a jellemző karaktert elégtelenítő, eltakaró és vagy idegen elemek eltávolítására,
- c) a védelem alá helyezett érték környezetének gondozására, karbantartására,
- d) a védett érték jellegének hatásosabb érvényesülése érdekében szükséges munkák elvégzésére,
- e) védett kert, park, növény-együttes esetén a jellegzetes és vagy helyi viszonyoknak – talaj, időjárás, tájkarakter megfelelő növény pótlására,
- f)

(6) Az (5) bekezdésben felsorolt kötelezettséggel járó munkák költségei az ingatlan tulajdonosát (használóját) terhelik.

(7) Amennyiben a kötelezett a hatósági kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, és ezzel a védett érték veszélybe kerül, a hatóság a kötelezett helyett – annak költségére és felelősségére – a szükséges munkákat elvégeztetheti.

(8) A tulajdonos (használó) a munkák végzését tűrni köteles

(9) A hatóság által elvégzetett munka költsége a tulajdonostól behajtható.

## 7. A védett értékek nyilvántartása

### 11. §

(1) A védett értékekről a főépítész törzskönyvet vezet. A törzskönyvnek tartalmaznia kell:

- a) a védett érték megnevezését,
- b) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
- c) pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám stb.),
- d) tulajdonos, kezelő nevét, címét,
- e) a védelemre javaslatot tevő személy, szerv nevét,
- f) a védelmet megállapító önkormányzati rendelet számát, időpontját,
- g) a védelem indokolását,
- h) a védett érték fotódokumentációját,
- i) helyszínrajzot,
- j) minden olyan adatot, mely az érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást végző szükségesnek tart.

(2) A védett ingatlant érintő testületi, illetve hatósági döntésekről a főépítész részére egy másolatot meg kell küldeni.

(3) A törzskönyvbe bárki betekinhet, naprakész vezetéséről a főépítész gondoskodik.

## 8. A védett értékek megjelölése

### 12. §

- (1) A védelem alatt álló építményt, vagy természeti értéket táblával is meg kell jelölni. A jelzés elhelyezéséről az önkormányzat gondoskodik.
- (2) A mindenkori tulajdonos a tábla elhelyezését túrni köteles.
- (3) A tábla méretét és tartalmát a rendelet 3. sz. melléklete tartalmazza.
- (4) Védett utcakép, látvány esetén a védettség tényét az Önkormányzat a környezethez igazodó, a védettség tényét és okát, valamint a védettséggel összefüggő egyéb információt tartalmazó táblával megjelölheti.

## III. Fejezet

### A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

#### 13. §

Dunakeszi város közigazgatási területe teljes egészében településképi szempontból meghatározó terület (a továbbiakban: Terület)..

A Területen folyó építésekkel szembeni településképi követelményeket a jelen rendelet határozza meg. Jelen rendelet kiterjed a Területen tervezett építésekkel kapcsolatban az építmények telepítésére, előkertir illeszkedésre, épület- és tetőformákra, tetőhajlásszög, magasság meghatározásra, homlokzati átalakításra, tűzfalkezelésre, épületrészekkel összefüggő elvárásokra, színkezelésre, továbbá a reklámra, reklámhordozókra és egyéb műszaki berendezésekre.

## IV. Fejezet

### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 1. A védett értékekre vonatkozó településrendezési és építési követelmények, előírások

#### 14. §

- (1) A védett egyedi, épületegyütteshez tartozó, ill. védett épületrészt tartalmazó építmény a védelem fennállása alatt nem bontható el.
- (2) Védett építmény csak a védelem megszüntetése után bontható el.
- (3) A védelem megszűnésének vagy a részleges bontás engedélyezésének feltételeként előírható egyes épületrészek, építészi elemek, egyéb tartozékok beépítése, megjelenítése az új épületbe.
- (4) A helyi védelem alatt álló építmény részleges bontása csak akkor engedélyezhető, ha az egyes részeinek, vagy szerkezeti elemeinek megmentése céljából szükséges és indokolt, és ha az épület műemléki jellege nem sérül. Amennyiben a védetté nyilvánítást megalapozó értéket érinti a bontás, vagy a védett érték sérül, teljes rekonstrukció írható elő.

- (5) A védett településrész jellegzetes utcahálózata, telekszerkezete és telekosztása, meghatározó beépítési módja, építési vonala megőrzendő, kötelezően betartandó.
- (6) A védett településkarakter megőrzése érdekében a védelemmel érintett területen, a védelem keletkezésekor meghatározott építészeti elemek, tömegformálás és színvilág alkalmazható.
- (7) Azon a területen, ahol a településképet védelem alá helyezték, meglévő épület átalakítása, átépítése, új épület építése a területre jellemző épület sziluett és utcai homlokzati megjelenés (gerincvonal utcához viszonyított helyzete, parapetmagasság, homlokzati nyílásrend, tömegformálás) szerint megengedett.
- (8) Védett épület felújítása, helyreállítása, átalakítása a védelem alapját képező érték sérülése, károsodása, megsemmisülése nélkül végezhető.
- (9) Védett építmény átépítése, átalakítása, felújítása karakterének, építészeti elemeinek, alkalmazott anyagainak megtartásával – indokolt esetben szerkezetcserevel, rekonstrukcióval- engedélyezhető.
- (10) Védett épületegyüttesek esetén a védelemmel érintett egyes épületek, építmények felújítása, helyreállítása a (8) és (9) bekezdésekben foglaltak betartásával, továbbá az építmények csoportban történő védelmére okot adó körülmény (mint például jelentős építészeti, városszerkezeti, történeti, művészeti, tudományos, műszaki emlék) sérülése, károsodása, megsemmisülése nélkül végezhető.
- (11) Védett építmény bővítése településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás alapján a védelem alá helyezés szempontjainak figyelembevételével engedélyezhető.
- (12) Védett építményen, védett épületrészt tartalmazó építményen, ill. az ezekhez tartozó ingatlanokon reklám, reklámcélú berendezés, építmény nem helyezhető el, csak településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás alapján.
- (13) Védett építményen klíma berendezés kültéri egysége és parapetkonvektor kivezetése nem helyezhető el, csak településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás alapján.
- (14) Védett építményen antenna, vagy egyéb hírközlési egység, égéstermék elvezető és szellőzőnyílás csak a látványt nem érintő, takart módon helyezhető el, abban az esetben, ha azok az épület tömegén belül indokoltan nem helyezhetők el, és csak településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás alapján.
- (15) Védett kertek, parkok területén a burkolatokat, utcabútorokat, hirdető-berendezéseket egységesen, a környezet jellegzetességének megtartásával, karakterének megfelelően lehet elhelyezni.
- (16) A hagyományos és vagy jellegzetes növényállomány a jellegzetes és vagy hagyományos növényfajtákkal pótolható.

## 15. §

## 16. §

- (1) A védett természeti területen végzett munka az épületeket, a természeti környezetet nem veszélyeztetheti, a terület jellegét nem változtathatja meg.

(2) Amennyiben az (1) bekezdésben foglaltak sérülnek, az köteles az eredeti állapotot helyreállítani, akinek a munka elvégzése érdekkörébe tartozott.

## 2. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

### 17. §

(1) Amennyiben az építési övezetben meghatározottak másképpen nem rendelkeznek lakó- és vegyes területeken:

- a) A fő rendeltetésű épület elsősorban magastetős kialakítású, tetőgerincének irányát és az utcafronti tetőfelület lejtésének szögét az érintett utcaszakaszon jellemző állapothoz igazodóan kell kialakítani. Csatlakozó homlokzatok esetén a tetőfelület lejtését a szomszédos épületekhez kell igazítani, átalakuló utcakép esetén (elsősorban a Fő út mentén) az új épületek ereszeinek magasságai között  $\pm 0,5$  méter eltérés lehet.
- b) A kortárs építészet terjedése és építészeti hangsúly érdekében a lapostetős lakóépület kialakítására szakmai konzultáció eredményétől függően lehetőség van, az arcuati kézikönyvben meghatározott területeken. A zöldtetők és zöldfalak létesítése a városi felületek felmelegedésének csökkentése céljából, és a lakóépületek hőháztartásának javítása céljából javasolt.
- c) A tetőfedés színei kizárólag az alábbiak lehetnek: antracit,- és grafit szürke, barna, vörös, bordó, natúr, kerámia sárga és ezen színek árnyalatai, kombinációi. A tetőfedésnél rikító színek nem alkalmazhatók.
- d) Fő rendeltetésű épület tetőhéjalásnál hullámpala, hullámlemez, trapézlemez, műanyaglemez nem alkalmazható.
- e) Tetőfedésre kizárólag kiselemes megjelenésű fedés alkalmazható, ettől eltérni csak építészeti hangsúly érdekében lehet.
- f) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzatra utólagosan szerelt kémény/füstcsatorna nem építhető.
- g) Közterületről, közhasználatú területről látható kiegészítő rendeltetésű épület tetőkialakítása a fő rendeltetésű épületével összhangban alakítandó ki. A kiegészítő rendeltetésű épület gerincmagassága a fő rendeltetésű épület gerincmagasságát nem haladhatja meg. A tetőhéjalásnál hullámpala, hullámlemez, trapézlemez, műanyaglemez fedés nem alkalmazható.
- h)
- i) A lakó (nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias) és vegyes (központi, intézményi) építési övezetekben fő rendeltetésű épület homlokzatán trapézlemez, műanyag burkolat, pala, hullámpala burkolat, utcafronton 70%-ot meghaladó fa burkolat nem megengedett.
- j)
- k) Közterületről, közhasználatú területről látható kiegészítő rendeltetésű épület építésénél ezen homlokzatokon nem alkalmazható: hullámpala, hullámlemez. Tetőhéjalás fa, zsindey, cserép lehet.
- l) Többlakásos épület esetén a közterületről, közhasználatú területről látható épületrészekon törekedni kell az egyes lakások esetében azonos anyag és szín használatra, az ettől való eltérés építészeti hangsúly érdekében fogadható el.

(2) Lakó, településközponti és gazdasági területen konténer jellegű építmények elhelyezése elsősorban határozott időre lehetséges, amit a településképi bejelentés, vagy vélemény keretében pontosan meg kell határozni. Amennyiben egy ingatlanon 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építmény található, az adott ingatlanon méretben és megjelenésében azonos fa burkolatú önálló (különálló) árusító épületek helyezhetők el. Fenti épületek tudomásulvételének,

fennállásának feltétele, hogy a fennállás időtartama alatt az adott ingatlanon gépjárműből (közlekedőképességétől függetlenül), lakókocsiból történő árusítás nem történik.

### 3. Az arculati kézikönyv által kijelölt 08-as területre (Gyártelep) vonatkozó építészeti követelmények

#### 18. §

- a) Az előkert kialakult, nem keríthető be, közterület jellegű használata a kiszolgáló úttal, annak burkolatával, kertépítészeti kialakításával összhangban biztosítandó.
- b) Új épület, épületbővítmény nem építhető, csak az eredeti állapot visszaállítása érdekében (pl. épületek közötti árkád visszaállítása)
- c) Önálló garázs elhelyezése nem megengedett.
- d) Telken belül egy meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.
- e) Elhelyezhető melléképítmények:
  - 1. közmű-csatlakozási műtárgy,
  - 2. hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - 3. kirakatszekrény,
  - 4. kerti lugas.
    - f) Kerítés legfeljebb 30 cm magas lábazattal, áttört drótkerítéssel, sövényvel takartan.
    - g) Lépcsőházanként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető – az épületek gazdaságosabb megújíthatósága érdekében – a tetőtér beépítésével, de a homlokzatmagasság növelése nélkül. A közterületről látható homlokzaton, az eredeti épületkontúron belül, tetősíkba simuló ablakokkal.
    - h) Az eredeti építészeti formajelleg és formanyelv megőrzése, illetve felújítás alkalmával annak helyreállítása kötelező.
    - i) Az eredeti vakolatdíszek, tetőfelépítmények, osztott ablak, spaletták, zsaluk a felújítás alkalmával helyreállítandók, redőnyök elhelyezése nem megengedett.

### 3/A. Az arculati kézikönyv által kijelölt 15-ös területre (Kiskertes terület) vonatkozó építészeti követelmények

#### 18/A. §

(1) A területen fa szerkezettel, fa burkolattal, magastetős kialakítással helyezhetők el épületek. Tetőhéjalás fa, zsindely, cserép lehet

### 3/B. A Fillér és Garas utca közötti ingatlanokra vonatkozó építészeti követelmények

#### 18/B. §

- (1) A Fillér és Garas utca közötti ingatlanok nyugati határa mentén építhető gépkocsi- és egyéb tárolóépítményeket az utcákkal párhuzamos gerincű magastetős, oromfalas kialakítással lehet építeni.
- (2) Az épületeknek legalább a nyugati utcafronti homlokzatát vakoltan kell kialakítani. Az épület színe fehér, vagy szürke, a gépkocsibeálló kapuja fehér, szürke és barna színű lehet.
- (3) A nyugati homlokzat tetőszerkezetét 20-25° közötti tetőhajlásszöggel és legfeljebb 4 m gerincmagassággal lehet megépíteni.

3/C. A településképi szempontból meghatározó területek közül a „Külterület”-re vonatkozó építészeti követelmények

18/C. §

A területen elsősorban fa szerkezettel, fa burkolattal, magastetős kialakítással helyezhetők el épületek. Tetőhéjalás fa, zsinidely, cserép lehet.

Az ingatlanokon konténer épület nem helyezhető el.

Az épületek kialakításánál homlokzaton nem alkalmazható: hullámpala, hullámlemez.

3/D. A Casalgrande téren található egységes építészeti formanyelven kialakított 6 db épületre vonatkozó építészeti követelmények

18/D. §

Az épületek egységes formanyelvét a felújítások alkalmával meg kell őrizni. A külső homlokzatokon elsősorban a fehér vagy egymáshoz harmonizáló nagyon halvány pasztell színek alkalmazásával és a fém lamellás korábbi szellőzők megtartásával. A korábban eltávolított fém szellőzőrácsokat, amennyiben lehetséges pótolni kell.

3/E. Az Aradi Vértanúk terének nyugati térfalát alkotó kereskedelmi-, szolgáltató épületekre vonatkozó építészeti követelmények

18/E. §

Az épületek felújítása alkalmával a külső homlokzatokat egymáshoz harmonizáló halvány pasztell szín alkalmazásával kell kialakítani.

4. A kerítés elhelyezése

19. §

(1) **[Telekhatár]**Utcafronti telekhatár mentén a **[tömör-,]tömör** és nem tömör kerítés magassága a 2,0 métert nem haladhatja meg támfalra épített kerítés esetén sem, **[nem]**. Támfalra épített kerítés magasságát a magasabban fekvő terep szintjétől kell számítani. Nem tömör kerítés esetén az utcafronti homlokvonalon a lábázat sehol sem haladhatja meg a terepszintjétől mért 50 cm-t.

(2) Saroktelken eltérő építési övezeti előírás hiányában a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében a sarokponttól számított 5,0 méteren belül tömör kerítés, valamint 0,70 méternél magasabb növény „kerítés” nem telepíthető.

(3) **[az]**Az utcai kerítés kialakításánál –eltérő övezetek és beépítési módok találkozásánál – az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni az egységes utcakép kialakítása érdekében.

**[(4) Lakó – és vegyes területek övezeteiben lévő telkeken belül az egyes külön használatú telekrészeket legfeljebb 1,5 magas nem tömör, lábázat nélküli kerítéssel vagy növényvel szabad elválasztani.]**

(5) **[Hullámpala]**Utcafronti kerítés esetében, hullámpala, hullámlemez, **[trapézlemez ]**vagy műanyag lemezburkolatú és rikitó, a környezettel nem harmonizáló, környezettől idegen színű, a környezetbe nem illő, mintás vagy festett képként ható kialakítású kerítés nem létesíthető, továbbá kerítésen cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a



vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést kialakítani, elhelyezni nem lehet, kivéve ingatanonként 1 db, fém, vagy műanyag alapú, 1 méter széles, 0,5 méter magas tájékoztató, útbaigazítást elősegítő tábla (információs tábla).

(6) Az előregyártott trapézlemez kerítés elemek környezetéhez illeszkedő színbe, vagy fa hatású kivitelben alkalmazhatók. Kezeletlen, fémhatású felületek nem engedélyezhetők.

## 20. §

Gépjárművek ingatlanon belüli elhelyezésekor külön figyelmet kell fordítani arra, hogy a gépjárművek egymás zavarása nélkül tudjanak ki- és behajtani.

## 5. A villamos energia hálózatok elhelyezése

### 21. §

(1) Belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területeken:

- a) új nagyfeszültségű,
- b) új közepfeszültségű,
- c) kisfeszültségű,
- d) közvilágítási
- e) villamos energia elosztó hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterület, már beépített területén új átviteli (400 kV-os) hálózatot elhelyezni csak föld alatti elhelyezéssel lehet.

(3) A település már beépített, illetve beépítésre szánt területén új (nagy-, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) elosztó hálózatot építeni, a szabadvezetékes hálózati felújítást, 3-nál több egymást mellett lévő oszlopot érintő rekonstrukciót megvalósítani csak földalatti hálózat építéssel lehet (az egyes szabadvezetékes csatlakozó kábeles csatlakozókra való átépítés fogadásának biztosításával).

(4) Külterületen, beépítésre nem szánt területen, ahol a villamos energia ellátás hálózatai föld feletti vezetésűek:

- a. új villamos energia elosztó hálózatot építeni,
- b. hálózati rekonstrukciót / felújítási munkát megvalósítani,
- c. közvilágítási hálózatot építeni föld feletti elhelyezéssel is lehet. Meglévő oszlopsor esetén csak arra, vagy az annak helyben történő átépítésével elhelyezendő oszlopra történhet az elhelyezés.

(5) Új szabadvezetékes hálózat kiépítését egyoldali közös oszlopsoros hálózat kiépítésével kell megvalósítani. (erősáramú hálózat, posta, kábeltévék, közvilágítás)

(6) Új villamos energia ingatlan-bekötést – új építésű épület bekötését, meglévő épület építési tevékenységgel összefüggő bekötés-rekonstrukcióját, vagy korábban már bekötéssel rendelkező ingatlanon az elektromos hálózat ismételt kiépítését/bővítését – viszont már csak föld alatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.

## 6. A vezetékes elektronikus hírközlés

### 22. §

(1) A beépítésre szánt területeken új vezetékes hírközlési hálózatokat építeni, a meglévő szabadvezetékes hálózatot felújítani, bővíteni, 3-nál több egymást mellett lévő oszlopot érintő rekonstrukciót megvalósítani csak földalatti hálózat építéssel lehet.

(2) A beépítésre szánt területeken a föld feletti kiépítés csak abban az esetben engedélyezhető, ha a hálózat használója vállalja, hogy a villamosenergia hálózat föld alá helyezésével egy időben saját költségén a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot is föld alá telepíti.

(3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Föld feletti villamosenergia hálózat hiányában az új elektronikus hírközlési hálózatot is föld alatt kell kiépíteni.

(4) A villamosenergia hálózat föld alá helyezésével egy időben a vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot is föld alá kell telepíteni.

## 7. A vezeték nélküli elektronikus hírközlés

### 23. §

(1) Vezeték nélküli szolgáltatás antennáinak telepítése tilos:

- a) országos jelentőségű védett természeti területen,
- b) ökológiai hálózat részét képező magánterületen,
- c) ökológiai hálózat részét képező ökológiai folyosón,
- d) ökológiai hálózat részét képező puffer területen,
- e) tájképvédelmi területen,
- f) Natura 2000 területen,
- g) helyi jelentőségű védett természeti területen,
- h) a területi védelemmel érintett területeken,
- i) lakóterületi építési övezetbe sorolt telkeken, kivétel a telepszerű többszintes beépítésű lakótelepen a 30 m-t meghaladó épületmagasságú épületeket, amelyekben már hasonló műszaki berendezések elhelyezésre kerültek.

(2) Új antennát telepíteni, ha az nem lakóterületi övezetben fekszik, elsősorban már meglévő antennákkal ellátott építményrészekben lehet.

(3) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményeit az (1) figyelembe vételével, (2)-ben szereplőkön túl is el lehet helyezni már meglévő építményeken / építményekben (ilyenek híján önálló antennatartó torony építésével) amennyiben az az ellátás színvonala szempontjából indokolt. Az indokoltságot a szolgáltatónak kell igazolnia. Az új létesítmény elhelyezhetőségéről Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete határozatban dönt.

(4) A (3)-ban szereplő indokoltság alátámasztására szolgáló és a szolgáltató által benyújtott dokumentációhoz a főépítész csatolja szakmai véleményét a létesítmény környezetbe illeszkedéséről és az együttes dokumentációt előterjeszti a Képviselő-testület ülésére. Az döntésről a főépítész tájékoztatja a kérelmezőt.

## 8. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

### 24. §

(1) Városkép feltárulása szempontjából kiemelt útvonalak/terek: IV. Béla király tér, Bajcsy-Zsilinszky utca, Barátság útja, Berzsényi utca, Béke utca, Bartók Béla utca, Fóti út, Fő út, Határ út, Hunyadi utca, Kistemplom utca (Szt István-Bartók Béla között), Klapka utca (Zápolya-Tábor között), Kossuth Lajos utca, Könyves Kálmán utca (Szt István- Béke között), Liget utca, Madách Imre utca, Mátyás király utca, Nap utca (Garas utcáig), Pálya utca, Rákóczi utca, Rév utca, Tábor utca, Szent István utca, Széchenyi utca, Toldi utca, Váci Mihály utca, Verseny utca, Zápolya utca[ (lásd 8. számú melléklet)].

(2) Városkép feltárulása szempontjából az (1) bekezdésben felsorolt kiemelt útvonal/tér mentén lévő ingatlanon található épület utcai-, illetve azon egyéb homlokzatára, amely megjelenése az utcaképet befolyásolja, közterületről látható helyre technológiai létesítmény (különösen klímaberendezés, kivéve a 25\*25 cm méretet meghaladó szellőző) nem helyezhető el, az csak az épület közterületről (épületrésszel, kerítéssel) takart homlokfalára, vagy erkélyen belül telepíthető.

(3) Városkép feltárulása szempontjából kiemelt útvonalak/terek közé nem tartozó egyéb utak/terek mentén lévő épület utcai homlokzatára technológiai létesítmény (különösen klímaberendezés, kivéve a 25\*25 cm méretet meghaladó szellőző) nem helyezhető el, az csak az épület alárendelt, vagy erkély által takart homlokzatára telepíthető.

(4) Az (1) és (2) bekezdések szerinti főszabálytól, házgyári és egyéb társasházi épületek tekintetében a következők szerint lehet eltérni. Amennyiben az érintett lakásnak csak utcafronti homlokzata van és erkéllyel nem rendelkezik, az adott épületen/lépcsőházban alkalmazandó egyedi, egységes megoldást településképi bejelentési eljárás során kell jóváhagyatni, az épületen/lépcsőházban tervezett műszaki berendezéseket a jóváhagyott bejelentés alapján lehet megvalósítani és a jövőben azokhoz kell igazodni.

(5)

## 9. Növénytelepítéssel kapcsolatos előírások

### 25. §

(1) A telek legkisebb zöldfelületi kialakítása akkor megfelelő, ha az ingatlan zöldfelületének minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő lombhullató vagy örökzöldfa meglétéről gondoskodnak.

(2) Dunakeszi közigazgatási területén telepíteni kívánt fás szárú növények javasolt listáját az önkormányzat fás szárú növények védelméről szóló rendeletének 2. számú függeléke tartalmazza.

## V. Fejezet

### A REKLÁMOKRA ÉS REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

#### 1. A hirdetések elhelyezésének szabályai

### 26. §

(1) Dunakeszi közigazgatási területén tiltott valamennyi e rendeletben, a Tvtv-ben, valamint a Tvtv. felhatalmazása alapján kiadott, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével

kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben tiltott vagy nem szabályozott reklám közzététele.

(2) Hirdetmény elhelyezése és terjesztése során a jogszabályi előírásokra, korlátozásokra figyelemmel kell lenni, a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvényben (a továbbiakban: Rtv.) meghatározott tilalmak hatálya alá eső, valamint más reklámtilalmi korlátozás alá tartozó tartalom nem tehető közzé, nem helyezhető el és nem terjeszthető.

(3) A közút, kerékpárút, gyalogút és járda területét érintő reklámok a mindenkori közúti közlekedésről szóló törvény rendelkezéseivel, valamint a reklámtáblák, reklámhordozók és egyéb reklám célú berendezések közutak melletti elhelyezésének részletes szabályairól szóló kormányrendelettel összhangban helyezhetők el.

(4) Hangreklám hétköznapokon 08.00 és 18.00 óra között alkalmazható. Hétfélgépen és munkaszüneti napokon hangreklám nem alkalmazható.

(5) Hirdetményt elhelyezni és terjeszteni kizárólag reklámhordozón, könnyen eltávolítható módon, a köztisztasági és nyelvhasználati előírások betartásával lehet.

(6) Reklámhordozók elhelyezése a hagyományosan kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(7) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közvetlenül a telekhatáron és a kerítésen nem helyezhető el.

(8) Utasvárótól, közművelődési célú hirdetőoszloptól számítva egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül a közérdekű molinót kivéve további reklámhordozó nem helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, funkcionális célú utcabútorokra, közérdekű reklámfelületre, továbbá az építési reklámhálóra.

(9) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

(10) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

(11) Közterületen reklám elhelyezésére, reklámhordozó létesítésére kizárólag a Reklámgazda jogosult.

(12) Reklámhordozó létesülhet, ha a reklámhordozó létesítését építésügyi jogszabály építési engedélyhez köti, akkor építési engedély alapján, egyéb esetekben településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően.

## 27. §

A reklámhordozónak a meglévő épített és természetes környezetbe illőnek kell lennie. A reklámhordozót úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a térfigyelő kamera rendszer látószögét, a közlekedést, a közterület és szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint a szomszédok jogait és törvényes érdekeit ne sértse.

## 28. §

Épületek építményfelületén (homlokzatán) kihelyezendő 2 m<sup>2</sup>-nél nagyobb összfelületű reklámhordozó(k) esetén az engedélyezési tervdokumentációnak a teljes falfelületet kell tartalmaznia, és az engedély kiadásához megkövetelhető a teljes falfelület szükséges mértékű rendbehozatala, és a reklám megszűnését követően újraszínezése.

## 29. §

Közterületen két vagy több oldalról látható reklámhordozó csak két vagy több oldali reklámfelülettel kerülhet kialakításra.

## 30. §

(1) Más célú berendezéseken elhelyezett reklámhordozókat úgy kell tekinteni, mintha az elhelyezésére szolgáló építmény a reklámhordozó, illetve a reklám tartószerkezete lenne. Ezért az ilyen típusú reklámhordozókra, illetve reklámokra a tartószerkezet engedélyétől függetlenül közterület-használati hozzájárulást, szükség esetén építési engedélyt kell kérni, és közterület-használati szerződést kell kötni, továbbá díjat kell fizetni.

(2) A más célú berendezéseken elhelyezett reklámhordozókra az ugyanazon típusú szabadon – egyéb funkciójú építménytől függetlenül – álló reklámhordozók elhelyezési szabályai érvényesek.

(3) Sportpályákon, közterületről nem, vagy csak nagyon korlátozottan látható helyen – így a településképet nem befolyásolóan – kihelyezhetők a sportegyesületet támogató, illetve sportszereket gyártó szervezetek cégtáblái, üzletfeliratai.

## 31. §

(1) A reklámhordozó folyamatos karbantartása a reklámhordozó tulajdonosa és a Reklámozó egyetemleges feladata és kötelessége, ennek megtörténtét a Reklámgazda ellenőrzi.

(2) A reklámhordozó elhelyezője kártalanítási igény nélkül köteles a hirdető- és reklámberendezést átalakítani vagy lebontani, ha

- a) az elhelyezését szolgáló közterület városfejlesztési vagy más célú felhasználásra kerül,
- b) az rontja a városképi-, tájképi látványt, vagy a kilátást gátolja,
- c) egyéb fontos közérdek (közérkölc, közrend, közegészség) azt indokolja.

(3) A kihelyezett reklámhordozón tartós kivitelben fel kell tüntetni a reklám közzetevője nevét, székhelyét vagy címét.

## 2. A reklámelhelyezéssel kapcsolatos eljárási szabályok

## 32. §

(1) Közterület reklámcélú használatára vagy közterületen szabadon kihelyezhető reklámhordozó létesítésére reklámszerződés alapján, a szerződés időtartama alatt a szerződésben foglaltaknak megfelelően kerülhet sor, amely szerződés megkötésére a Reklámgazda jogosult.

(2) Közterület reklámcélú használata vagy közterületen szabadon kihelyezhető reklámhordozó létesítése csak reklám szerződésben meghatározott díj megfizetése esetén lehetséges.

(3) Közterület reklámcélú használatával vagy közterületen reklámhordozó létesítésével, illetve magánterület reklámcélú használatával vagy magánterületen reklámhordozó létesítésével kapcsolatos bejelentést a Főépítészhöz kell benyújtani.

(4) A kérelemhez vagy bejelentéshez mellékelni kell a hirdetmény vagy reklámhordozó környezetbe illeszkedését igazoló színes fotómontázst, látványtervet. Építési-engedélyköteles reklámhordozó esetén építészeti-műszaki tervdokumentációt kell csatolni.

### 33. §

(1) Az e rendelet hatálya alá tartozó határozott idejű reklámszerződés esetén a díjat egy összegben előre a Reklámgazda részére kell megfizetni a szerződés teljes időtartamára. A díj befizetése a szerződés hatálybalépésének feltétele.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó határozatlan idejű reklámszerződés esetén a díjat fél évenként előre egy összegben a Reklámgazda részére kell megfizetni. Az első félévre eső díj megfizetése a szerződés hatálybalépésének feltétele.

(3) Az alkalmazandó díjtételeket a Képviselő-testület határozatában állapítja meg. A díjfizetés alapja: a reklámfelület m<sup>2</sup>-ben meghatározott mérete; hangos reklám és vetített reklám esetén a közzététel időtartama azzal, hogy az 1 napra eső díj megegyezik az 1 m<sup>2</sup>/hó díjjal.

(4) A reklámszerződés megszűnik, ha a reklámhordozóhoz kapcsolódó közterület-használati hozzájárulás bármilyen okból érvényét veszti, vagy visszavonásra kerül.

(5) A közterület-használati szerződésben foglalt időtartam lejártá előtt a Reklámgazda a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Reklámozó:

- a) a reklámhordozót nem a szerződésben rögzített célra és módon használja;
- b) az Rtv.-ben foglalt, a reklámokra, a reklámozásra, vagy a reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó rendelkezéseket vagy egyéb vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket megszegi;
- c) vele szemben az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatának és rendjének helyi szabályozásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet, vagy a jelen rendelet rendelkezéseinek megszegése miatt eljárás van folyamatban;
- d) díjhátralékát fizetési felszólítás ellenére, az abban meghatározott határidőben nem fizeti meg;
- e) reklámmal érintett tevékenysége megszűnt;
- f) reklámja, vagy reklámhordozója időszerűségét (aktualitását) veszítette. Az a) – d) pontokban meghatározott esetekben a befizetett díj visszatérítésére a Reklámozó nem tarthat igényt, és az e) pontban meghatározott esetben – függetlenül a szerződés felmondásától – köteles az esedékes félévre vonatkozó (szerződésből még hátralévő időtartamra a) díjat megfizetni.

(6) A Reklámozó a reklámszerződést a szerződésben meghatározott időtartam lejártá előtt azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Reklámgazdának felróható okból a reklámhordozót nem tudja a reklámszerződésben meghatározott célra és módon használni. A határidőben befizetett, de igénybe nem vett díj – a Reklámgazda részéről felmerülő költségek levonása nélkül – a Reklámozónak visszajár.

(7) A Reklámozó köteles saját költségén a közterület eredeti állapotát minden kártalanítási igény nélkül helyreállítani, ha a reklámszerződés bármilyen okból megszűnik, vagy azt a szerződő felek megszüntetik, illetve azt valamelyik szerződő fél bármilyen módon megszünteti.

(8) Ha a Reklámozó a szerződés megszűnésekor, vagy megszüntetésekor a reklámot nem távolítja el, a Reklámgazda jogosult azt a Reklámozó költségére leszedni, elbontani, illetve leszerelni, arra

alkalmasság esetén tárolni, majd az átvételre történt felszólítás után az átvétel megtagadása, vagy elmaradása esetén, megtérítési kötelezettség nélkül megsemmisíteni.

### 3. A jogellenes reklámtevékenység és következményei

#### 34. §

A közterület-használati hozzájárulások, az építési engedélyek, településképi bejelentések és közterület-használati szerződések meglétét és hatályosságát, valamint a közterületek reklámcélú használatát, a reklámhordozók folyamatos karbantartását, és a városban folyó reklámtevékenységet a Reklámgazda és a Polgármesteri Hivatal közterület felügyelője is ellenőrzi, és azok hiányában, valamint a jelen rendelet rendelkezéseitől eltérő reklámtevékenység esetén jogosult és köteles a szükséges intézkedések megtételére, valamint a hatósági eljárások kezdeményezésére.

#### 35. §

(1) A Reklámozónak az idejét múlt hirdetményt el kell távolítania.

(2) Minden olyan hirdetmény idejét múltnak minősül, amely meghatározott időpont(ok)hoz, évszak(ok)hoz kapcsolódó eseményekről, rendezvényekről, akciókról, újít tájékoztatást, vagy amelynek információ tartalma az idő múlása következtében aktualitását és célját veszítette és ez a hirdetmény tartalmából nyilvánvalóan megállapítható.

#### 36. §

(1) Haladéktalanul el kell távolítania:

- a) a Reklámozónak a jogszabályi előírásokba és a reklámelhelyezési tervbe ütköző hirdetményt.
- b) a reklámhordozó tulajdonosának a jogszabályi előírásokba és a reklámelhelyezési tervbe ütköző reklámhordozót.

(2) A Reklámgazda jogosult minden olyan e rendeletbe ütközően közterületen kihelyezett hirdetmény vagy reklámhordozó saját hatáskörben történő leszerelésére, amelynek tulajdonosa vagy Reklámozója nem állapítható meg egyértelműen.

#### 37. §

(1) Az eltávolított hirdetmények és reklámhordozók őrzetére a Ptk. megbízás nélküli ügyvitelre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A Reklámozó csak az eltávolítás, szükség esetén a közterület eredeti állapotának helyreállítása és a tárolás költségeinek a megfizetése után veheti át az eltávolított hirdetményt vagy reklámhordozót.

(3) Ha a Reklámozó, vagy a reklámhordozó tulajdonosa ismeretlen, a felszólítást a helyben szokásos módon kell közzétenni.

(4) Ha a reklámhordozó tulajdonosa, vagy a Reklámozó az eltávolítást követő 3 hónapon belül nem jelentkezik, a hirdetményt vagy a reklámhordozót a Reklámgazda értékesítheti. Ha az értékesítés eredménytelen volt, a Reklámgazda a hirdetményt vagy a reklámhordozót megsemmisítheti.

#### 38. §

Közterület jogellenes reklámcélú használata esetén a Reklámozó köteles a Reklámgazdának a Képviselő-testület határozatával megállapított, az igénybe vett reklámfelületre és időre meghatározott alapdíj ötszörös összegének megfelelő díjat megfizetni.

#### 4. Eltérés jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében

##### 39. §

(1) Az Önkormányzat jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) Az Önkormányzat döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

#### 5. Építési reklámháló kihelyezésének engedélyezése

##### 40. §

(1) Az Önkormányzat – településképi bejelentési eljárásban - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számítottan az építési tevékenység időtartamára, de legfeljebb 6 hónapra építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) Az Önkormányzat kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb 3 hónapal meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

#### 6. A reklámokra övezetenként vonatkozó településképi követelmények

##### 41. §

(1) Dunakeszi közterületi részein – a reklámzászló kivételével – kizárólag a Reklámgazda által kihelyezett reklámhordozón (a 7. számú mellékletben meghatározott arculati formában) lehet reklámtevékenységet végezni, a reklám-elhelyezési tervben foglaltak betartása mellett. Közterületen reklám közzétételére, illetve e rendelet alapján szabadon létesíthető reklámhordozót kivéve reklámhordozó elhelyezésére kizárólag a reklámgazda jogosult. Magánterületen reklám közzétételére, illetve reklámhordozó elhelyezésére településképi bejelentési eljárás lefolytatásával lehetséges.

(2) Dunakeszi közigazgatási területén az 5. sz. mellékletben meghatározott módon lehet reklámokat elhelyezni.

## VI. Fejezet



## TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

### 1. A településkép-érvényesítési eszközök célja

#### 42. §

(1) Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi környezet, illetve építészeti örökség védelme szempontjából jelentős építészeti–műszaki tervek szakszerűségének biztosítása érdekében, valamint az erre vonatkozó jogszabályok összehangolt érvényre juttatása céljából megalkotja a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás (a továbbiakban: Eljárások) helyi szabályait.

(2) Az Eljárások célja, hogy Dunakeszi város területére készülõ, az épített környezet alakítását és védelmét érintõ építészeti- műszaki tervek szakszerűségét és magas színvonalát elősegítése, valamint az ezzel kapcsolatos követelményeket érvényre juttassa. E körben különösen fontos a meglévõ településkép értékeinek védelme, a településkép harmonikus alakításának elősegítése, a településrendezési és településfejlesztési döntések hatékony érvényre juttatása, az ezekkel ellentétes hatások mérséklése.

(3)

### 2. A településképi szakmai konzultációról

#### 43. §

(1) A szakmai konzultáció – mivel minden Dunakeszi Város területén megvalósított építkezés befolyásolja a város arculati megjelenését – a város teljes közigazgatási területén tervezett építési munka tekintetében kötelező.

(2) A szakmai konzultációhoz az e rendelet 4. számú mellékletében szereplõ megfelelő kérelmet kell benyújtani kitöltve az abban felsorolt mellékletekkel együtt 2 példányban papír alapon.

(3) A főépítész a szakmai konzultáció eredményéről az emlékeztetõ, ill. a hozzácsatolt záradékkal ellátott tervdokumentáció megküldésével a kérelmezõt értesíti, amennyiben szükséges személyes konzultáció, annak időpontjáról e-mailben, telefonon, vagy írásban tájékoztatja.

#### 43/A. §

(1) Illeszkedési vizsgálat lefolytatására van lehetőség a Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatában nevesített esetekben, a megjelölt paraméterek tisztázása céljából, továbbá az épületek utcafronti homlokzatainak az utcafronti telekhatártól való távolságának megállapításához az illeszkedés érdekében.

(2) Az illeszkedési vizsgálatot az ügyfél kérelmére a főépítész végzi el.

(3) Az illeszkedési vizsgálatot e rendelet 4. számú mellékletében szereplõ megfelelő kérelem kitöltésével lehet kezdeményezni. A kérelmet papír alapon 2 példány dokumentációval kell benyújtani.

(4) A kérelemhez mellékelni kell az építészeti- műszaki tervdokumentációt oly módon megválasztott tartalommal, hogy az áttekinthetõen, egyértelmûen legyen alkalmas a tisztázni kívánt kérdés

szükséges részleteinek megismerésére. Ebbe az érintett ingatlanon felül annak környezetét is ábrázolni kell.

(5) Az illeszkedési vizsgálat során a tervezett beépítés, vagy építmény környezethez való viszonya, amennyiben van jellemzően kialakult állapot, az ahhoz való illeszkedés kérdése kiemelten fontos.

(6) Az eljárás eredményeként egy indoklással ellátott összefoglaló készül, amelyben javaslatok, feltételek fogalmazhatók meg. Az indoklásban az eljárás során figyelembe vett tényeket rögzíteni kell.

(7) A főépítész a kérelmezőt az illeszkedési vizsgálat eredményéről az összefoglaló kiküldésével tájékoztatja, amelynek mellélete egy példány záradékolt terv. Amennyiben a benyújtott dokumentáció nem felel meg a tisztázni kívánt kérdés részleteinek megismerésére, a főépítész a kérelmezőt erről a tényről tájékoztatja azzal a kiegészítéssel, hogy az illeszkedési vizsgálat nem került lefolytatásra.

### 3. A településképi véleményezési eljárás

#### 44. §

Az Önkormányzat településképi véleményezési eljárást folytat le a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendeletben meghatározott építési tevékenységekkel kapcsolatban

#### 45. §

(1) Az eljárás során szükséges benyújtani az építészeti- műszaki tervdokumentációkat oly módon, hogy azok tartalma áttekinthető, egyértelmű legyen.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) 45. § -ában előírtakat, illetve benyújtásra kerülő dokumentációban meg kell határozni az épületen esetlegesen elhelyezendő cégtáblák méretét, és az épületen történő elhelyezkedését. A településképi véleményben szereplő cégtábláknál nagyobb méretű, vagy az épületen eltérő helyen csak új eljárás lefolytatása után lehet elhelyezni.

(3) Ha a kérelem nem felel meg a Trk.-ben foglalt követelményeknek az Önkormányzat egy ízben hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(4) Az Önkormányzat településképi véleményében – feltétellel vagy anélkül - engedélyezésre javasolja a tervezett építési tevékenységet vagy nem javasolja azt engedélyezésre.

(5) Amennyiben a véleményezésre benyújtott dokumentáció nem felel meg a jogszabályokban foglalt követelményeknek és a kérelmező a hiánypótlási felhívásban foglaltaknak nem vagy csak részben tesz eleget a tervezett építési tevékenység engedélyezésre nem támogatható.

(6) A településképi vélemény kialakítása során a Vhr.-ben meghatározottakon túl az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési tervekben foglaltaknak való megfelelést,
- b) területfelhasználás megfelelést,
- c) településképi követelményeknek való megfelelést,

- d) kialakult település-, vagy telekszerkezetnek való megfelelést,
- e) a beépítés környezeti illeszkedése, továbbá a rálátás és látványvédelem követelményének való megfelelést,
- f) a tömegformálás, az építészeti formanyelv összhangban van e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- g) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám és információs berendezés elhelyezésére és kialakítására,
- h) az épület homlokzatának és tetőszerkezetének kialakítási módját,
- i) a homlokzatfelület színezése, anyaghasználata megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz.

## VII. Fejezet

### A TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

#### 46. §

(1) Az Önkormányzat a 42. §-ban meghatározott célok elérése érdekében településképi bejelentési eljárást folytat le az alábbi esetekben:

a) A jogszabály szerint építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött alábbi építési tevékenységek tekintetében:

1. Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

1a. Meglévő építmény hasznos alapterületet nem növelő bővítése, kivéve a lapostetős épület magastetővel történő bővítését.

2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

3. Az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

4. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.

5. A kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.

6. Nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 m homlokzatmagasságot.

7.

8. A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

9. Utcafronti kerítés, kerti építmény építése, meglévő bővítése, átalakítása.

10. Nem kivitelezési tevékenységhez, vagy szabadstrand üzemeltetéséhez kapcsolódóan a 3 hónapnál tovább fennmaradó mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

11. Szellőző-, klímaberendezés- építményen való elhelyezése.

12. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, árnyékoló elhelyezése.

13. A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légterű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

- 14.
- 15.
16. Épületnek nem minősülő autómosó, áru- és pénzautomata építése, elhelyezése.
  - b) Az ÉTV. 57/F. § hatálya alá tartozó rendeltetésmódosítás kivételével bármely építmény, építményrész, rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása.
  - c) Reklámok és reklámhordozók, reklámzászlók elhelyezése.

#### 47. §

- (1) A bejelentési eljárást az építtető, a tervező vagy annak megbízottja (együttesen: kérelmező) kezdeményezheti.
- (2) A kérelmet papír alapon kell benyújtani, két eredeti példányban.
- (3) A kérelemhez szükséges csatolni az építészeti- műszaki tervdokumentációkat oly módon, hogy azok tartalma áttekinthető, egyértelmű legyen.
- (4) A kérelemnek tartalmaznia kell a Trk. 46/B. § (5)-(6) bekezdésében előírtakat, illetve benyújtásra kerülő dokumentációban meg kell határozni az épületen esetlegesen elhelyezendő cégtáblák méretét, és az épületen történő elhelyezkedését. A döntésben szereplő cégtábláknál nagyobb méretű, vagy azok az épületen eltérő helyen történő elhelyezése új bejelentési eljárás alapján lehetséges.
- (5) Az Önkormányzat a tervezett tevékenységet kikötéssel vagy anélkül tudomásul veszi, és a bejelentőt erről a tényről a hatósági határozat megküldésével értesíti, vagy megtiltja a tevékenységet illetve figyelmezteti a kérelmezőt a jogellenesen elvégzett tevékenység jogkövetkezményeire.
- (6) Ha a kérelem és melléklete nem felel meg a **[Trk-ban]Trk.-ban** foglalt követelményeknek az eljárást az Önkormányzat megszünteti.
- (7) Az eljárás végén a végleges döntéssel egy időben a papír alapú tervdokumentáció egy záradékolt példányát a kérelmezőnek meg kell küldeni, a második példány az ügyiratban marad.
- (8) Ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni, valamint a reklám és reklámhordozó elhelyezéséről, a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell . Az igazolás megkérése nélkül, vagy annak érvényességi ideje lejártá után az építési tevékenységet nem lehet megkezdeni.
- (9) **[Aki a bejelentést elmulasztja, illetve az önkormányzati]A településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben [foglaltaknak nem tesz eleget, attól eltér, azzal szemben]foglaltak megszegése, vagy a bejelentés elmulasztása esetén a [48. § szerinti jogkövetkezmények alkalmazhatók]jogkövetkezmények határidő kitűzésével az ingatlan tulajdonosát terhelik.**
- (10) **A [Ha](9) bekezdésben foglaltak esetében, valamint ha az ingatlan tulajdonosa a településképi követelményeket, rendeltetésváltozás esetén a [helyi építési szabályzatban]Helyi Építési Szabályzatban foglaltakat megsértette, az önkormányzat [figyelmeztetést tartalmazó döntésben felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét]a [jogszabálysértésre és 60 napos határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére]48. § szerinti jogkövetkezményeket alkalmazza.**
- (11) **A településképi bejelentési eljárásban az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:**
  - a) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési tervekben foglaltaknak való megfelelést,
  - b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a területfelhasználás megfelelését,

- c) területfelhasználás megfelelőségét,
- d) településképi követelményeknek való megfelelőséget,
- e) kialakult település- vagy teleszerkezetnek való megfelelőséget,
- f) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképibe való illesztését,
- g) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
- h) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
- i) az építmény takarátlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit

## VIII. Fejezet

### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI BÍRSÁG

#### 48. §

- (1) Az Önkormányzat a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében a külön jogszabályban meghatározottak alapján – hivatalból vagy kérelemre – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén hatósági határozatban kötelezést bocsát ki.
- (2) Az Önkormányzat településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.
- (3) Az Önkormányzat a településképi rendeletben a (2) bekezdés szerinti településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben településképi védelmi bírságot szab ki. A településképi védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.
- (4) A 47. § (9) bekezdésében meghatározott határidő eredménytelen eltelte esetén helyszíni bírság is alkalmazható.

#### 49. §

- (1) Aki idegen vagyontárgyon a tulajdonos, a bérlő, illetve állami vagy önkormányzati tulajdonban lévő vagyontárgy esetén a vagyronkezelői jog gyakorlójának hozzájárulása nélkül plakátot helyez el (tartósan rögzít), közigazgatási bírsággal sújtható.
- (2) A közigazgatási bírság kiszabására a közterület-felügyelet jogosult.
- (3) Ha a helyszíni intézkedés alkalmával az (1) bekezdés szerinti természetes személy a jogsértést teljes mértékben elismeri, a (2) bekezdés szerinti eljáró hatóság helyszíni bírságot szabhat ki.
- (4) A közigazgatási bírság összege 10 000 forinttól 200 000 forintig terjedhet. A helyszíni bírság összege 5000 forinttól 100 000 forintig terjedhet.
- (5) A közigazgatási bírság, a helyszíni bírság kiszabása során a (2) bekezdés szerinti eljáró hatóság a közigazgatási bírság, a helyszíni bírság mértékét korlátlanul enyhítheti vagy a jogsértő magatartás csekély súlya miatt a kiszabását mellőzheti, feltéve, hogy a jogsértő magatartást tanúsító személy a plakátot nyomban eltávolítja.

(6) A végleges döntéssel kiszabott és be nem fizetett közigazgatási bírság, helyszíni bírság, adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

(7) A kiszabott közigazgatási bírság, helyszíni bírság az önkormányzat bevételeit képezi és a támogatási és ösztönző rendszer költségvetési keretébe kerül.

## IX. Fejezet

### ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER

#### 50. §

(1) Az önkormányzat a településképi követelmények megvalósulása és ennek részeként a helyi építészeti örökség megóvása érdekében önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert vezet be és alkalmaz. A helyi építészeti örökség megóvása mellett, a településképi követelmények átfogó érvényesülése érdekében pénzügyi eszközökkel is támogatható a településképi védelmének ügye a településképi védelméről szóló Tvtv. 7. §-ával összhangban az uniós szabályokra is figyelemmel.

(2) Az önkormányzat a helyi védelem alatt álló értékek feltárásához, fenntartásához, karbantartásához, felújításához szükséges anyagi fedezet megteremtése érdekében éves költségvetésében meghatározott keretösszeget biztosíthat.

(3) Az (2) bekezdés szerinti keretösszeg felhasználásáról az illetékes bizottság javaslata alapján az Önkormányzat nevében a Polgármester dönt.

(4) Az (2) bekezdésben meghatározott költségvetési keretösszeg terhére vissza nem térítendő támogatás nyújtható, melynek odaítéléséről a Képviselő-testület dönt.

(5) Az elnyert támogatásról szerződést kell kötni. A szerződés tartalmazza a megítélt összeg folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét, az ellenőrzés szabályait.

## X. Fejezet

### ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

#### 1. Hatálybalépés

#### 51. §

(1) Ez a rendelet (2) bekezdésben foglalt kivétellel a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) E rendelet 33. §-a kihirdetést követő 45. napon lép hatályba.

#### 2. Átmeneti rendelkezések

#### 52. §

A korábban megindult véleményezési és bejelentési eljárásra, valamint a kötelezési eljárásra az eljárás megindításának időpontjában érvényes eljárási szabályok az irányadók. E rendelet rendelkezéseit a hatályba lépése után induló eljárásokban kell alkalmazni.

### 3. Hatályon kívül helyező rendelkezések

#### 53. §

Hatályát veszti e rendelet hatálybalépésével a Dunakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a reklám- és hirdetési tevékenységekről, valamint a reklámhordozók és a hirdetőberendezések elhelyezéséről szóló 16/2011.(V.13.) rendelete, a Dunakeszi Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 3/2012. (I.31.) rendelete, és a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárás szabályairól szóló 61/2012. (XII.19.) rendelete.

1. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

„HT” helyi területi védelem

I.

utca neve: Fő út

helyrajzi szám: 0129/1; 0129/2; 0146/1; 0146/2; 0146/58; 0141/31; 0141/32; 0141/33; 0141/34;  
0141/35; 0141/54; 0141/56; 0141/57; 0141/58; 7651; 7652; 7653; 7654; 7655; 7656; 7657; 7658;  
7659; 7660; 7661; 7662; 7663; 7664; 7799; 7966; 7967; 7968

megnevezés: Dunakeszi Déli Városkapu (déli városhatár bevezető szakasza)



2. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez  
(A melléklet szövegét a(z) 2. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

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

5. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 5.melléklet.doc.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

6. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 6. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

7. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 7. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

8. melléklet a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez a 27/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez





Településképi szempontból meghatározó területek

(A melléklet szövegét a(z) 9.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## 2. sz. melléklet

### Értékvizsgálat Helyi Értékvédelem megszüntetéséhez

A Dunakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (V.30.) számú rendelethez készített örökségvédelmi hatástanulmány és a beérkezett információk alapján a rendelet mellékletében szereplő helyi egyedi védelmek felülvizsgálása szükséges az alábbiak alapján.

Az ingatlanok adatlapjai

A mellékletben szereplő, de felülvizsgálat alá vont épületek ingatlanai (az értékvizsgálat eredménye és a szükséges adatok az ingatlan adatlapján feltüntetésre kerültek):

2139; 5492 hrsz

<b>Cím:</b>	<b>Károly u. 3.</b>	<b>Hrsz:</b>	<b>2139</b>	<b>Városrész/S.sz:</b>	<b>7.</b>	<b>65.</b>
<b>Telekméret:</b>	1416 m <sup>2</sup>	<b>Funkció:</b>	lakóépület	<b>Tulajdon:</b>	magán	
<b>Szintszám:</b>	földszint	<b>Melléképület:</b>	van	<b>Állag:</b>	rossz	
 						
<b>Védelem típusa:</b>			<b>Helyi védelemre NEM javasolt</b>			
<b>Leírás:</b>						
<p><i>Későeklektikus lakóépület, a 20. század elejéről. A homlokzat közepén két kétszárnyas ablak, ezektől jobbra és balra egy-egy háromszárnyas ablak van. Bejárata a homlokzattal párhuzamosan, a hátsó homlokzati részen van. Utcaszinten téglalap alapon drótkerítés van kovácsoltvas pillérekkel, s a bejárat is ki van alakítva.</i></p>						

A 2017-18-ban készült örökségvédelmi hatástanulmányban már rossz állagúként meghatározott ingatlan állékonyasága az évek során tovább romlott. A tető beázása következtében a tetőszerkezet és az alatta lévő födém szerkezet elázott, elkorhadt, a födém több helyen leszakadt. A falszerkezet a tető sérüléséből fakadóan leázott, a növényzet több helyen kikezdte, annak műszaki állapota balesetveszélyes. Mivel az épületet a növényzet benőtte, az utcaképből már nem jelent meg, továbbá a pusztuló épület helyett egy megújuló épület pozitívan hathat az utcaképre.

<b>Cím:</b>	<b>Kisfaludy u. 1.</b>	<b>Hrsz:</b>	<b>5492</b>	<b>Városrész/S.sz:</b>	<b>1.</b>	<b>28.</b>
<b>Telekméret:</b>	607 m <sup>2</sup>	<b>Funkció:</b>	lakóépület	<b>Tulajdon:</b>	magán	
<b>Szintszám:</b>	földszint	<b>Melléképület:</b>	nincs	<b>Állag:</b>	közepes	



**Védelem típusa:**

**Helyi védelemre NEM javasolt**

**Leírás:**

*Lakóház. Későeklektikus stílusban épült az 1910-20-as években. Utcai homlokzatán három kétszárnyas, magas ablak.*

A kataszterben szereplő képen tévesen az 5567 hrsz-ú továbbra is védett épület látható. A helyrajzi számon egy leromlott állapotú, növényzettel benőtt korábbi lakóház található. Az épület nyílászárói, falazata, padlózata rossz állapotúak. Az épület vízszigetelése tönkrement, a falazat, a padlózat átázott, a tető szintén több helyen beázott, ami miatt a fedélszék és a födém is leázott, korhad. A pusztuló épület felújítása gazdaságosan nem oldható meg, több éves pusztulása az utcaképet negatívan befolyásolja.

**MŰSZAKI LEÍRÁS**

**LAKÓHÁZ  
HELYI VÉDELMEK MEGSZÜNTETÉSÉRŐL**

**2120 Dunakeszi, Kisfaludy utca 1.  
hrsz.5492**



**Szentmáry Építész Stúdió Kft.**  
1025 Budapest, Törökvész út 119/d.  
info@szentmary.hu  
www.szentmary.eu



## KÉRELEM

# LAKÓHÁZ HELYI VÉDELMENEK MEGSZÜNTETÉSÉRŐL

### 2120 Dunakeszi, Kisfaludy utca 1.

Építtető: Takács József  
Építtető címe: 2120 Dunakeszi, Kisfaludy utca1.  
Felmérést végezte: Szentmáry Építész Stúdió Kft.  
Székhely: H-1025 Budapest, Törökvesz út 119/d.  
Felmérte: Szentmáry Szabolcs Dla É/1 01-4664  
okl. építészmérnök, vezető tervező  
Helyszín: 2120 Dunakeszi, Kisfaludy utca1.  
HRSZ.: 5492  
Kérelem rövid leírása:

#### Kérelem:

Alulírott Szentmáry Szabolcs Dla okleveles építészmérnök, vezető tervező ( lakcím: 1014 Budapest, Uri utca 37., kamarai szám: É/1 01-4664) a **2120 Dunakeszi, Kisfaludy utca 1.** szám alatti épület tulajdonosával -Takács Józseffel- együttesen kérnénk a lakóház helyi védelmének megszüntetését, mivel az épület súlyosan leromlott állapotban van, lakó funkció betöltésére nem alkalmas, a tető héjalása több helyen hiányos valószínűsíthetően azbeszt tartalmú műpala fedés, a falak átnedvesedettek, a tetőszerkezet, földem beázott, az épület műszaki állapota nem megfelelő.

Kelt, Budapest, 2023. október

**Szentmáry Szabolcs Dla**

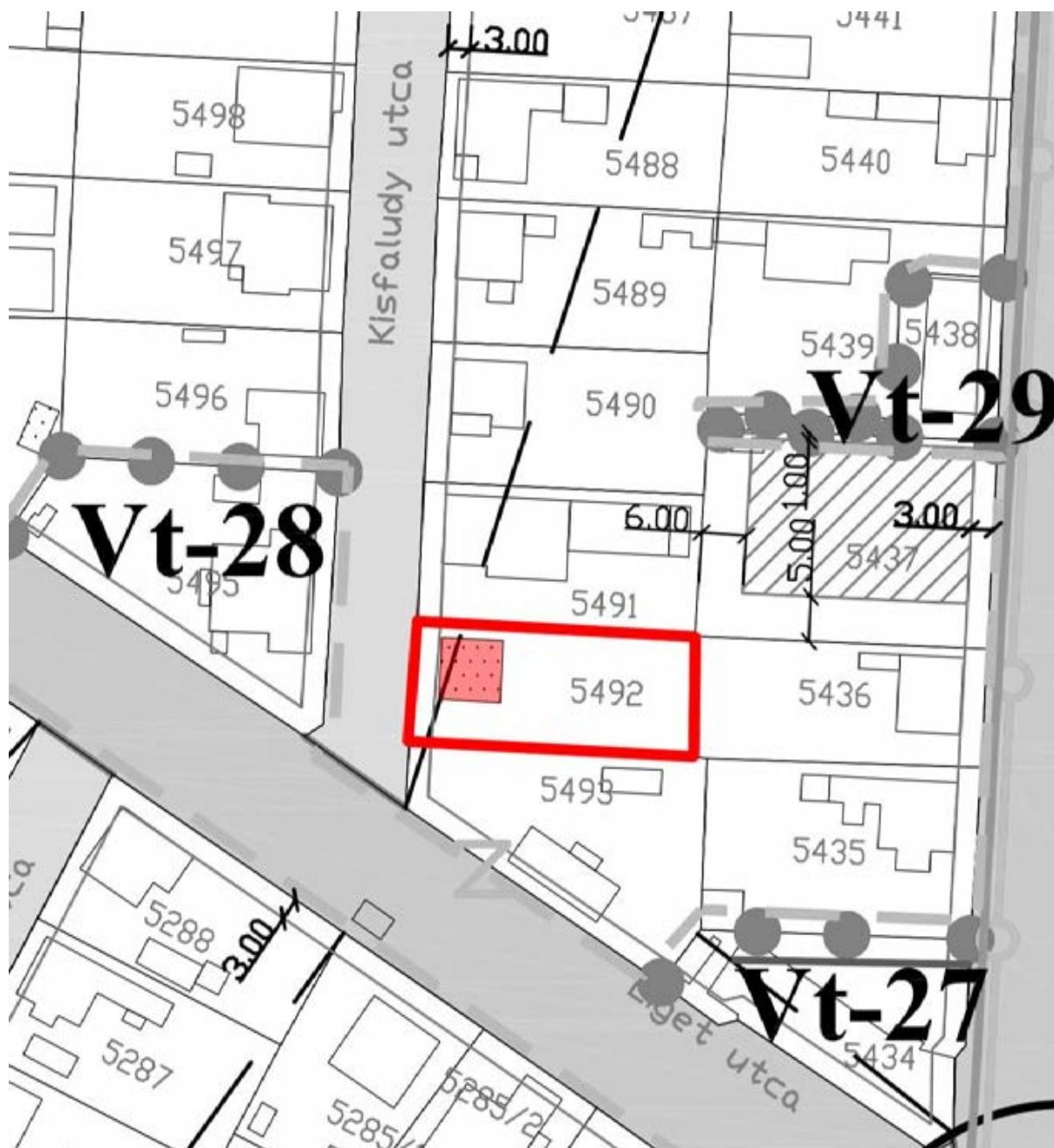
okl. építészmérnök  
építész vezető tervező  
É/1 01-4664



## 1. A kérelem tárgya

A kérelem tárgya a 2120 Dunakeszi, Kisfaludy utca 1. szám alatti épület.

Az érintett építési telek a lenti ábrán pirossal pontozott vonallal jelölt építési telek (hrsz.:5492), mely a Fő út, Kisfaludy utca és Liget utca közötti területen helyezkedik el. A helyszínrajzon piros folyamatos vonallal jelölt telekhatáron található a meglévő, romos állapotú épület az Lke-3 övezeten belül.



## 2. Az épület állapota:

Az épület **súlyosan leromlott állapotban** van:

- a vakolati rendszer hiányzik a homlokzatokról a legtöbb helyen,
- a nyílászárók repedezettek, rossz állapotúak,
- a padlóburkolat hiányos, nagy felületen sérült, hiányos, korhadt, sérült és a talaj felől vízesedik
- a falak több helyen nedvesek és károsodottak
- a tetőszerkezet több helyen beázott, károsítva a fedélszéket is és a földem is felülről átnedvesedett, károsodott
- a tető héjalása valószínűsíthetően **azbeszttartalmú (!!)** műpala fedés
- a tetőfedés több helyen hiányos, így beázás nyomai láthatók így károsítva a környező épületszerkezeteket

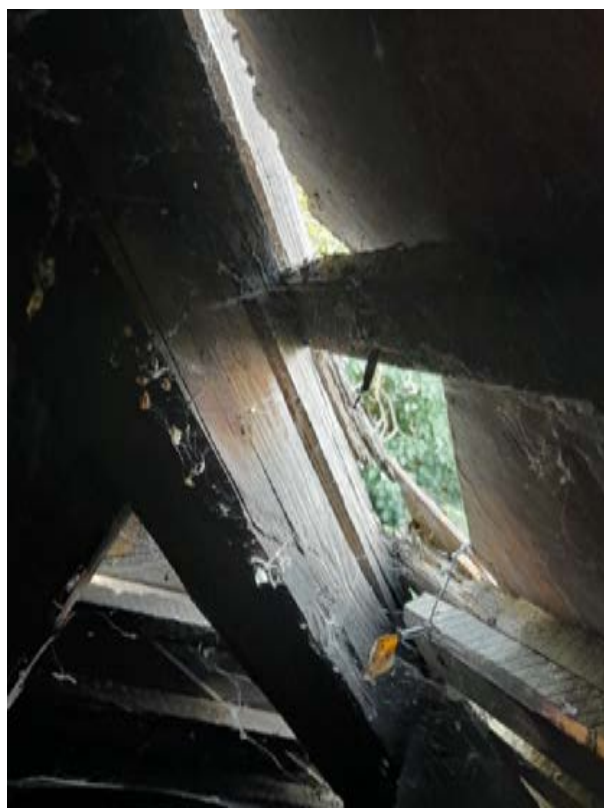
Lakó funkció betöltésére az épület nem alkalmas, állagának helyreállítása nem gazdaságos, műszaki állapota leromlott, nem megfelelő.



*Déli homlokza - látható a rossz állapotban lévő épület és az azbeszttartalmú műpala fedés*



*Az ereszalj felülről ázik, korhadt, átlyukadt, így károsodnak a környező épületszerkezetek*



*Azbeszttartalmú műpala fedés több helyen hiányos, a fedélszerkezet és a környező épületszerkezetek felülről áznak, károsodottak.*





*Tönkrement, korhadt padló, átnedvesedett falak*

### 3. Csatolt tervdokumentáció

Felmérési állapot:

- |        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| KF-1.1 | Helyszíni fényképek (külső)         |
| KF-1.2 | Helyszíni fényképek (belső)         |
| KF-1.3 | Helyszíni fényképek (tetőszerkezet) |
| KF-1.4 | Földszinti alaprajz - felmérés      |

Budapest, 2023. október

**Szentmáry Szabolcs DLA**

okl. építésmérnök  
építész vezető tervező  
É/1 01-4664



hiányos vakolat



déli homlokzat



keleti homlokzat



ornamentika



nyugati homlokzat



átázott, átlukadt ereszalja



északi homlokzat

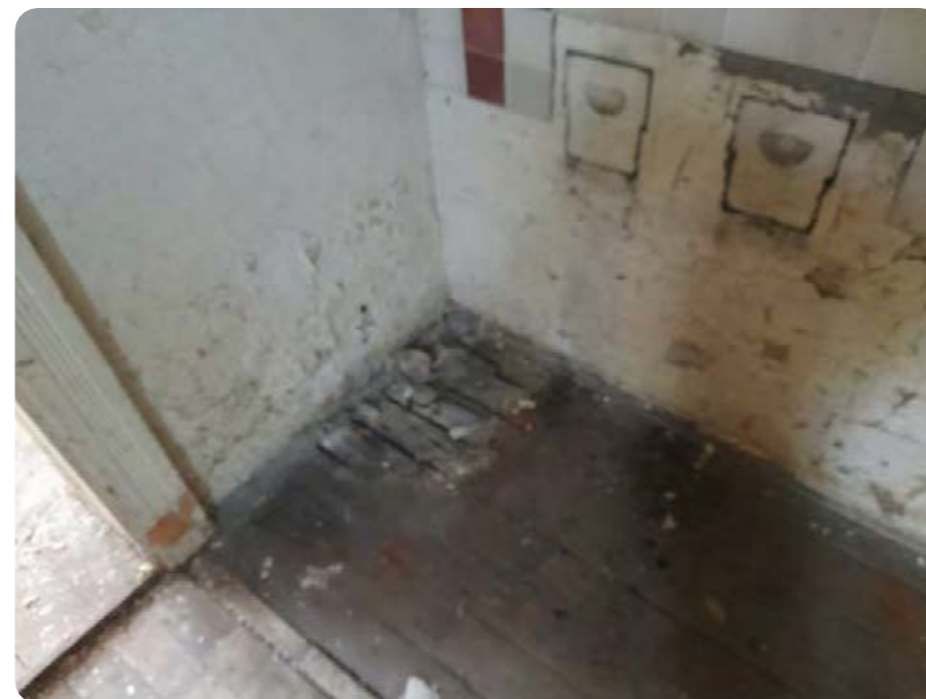
<p>MEGBÍZÓ, ÉPÍTETŐ: TAKÁCS JÓZSEF 2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1. +36309338811</p>	<p>GENERÁLTERVEZŐ, ÉPÍTÉSZET: SZENTMÁRY ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. 1025 BP., TÖRÖKVÉSZ ÚT 119/D. INFO@SZENTMÁRY.EU M.: +36. 30. 280 5738</p>	<p>ÉPÍTÉS: SZENTMÁRY SZABOLCS DLA É1 01-4664, VEZETŐ ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ</p> <p>LÉPTÉK: 1:10,541, 1:6,931</p>				<p>GEODÉZIA: HOVÁNY BÉLA GDT 13-14872, FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK H:2 120 DUNAKESZI, BARÁTSÁG UTJA 34. +36 20 3293 932</p> <p>DÁTUM: 2023. 10. 17.</p>	<p>TERVTÍPUS: FELMÉRÉSI TERV</p> <p>CÍM: 2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1.</p> <p>RAJZ MEGNEVEZÉSE: HELYSZÍNI FÉNYKÉPEK</p>	<p>FUNKCIÓ: LAKÓÉPÜLET</p> <p>HRSZ.: 5492</p>	<p>RAJZSZÁM: KF1.1</p>
---	---	---	--	--	--	---	---	---	----------------------------



átnedvesedett falak,  
tönkrement padló



romos beltér



tönkrement padló



rossz állapotú belső

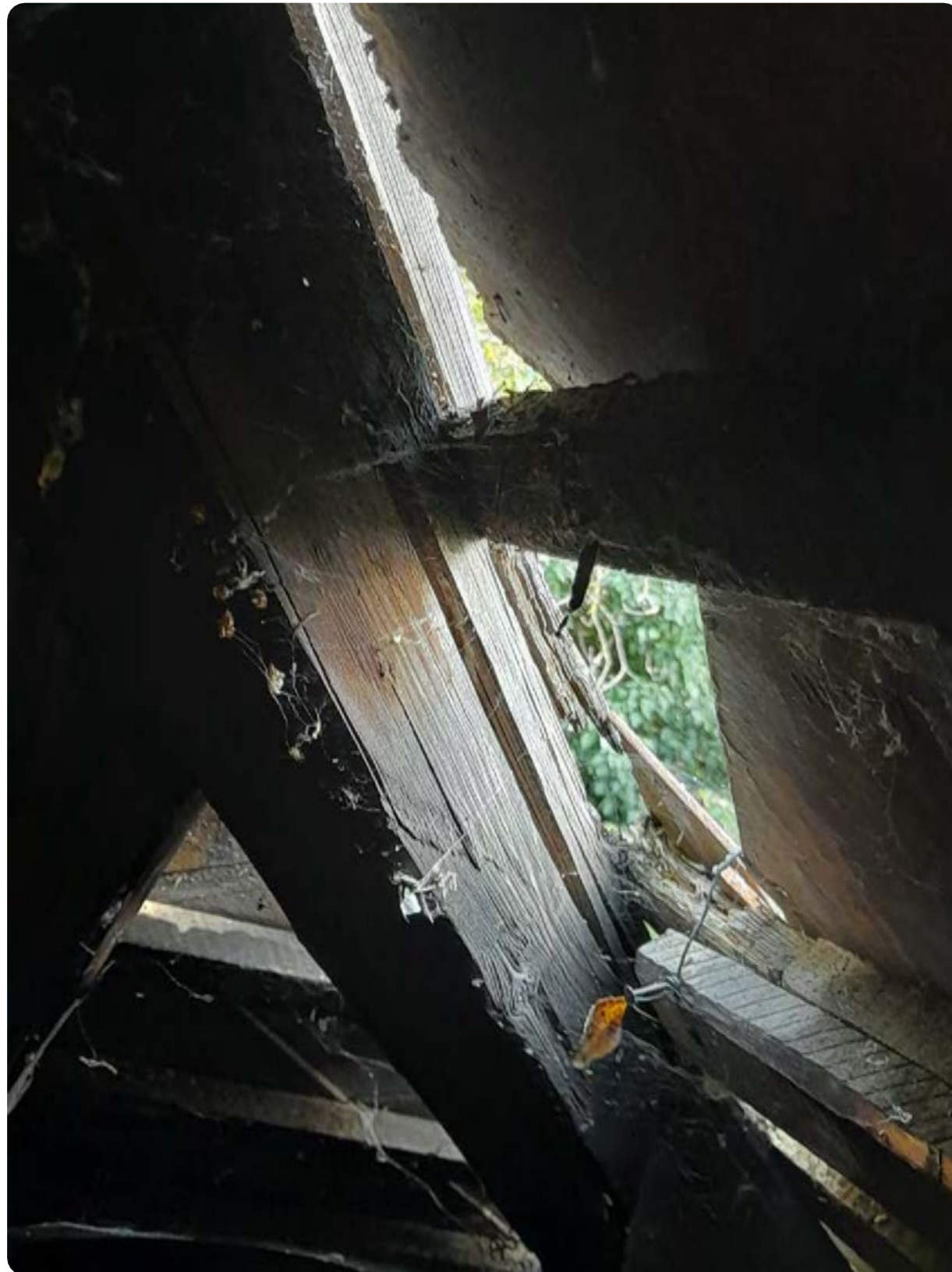


belső tér



beázás nyoma felülről

<p>MEGBÍZÓ, ÉPÍTETŐ: <b>TAKÁCS JÓZSEF</b> 2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1. +36309338811</p>	<p>GENERÁLTERVEZŐ, ÉPÍTÉSZET: <b>SZENTMÁRY ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.</b> 1025 BP., TÖRÖKVÉSZ ÚT 119/D. INFO@SZENTMÁRY.EU M.: +36. 30. 280 5738</p>	<p>ÉPÍTÉSZ: <b>SZENTMÁRY SZABOLCS DLA</b> É1 01-4664, VEZETŐ ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ</p> <p>LÉPTÉK: 1:15,339, 1:11,505, 1:10,541, 1:6,539</p>	<p>GEODÉZIA: <b>HOVÁNY BÉLA</b> GDT 13-14872, FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK H:2120 DUNAKESZI, BARÁTSÁG UTJA 34. +36 20 3293 932</p> <p>DÁTUM: 2023. 10. 17.</p>	<p>TERVTÍPUS: <b>FELMÉRÉSI TERV</b></p> <p>CÍM: 2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1.</p> <p>RAJZ MEGNEVEZÉSE: <b>HELYSZÍNI FÉNYKÉPEK</b></p>	<p>FUNKCIÓ: LAKÓÉPÜLET</p> <p>HRSZ.: 5492</p>	<p>RAJZSZÁM: <b>KF12</b></p>
--	--	---	---	---	---	----------------------------------



rossz állapotú fedélszék, hiányos azbesztpala fedés



fedélszék hosszanti repedésekkel

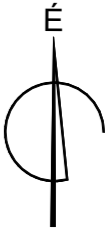


állószék



hiányos azbesztpala fedés

<p>MEGBÍZÓ, ÉPÍTETŐ: TAKÁCS JÓZSEF 2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1. +36309338811</p>	<p>GENERÁLTERVEZŐ, ÉPÍTÉSZET: SZENTMÁRY ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT. 1025 BP., TÖRÖKVÉSZ ÚT 119/D. INFO@SZENTMÁRY.EU M.: +36. 30. 280 5738</p>	<p>ÉPÍTÉSZ: SZENTMÁRY SZABOLCS DLA É1 01-4664, VEZETŐ ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ</p> <p>LÉPTÉK: 1:9,561, 1:15,339, 1:6,539</p>	<p>GEODÉZIA: HOVÁNY BÉLA GDT 13-14872, FÖLDMÉRŐ MÉRNÖK H:2120 DUNAKESZI, BARÁTSÁG UTJA 34. +36 20 3293 932</p> <p>DÁTUM: 2023. 10. 17.</p>	<p>TERVTÍPUS: FELMÉRÉSI TERV</p> <p>CÍM: 2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1.</p> <p>RAJZ MEGNEVEZÉSE: HELYSZÍNI FÉNYKÉPEK</p>	<p>FUNKCIÓ: LAKÓÉPÜLET</p> <p>HRSZ.: 5492</p>	<p>RAJZSZÁM: KF13</p>
---	---	---	--	---	---	---------------------------



5491

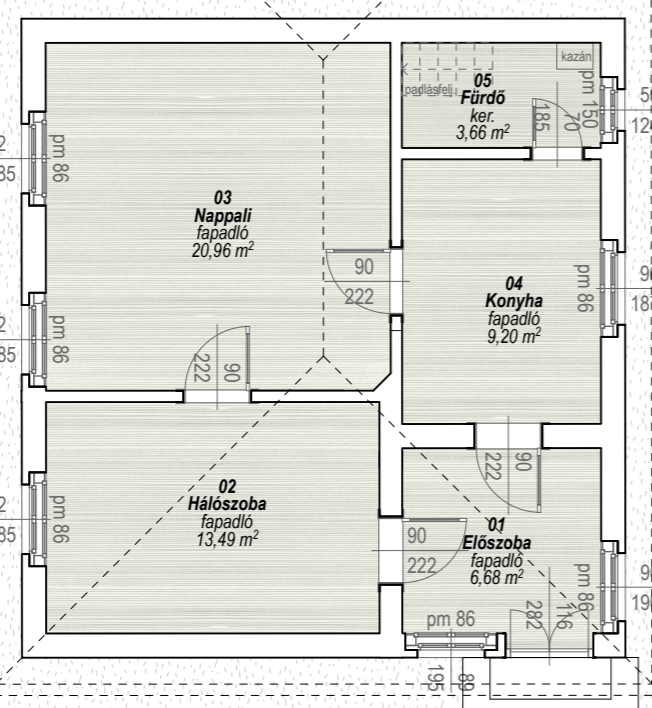
37,35<sup>5</sup>

Kisfaludy utca

(5494)

BEJÁRAT

KAPUBEJÁRÓ



Helyiséglista - Földszint			
sz.	Helyiség	m <sup>2</sup>	Burkolat
01	Előszoba	6,68	fapadló
02	Hálószoba	13,49	fapadló
03	Nappali	20,96	fapadló
04	Konyha	9,20	fapadló
05	Fürdő	3,66	ker.
		<b>53,99 m<sup>2</sup></b>	

kert

hrs. 5492

15,96

MEGBÍZÓ, ÉPÍTETŐ:  
TAKÁCS JÓZSEF  
2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1.  
+36309338811

GENERÁLTERVEZŐ, ÉPÍTÉSZET:  
SZENTMÁRY ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT.  
1025 BP., TÖRÖKVÉSZ ÚT 119/D.  
INFO@SZENTMÁRY.EU  
M.: +36. 30. 280 5738

ÉPÍTÉSZ:  
SZENTMÁRY SZABOLCS DLA  
E1 01-4664, VEZETŐ ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ  
LÉPTÉK:  
1:100

GEODÉZIA:  
HOVÁNY BÉLA  
GDT 13-14872, FÖLDMÉRŐ MÉRŐK  
H-2 120 DUNAKESZI, BARÁTSÁG UTJA 34.  
+36 20 1203 912  
DÁTUM:  
2023. 10. 17.

TERVTÍPUS:  
FELMÉRÉSI TERV  
CÍM:  
2120 DUNAKESZI, KISFALUDY UTCA 1.  
RAJZ MEGNEVEZÉSE:  
FÖLDSZINTI ALAPRAJZ - FELMÉRÉS

FUNKCIÓ:  
LAKÓÉPÜLET  
HRSZ.:  
5492

RAJZSZÁM:  
KF14

RC

Dunakeszi Város Polgármesteri Hivatala  
2120 Dunakeszi  
Fő út 25.

DUNAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
BEKESZTÉS:	2023 09 16
IKTATVA:	2023 -10- 0 3
SZÁM:	MELLÉKLET:
TEP/527- 2 / 2023	
ELŐZMÉNY:	ELŐADÓ:
	Passa G

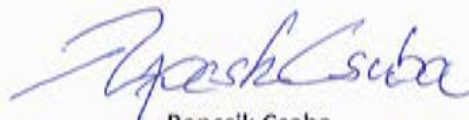
Passa Gábor főépítész részére

Tisztelt Főépítész úr!

Alulírott Repcsik Csaba, 2120 Dunakeszi, 2./A. alatti lakos, mellékelten benyújtom Dunakeszi, Károlyi u. 3. sz. alatti 2139 hrsz-ú ingatlanunkkal kapcsolatos helyi védelem alóli kivonásra vonatkozó kérelmünket. Kérem az anyagot terjessze be Dunakeszi Város Képviselő-testületének soron következő, szeptemberi ülésére!

Kérem a döntésről elektronikus levelezési címemen is értesítsenek: [grepcsik@gmail.com](mailto:grepcsik@gmail.com)!

Tisztelettel:



Repcsik Csaba

06309318360

Dunakeszi Város Önkormányzata  
2120 Dunakeszi, Fő út 25.  
Passa Gábor főépítész úr részére

Tárgy: Kérvény a Dunakeszi, 2139 hrsz. ingatlan helyi védelem alóli kivételére

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Főépítész úr!

Alulírott:

- Szabó Julianna (szül.: 1943. 02. 14. , a.n.: Bacsu Julianna, cím: 1025 Budapest, Szemlőhegy utca 33/A. 1/2.) és
- Repcsik Csaba (szül.: 1977. 04.16., a.n.: Gutai Katalin, cím: 2120 Dunakeszi, Csillag utca 2/A.)

a Dunakeszi, Károlyi u. 3. sz. alatti 2139 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” ingatlan 50-50 %-os tulajdonosai **kérjük a Tisztelt Önkormányzatot, hogy nevezett ingatlanunkat vonja ki a helyi védelem alól!**

Az ingatlan védelméről Dunakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2017. (XII.15.) sz. önkormányzati rendelete rendelkezik, felsorolása a rendelet 2. sz. mellékletében található.

Indoklás:

A telek méretei nem teszik lehetővé annak megosztását, így annak tulajdonosonkénti külön hasznosítása nem lehetséges. Az ingatlan állapota az elmúlt évtizedben nagyon leromlott, falazata felázott, vakolata málik, nyílászárói nagyrészt helyreállíthatatlanul elkorhadtak, tetőszerkezete és földeme beszakadt, részben megsemmisült. A használhatatlan épület kertje elvadult. A közös tulajdon miatt helyreállítása és felújítása nem megalapozott.

Az ingatlan állapotáról szakértő által készített felmérést csatolunk és fényképeket mellékelünk.

Kérjük az Önkormányzatot, hogy fent hivatkozott rendelet 7.§ (8) bekezdése alapján, annak a) és b) pontjára hivatkozva, - mely szerint:

„a helyi védettség megszűnésére akkor kerülhet sor; ha:

a) a védetté nyilvánított helyi érték megsemmisül,

b) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette,” – az ingatlant vegyék ki a rendelet 2. mellékletének felsorolásából, és helyi védelmének megszüntetéséről értesítsék a Földhivatalt!

Kelt: Dunakeszi, 2023. 09. 16.

Tisztelettel:



Szabó Julianna



Repcsik Csaba



## SZIKORA és Társa Mérnökiroda Építőipari Tervező és Szolgáltató Bt.

Cégg. szám: 13-06-018776  
Adószám: 24542571-2-13  
MMK reg. szám: C-13-001690

### SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

2120 Dunakeszi, Károlyi utca 3. számú, 2139 hrsz-ú ingatlanon álló

#### LAKÓÉPÜLET

műszaki állapotáról



A szakvélemény – 12 - számozott oldalt tartalmaz.

Váchartyán, 2023. szeptember hó 20. nap

Képviselő:   
**Szikora Miklós**  
*okl. szerkezetépítő mérnök  
igazságügyi építés-, biztosítás-  
és ingatlanszakértő szakmérnök*

A szakvélemény 4 példányban készült:

- 1-3.) Megrendelő
- 4.) SZIKORA és Társa Mérnökiroda Bt. - irattár



## Tartalomjegyzék

1.)	Szakértő felkérése, előzmények .....	2
2.)	Szakértő feladata .....	2
3.)	Szakértői vizsgálat módszere .....	2
4.)	Szakértői vélemény .....	2

Melléklet: - Fényképek

### 1. Szakértő felkérése, előzmények

Megbízók a Dunakeszi, Károlyi utca 3. számú, 2139 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai. Az ingatlanon egy régi, rendkívül rossz műszaki állapotú, vegyes szerkezetű lakóépület áll. Az ingatlan hosszú évek óta használaton kívül van.

Megbízók az ingatlan hasznosítását tervezik, melyet jelentősen korlátoz az épület/ingatlan helyi védelme. A Megbízók véleménye, hogy az épület jelen állapotában már nem hasznosítható, így helyi védelme mára okafogyottá vált.

A helyszíni állapotokat látva Megbízó felkért az épület műszaki állapotának felülvizsgálatára, értékelésre.

### 2. Szakértő feladata

A Szakértő feladata a helyszíni szemle alapján az épület műszaki állapotának vizsgálata, értékelése.

### 3. Szakértői vizsgálat módszere

A szakvélemény készítése során 2023. szeptember 15-én helyszíni szemlét tartottam. A szemle során a szerkezeteket szemrevételezéssel, illetve mérőeszközök igénybevételével vizsgáltam. Szerkezeti feltárások készítésére nem volt szükség. Az épületről fényképfelvételeket készítettem.

### 4. Szakértői vélemény

Az épület láthatóan rossz műszaki állapotban van.

A lakóház épület- és tartószerkezeti elemeit az alábbiakban ismertetem:

#### 4.1 Tetőszerkezet

A fa ácsszerkezeten AC rombuszpala héjalás található. A héjalás számos helyen sérült, hiányos. A tetőszerkezet beázik.

Az ácsszerkezet a beázási helyek környezetében korhadt, gombafertőzött, hiányos, egyes elemei életveszélyesek.

**A tetőszerkezet műszaki állapota nem megfelelő, életveszélyes!**

#### 4.2 Födémszerkezet

A pince falazott boltíves födémmel készült. A födém az épület folyamatos beázásából származóan több helyen átázott. A téglá erodált.

A földszint felett borított gerendás fa födém található. A tető hibájából eredően a födémszerkezet több helyen átázott, a deszkaborítás nedves, korhadt, gombafertőzött. A beázás és az abból eredő korhadás következtében a födém az utcafronti szobák fölött leszakadt, egyes közbelső helyiségeknél beszakadt.

A hátsó udvar felé eső épületszárny födéme gyakorlatilag megsemmisült, a padozaton a födémgerendák és a deszkázat maradványai láthatóak.

**A födémszerkezet műszaki állapota nem megfelelő, életveszélyes!**

#### 4.3 Falszerkezet

Az épület kivitelezésénél kisméretű tömör téglát alkalmaztak mind a pincefalaknál, mind a földszinti falaknál. A falbekötések csak az épület sarkainál vannak, a belső teherhordó falak a homlokzati falakba nincsenek bekötve. A falszerkezetek tartószerkezeti mozgásból származó repedéseképeket mutatnak. A falszigetelés hiányára, vagy tönkremenetelére utal a falak nedvesedése és salétromosodása. A tető, illetve eresztönkremeneteléből következően a sárgerenda alatt a falazat erodált, fagykárt szenvedett, mállik.

A hátsó udvar felé eső épületszárny falazata, falpillérei felázottak, a folyamatos ázás miatt erodálódtak. A falazatból, illetve az alapozásból fás szárú növényzet nőtt ki, tovább gyengítve a szerkezetet.

A külső és belső vakolat számos helyen mállik, a színezés lepergett.

A falazatokban alapvetően íves falazott áthidalások készültek.

**A falszerkezetek műszaki állapota rossz, balesetveszélyes!**

#### 4.4 Nyílászárók

A nyílászárók üvegezése hiányos, a faszerkezet jelentős mennyiségben és mértékben korhadt.

**A nyílászárók műszaki állapota rossz!**

#### 4.5 Padló szerkezet

A szobák padozata párnafára fektetett hajópadló, a közlekedőkben és a vizesblokkban mettlachi készült. A hajópadló burkolat a folyamatos beázás miatt korhadt, gombás. A mettlachi burkolat több helyen töredezett, megsüllyedt.

**A padló szerkezet műszaki állapota rossz!**

#### 4.6 Közművek

Az épület hosszú ideje használaton kívül van, az összes közmű elmúlt évek során ki-, illetve lekötésre került.

A fentiek alapján megállapítom, hogy a lakóház épület- és tartószerkezeti elemei nem megfelelőek. Az épület használatra nem alkalmas, élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztet!

A vizsgált tartószerkezeti elemek a hatályos épület- és tartószerkezeti követelményeket nem teljesítik. A műszaki szempontból szükséges beavatkozások gyakorlatilag az összes épület- és tartószerkezet újraépítését jelentik, gazdaságosan nem javíthatóak!

A fentiek alapján az ingatlan hasznosítása csak az épület teljes körű bontását követően javasolt!

Váchartyán, 2023. szeptember hó 20.



**Szikora Miklós**

okl. szerkezetépítő mérnök

okl. igazságügyi építésszakértő szakmérnök

T/13-0888, SZÉ.S 1./13-0888, SZÉ.S 2./13-0888

## Fényképek



1. Dunakeszi, Károlyi utca 3. - Google térkép



2. Utcafronti homlokzat - korhadt ereszt és tetőt, mállo homlokzati fal



3. Utcafronti homlokzat - korhadt ereszt és tetőt, mállo homlokzati fal



4. É-i homlokzat - korhadt eres és tető, málló homlokzati fal



5. É-i homlokzat - felázott fal, málló vakolat



6. É-i homlokzat - felázott fal, málló vakolat



7. É-i homlokzat - felázott fal, málló vakolat



8. K-i (hátsó) homlokzat - málle vakolat, beomlott épületszárny



9. K-i (hátsó) homlokzat - málle vakolat, beomlott épületszárny



10. K-i (hátsó) homlokzat - málle vakolat, beomlott épületszárny



11. K-i (bátsó) homlokzat - málló vakolat, beomlott épületszárny



12. K-i (bátsó) homlokzat - málló vakolat, beomlott épületszárny



13. K-i (bátsó) homlokzat - málló vakolat, beomlott épületszárny



14. D-i homlokzat - felhúzott, málló vakolat



15. Utafronti É-i szoba korhadt, leszakadt fa földem



16. Utafronti É-i szoba korhadt, leszakadt fa földem





17. Utafronti É-i szoba korhadt, leszakadt fa födém



18. Utafronti D-i szoba korhadt, leszakadt fa födém



19. Közlekedő korhadt, beszakadt fa födém



20. Udvari szoba korhadt, beszakadt fa földem



21. Felázott, szaktromos falazat



22. Fürdőszoba - kibontott kád



23. Beszakadt bégálás, károsodott fedélszék



24. Beszakadt bégálás, károsodott fedélszék



25. Beszakadt bégálás, károsodott fedélszék



26. Berzakadt héjalás, károsodott fedélszék