

**2017. november 8. napján megtartott rendkívüli nyilvános üléséről készült**

**J E G Y Z Ó K Ö N Y V E**



**Az ülésen hozott határozatok:**

**152/2017. (XI. 08.) képviselő-testületi határozattól a**  
**154/2017. (XI. 08.) képviselő-testületi határozatig**

## J e g y z ő k ö n y v

Mely készült Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. november 8. napján 17<sup>00</sup> órai kezdettel a Gombai Polgármesteri Hivatal tanácstermében (2217 Gomba, Bajcsy-Zsilinszky u. 2. sz.) megtartott rendkívüli nyilvános üléséről.

<b>Jelen voltak:</b> jelenléti ív alapján	Lehota Vilmos Tasi Péter Szegedi Csaba Kósa Attila Lehoczki Zoltán Szabó Gyula Tóth József	polgármester alpolgármester a Pénzügyi Bizottság elnöke képviselő képviselő képviselő képviselő
	Kósa Erzsébet Anikó	jegyző
	dr. Gajdos István Gubán Sándor Kovács Anita	településmérnök települési főépítész főépítészeti segítő munkatárs

### **Lehota Vilmos polgármester**

Köszöntötte a Képviselő-testület tagjait, megköszönte, hogy a rendkívüli ülésre minden képviselő el tudott jönni. Külön köszöntötte a jegyzőt, valamint dr. Gajdos István településmérnök urat, Gubán Sándor főépítész urat és Kovács Anitát, a főépítész kolléganőjét.

Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 tagja megjelent, az ülés határozatképes és azt megnyitotta. Ismertette, hogy az ülés jegyzőkönyvét hangfelvételről Benkő Szilvia fogja elkészíteni. A rendkívüli nyilvános ülés napirendi pontjaként a meghívóban szereplő napirendi pontot ajánlotta. Megkérdezte, hogy van-e valakinek a javasolt napirendi ponton túl egyéb javaslata. Hozzászólás nem lévén kérte, aki a rendkívüli nyilvános ülés napirendjét a meghívóban foglaltak szerint elfogadja, kézfelemeléssel jelezze. A szavazást követően megállapította, hogy

**Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi döntést hozta:**

### **152/2017. (XI. 08.) képviselő-testületi határozat**

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megvitatta a rendkívüli ülés napirendjére vonatkozó javaslatot és azt az alábbiak szerint fogadta el:

### **NAPIRENDI PONTOK:**

1.) **Javaslat a településképi rendelet-tervezet és a településképi arculati kézikönyv véleményezésre történő feltöltésére**

Előterjesztő: polgármester  
Előkészítő: jegyző  
Véleményező: bizottsági vélemény nem szükséges

Határidő: azonnali

Felelős: Lehota Vilmos polgármester

## 1. napirendi pont

### **Javaslat a településképi rendelet-tervezet és a településképi arculati kézikönyv véleményezésre történő feltöltésére**

#### **Lehota Vilmos polgármester**

Ismertette, hogy az írásos előterjesztést a képviselők a meghívóval együtt elektronikus formátumban megkapták. Elmondta, hogy a kiküldött előterjesztéshez kiegészítés érkezett, a szóbeli kiegészítésre felkérte dr. Gajdos István településmérnököt.

#### **Gubán Sándor Kistérségi főépítész**

Jelezte, hogy az elhangzottakhoz elsőként kíván hozzászólni. Javasolta, hogy elsőként a településképi védelméről szóló rendelet kerüljön tárgyalásra. Jelezte, hogy a következő időszakhoz kapcsolódó feladatait átgondolta és a kötelező konzultációval kapcsolatosan a jegyzővel kidolgoztak egy módosítást. Kérését az Arculati Kézikönyv készítője részére, dr. Gajdos Istvánnak is továbbította. Tájékoztatta a Képviselő-testület tagjait, hogy 18 órától Káva Község Önkormányzata tart ugyan ebben az ügyben testületi ülést, melyen szintén részt kell vennie.

Ismertette a rendelet módosítási javaslatát, miszerint a kötelező konzultációba a meghatározó településrészek illetve a helyi védelemmel érintett részek kerüljenek rögzítésre, egyéb esetben a konzultáció kérhető legyen. Kérte a jegyzőt, hogy ismertesse a módosítási javaslatot.

#### **Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Jelezte, hogy nyomtatás alatt van a rendeletmódosítás, mely kiosztásra kerül a képviselők részére.

#### **Gubán Sándor Kistérségi főépítész**

Magyarozatként folytatta, hogy az összes építési engedélyezési, bejelentési ügyek közül kiemelte, az engedélyköteles építési ügyeket, melyben a polgármester és a főépítész együttesen hoz döntést, a településképi eljárásra kötelezett ügyekben véleményezési joggal bírnak, melyhez szükséges lenne további konzultáció is. Úgy vélte ez felesleges. A településképi véleményezési eljárás körébe vont épületek esetében ugyanúgy lezajlik a konzultáció. Nem kerülnek a véleményezési körbe az egyszerű bejelentési eljárások körébe tartozó lakóépületek, amelyeknél nem az egész település számára fontos, csak az adott településrész, vagy a védett településrészek vagy egyedi védelemmel bíró településrész környezetéhez kapcsolódik. A rendeletmódosítás arra vonatkozik, hogy abban az esetben kerül előírásra a tervező, építető kötelező megjelenése illetve konzultáció kérése, amennyiben ilyen területre kap tervezési megbízást. Úgy vélte, ha erre a módosításra nem kerül sor, tömegesen jelentkeznének a napi ügyek, melyeket véleményezni kellene.

#### **Lehota Vilmos polgármester**

Hozzátette, hogy a meghatározott körön kívül a konzultáció kérhető bárki részéről, azonban nem kötelező érvényű. A további rendeletmódosítás a Kézikönyvhöz kapcsolódó.

#### **dr. Gajdos István településmérnök**

Hozzászólását a rendeletmódosítással kapcsolatban tette. Fontosnak tartotta megerősíteni a Főépítész által elmondottakat, miszerint a rendeletmódosítás nélkül a felmerülő ügyek száma lényegesen emelkedhet meg. Véleménye szerint a rendelet szinte az összes kapcsolódó intézményrendszert megemlíti. Elmondta, hogy Gombán jelenleg nincs olyan védelem, mely ennek megfelelő lenne. A következő lépés ezen területek kijelölése. Amennyiben a konzultáció nem szól az egyszerű bejelentési eljárásra engedélyezhető épületekre, akkor az eljárások lényeges mennyiségére nem lesz ráhatással a Kézikönyv, mely így a település képét mégis csak formálja és erre ráhatással nem lesz sem a polgármester sem a főépítész. Úgy vélte ez megfontolandó kérdés.

Elmondta még, hogy a Kézikönyv különböző kikötéseket tartalmaz, melyek az alkalmazott építési anyagokra vonatkoznak. Bizonytalanságának adott hangot, ezek szükségszerűségét illetően. Úgy vélte, hogy a Kézikönyvben alkalmazott bizonyos anyagok használatának tiltása nem célravezető. Felhívta a Képviselő-testület tagjainak a figyelmét arra, hogy a Kézikönyvben megfogalmazott ajánlások szűkítése bármikor lehetséges. Úgy vélte, hogy a lényeges, fontos tartalmi elemek kerüljenek be a Kézikönyvbe, és amennyiben az alkalmazás folyamán szükséges a változtatás, úgy az megtehető a Képviselő-testület igényei szerint.

**Lehota Vilmos polgármester**

Megkérdezte a Képviselő-testület tagjait, hogy a településképi rendelet módosítással kapcsolatban elhangzottakkal van-e további kérdésük?

**Szegedi Csaba a Pénzügyi Bizottság elnöke**

Hozzászólásában elmondta, hogy számos kérdésre kapott választ a szóbeli kiegészítés során. Megkérdezte, hogy a döntéshozatal során milyen határidőre kell tekintettel lennie a Képviselő-testületnek?

**Lehota Vilmos polgármester**

Válaszában informálta a Pénzügyi Bizottság elnökét az eljárás rendjéről. Elmondta, hogy a településképi rendelet-tervezet és a településképi arculati kézikönyv véglegesítése után fel kell tölteni a dokumentumokat véleményezésre, mely 21 nap, ennek letele után kerülnek vissza a dokumentumok majd a véleményezés után tud rendeletet alkotni a Képviselő-testület.

**Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Tájékoztatásként közölte, hogy a rendelet alkotás határideje december 31.

**Szegedi Csaba a Pénzügyi Bizottság elnöke**

Megkérdezte, hogy a rendelet mikortól válik hatályossá?

**Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Elmondta, hogy a rendelet a tervezet szerint 2018. január 1-től lép hatályba.

**Szegedi Csaba a Pénzügyi Bizottság elnöke**

Javasolta, a dokumentumok minél korábbi véleményezésre történő elküldését, majd a visszaérkezést követően a Képviselő-testület munkaülésére kell tűzni a rendeletalkotást.

**Gubán Sándor Kistérségi főépítész**

Hozzászólásában elmondta, hogy a mai ülés célja az elkészült anyag véleményezésre küldéséhez történő képviselő-testületi támogatás. A véleményezési idő alatt is lehetőség van az anyagban történő tájékozódásra. Az önkormányzat településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló rendelete alapján a beérkező lakossági véleményeket, kéréseket a Képviselő-testületi tagok egyedi véleményét, kérését figyelembe lehet még venni a rendelet megalkotása során. Javasolta, hogy a kockázatos elemek ne kerüljenek bele a dokumentumokba. A gyakorlati tapasztalatok alapján a rendelet módosítható. Elmondta, hogy az önkormányzat honlapján lehetőséget kell adni a lakosság tájékoztatására és vélemény nyilvánítására. A tapasztalatokról 1 év múlva kell beszámolót készíteni.

**Lehota Vilmos polgármester**

Hozzátette, hogy várhatóan december 14-én kerül sor a rendelet alkotásra. Az addig beérkezett vélemények figyelembe vételével véglegesíthető a rendelet. Elmondta, hogy a véleményezésre küldött dokumentumokban a településképi szempontból meghatározó területeket jelölni kell.



**dr. Gajdos István településmérnök**

Kiegészítette azzal, hogy az egyedi védettséget élvező épületeket, területeket tartalmazó listát örökségvédelmi hatástanulmány alapján lehet elkészíteni.

**Lehota Vilmos polgármester**

Hozzátette, hogy a dokumentumok felküldhetőek üres jegyzékkel is. December 14-én, a rendeletalkotás során dönthet a Képviselő-testület a jegyzék beemeléséről. Amennyiben a jegyzékkel kapcsolatban kifogás érkezik, akkor is tárgyalható még.

**dr. Gajdos István településmérnök**

A jegyzék lehetséges tartalmi elemeként említette a Kossuth teret és a körülötte lévő objektumokat, a Rákóczi utcához kapcsolódó település központi területet. Elmondta, hogy ilyen jellegű felsorolás készíthető. Objektumok esetén alátámasztó dokumentum szükséges.

**Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Megkérdezte, hogy a kataszteri lap elegendő?

**dr. Gajdos István településmérnök**

Igennel válaszolt a jegyző által feltett kérdésre.

**Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Elmondta, hogy további információra van szüksége a normaszövegről, mely tartalmaz egy bizonyos szerkezetet, és tartalmaz hozzá rendelet mellékleteket, melyek a megfelelő eljárási rend betartásával kerülhetnek feltöltésre. Előzetes normakontrollt kér arról, hogy az alaprendelet elfogadásakor nem került helyi védelem alá eső terület meghatározásra.

**Lehoczki Zoltán képviselő**

Elmondta, hogy a rendelet-tervezet tanulmányozása során a bírság kiszabását nem tudta megfelelően értelmezni, mivel a Képviselő-testület tevékenységi körében ez nem tartozott bele. Megkérdezte, hogy ebben az esetben milyen eljárás során szabhat ki bírságot a Képviselő-testület?

További kérdést intézett a Főépítészhez. A védett épületeknél támogatás van nevesítve. Megkérdezte, hogy a képviselői alaphoz hasonlóan működne-e ez a támogatási alap? Feltölthető, de annak feltöltése nem kötelező?

**Lehota Vilmos polgármester**

A támogatási alappal kapcsolatban elmondta, hogy mindkét dokumentum esetén megengedő módon, támogatható az alap.

**Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

A bírságolásra vonatkozó kérdésre válaszként elmondta, hogy a településképi rendeletben meghatározott követelményeknek meg nem felelés esetén törvényi felhatalmazása van a Képviselő-testületnek. Törvényi jogszabály alapján tett javaslatot a polgármesterre történő jogkör átruházására. Amennyiben a Képviselő-testület nem kívánja átruházni ezt az jogkört, úgy ez a javaslat törlésre kerül. Törvényi jogszabály 1 M Ft-ig terjedő településképi bírság kiszabására jogosít. Amennyiben nem történik átruházás, úgy a Polgármesternek ebben nincs hatásköre, és minden esetben a Képviselő-testület elé kerülnek az egyes ügyek.

**Gubán Sándor települési főépítész**

Kiegészítésként elmondta, hogy a bírságolási jogkör azért jött létre, mert ezáltal hatósági jogosultság is került a Képviselő-testület tagjaihoz településképi kérdésekben.

### **Tóth József képviselő**

Megkérdezte, hogy amennyiben a Képviselő-testület vagy a polgármester egy épületet védetté nyilvánít, ki ellenőrzi a változásokat, ki szólhat bele abba, hogy milyen jellegű változtatások történnek, és milyen módon kerülnek elvégzésre a felújítással kapcsolatos munkálatok?

Véleménye szerint a kapcsolt feladat az önkormányzat költségvetését emelni fogja. Úgy vélte, hogy az önkormányzatnak támogatást kell adnia az általa meghatározott követelmények teljesítéséhez. Megkérdezte továbbá, hogy az épület tulajdonosának származhat-e kára, abból, ha a tulajdonában álló ingatlan védelembe kerül?

### **Gubán Sándor települési főépítész**

Véleménye szerint, amennyiben egy tulajdonosnak az épülete védett, annak az értéke növekszik. Az ilyen jellegű épületeken végzett munkák egyedi, a magasabb munkadíjak támogatására jött létre a támogatási alap. Ettől a tulajdonos értéknek érezheti az épületet. A rendelet önkormányzati vagy egyházi tulajdonban lévő épületet érint, magán tulajdont jelenleg nem.

### **dr. Gajdos István településmérnök**

Véleménye szerint a gyakorlatban működik a támogatási alap igénybe vétele. Értéknövelő hatása több szempont szerint is van, példaként említi az épületek stílus jegyeinek megőrzését, utcai-oldal homlokzatok kialakítását lehet támogatni ezekből az alapokból. Elmondta, hogy a település nagyságából kiindulva néhány százezer forint, majd idővel ~3 M Ft-ig terjedhet az alap nagysága. Ez az összeg így már jelentős fejlődést indíthat el.

### **Szegedi Csaba képviselő**

Bírsággal kapcsolatos jogkorról kérdezte a településmérnököt. A hatósági jog, mellyel a Képviselő-testületet felruházta a törvény, egyéb esetekben nem áll rendelkezésre. A környezetvédelmi szabályok megszegése esetén kártérítésre tarthat igényt a károsult. Reményét fejezte ki, hogy lakosság a támogató szándékot fogja látni a dokumentumokból és nem korlátokat. Támogatta a bírság kiszabásának lehetőségét, melyet további államigazgatási eljárásoknál is örömmel látna. Kívánatosnak tartotta, hogy a helyi rendeletalkotás során is alkalmazható lenne a bírság kiszabásának lehetősége.

### **dr. Gajdos István településmérnök**

Véleménye szerint politikai kezdeményezések eredménye ezen jogkör átadása.

### **Gubán Sándor települési főépítész**

Hozzátette, hogy a nagyobb jelentőségű ügyekben adott az eljárást lefolytató hatóság. Ezt követően a bírság kiszabásának menetéről adott tájékoztatást.

### **Lehota Vilmos polgármester**

Hozzátette, hogy amennyiben a többszöri figyelmeztetés sem vezet eredményre, úgy erre az esetre marad ez az eszköz a rendelet előírásainak betartatására.

### **Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Felhívta a Képviselő-testület figyelmét arra, hogy hatályos az az önkormányzati rendelet, mely a helyi védelembe vételről rendelkezik. Megjegyezte, hogy a rendelet melléklettel nem rendelkezik. A védelembe vétel eljárási szabályait korrektnek vélte.

### **Lehota Vilmos polgármester**

Úgy vélte a lakossági konszenzus létre tud jönni.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Elmondta, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park által készített tanulmányt megismerte. Szakmailag elismert készítőket tették közzé a 2003-ban készült felmérést. Úgy vélte ezen felmérés kiindulási alapnak tekinthető. Elmondta, hogy a felmérésben szereplő területek ismertek előtte, javasolta ezen felmérésben szereplő településrészek jegyzékbe történő beemelését.

**Gubán Sándor települési főépítész**

Javasolta a Helyi Értéktár anyagának felhasználását, alátámasztásnak megfelelő dokumentum lenne.

**Lehota Vilmos polgármester**

Tájékoztatásként közölte, hogy a jövő héten kerül ki a lakossági felhívás.

**Tóth József képviselő**

Gyakorlati példa alapján kívánta feltenni kérdését. Elmondta, adott egy idős lakos parasztháza, a ház szegélye megrongálódik, cseréire szorul. Megkérdezte, hogy ki mondja meg, hogy mit-hogyan kell elvégezni? Milyen eljárási rend alapján lehet az ingatlanon a munkálatokat elvégeztetni?

*Gubán Sándor 17:40 órakor elhagyta az üléstermet*

**Lehota Vilmos polgármester**

Válaszában elmondta, hogy meg kell ismerni, hogy településképi szempontból milyen szerepet tölt be a ház, kiemelt vagy egyedi értéket képvisel-e az ingatlan.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Válaszában elmondta, amennyiben védett az ingatlan, úgy a rendelet tartalmazza az alkalmazandó eljárást. Véleménye szerint egy szakmai testület felállítása lenne célszerű. Olyan testület létrehozása, mely a település értékeit gondozza. A helyi gyakorlat kialakítását nagy feladatnak vélte. Más településeken alkalmazott gyakorlati tapasztalatait osztotta meg a Képviselő-testület tagjaival.

**Szegedi Csaba képviselő**

Hozzászólásában kifejtette, hogy a költségvetés kialakítására, az alap feltöltésére van idő. A meglévő önkormányzati, köztulajdonban lévő ingatlanokon túl az egyéni ingatlanok felvételi eljárásának gyakorlati kidolgozására később kerül sor. Javasolta a dokumentumok feltöltését, a véleményezési idő alatt a dokumentumok további tanulmányozására kérte a Képviselő-testület tagjait, így további javaslatokat tehetnek majd a rendelet megalkotásakor.

A lakosság várható reakciójával kapcsolatban kifejtette, hogy a most megalkotott kézikönyv szerint támogatott és a nem támogatott épületformák jelenleg vegyesen alkotják a település arculatát. Érthető lenne a lakosság morgolódása, ha 2018. január 1-től az eddig nem korlátozott épületformák korlátozásra kerülnének, vagy bírság kiszabására kerülne sor, amikor hasonló épületek már vannak a településen.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Elmondta, hogy az elkészített anyag célja jövőre tekintve ad útmutatást. Az itt élők számára a környezetük megóvásának a fontosságára mutat rá, a lakosok számára nem kényszerítő eszköz, hanem tudatbresztő az épített környezet megóvására.

**Lehoczki Zoltán képviselő**

Javasolta, hogy gyakorlat hiányában a kezdeti lépéseket a mértékletesség jellemezze.

### **Tóth József képviselő**

Hozzászólásában elmondta, hogy minden embernek más és más az ízlésekről alkotott képe. Ebben konszenzus nehezen születhet. Elfogadja, hogy szabályozókat kell bevezetni, azonban a dokumentumokban foglalt szabályzást feszesnek vélte.

### **Lehota Vilmos polgármester**

Hozzászólásában javasolta, hogy azokat a védendő épületeket, amelyeket ma még meg tudnak őrizni, kerüljenek be a programba. Az elkészült településképi anyagot jó kiindulási alapnak tekinti, azon változtatást most nem javasol. Felhívta a figyelmet a jegyzék összeállításának fontosságára.

Megkérdezte, hogy az előterjesztéssel és a csatolt rendelettervezettel, valamint a Településképi Arculati Kézikönyvvel kapcsolatban van-e további kérdés, észrevétel, javaslat. Újabb hozzászólás nem lévén kérte, aki az előterjesztés mellett megfogalmazott határozati javaslattal egyetért, kézfelemeléssel jelezze. A szavazást követően megállapította, hogy

**Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi döntést hozta:**

### **153/2017. (XI. 08.) képviselő-testületi határozat**

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megvitatta az elkészült településképi rendelettervezet véleményezésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

- 1./ Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi rendelettervezetet véleményezésre történő megküldéshez elfogadta.
- 2./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről az A.D.U. Építész Iroda Kft. ügyvezetőjét, Gajdos István okl. építésmérnököt és Gubán Sándor települési főépítészt tájékoztassa, valamint a kézikönyv véleményezési területre történő feltöltéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Lehota Vilmos polgármester

### **Lehota Vilmos polgármester**

A továbbiakban ismertette a Településképi Arculati Kézikönyv közszemlére bocsájtásával kapcsolatban, hogy a lakosság számára megismerhetővé kell tenni. A Településképi Arculati Kézikönyv részét képezi annak a szabályozási eszközkörnek, melyet a rendeletalkotással fog szabályozni a Képviselő-testület.

Felkérte a településmérnököt, hogy szóban tájékoztassa a Képviselő-testületet a beérkezett kiegészítési igényekről.

### **dr. Gajdos István településmérnök**

Szóbeli kiegészítésként előadta, hogy terjedemes a feldolgozott anyag. A Kézikönyv összeállításának szerkezeti tematikáját ismertette. Kiemelte a főépítész által is nevesített hiányosságot, azaz a település külterületei tájépítészeti felmérésének hiányát, mely az ülés időpontjára már elkészült. Javasolta a kiegészítés beemelését a Kézikönyvbe. További kiegészítésként elkészült növénytelepítés, tájértékű elemeinek felsorolása is. Véleménye szerint a település arculatát, a település belső területeihez tartozó elemek határozzák meg. Elmondta, hogy javításra kerültek a területmegjelöléseket tartalmazó kül- és belterületi térképvázlatok, így minden terület megkapta a megfelelő besorolását.

Elmondta, hogy a Kézikönyv címlapja is módosult, a nyelvtani hibák is javításra kerültek, a kézikönyvben a fotók is frissültek. A település légifotójával kapcsolatban a főépítész nemtetszésének adott hangot. Sajnálataát fejezte ki, de újabb fotó nem áll rendelkezésre.

**Kósa Attila képviselő**

Hozzászólásában jelezte, hogy a kiküldött anyagban továbbra is több helyesírási hibát talált, melyeket oldalszám szerint ismertetett.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Megköszönte az észrevételeket, melyeket feljegyzett és ígéretet tett a javítások elvégzésére.

**Lehoczki Zoltán képviselő**

Megkérdezte, hogy minden terület kapott megjelölést?

**dr. Gajdos István településmérnök**

Válaszában elmondta, hogy a szántóként művelt területek nem kerültek besorolásra. Elsődlegesen a beépítési sávokban lévő területrészek kerültek besorolásra.

**Tóth József képviselő**

Hozzászólásában elmondta, hogy tudomással bír arról, hogy van olyan terület, mely nem tartozik a Szőke Ferenc utcához, mert arról bejáróval nem rendelkezik, azonban az ingatlanra telekadó került kivételre.

*Szabó Gyula 18:03 órakor elhagyta az üléstermet*

Amennyiben a tulajdonos értékesíteni kívánja az ingatlant, és megtekinti a Kézikönyvet, ott az ingatlan nem került besorolásra. Úgy vélte, az ingatlan tulajdonosának ebből kára, hátránya származhat.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Válaszában elmondta, hogy a beépítésre szánt terület ettől még nem változik, azt a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza. Véleménye szerint kára nem származhat a tulajdonosnak abból, ha a terület nem került besorolásra, hiszen ez egy tájékoztató elem csupán.

*Szegedi Csaba 18:05 órakor elhagyta az üléstermet*

**Lehoczki Zoltán képviselő**

Hozzászólásban jelezte, hogy nem pontosan érti a rendelet és a Kézikönyv közötti kapcsolatot. Elmondta, hogy a Kézikönyv ajánlást tartalmaz, betartására kötelezettség nem állapítható meg. A rendelet azonban kötelezettségeket állapít meg. Megkérdezte, hogy a Kézikönyv ajánlásait kötelezettségnek tekinti a rendelet?

**dr. Gajdos István településmérnök**

Válaszában elmondta, hogy ilyen értelemben igen. A Kézikönyvben nem jogszabályként szerepel, hanem leíró jelleggel, hogy melyek azok a még kezelhető, jónak tartott, elfogadott, ajánlott stílusjegyek, melyek az épített örökséget megőrzik.

**Lehota Vilmos polgármester**

Elmondta, hogy azok a most nem színezett, nem besorolt ingatlanok nem az utcaképhez tartoznak. Amennyiben azok is utcafrontként a település arculatát alakítják, úgy szükségessé válik az utca besorolása.

**Tóth József képviselő**

Válaszában elmondta, hogy háttér információk hiányában, csak a Kézikönyvben található információk ismeretében nem egyértelmű egy-egy ingatlan be-, vagy be nem sorolásának oka.

**Lehota Vilmos polgármester**

Megjegyezte, hogy a Kézikönyv ajánlása, hogy mely településrészen milyen típusú ingatlan építése javasolt.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Modern szóhasználattal guide- típusúnak, idegenforgalmi útmutatónak nevezte a Kézikönyvet.

*Szabó Gyula 18:08 órakor visszaérkezett az ülésterembe*

Az anyagot a község honlapján közzé kell tenni, innen a Gomba település iránt érdeklődők letölthetik, megnézhetik, és egyfajta képet már kapnak a faluról.

Megkérdezte a Képviselő-testület tagjaitól, hogy van-e olyan dolog, amely nem került még be az anyagba és szeretnék, hogy a Kézikönyv tartalmazza, vagy egy már benne lévő anyagrész másként, más formában jelenjen meg?

**Lehota Vilmos polgármester**

Kiegészítette a kérdést azzal, hogy a Kézikönyv egyes elemeinek fajsúlyosságát megfelelőnek tartja-e a Képviselő-testület?

**dr. Gajdos István településmérnök**

Véleménye szerint nem egyértelmű a munkafolyamat eredője, sem a kiadott segédletek, tájékoztatók. Példaként említette a zöldterületekkel kapcsolatos kettőséget, nem egyértelműsíthető a meghatározás a település természeti adottsága, mely vagy beletartozik az település arculatába vagy nem. Emlékei szerint a hosszú parasztudvaroknál a hátsó haszonkertek előtt évelő, virágos kertek díszítették a házakat, utcát, ez mára eltűnt. Úgy vélte ösztönözni kellene a település lakói ennek újraélesztésére.

**Lehota Vilmos polgármester**

Határozati javaslatként fogalmazta meg a kiegészített anyag véleményezésre történő felterjesztését. Emlékeztetett arra, hogy 1 év múlva összegezni szükséges a kialakult gyakorlatot, annak hibáit, hozzászólásokat, véleményeket, melyek alapján a rendelet módosítása is szükségessé válhat.

**Tasi Péter alpolgármester**

Tóth képviselő hozzászólásával kapcsolatosan tette fel azt a kérdést, hogy hibát követ-e el a Képviselő-testület, ha eleve besorolja a településen található területeket? Egyetértett Tóth képviselővel abban, hogy a Kézikönyvet tanulmányozó számára az tűnik fel, hogy egy terület nem kapott besorolást, színezést. Véleménye szerint ebből származhat hátránya ezen ingatlan tulajdonosainak. Adott településrészek besorolásán változtatni később is tud a Képviselő-testület. Javasolta, hogy az ilyen ingatlanok ajánlása az új beépítésre szánt terület besorolást kapja.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Megjegyezte, hogy Tasi Péter alpolgármester kérése beépíthető a Kézikönyvbe.

**Lehoczki Zoltán képviselő**

Támogatta az alpolgármester javaslatát, mely szerint kerüljenek a belterületi ingatlanok valamilyen besorolás alá.

**Tóth József képviselő**

Etikusnak tartotta az alpolgármester javaslatát.

**Lehota Vilmos polgármester**

Megállapított, hogy a Képviselő-testület tagjai egyetértettek az alpolgármester javaslatával. Elmondta, hogy a Bercsényi utca teljes szakasza régi kertvárosi besorolást kapott, azonban az utca végén lévő terület nem ilyen jellegű. Megfontolandónak tartja a Bercsényi utca utolsó lakóháza és a fenti szabad telkek besorolása változzon meg új kertvárosias besorolásra.

**Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Megkérte a polgármestert, hogy pontosítsa az érintett szakasz lehatárolását.

**Lehota Vilmos polgármester**

Elmondta, hogy a Bercsényi utca végén lévő kanyartól változna a besorolás.

**Lehoczki Zoltán képviselő**

A Kézikönyv zöldfelületi részeihez kívánt hozzászólni. Elmondta, hogy a Kézikönyv lombos fákat nevesít, megkérdezte, hogy az udvarokon lévő fenyők tájidegen kategóriába tartoznak?

**dr. Gajdos István településmérnök**

Határozott nemmel válaszolt. A fenyő nem tájidegen, a tuját azonban annak tartotta.

**Tóth József képviselő**

Támogatta a Bercsényi utca végi besorolás változtatását. Megjegyezte, hogy további két helyrajzi szám azonban még található ott.

**Lehota Vilmos polgármester**

Tájékoztatta Tóth képviselő urat, hogy az a terület egybefüggő. Térképvázlaton egyeztették az ingatlanokat, pontosították a besorolás helyes vonalát.

**Tasi Péter alpolgármester**

Hozzászólásában elmondta, hogy a besorolás szerint, Farkasd is erdő és szántóként van jelölve.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Elmondta, hogy az ábrázolás technikai problémája miatt nem látható a pontos besorolás, a lépték nagysága nem elegendő, a dokumentációban A4-es méretben kell feltüntetni a vázlatot.

**Tasi Péter alpolgármester**

Javasolta a Farkasdi településrész besorolásának külön kivétítésként történő megjelenítését.

**Lehota Vilmos polgármester**

Hozzátette még, hogy Tete puszta építési területinek besorolásáról is készüljön hasonló térképvázlat.

**Tasi Péter alpolgármester**

Elmondta, hogy Farkasdon az lakóingatlanok előkertje nagy, úgy vélte, hogy ennek megőrzése fontos, ezért nem támogatja a szántóként történő besorolást.

**dr. Gajdos István településmérnök**

Elmondta, hogy az elhangzott kérések alapján a módosítások a Kézikönyvbe átvezetésre kerülnek.

### **Tasi Péter alpolgármester**

Javasolta a Horgásztó bal partján, a Horgász Egyesület székházától található pár ingatlan üdülő besorolásnak megfelelő felvezetését a térképvázlaton, hiszen ezek jelenleg is üdülőként üzemelnek,.

### **Kósa Erzsébet Anikó jegyző**

Tájékoztatta az alpolgármestert, hogy annak a területnek az üdülő övezeti besoroláshoz a HÉSZ-t kellene módosítani, azonban ez a változás most nem vezethető át a HÉSZ-en, csak a TAK-kal összefüggésben lévőeket lehet a HÉSZ-ben hatályon kívül helyezni.

### **dr. Gajdos István településmérnök**

Hozzátette, hogy a térképen ettől függetlenül lehet jelölni, csak megtévesztő lehet.

### **Tasi Péter alpolgármester**

Elmondta, hogy a meglévő épületekre lehet ajánlás, a jelleg szerinti besorolás és nem a HÉSZ szerint nyilvántartott üdülő terület.

### **dr. Gajdos István településmérnök**

Arra figyelmeztetett, hogy ez vissza is üthet, hiszen érv lehet a lakók kezében.

### **Lehota Vilmos polgármester**

Javasolta, a Helyi Építési Szabályzat módosítása során kerüljön napirendre a terület besorolásának megváltoztatása.

Megkérdezte, hogy az előterjesztéssel és a Településképi Arculati Kézikönyvvel kapcsolatban van-e további kérdés, észrevétel, javaslat. Hozzászólás nem lévén összegezte a Képviselő-testület által megfogalmazott kéréseket, melyek korrekciójának elvégzését kérte a településmérnöktől.

További hozzászólás nem lévén kérte, aki az előterjesztés mellett megfogalmazott, TAK véleményezésre történő feltöltését tartalmazó határozati javaslattal egyetért, kézfelemeléssel jelezze. A szavazást követően megállapította, hogy

**Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi döntést hozta:**

#### **154/2017. (XI. 08.) képviselő-testületi határozat**

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megvitatta az elkészült Településképi Arculati Kézikönyv véleményezésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

- 1./ Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településképi Arculati Kézikönyv tervezetét véleményezésre történő megküldéshez elfogadta.
- 2./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről az A.D.U. Építész Iroda Kft. ügyvezetőjét, Gajdos István okl. építészmérnököt és Gubán Sándor települési főépítészt tájékoztassa, valamint a kézikönyv véleményezési felületre történő feltöltéséről gondoskodjon.

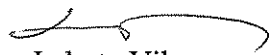
Határidő: azonnal

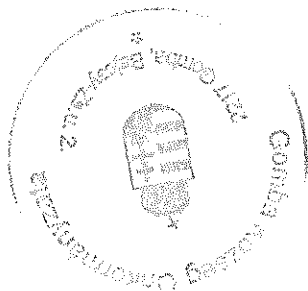
Felelős: Lehota Vilmos polgármester

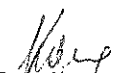


**Lehota Vilmos polgármester**

Megkérdezte, hogy a képviselők részéről az ülés keretében van-e további kérdés, észrevétel, javaslat? További hozzászólás nem lévén megköszönte a részvételt és a rendkívüli nyilvános ülést 18<sup>30</sup> órakor bezárta.

  
Lehota Vilmos  
polgármester







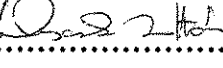
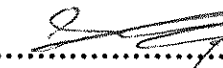
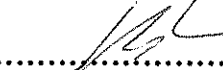

  
Kósa Erzsébet Anikó  
jegyző

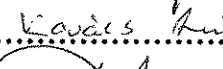
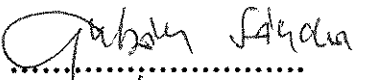
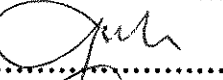
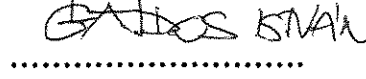



## Jelenléti - ív

Készült Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2017. november 08. napján 17<sup>00</sup> órai kezdettel megtartott rendkívüli nyilvános ülésén

<b>Lehota Vilmos</b>	<b>polgármester</b>	
<b>Tasi Péter</b>	<b>alpolgármester</b>	
<b>Kósa Erzsébet Anikó</b>	<b>jegyző</b>	
<b>dr. Veres Ildikó</b>	<b>aljegyző</b>	

<b>Kósa Attila</b>	<b>képviselő</b>	
<b>Lehoczki Zoltán</b>	<b>képviselő</b>	
<b>Szabó Gyula</b>	<b>képviselő</b>	
<b>Szegedi Csaba</b>	<b>a Pénzügyi Bizottság elnöke</b>	
<b>Tóth József</b>	<b>képviselő</b>	

<i>Kovács Anita</i>		
	<i>főjegyző</i>	
	<i>tanács</i>	





# Gomba Község Polgármesterétől

2217 Gomba, Bajcsy-Zs. u. 2.

Tel: (29) 633-061 - Fax: (29) 433-894 - e-mail: polgarmester@gomba.hu

## MEGHÍVÓ

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2017. október 8-án (szerdán) 17<sup>00</sup> órai kezdettel rendkívüli nyilvános ülést tart**, melyre ezúton meghívom.

Az ülés helye: Községháza tanácsterme (2217 Gomba, Bajcsy-Zsilinszky u. 2.).

### NAPIRENDI PONT:

- Javaslat a településképi rendelet-tervezet és a településképi arculati kézikönyv véleményezésre történő feltöltésére**  
Előterjesztő: polgármester  
Előkészítő: jegyző  
Véleményező: bizottsági vélemény nem szükséges

Gomba, 2017. november 6.

Tisztelettel:



Lehota Vilmos sk.  
polgármester



## **ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2017. november 8-i rendkívüli nyilvános ülésére

**Tárgy:** Javaslat a településképi rendelet-tervezet és a településképi arculati kézikönyv véleményezésre történő feltöltésére

Előterjesztő: Lehota Vilmos polgármester

Előkészítő: Kósa Erzsébet Anikó jegyző

Iktatószám: G/...../2017.

### **Tisztelt Képviselő-testület !**

Az ADU Építésziroda Kft. a tervezési szerződés alapján a Képviselő-testület rendelkezésére bocsátotta a már korábban megvitatott településképi arculati kézikönyv és a hozzá szorosan kapcsolódó településképi rendelet tervezetét, melyet előterjesztésemhez csatoltam. A településképi rendelettervezetbe a helyi építési szabályzatból (a továbbiakban: HÉSZ) egyes témakörök áthelyezésre kerültek, így a HÉSZ módosítása is elkerülhetetlen.

Csatolom előterjesztésemhez a HÉSZ módosítást követően egységes szerkezetbe foglalt alaprendelet tervezetét is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a megküldött dokumentumot áttekinteni, javaslatával, észrevételeivel kiegészíteni, és a főépítési véleményezésre történő megküldéséről döntését meghozni szíveskedjen.

Gomba, 2017. november 6.

Tisztelettel:

Lehota Vilmos sk.  
polgármester

### **Határozati javaslat**

.../2017. (X. 26.) képviselő-testületi határozat

Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megvitatva az elkészült Településképi Arculati Kézikönyv véleményezésére vonatkozó javaslatot és az alábbi határozatot hozza:

- 1./ Gomba Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településképi Arculati Kézikönyv és a településképi rendelettervezetet véleményezésre történő megküldéshez elfogadta.
- 4./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy döntéséről az A.D.U. Építész Iroda Kft. ügyvezetőjét, Gajdos István okl. építészmérnököt és Gubán Sándor települési főépítészt tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: Lehota Vilmos polgármester





**1. napirendi pont előterjesztésének melléklete**

Gomba Község Önkormányzatának  
Képviselő-testülete  
2217 Gomba, Bajcsy-Zs. u. 2.



**Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2017. (XII. ....) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

A rendelet kihirdetése  
2017. december .....-én megtörtént.

Gomba, 2017. december ...

Kósa Erzsébet Anikó sk.  
jegyző

**Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2017. (XII.....) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

Gomba Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazása alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában szereplő feladatkörében eljárva a településkép védelméről a következőket rendeli el.

**I. FEJEZET**

**BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet célja**

1. § (1) E rendelet célja – Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületének (a továbbiakban: Önkormányzat) a település helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) előírásaival összhangban – Gomba Község sajátos településképének védelme és alakítása, építészeti örökségének védelme
- a) a településkép-védelem elemeinek,
  - b) a településképi követelményeknek,
  - c) az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszernek, valamint
  - d) az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközöknek a meghatározásával.

**2. A rendelet hatálya**

2. § (1) A rendelet területi hatálya Gomba község közigazgatási területére terjed ki.  
(2) A rendelet személyi hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre.  
(3) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed
- a) a jogszabályban meghatározott építési tevékenységre, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentáció készítésére,
  - b) meglévő építmény rendeltetésének – részben vagy egészben – történő megváltoztatására,
  - c) a közterületeken és közterületekről látható magánterületeken reklám, reklámhordozó vagy cégér elhelyezésére, fenntartására,
  - d) a védetté nyilvánított, illetve védetté nyilvánítani tervezett értékekre.
3. § A rendelet hatálya nem terjed ki a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény hatálya alá tartozó eljárásokra.

**3. Értelmező rendelkezések**

4. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Építmény*: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Étv.) 2. § 8. pontja szerinti építési tevékenységgel létrehozott, illetve késztermékként az építési helyszínre szállított, – rendeltetésére,

szerkezeti megoldására, anyagára, készültségi fokára és kiterjedésére tekintet nélkül – minden olyan helyhez kötött műszaki alkotás, amely a terepszint, a víz vagy az azok alatti talaj, illetve azok feletti légtér megváltoztatásával, beépítésével jön létre (az építmény az épület és műtárgy gyűjtőfogalma).

2. *Építészeti érték:* az Étv. 2. § 32. pontjával összhangban az épített környezet minden olyan tárgyi és szellemi (építészettörténeti, építőművészeti, műszaki-tudományos) építészeti minőséggel rendelkező alkotásokban megjelenő értéke, amelyben a mindenkori társadalom – ezen belül a helyi közösségek – identitása és alkotóképessége fejeződik ki.
3. *Építészeti örökség:* az Étv. 2. § 33. pontja szerinti, az épített környezet maradandó építészeti értéket is képviselő elemeinek (építmény, épületegyüttes, táj- és kertépítészeti alkotás) összessége – annak minden beépített alkotórészével, tartozékával és berendezésével együtt.
4. *Épület:* az Étv. 2. § 10. pontja szerinti, jellemzően emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény, amely szerkezeteivel részben vagy egészben teret, helyiséget vagy ezek együttesét zárja körül meghatározott rendeltetés vagy rendeltetésével összefüggő tevékenység, avagy rendszeres munkavégzés, illetve tárolás céljából.
5. *Helyi egyedi védettségű építmények:* azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos településkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.
6. *Helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezete:* az ingatlan, amelyen a helyi egyedi védettségű építmény található.
7. *Helyi egyedi védettségű épületegyüttesek:* azoknak az ingatlanoknak a körülhatárolt, vagy meghatározott csoportja, amelyeken jellemzően az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei állnak és azok történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari szempontból jelentősek, településszerkezeti, településképi szerepük meghatározó – akkor is, ha nem minden egyes alkotóelemük rendelkezik építészeti értékkel –, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.
8. *Helyi védettségű építészeti érték károsodása:* minden olyan beavatkozás, ami a védett építészeti érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.
9. *Helyi védettségű építészeti örökség:* Gomba község építészeti örökségének a Képviselő-testület által védelem alá helyezett kiemelkedő építészeti értékű építményei, épületegyüttesei.
10. *Kubatúra:* A határoló falak és a tető által közbezárt tér.
11. *Látványterv:* a jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.
12. *Új hozzátétel:* az építészeti örökségvédelem alatt álló építmény kiegészítése, bővítése, olyan épületrésszel, épület tartozékkal, amely korábban nem tartozott a védett építményhez.
13. *Védett érték:* a különleges oltalmat igénylő, építészeti, építészettörténeti, településtörténeti szempontból védelemre érdemes épületek, épületegyüttesek, épített környezetek.

## II. FEJEZET

### A HELYI VÉDELEM

#### 4. A helyi védelem feladata

5. § (1) A helyi védelem feladata
- a) a védett érték körének számbavétele és meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása és a védetté nyilvánítás megszüntetése, nyilvántartása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése;
  - b) a védett értékek károsodásának megelőzése, a károsodás veszélyének elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentése vagy megszüntetése, helyreállítása, újjáépítése.
6. § A helyi védelemre vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni az országos építészeti örökség a műemléki, természetvédelmi és egyéb védettséget tartalmazó nyilvántartásba vett kiemelkedő, nemzeti értékű elemekre.

#### 5. Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

7. § (1) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes-, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti.
- (2) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) egyedi építmények, épületek esetén:
    - aa) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
    - ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-illetve telekrész),
    - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (fotók, irodalom),
    - ad) a kezdeményezés indokolását,
  - b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
    - ba) az együttes megnevezését,
    - bb) körülhatárolását,
    - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,
    - bd) a kezdeményezés indokolását.
- (3) A helyi védetté nyilvánítással kapcsolatos döntés előkészítéséről szakértő bevonásával a főépítész gondoskodik.
8. § (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:
- a) a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,
  - b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően a műemlékvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint szakértő véleményét.
- (2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
- (3) A helyi védetté nyilvánítási-, és annak megszüntetésére irányuló eljárás során érdekeltnek kell tekinteni:
- aa) a védetté nyilvánítást, vagy annak megszüntetését kezdeményezőt,
  - ab) a helyi védelem alá helyezendő, vagy helyi védelem alatt álló ingatlan tulajdonosát,
  - ac) a helyi védelem alá helyezendő, vagy helyi védelem alatt álló ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal

- (4) A helyi védetté nyilvánítási, és annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az alábbiak szerint kell értesíteni:
  - a) az egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban kézbesíteni kell,
  - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos módon történő kihirdetéssel; helyben szokásos módon történő kihirdetésnek minősül a Gombai Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő értesítés hirdetmény formájában történő kifüggesztése és annak az önkormányzat hivatalos honlapján történő megjelenítése,
  - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,
  - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket megtörténtnek kell tekinteni a d) pontban meghatározott helyben szokásos módon történő kihirdetéssel.
- (5) A (4) bekezdés szerint értesített érdekeltek a védetté nyilvánítási, és annak megszüntetésére irányuló eljárás során a kezdeményezéssel kapcsolatban az értesítés kézhezvételétől, a hirdetmény kifüggesztésétől számított 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (6) A védetté nyilvánításra, és annak megszüntetésére irányuló javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 nap időtartamra hirdetményben ki kell függeszteni, a kifüggesztés időtartamába a kifüggesztés és a levétel napja nem számít bele.
- (7) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:
  - a) az érdekelteket;
  - b) az illetékes földhivatalt,
  - c) az illetékes építésügyi hatóságot,
  - d) területi védelemnél az érdekelt közműveket.

## **6. A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása**

- 9. §**
- (1) A védett értékek megfelelő karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
  - (2) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
  - (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek mellett – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
  - (4) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.

## **7. Védett értékek lebontása**

- 10. §** (1) Védett építmény részleges vagy teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.

- (2) A bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése vagy részleges bontás esetén azok megőrzése indokolt esetben előírható.
- (3) Védett építmény csak a védettség megszüntetését engedélyező irat jogerőre emelkedése után, vagy életveszélyessé nyilvánítása esetén bontható.
- (4) A bontási dokumentáció 1 példányát a bontást engedélyező hatóságnak meg kell küldeni a Gombai Polgármesteri Hivatal irattára számára.

## **8. Helyi területi védelem**

- 11. §** (1) A helyi területi védelem a település hagyományos telekszerkezetének, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmét szolgálja.
- (2) A területi védelem kiterjed:
- a) a településszerkezetet meghatározó közterületekre, utcahálózatra, azok burkolataira
  - b) telekszerkezetre, ingatlanokra
  - c) a területen található zöldfelületi elemekre
  - d) a településképet meghatározó épületekre, építményrészekre, a hagyományos színvilág együttesre.
- 12. §** (1) Az önkormányzat a település hagyományos telekszerkezetű és beépítési módú jellegzetes településképű területeire helyi területi védelmet állapít meg.
- (2) Az Önkormányzat a helyi területi védelem alatt álló területek jegyzékét – elnevezés, lehatárolás részletezettséggel –, valamint a helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolását az 1. mellékletben állapítja meg.
- (3) Az Önkormányzat az általa (2) bekezdéssel megállapított helyi területi védelem alatt álló területekről kataszteri lapokból álló nyilvántartást vezet.
- 13. §** (1) A helyi területi védelemmel érintett ingatlanok esetén az alábbi településképi követelmények figyelembe vételével kell eljárni:
- a) helyi védelem alatt levő területen egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület létesítése esetén a történeti építési vonalakra utalni kell, homlokzatképzés, tömegtagolás, elhelyezés;
  - b) a területen a település helyi karakterének kialakítása, a hagyományörző arculatteremtés érdekében a környezettől idegen anyaghasználat, formai-, építészeti megoldás nem alkalmazható, az a meglévő épületek, építmények részleges homlokzati felújítása során sem megengedett;
  - c) új épület, épületrész építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell meghatározni és kialakítani:
    - ca) a tető hajlásszögét,
    - cb) a tetőgerinc irányát, a tetőidom formáját
    - cc) a nyílászárók méretét és formáját, anyagát, arányát és színezését
    - cd) a kerítést,
    - ce) az alkalmazott homlokzati építőanyagok típusát, textúráját,
    - cf) az építmények homlokzati színezését.
- (2) Helyi védelem alatt lévő területen épületet vagy építményt érintő építési tevékenység végzése csak az épület részletes felmérését követően elkészített kivitelezési tervdokumentáció alapján, a hagyományos építési módhoz történő illeszkedés igazolása esetén lehetséges. Az igazolást a település főépítésze adja ki.

## 9. Helyi egyedi védelem

- 14. §** (1) Az Önkormányzat helyi egyedi védelmet állapít meg az építészeti szempontból különösen értékes azon
- építményre, mely különösen értékes, utcaképet meghatározó kubatúrával, tömegképzéssel és építészeti részletekkel rendelkezik,
  - épületre, mely egésze, vagy annak egyes részlete illeszkedik a település hagyományához.
- (2) A helyi egyedi védelem a 2. mellékletben felsorolt értékekre terjed ki.
- (3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményre, épületre vonatkozó építési követelményeket e rendelet határozza meg.
- 15. §** (1) E rendelet 2. mellékletében szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületet a tulajdonosa köteles megfelelően karbantartani, állapotát megőrizni.
- (2) Helyi egyedi védelem alatt álló építményhez, épülethez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.
- (3) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületet lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.
- 16. §** A helyi egyedi védelem alatt álló építmények, épületek használata és fenntartása során biztosítani kell azok építészeti értékeinek megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.
- 17. §** (1) A helyi egyedi védelem alatt álló építményt, épületet érintő építési tevékenység során még részlegesen sem engedélyezhető az építmény, épület olyan jellegű átalakítása, bontása, amely megváltoztatja az utcaképet illetve az utcai homlokzatot.
- (2) Amennyiben az építmény, épület állagromlása következtében felmerül az élet-, vagy közbiztonság veszélyeztetésének lehetősége, az építményre, épületre, vagy azok egy részére a helyi védelem megszüntetése kérhető szakértői véleményre alapozva. Az életveszélyessé nyilvánítás esetét kivéve az elbontására csak a védelem feloldását követően adható ki engedély. A védelem feloldásának feltételeként egyes épületrészek vagy tartozékok megőrzése, illetve az új épületbe való beépítésének kötelezettsége előírható.
- 18. §** Az épületek átalakítása, részleges vagy teljes bontása, korszerűsítése vagy bővítése során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről, az új épület tömegével és a beépítés módjával követni kell az eredeti épület tömegének és utcai megjelenésének jellemzőit, részleteiben az érték-kataszterben megjelölt értékes elemeket tartalmaznia kell.

### III. FEJEZET

#### TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

##### 10. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

19. § (1) A településképi szempontból meghatározó területek a település jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó jellemzőkkel bíró, lehatárolható településrészek.
- (2) Az Önkormányzat településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján a településképi szempontból meghatározó területeket az e rendelet 3. mellékletében rögzített területi lehatárolással érintett ingatlanokra állapítja meg.

### IV. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

##### 11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

20. § (1) A település bel- és külterületén új lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények színezése - a reklámtábla vagy egyéb nemzeti szabványokban meghatározott kötelező színkóddal készülő építmények kivételével- csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki, élénk feltűnő színű homlokzatszínezés nem megengedett. Javasolt a fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téгла és terrakotta vörös és a pasztell zöld színek alkalmazása.
- (2) Lakó és településközponti vegyes területeken a tetőfelületek fedése amennyiben a területre érvényes sajátos helyi előírás, másként nem rendelkezik, csak égetett agyag- vagy betoncserep fedés lehet, az égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalatai színében. A kiegészítő tetőfelépítményeknél a tetőfelület 25%-ig a héjalás és a tetőfedéshez igazodó, nem fényes felületű egyéb fedés is megengedett. Alkalmazható a hagyományos korcolt lemezfedés és annak korszerűbb változatai, világosszürkétől a sötétszürke árnyalatokig és patinázott felülettel.
- (3) Gazdasági épületeken megengedett a cserepes lemez alkalmazása is, de színezése csak a természeti színekhez alkalmazkodó, matt felületű lehet.
- (4) Meghatározott övezetekben a lapos tető és a zöld-tető is megengedett. Tetőfelújítás esetén, amennyiben a tető szerkezete és hajlásszöge indokolja egyéb tetőfedő anyag is alkalmazható, kivéve hullám és sík eternit pala, bitumenes zsindeley, valamint műanyag sík és hullámlemez.
- (5) A kertvárosi karakterű lakóterületeken kizárólag természetes kő, téгла, vakolat, fa anyaghasználatallal kell kialakítani az épületek külső homlokzatát,
- (6) Tilos a homlokzaton az ipari jellegű nagytáblás fémlemez burkolat alkalmazása.
- (7) Tető hajlásszögének meghatározásánál igazodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez.
- (8) Tiltott díszítő elemként vékony burkolólapok, hasított kőburkolat elhelyezése az ablakok körül.



- (9) Lapostető felső rétege járható burkolat, fenntartható zöldtető vagy min. 5 cm vastag kavicsréteg lehet.
- (10) Utcai homlokzaton szerelt kémény, gépészeti berendezés, klíma kültéri egység nem jelenhet meg.
- (11) Lejtős terep esetében a lejtő felőli homlokzat tényleges magassága nem haladhatja meg a 6,00 métert.
- (12) Lakóterületen nem helyezhető el 6 méternél magasabb zászlórúd, antenna és szélkerék.

## **12. A helyi területi védelem alatt álló területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

**21. §** Az Önkormányzat területi építészeti követelményeket határoz meg a rendelet 22. §-ával az általa az 1. mellékletben rögzített, helyi területi védelem alatt álló területek vonatkozásában, amennyiben az adott területre nem vonatkozik egyéb, szigorúbb, vagy más feltételeket meghatározó építészeti követelmény.

**22. §** (1) A helyi védelemben részesülő épületek vagy azok egyes részletei építészeti szempontból értékesek, kialakításuk illetve megjelenésük illeszkedik a települési hagyományokhoz. Az épületek átalakítása során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről úgy, hogy a beavatkozás ne változtassa meg az utcaképet, illetve az utcai homlokzatot, továbbá biztosítani kell az új építményeknek a jellegzetes településképből, valamint az épített és természetes környezetben való megjelenését.

- (2) Az 1. mellékletben meghatározott területen épületet elhelyezni
  - a) oldalhatáron állóan, de az utcafronton zárt sorú csatlakozás szerint, azaz „L” alakú hajlított házként, vagy
  - b) oldalhatáron állóan, az utcafronton épülethézaggal,
  - c) zárt sorú csatlakozás szerint, vagy
  - d) ahol a telek kialakult beépítése oldalhatáron álló, és a szomszédos telekhatáron álló épület tetőzete utcára merőleges nyeregtetős, ott, ha a zárt sorú összeépülés esetén a csatlakozás műszakilag nem megoldható, vagy kedvezőtlen településképi eredménnyel jár, akkor az utcafronton is csak épülethézag betartásával szabad az utcavonalon álló épületet elhelyezni.
- (3) Előkertet az utcára jellemző állapot szerint lehet kialakítani, figyelembe véve az érintett utcaszakasz legalább 2-2 szomszédos telkének kialakult beépítését. Ahol az érintett utcaszakaszon az épületek az utcavonalon állnak, ott az új épületet is oda kell helyezni.
- (4) Az egységes utcakép érdekében amennyiben az utcában egységes fafaj található, azt meg kell őrizni, illetve az elpusztult egyedeket ugyanolyan egyeddel kell pótolni.
- (5) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.

### **13. Helyi területi védelem alatt álló területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 23. §** Az Önkormányzat egyedi építészeti követelményeket határoz meg a rendelet 24. §-ával az általa a 1. mellékletben rögzített, helyi területi védelem alatt álló területek vonatkozásában, amennyiben az adott területre nem vonatkozik egyéb, szigorúbb, vagy más feltételeket meghatározó építészeti követelmény.
- 24. §**
- (1) A helyi karakter és hagyományörző arculatteremtés érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, sem új épület létesítése, sem a meglévő épületek, építmények részleges felújítása során.
  - (2) A hagyományos épület bővítése esetén az új épületrészt a meglévő épülethez igazodva kell kialakítani, oly módon, hogy a meglévő kerítést is figyelembe kell venni.
  - (3) A homlokzatok felületi anyaga természetes kő, vakolat, vagy meszelt – festett téglá lehet.
  - (4) A homlokzatok színezése fehér, szürkével illetve sárgával tört fehér, szürke, okkersárga illetve világoszöld vagy azok árnyalatai illetve terrakotta lehet.
  - (5) A kovácsoltvas és díszmű-lakatos kapuk, kerítések és tagozatok színezése zöld és fekete, valamint barna lehet.
  - (6) Az ablakok és ajtók az utcai homlokzaton csak fa szerkezetűek lehetnek, színezésük fehér, zöld, középbarna, sötétbarna, szürke és natúr fa lehet.
  - (7) A lábazat anyaga terméskő, vagy vakolt felületű, a tető anyaga égetett agyagcserép lehet.
  - (8) A tető hajlásszöge 35 - 45° közötti lehet.
  - (9) A védett falusias területen gépkocsi tároló ajtó nem alakítható ki az épület utca felőli homlokzatán.
  - (10) A kerítések és kapuk anyaga fa, természetes rakott kő, illetve kőburkolatú lehet, vagy falazott vakolt, meszelt – festett kivételű. Az áttört kerítés lábazata és oszlopa hasonló kivételű lehet, míg a kerítésmező és a kapuzat készüljön fa, vagy díszmű-lakatos szerkezettel. A tömör kerítések magassága legfeljebb 1,7 méter lehet.

### **14. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

- 25. §** Az Önkormányzat területi építészeti követelményeket határoz meg a rendelet 26. §-ával az általa a 3. mellékletben rögzített, településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában, amennyiben az adott területre nem vonatkozik egyéb, szigorúbb, vagy más feltételeket meghatározó építészeti követelmény.
- 26. §**
- (1) Eltérő beépítési módú telkek találkozásánál a kialakult, legalább 90 %-ban beépült övezetekben, a telkek beépítési módjára az illeszkedési szabályok az irányadók.
  - (2) A közterületek felőli utcakép védelme, valamint a különböző, telken belül elhelyezhető zavaró és védendő funkciók telekszomszédok közötti hatásainak csökkentése érdekében az építményeket fő- és mellékrendeltetés szerint főrendeltetésű építményekre és mellékrendeltetésű építményekre kell osztani.
  - (3) Egyéb szabályozási előírás hiányában a telkek vagy építési hely utca felőli részére csak főrendeltetésű építmény helyezhető el.

- (4) Mellékrendeltetésű építmény csak akkor építhető, ha a telken már van főrendeltetésű építmény.
- (5) A nyílt felszíni vízelvezető csatornákat, árkokat gyepesíteni kell.
- (6) A meglévő utcafásítások megőrzendők.
- (7) A belterületi, legalább 12,00 méter széles szabályozási szélességgel rendelkező kiszolgáló utak zöld sávjának kialakításakor a településre jellemző növényfajokat és – fajtákat kell alapul venni.
- (8) A közterületi parkolókat fásítottan kell kialakítani. Minden 4 parkolóhoz 1 lombos fa ültetendő.
- (9) Az ökológiai hálózat védelme érdekében a műszaki beavatkozásokat úgy kell végezni, hogy azok az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsák, az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsák, a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat ne vágják el. A műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti ökológiai kapcsolat kialakulását mesterségesen elő kell segíteni.
- (10) A táj karakterét kedvezőtlenül megváltoztató beavatkozások (építés, területhasználat) nem valósíthatók meg.

#### **15. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

- 27. §** Az Önkormányzat egyedi építészeti követelményeket határoz meg a rendelet 28. §-ával az általa a 3. mellékletben rögzített, településképi szempontból meghatározó területek vonatkozásában, amennyiben az adott területre nem vonatkozik egyéb, szigorúbb, vagy más feltételeket meghatározó építészeti követelmény.
- 28. §** (1) Eltérő övezeti előírás hiányában az egyes épületek gerincvonalának magassága az épületmagasság mértékét maximum 6,00 méterrel haladhatja meg.
- (2) Lakó- és üdülőterületeken az utcafronti kerítés csak a telek közterületi kapcsolatának biztosításával helyezhető el. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter, felülete áttört, és sövényvel együttesen telepített lehet.
  - (3) A különleges temető- és sportterületen maximum 2,1 m magas, min 50%-ban áttört kerítés helyezhető el.
  - (4) A zöldterület övezeteiben kerítés csak a játszóterek körül létesíthető, legfeljebb 1,3 méter magasságig, lábazat nélkül 80%-ban áttörten.
  - (5) A mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület övezeteiben kerítés a beépítetlen földrészleteken nem létesíthető, a beépíthető telekrész esetén kerítés csak élő sövényből, vagy fém-, illetve faanyagú, karám jellegű szerkezettel kombinálva létesíthető a beépített telek határain, vagy a telekhatáron belül; tömör lábazat nem építhető.
  - (6) A település közigazgatási területén a tető hajlásszöge 35-45 °-os lehet.

#### **16. A helyi védelemben részesülő területen lévő sajátos építményre, műtárgyra, egyéb műszaki berendezésre vonatkozó anyaghasználati követelmények**

- 29. §** (1) Közterületről látható homlokzaton és tetőfelületen nem helyezhető el
- a) napenergia gyűjtő panel, kivéve a (4) pont szerinti eseteket,
  - b) riasztó berendezés,
  - c) hőszivattyú,
  - d) klíma berendezés kültéri egysége,

- e) parabola antenna,
  - f) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés, kivéve, ha másképp nem oldható meg.
- (2) Utcai homlokzaton szerelt kémény nem helyezhető el, illetve parapetes kivezetés nem megengedett.
  - (3) Homlokzatra, beleértve a tetőzetet is, szélkerék nem szerelhető.
  - (4) Tetőzeten napenergia gyűjtő panel, napelem, napkollektor az alábbiak szerint helyezhető el:
    - a) csak tetősíokban alakítható ki, kiterjedése szabályos négyzet vagy téglalap alakú felület lehet
    - b) utcára merőleges gerincű tetőzeten az utcától a lehető legtávolabb kell elhelyezni
  - (5) Tetőzet fölé nyúló kémény csak falazott módon létesíthető, ez alól kivételt képeznek a gázkészülékek turbó kéményei.

### **17. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

**30. §** A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak elhelyezése során a 31. § előírásainak betartása kötelező.

- 31. §**
- (1) Új antenna, és átjátszó a már meglévő antenna tartó oszlopokra szerelhető fel, új önállóan álló antennatartó szerkezet a település védett területén nem helyezhető el.
  - (2) Azokon a területeken, amelyek nem állnak helyi területi védelem alatt:
    - a) bekötővezeték csak földkábelrel csatlakozhat a gerinchálózatához,
    - b) oszlopsorral nem terhelt utcában új villamosenergia, vagy hírközlő hálózat már csak földkábel fektetéssel létesíthető,
    - c) újonnan beépülő területeken az elektronikus és hírközlési hálózat felszín felett nem vezethető.
  - (3) Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak telepítése tilos a magasabb szintű tervekben védettséggel jelölt alábbi területeken:
    - a) ökológiai hálózat részét képező magterületen, ökológiai folyosón, és puffer területen,
    - b) tájképvédelmi területen,
    - c) Natura 2000 területen,
    - d) helyi területi védelem alatt álló területen és
    - e) helyi egyedi védettségű épület 100 m-es környezetében.
  - (4) Transzformátor állomás:
    - a) a helyi területi védelem alatt álló területeken nem helyezhető el,
    - b) helyi területi védelem alatt nem álló területeken kizárólag építményben helyezhető el, amelyet az adott területre előírt anyagokból kell kialakítani, és amelynek formavilága illeszkedik a településképhez.
  - (5) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozó az épületek utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhető.
  - (6) A távközlési hálózatot, létesítésekor, rekonstrukciójakor földkábelbe, alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell megépíteni. A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utca-bútorozási

lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a hírközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

### **18. A növénytelepítésre, telepített fasorokra, erdősávokra vonatkozó követelmények**

- 32. §** (1) Fasortelepítést az úrszelvény méreteinek és a légvezetékek elhelyezkedésének figyelembe vételével, egyedileg kell megtervezni.
- (2) Külterületi zöldfelületek, tájfásítás, védősávok növényzetének megtervezésekor törekedni kell a honos fajok alkalmazására.
- (3) Lombos fa pótlása csak lombos fával történhet.
- (4) Az építési telkeken növénytelepítés esetén az alábbi ültetési távolságokat kell figyelembe venni:
- a) 2 m-nél alacsonyabb lombos cserjék és oszlopos növekedésű örökzöld cserjék esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 0,5 m,
    - szomszédos épülettől 1 m.
  - b) 2 m-nél magasabb lombos cserjék esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 1,5 m,
    - szomszédos épülettől 2 m.
  - c) fatermetű fenyőfélék esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 2 m,
    - szomszédos épülettől 2,5 m.
  - d) 3 m-nél magasabbra nem növvő gyümölcs- és egyéb fák esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 1,5 m,
    - szomszédos épülettől 2 m.
  - e) 3 m-nél magasabb lombos fák esetében a minimális ültetési távolság
    - kerítéstől 3m,
    - szomszédos épülettől 3 m.
- (5) Közút területén - kivéve az országos közutak területét - 3 m-nél alacsonyabb fát, cserjét minimum 1,5; 3 m-nél magasabb növényt minimum 2,5 m távolságra lehet telepíteni az út szegélyétől.
- (6) Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a kötelezően kialakítandó zöldterület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről gondoskodni kell, melyek helyeit, fajtáját az építési engedélyezési terv helyszínrajzán fel kell tüntetni.
- (7) A zöldfelületek fenntartásáról, ápolásáról, a fa és növény egyedek kihalás utáni pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell.
- (8) Védett fa, fasorok kivágására csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben azt a fa egészségállapota megköveteli. fakivágási engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki. a kivágott fákat ugyan azon helyen, azonos fajtával pótolni kell.

**33. §** A HÉSZ-ben meghatározott Gip gazdasági terület övezetben

- 1. a gazdasági terület körül minimum 12 m széles véderdősáv telepítése szükséges,
- 2. az előkert mérete 30 m, amelyből minimum 25 m széles egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább 3 sor fa ültetésével. A fasorok között személygépkocsi parkoló létesíthető,

3. az oldalkertekben és hátsókertekben fasorok ültetendők a telekhatár mellett. Azokon a telkeken, amelyek csatlakoznak a szomszédos lakótelkekkel, legalább 10 m széles, többszintes védő zöldsáv telepítendő.
- 34. §** A HÉSZ-ben meghatározott K-R jelű különleges rekreációs- és sportterületen
1. valamennyi épület nyeregtetővel alakítandó ki. A tetőgerinc az épület tömegének hosszabbik irányával legyen párhuzamos. A tetősík lejtése 25-50 fok közötti. A tetősíkokon keresztszárny (tetőablak, erkélylefedés, stb.) kialakítható,
  2. a tetőhéjalás természetes cserép anyagú legyen.
  3. az épületlábazat – égetett, vagy homok – téglából, vagy terméskőből alakítandó ki és legalább 0,35 m magas legyen a mindenkori járdától számítva.
  4. az épületek megjelenésében vakolt, vagy a lábazathoz illeszkedő téglá, vagy terméskő legyen. A homlokzati kiegészítő burkolás, tagolás és látható szerkezet fából is készülhet, természetes színű pácolással, vagy lazúros festéssel.
  5. az épületek és építmények (kerítés, járda, pergola, stb.) kialakításánál a természetes építőanyagok színeit kell alkalmazni, különös tekintettel a fehér, a homok és az agyag színeire.
- 35. §** A HÉSZ-ben meghatározott KP Közpark övezetben csak a hagyományos településképhe illeszkedő építmények helyezhetők el.
- 36. §** A HÉSZ-ben meghatározott K-T Zöldfelületi jellegű intézmények övezetben telken belül a telekhatár menti 10 m-es sávot védőfásítás részére szabadon kell hagyni. A temető használatbevételeivel a védőfásítást háromszintű állománnyal létre kell hozni.

### **19. A támfalgarázs építési követelmények**

- 37. §** (1) A kialakuló utcai telekhatáron álló kerítés – homlokzat, amiben a gépkocsi tároló kapuja van, maximum 3,0 méter magasságú lehet. Felette csak áttört korlát, kerítés helyezhető el. A magasságot az út kiemelt szegélyéhez (rendezett terepszint) kell viszonyítani. (Kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 méter engedélyezhető.)
- (2) Támfalgarázs ott létesíthető, ahol a terep lejtése, a telek hosszirányában, az út tengelyétől az előkert 6,0 méter mélységéig eléri az átlagosan 20 % emelkedést, illetve az elméleti (20 %-os) vonal nem emelkedik ki a terepből, az adott hosszban, vagy az előkert terepszintje 1,5 méterrel magasabb az utca szegélyénél.
  - (3) A támfalgarázs utcai hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt maximum 6,0 méter lehet + a gyalogos bejáró építménye 2,5 m szélességgel
  - (4) A szomszédos telek csatlakozásánál kialakuló támfalgarázs magassága 1,0 méter lehet. Felette lévő kerítés tömör (lábazati) szakaszával maximum 2,0 méter lehet együttesen.
  - (5) A támfalgarázs a telken főépülettől független elhelyezéssel is építhető, beépítettségbe és az alapincézett részbe nem számítandó be (OTÉK 1. sz. melléklet 74. és 77. pont), de csak a gépkocsi tároló és annak határoló szerkezetei.
  - (6) A hagyományos utcakép védelme érdekében a helyi védett területeken és műemléki környezetben támfalgarázs nem építhető.

**V. FEJEZET**  
**REKLÁMOK, REKLÁMHORDOZÓK ÉS CÉGÉREK ELHELYEZÉSÉNEK**  
**TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEI**

**20. Reklám, reklámhordozó és cégér elhelyezésének szabályai**

- 38. §** (1) Reklámot, reklámhordozót és cégért a környezettel összhangban, úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanoknak a rendeltetésszerű használatát, ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit, ne okozzon közlekedési veszélyhelyzetet, és ne akadályozza a térfigyelő kamerarendszer működését.
- (2) Reklám, reklámhordozó és cégér csak ideiglenesen helyezhető el, melyeket a tevékenység megszűnésével, kártalanítási igény nélkül el kell távolítani és a homlokzatot, eredeti formájában helyre kell állítani.
- (3) A reklám, reklámhordozó és cégér rendszeres karbantartásáról a felület tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (4) Ha reklám, reklámhordozó és cégér tulajdonosa a (3) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt írásos felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését és a homlokzat, eredeti formájában történő helyreállítását.
- (5) Reklám, reklámhordozó és cégér csak úgy helyezhető el, hogy a közúti közlekedés úrszerelvényét ne érintse. Világító berendezések kizárólag a közlekedésbiztonsági szabályok betartása mellett helyezhetők el.
- (6) Üzletenként legfeljebb 1 db cégtábla, 2 db címtábla (a cég-és címtábla összevonható) és 1 db cégér helyezhető el, kivéve a saroképület esetét, amikor a sarkon elhelyezkedő üzlet esetében közterületenként egy-egy cégér helyezhető el.
- 39. §** (1) Építményen, tetőfelületen, kerítésen, kerítéskapun és támfal közterületről látható felületén reklám-, reklámhordozó, cégér és reklámcélu falfestmény, felületképzés nem létesíthető.
- (2) Reklámhordozó céljára szolgáló utánfutó a település területén nem helyezhető el.
- (3) A kihelyezett reklámon, reklámhordozón tartós kivételben és olvasható méretben fel kell tüntetni a tulajdonos nevét és székhelyét vagy címét. Az adatokban bekövetkezett esetleges változásoknak megfelelően a feliratot haladéktalanul módosítani kell.
- (4) A reklám, reklámhordozó alapfelülete egyenként a 2 m<sup>2</sup>-t, a legmagasabb pontja a 3 méteres magasságot nem haladhatja meg. Ingatlanonként maximum 2 db reklám, reklámhordozó, cégér helyezhető el. Az épület közterület felőli homlokzatán 1 db, maximum 0,5 m<sup>2</sup> alapterületű reklám, reklámhordozó helyezhető el.
- (5) Közművelődési célú reklámhordozón csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.
- (6) A gépjárművek számára igénybe vehető útvonal felett átfeszített, textilanyagú, az Önkormányzat jelentősebb rendezvényeket hirdető reklám, reklámhordozó helyezhető el.
- (7) Világító felületű vagy megvilágított reklámhordozó csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.
- (8) Amennyiben a rendelet hatályba lépésekor a már meglévő reklám, reklámhordozó és cégér megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, az Önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

## VI. FEJEZET

### KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

#### 21. Kötelező szakmai konzultáció

40. § (1) Az építtető, vagy megbízottja - munkaközi egyeztetés céljából - legalább egy alkalommal köteles szakmai konzultációt kezdeményezni a településképi követelményekkel kapcsolatban a település főépítésznél a készülő építészeti-műszaki dokumentációkról.
- (2) A kötelező szakmai konzultáció (a továbbiakban: konzultáció) keretében kerül sor:
- a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
  - a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére.
  - a településképi előírásoknak való megfelelés egyeztetésére,
  - javaslattételre a településképi követelmények érvényesítésének módjával kapcsolatban.

#### 22. A konzultáció részletes szabályai

41. § (1) A konzultáció kezdeményezése érdekében az építtetőnek, vagy megbízottjának kérelmet kell benyújtania a települési főépítész felé.
- (2) A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül.
- (3) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több konzultációt is kezdeményezhet.
- (4) Az építészeti-műszaki terv előzetesen egyeztetett időpontban megtartott munkaközi egyeztetésére a tervezőnek - a munka készültségi fokának megfelelő, a szakmai konzultáció napjára dátumozott - munkaközi dokumentációt, terv-vázlatot kell készítenie. A munkaközi dokumentációt a tervezőnek
- a terv digitális feldolgozása esetén – elektronikus úton, pdf formátumban – a szakmai konzultációt legalább 5 nappal megelőzően meg kell küldenie,
  - a terv papír alapú feldolgozása esetén a szakmai konzultáció során be kell mutatnia a települési főépítésznek.
- (5) A konzultáció során az elhangzottakról emlékeztető készül, melyet a konzultáció résztvevői aláírásukkal látnak el.
- (6) Amennyiben a munkaközi dokumentáció feldolgozása papír alapon történt, a konzultáció során az egyeztetés résztvevői a munkaközi dokumentáció aktuális példányára szöveges, illetve rajzi kiegészítéseket, megjegyzéseket tehetnek, és a konzultáció végén a tervet dátummal kiegészítve szignálhatják. Az ilyen esetekben a munkaközi dokumentáció érintett tervlapjairól másolatot kell készíteni, és azokat az (5) bekezdés szerinti emlékeztetővel együtt kell kezelni.
- (7) A konzultációkról készített emlékeztetők – a hozzájuk tartozó munkaközi tervdokumentáció tartalmának megfelelően – a feleket kölcsönösen kötik a főépítészi állásfoglalásra, szakvéleményre alapozott településképi vélemény tartalmát illetően.



- (8) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (5) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az ahhoz tartozó munkaközi dokumentáció releváns tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (9) A konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó munkaközi dokumentációk nyilvántartásáról a főépítész gondoskodik.

## **VII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

### **23. A településképi véleményezési eljárás célja**

- 42. § (1)** A településképi véleményezés célja
- a) a helyi környezet, illetve építészeti örökség védelme szempontjából jelentős építészeti-műszaki tervek településképi szempontoknak megfelelő érvényesítése, valamint az erre vonatkozó jogszabályok összehangolt érvényre juttatása;
  - b) a településképi, építészeti értékek védelme és igényes kialakítása érdekében – a helyi adottságok figyelembevételével – az építészeti és településképi illeszkedéssel, településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, az épített környezet esztétikus kialakítása.

### **24. A településképi véleményezési eljárással érintett terület**

- 43. §** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni Gomba Község teljes közigazgatási területén, jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött 30. § szerinti építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

### **25. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások**

- 44. § (1)** E rendelet alkalmazásában településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) új építmény építésére,
  - b) meglévő építmény – beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, illetve a településképet érintő átalakításra irányuló eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

### **26. A településképi véleményezési eljárás szabályai**

- 45. § (1)** A polgármester a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) 26.§ (1) pontjának felhatalmazása alapján az építési engedélyezési eljárásokhoz ad településképi véleményt.
- (2) A településképi véleményezési eljárás lefolytatására irányuló kérelmet az Önkormányzat polgármesteréhez írásban kell benyújtani.
  - (3) A polgármester részére benyújtott kérelemmel egyidőben a települési főépítész részére kell benyújtani az építészeti-műszaki dokumentációt a Kormányrendelet 26/A § (1) bekezdésében meghatározott formában 1 papíralapú példányon, vagy pdf formátumban elküldeni foepitesz@foepiteszitorsulas.hu e-mail címre.

- (4) A Kormányrendelet 26/A. § (3) bekezdése szerinti munkarészeket tartalmazó építészeti-műszaki dokumentációt olyan tartalommal kell benyújtani, hogy arról egyértelmű vélemény legyen alkotható.
- (5) A polgármester a településképi véleményezési eljárás során véleményét a főépítész szakmai álláspontjára alapozza.
- (6) A polgármester a Kormányrendelet 26/A. § (5) bekezdésében foglaltak szerint – a (6) bekezdésben rögzített tartalommal – véleményt ad ki.
- (7) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell:
  - a) a telepítés településképbe való illesztését, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
  - b) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelést,
  - c) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módját,
  - d) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
  - e) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módját és feltételeit, valamint
  - f) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítását.

## **VIII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

### **27. A településképi bejelentési eljárás**

#### **46. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

1. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletével meghatározott építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek esetében,
2. az e rendelet 1. mellékletével lehatárolt, helyi területi védettség alatt álló területen történő építési tevékenység esetén,
3. a szabályozási terven lehatárolt műemléki környezetben fekvő területen történő építési tevékenység esetén,
4. a reklámok, reklámhordozók és cégek tekintetében Gomba község közigazgatási területén belül a közterületeken és közterületekről látható magánterületeken reklám, reklámhordozó és cégér elhelyezése előtt.

### **28. A településképi bejelentési eljárás szabályai**

47. § (1) A bejelentési eljárást az építető, a tervező vagy annak megbízottja, (a továbbiakban együttesen: kérelmező) a polgármesterhez írásban benyújtott kérelemmel kezdeményezheti.
- (2) A kérelemhez csatolni kell a Kormányrendelet 26/B. § (2) bekezdésében meghatározott dokumentáció 2 db papír alapú példányát, olyan tartalommal, hogy arról egyértelmű vélemény legyen alkotható.

- (3) A polgármester a tervezett tevékenységet kikötéssel vagy anélkül tudomásul veszi, és a bejelentőt erről a tényről igazolás megküldésével értesíti, vagy a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó döntést hoz, illetve figyelmezteti a kérelmezőt a jogellenesen elvégzett tevékenység jogkövetkezményeire.
- (4) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolást, illetve a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megtiltását tartalmazó határozatot a polgármester a bejelentés megérkezésétől számított 8 napon belül adja ki. A polgármesternek a bejelentett építési tevékenység, reklámelhelyezés vagy rendeltetésváltoztatás megtiltását tartalmazó határozata ellen Gomba Község Önkormányzata Képviselő-testületéhez benyújtott fellebbezéssel lehet élni.
- (5) A bejelentési eljárás végén az igazolással egy időben a papír alapú dokumentáció egy záradékolt példányát a kérelmezőnek meg kell küldeni, a második példány az ügyiratban marad.
- (6) A polgármester 15 napon belül értesíti a Pest Megyei Kormányhivatalt a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet 8. §-ában rögzített ellenőrzési jogkör gyakorlása érdekében, amennyiben a reklám, reklámhordozó, cégér elhelyezésére vonatkozó bejelentési kötelezettség teljesítésének vagy a döntésében foglaltak végrehajtásának ellenőrzése során
  - a) a bejelentési kötelezettség elmulasztását, vagy
  - b) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegését észleli.
- (7) Amennyiben reklám, reklámhordozó és cégér elhelyezésére közterületen kerül sor, közterület használati engedély csak a településképi bejelentési eljárás lefolytatása után, az annak tudomásul vételét tartalmazó igazolás alapján, és az eljárás során tett kikötések figyelembevételével adható.

## **IX. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS ÉS TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG**

#### **29. Településképi kötelezés és településképi bírság**

- 48. §** (1) A polgármester a Kormányrendelet 26/E. §-a szerinti településképi kötelezési eljárás folytat le az e rendelet IV. fejezetével meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében.
- (2) A Képviselő-testület a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV törvény 11. (2) bekezdése alapján a településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben 50 000 forint bírság kiszabását rendeli el. (településképi bírság)
  - (3) A (2) bekezdés szerinti településképi bírságot átruházott hatáskörben, egyedi határozattal a polgármester szabja ki.

## **X. FEJEZET**

### **ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER**

#### **30. A településképi követelmények alkalmazásának önkormányzati ösztönzése**

- 49. §** (1) Az Önkormányzat az e rendelet hatálya alá tartozó helyi védett épületek, épületegyüttesek, azok szűkebb környezete, illetve tartozékaik karbantartása,

- felújítása, rekonstrukciója érdekében végzett munkák költségeit az Értékvédelmi Támogatásból (továbbiakban: ÉT) vissza nem térítendő támogatásként finanszírozhatja.
- (2) Az ÉT a települési önkormányzat éves költségvetésében szerepel. Az ÉT-t értékvédelmi pályázat útján lehet igénybe venni.
  - (3) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a pénzügyi bizottság javaslatára a Képviselő-testület írja ki.
  - (4) A támogatás csak a fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges mértéket meghaladó költségeire, értéknövelő tevékenységre adható. A kérelemhez olyan költségvetést kell becsatolni, amelyből az értékkülönbözlet megállapítható.
  - (5) Amennyiben az ÉT-re elkülönített pénzalap nem kerül pályázati formában felhasználásra, úgy a pénzügyi bizottság javaslatára a Képviselő-testület dönt annak felhasználásáról.
  - (6) A benyújtott pályázatnak tartalmaznia kell:
    - a) a kérelmet a pályázó adataival és a tervezett felújítási munka rövid ismertetésével,
    - b) az igényelt támogatási összeget, és a vállalt önerőt,
    - c) megvalósítást szolgáló költségvetést;
    - d) az épület fotóit
    - e) az épület homlokzati terveit, meglévő és tervezett állapotot,
    - f) részletterveket a megértéshez szükséges számban és léptékben,
    - g) műszaki leírást a tervezett munkáról
    - h) a megpályázott munka elkészülésének tervezett határidejét;
    - i) a munka ellenőrzésére megbízott építész tervező megnevezését,
    - j) előzetes kötelezettség vállalást arra, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel, továbbá, hogy az építkezést a megfelelő hatósági eljárások keretein belül végzi.
  - (7) A pályázati kiírás a (5) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.
  - (8) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület a pénzügyi bizottság javaslata alapján bírálja el. Az elbíráláshoz a települési főépítész készít előterjesztést.
  - (9) A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét, a védett érték megnevezését, az elvégzendő karbantartási/felújítási/rekonstrukciós tevékenység meghatározását, az elfogadott költségvetés összegét.
- 50. §** (1) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester támogatási szerződést köt.
- (2) A támogatási szerződésnek a 44. § (8) bekezdésben foglaltakon túl tartalmaznia kell a megítélt pénzügyi összeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit, az ellenőrzés szabályait, feltételeit.
  - (3) A pályázat alapján elnyert támogatás felhasználását a főépítész, szükség esetén a pénzügyi bizottság tagjai közreműködésével ellenőrzi.

## **XI. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

- 51. §** (1) Ez a rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatályba lépésével egyidőben hatályát veszti a településképi véleményezési eljárásról szóló 23/2013. (IX. 13.) önkormányzati rendelet, a településképi

bejelentési eljárásról szóló 25/2013. (IX. 13.) önkormányzati rendelet és a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció szabályairól szóló 25/2013. (IX. 13.) önkormányzati rendelet.

- (3) E rendelet hatályba lépésével egyidőben hatályát veszti a HÉSZ
- a) 2. § (1) bekezdés 6-7. franciabekezdései,
  - b) 6. § (6)-(7) és (10) bekezdései,
  - c) 10. § (2)-(3), (9) és (11)-(14). bekezdései,
  - d) 14. § (4), (11)-(12) bekezdései,
  - e) 17. § (10)-(14) bekezdései,
  - f) 19. § (8) bekezdése,
  - g) 20/A § (5) bekezdése, valamint
  - h) a 2. mellékletben meghatározott támfalgarázs építésének szabályai.

Lehota Vilmos  
polgármester

Kósa Erzsébet Anikó  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetése 2017. december ....-én megtörtént.

Gomba, 2017. december ....

Kósa Erzsébet Anikó  
jegyző

**I. Helyi területi védelem alatt álló területek jegyzéke**

<b>A helyi területi védelem alatt álló terület</b>	
<b>elnevezése</b>	<b>lehatárolása</b>
<b>Védett településszerkezetek</b>	
<b>Védett településkarakter</b>	
<b>Védett településkép</b>	
<b>Védett épületegyüttesek</b>	
<b>Védett épület, építmény</b>	
<b>Védett műtárgyak</b>	

**II. A helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolása**

**Helyi egyedi védelem alatt álló építmények, épületek jegyzéke**

<b>A helyi egyedi védelem alatt álló építmények</b>	
<b>elnevezése</b>	<b>lehatárolása</b>

<b>A helyi egyedi védelem alatt álló épületek</b>	
<b>elnevezése</b>	<b>lehatárolása</b>

**I. Településképi szempontból meghatározó területek jegyzéke**

<b>A helyi egyedi védelem alatt álló építmények</b>	
<b>elnevezése</b>	<b>lehatárolása</b>

**II. Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása**



1. függelék

**Javasolt fa és cserjefajok jegyzéke:**

2. függelék

**Tájidegen (invazív) fajok jegyzéke**

3. függelék

**Gomba helyi értékvédelmi katasztere**

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. § (2) bekezdés alapján)

**a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelethez**

### **I. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

#### *I/1. A tervezett önkormányzati rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása*

A jogalkotási kötelezettség teljesítésén túl a településfejlesztési, településrendezési és településképi eljárások teljes körű nyilvánosságának biztosításával várhatóan széles körű helyi támogatás fogja övezni az önkormányzat e szakterületeken meghozandó döntéseit, intézkedéseit.

#### *I/2. A tervezett önkormányzati rendelet környezeti és egészségi következményei*

Környezeti és egészségi következményei a módosító rendeletnek nincsenek.

#### *I/3. A tervezett önkormányzati rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása*

A rendelet megalkotásával az adminisztratív terhek településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő feladatok esetében mennyiségileg nem változnak, csak részlegesen átalakulnak; a településképpel összefüggő feladat esetében - új jogintézmény bevezetésével párhuzamosan – újonnan keletkeznek.

### **II. a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és**

#### *II/1. A tervezett önkormányzati rendelet megalkotásának szükségessége*

Az alaprendelet megalkotása jogszabályban rögzített kötelezettség.

#### *II/2. A tervezett önkormányzati rendelet megalkotása elmaradásának várható következményei*

A rendeletalkotás elmaradása esetén törvényességi észrevételt tehet a felügyeletet gyakorló szerv.

### **III. A tervezett önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek**

Az önkormányzati rendelet alkalmazásához a személyi, pénzügyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

## INDOKOLÁS

### a településképi védelméről szóló önkormányzati rendelethez

#### Általános indokolás

A településképi rendelet megalkotása jogalkotási kötelezettsége az önkormányzatnak. A településképi rendelet a „Hogyan lehet építeni?” kérdésre ad egyértelmű és egyszerű válaszokat. A vele jogszabályi hierarchiát tekintve mellérendeltségi viszonyban álló helyi építési szabályzat a „Hová, mit és mekkorát lehet építeni?” kérdésre tartalmaz szabályokat. A két rendelet célja, szerkezete és tartalmi felépítése eltérő, a településképi rendelet keretezi a helyi építési szabályzatot, hiszen egyes tartalmi elemek tekintetében a településképi rendelet irányadó előírásokat fogalmaz meg a HÉSZ számára. A helyi építési szabályzatnak ezért összhangban kell állnia a településképi rendelettel. A záró rendelkezések között így a HÉSZ módosítására is sor kerül. A korábban HÉSZ-ben rögzített szabályok egy része átkerül a településképi rendeletbe

#### Részletes indokolás

##### 1. §-hoz

A rendelet célját határozza meg.

##### 2. §-hoz

Rögzíti a településképi rendelet területi személyi és tárgyi hatályát.

##### 3. §-hoz

Kivételt határoz meg a hatály tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló törvény hatálya alá tartozó eljárásokra tekintettel.

##### 4. §-hoz

A rendelethez értelmező rendelkezéseket társít.

##### 5-6. §-okhoz

A helyi védelem feladatát rögzíti.

##### 7-8. §-okhoz

Meghatározza a jogalkalmazók számára a helyi védetté nyilvánítás, valamint annak megszüntetésére vonatkozó eljárási rendet, a kezdeményezés tartalmi követelményeit. Meghatározza, hogy kik az érdekeltek a helyi védetté nyilvánításban.

#### 9. §-hoz

Tulajdonosi kötelezettséggé emeli a védett érték karbantartását, állagmegóvását. Hivatkozik az esetleges önkormányzati támogatásra, melyet a törvény és a rendelet is adható kategóriában tart.

#### 10. §-hoz

A védett értékek lebontására vonatkozó szabályozást tartalmaz.

#### 11-13. §-okhoz

A helyi területi védelemmel a Képviselő-testület a település hagyományos telekszerkezetének, beépítési módjának, a településképi elemei védelmének hatókörét szabja meg, az 1. mellékletet beemeli a normaszövegbe, mely a védelem alatt álló területek jegyzékét és lehatárolását tartalmazza majd.

#### 14-18. §-okhoz

Az egyedi védelemmel a Képviselő-testület az építészeti szempontból különösen értékes építményeket és épületeket vonja védelem alá, biztosítva ezzel azok építészeti értékeinek megőrzését. A 2. mellékletet beemeli a normaszövegbe, mely részletezi a településen egyedi védelem alá vont építményeket és épületeket.

#### 19. §-hoz

A 3. mellékletbe rendeli a településképi szempontból meghatározó területek felsorolását.

#### 20-37. §-okhoz

A IV. fejezet tartalmazza azokat a követelményeket, melyek előírást rögzítenek az építési tevékenységet végzőkre, különös tekintettel a helyi területi és egyedi védelem alatt álló területekre, a településképi szempontból meghatározó területekre. Az itt előírt követelmények megsértése, be nem tartása szankcionálható településképi bírsággal, mely a törvény értelmében képviselő-testületi hatáskör. A tervezetben e hatáskör polgármesterre történő átruházására is javaslatot teszünk.

#### 38-39. §-okhoz

A jogalkotási kötelezettségnek eleget téve került sor a rendeletben a reklámozási tevékenység szabályozására szinkronban az októberben elfogadott – azonos témájú – módosítórendelettel.

#### 40-41. §-okhoz

A kötelező szakmai konzultációra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

#### 42-47. §-okhoz

A településképi véleményezési és településképi bejelentésre vonatkozó releváns előírásokat emeli át a korábban e tárgyban hatályos rendeletekből.

#### 48. §-hoz

A vonatkozó törvény alapján a településképi kötelezést vonja rendeleti hatáskörbe, és határozza meg az 1.000.000,- forintig terjedő határon belül 50.000,- Ft-ban a bírság összegét, valamint rendelkezik a hatáskör átruházásról.

#### 49-50. §-okhoz

A településképi követelmények alkalmazásának ösztönző rendszerét részletezi költségvetési rendeletben meghatározható értékvédelmi támogatásból.

#### 51. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.



Gomba Község Önkormányzatának  
Képviselő-testülete  
2217 Gomba, Bajcsy-Zs. u. 2.

## Gomba Község Önkormányzatának

3/2003.(II.5.) sz. rendelete

### A település Helyi építési szabályzatáról és Szabályozási tervéről

/Egységes szerkezetben a 19/2009. (IX.14.)<sup>\*</sup> az 5/2011. (IV.15.) és a ...../2017. (XII. ....)<sup>\*</sup>,  
önkormányzati rendeletekkel)

törölt: sz. és

törölt: sz.

A rendelet egységes szerkezetbe foglalása  
2017. december ....-én megtörtént.

törölt: 2011. április 15

Gomba, 2017. december .....

törölt: 2011. április 15

*Kósa Erzsébet Anikó*  
jegyző

**Gomba Község Önkormányzatának  
3/2003. (II.5.) sz. rendelete'  
a település helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Gomba Község Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdésnek felhatalmazása alapján, e törvényben megfogalmazott keretek között az alábbi rendeletet alkotja:

**1. fejezet  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**A rendelet hatálya**

1. § (1) A jelen rendelet hatálya Gomba község teljes közigazgatási területére terjed ki.  
(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni, az OTÉK és mellékletei előírásainak, valamint a jelen rendeletbe foglalt eltéréseknek és a szabályozási tervnek megfelelően szabad.  
(3)<sup>2</sup>

**Az előírások alkalmazása**

2. § (1)<sup>3</sup> A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:  
- a szabályozási vonalat,  
- a kialakítható legkisebb telekméreteket,  
- az építési hely határát, elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírásokat  
- az építési övezetek paramétereit, valamint  
- a közterületek és magánutak kialakítására és használatára, vonatkozó előírásokat.  
(2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért ezek megváltoztathatók a terven belül.

törölt: =#>a telepítendő fasorokra,¶  
<#>az erdősávokra¶

**Tömb- és telekalakítás**

3. § (1)<sup>4</sup> A terv területén a telekalakítást a szabályozási tervnek megfelelően fokozatosan több ütemben lehet elvégezni. Az egyes ütemek meghatározója az építési szándékok megjelenése és a területek közművesítésének megléte.

<sup>1</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés a) pontja

<sup>3</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés b) pontja és a ...../2017. (XII. ... ) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése

<sup>4</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés a) pontja



- (2) Az ütemeken belül a telektömböket a telek-alakítással összhangban fokozatosan lehet kialakítani. A tömböket egymástól közterülettel vagy magánúttal kell elválasztani.
- (3)<sup>5</sup> A terv területén a kialakítható telekméreteket e rendelet 11-17. §-ában meghatározott övezeti előírások tartalmazzák.

#### **Magánút**

4. § (1) Telkek vagy épületek megközelítésére magánút is alkalmazható. A magánutat önálló helyrajzi számú földrészleten kell kiépíteni. Az út kialakításánál a közlekedési hatóságok előírásait kell érvényesíteni.
- (2)<sup>6</sup> Magánút kialakításakor annak határát telekhatárként kell figyelembe venni.
- (3) A közpark területének megközelítésére szolgáló magánutat úgy kell kialakítani, hogy azon a terület karbantartásához szükséges járművek, valamint a vagyon- és életmentést szolgáló gépjárművek közlekedhessenek, továbbá biztosítható legyen rajta az akadálymentes közlekedés.

#### **Övezetek**

- 5.<sup>7</sup> § (1) A terv területén a beépítésre szánt terület - a területfelhasználásnak megfelelően - az alábbi helyi övezetekre tagolódik:
- a) Lakóterületek
    - LF-1: kialakult falusias lakóterület (a település már beépült részei),
  - b) Vegyes területek
    - VT-1: településközpont vegyes terület a települést ellátó igazgatási, oktatási kulturális és egyházi intézmények telkeinek területe
    - VT-2: a településközpont egyéb területei
  - c) Gazdasági területek
    - Gp: Ipari gazdasági terület,
    - Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató terület
    - G-M: mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete
  - d) Különleges területek
    - K-R: különleges rekreációs és sport terület
  - e) Üdülőterület
    - ÜH: hétvégiház (horgásztanyás) üdülőterület
- (2) A terv területén a beépítésre nem szánt területek a következő övezetekre tagolódnak:
- a) Zöldterületek
    - KP, KK: közpark és közkert övezet,  
a lakosság pihenését szolgáló, növényzettel fedett terület,
  - b) Közlekedési és közműterületek
    - KÖu-1 állami kezelésű közutak övezet

<sup>5</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 2. §-a

<sup>6</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés c) pontja

<sup>7</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 3. §-a

- KÖu-2 önkormányzati kezelésű közutak övezet
- c) Különleges területek
  - K-T: zöldfelületi jellegű intézmények övezete, temető,
  - Ksp sportterület övezete
- d) Mezőgazdasági területek
  - M-SZ: szántóföldi növénytermesztés
  - M-T: hagyományos termelő övezet tanyás beépítés lehetőségével
  - M-GYSZ: gyümölcs-szőlő termesztés
  - M-Gy: gyepgazdálkodás
  - M-K: kisparcellás gyümölcs, szőlő és szántóterületek övezete
- e) Erdőterületek
  - EG-V: elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdő, meghatározó környezetvédelmi funkcióval
  - EV: elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdő
  - Ee: egészségügyi, szociális, turisztikai funkciójú erdő övezete
- f) Vízgazdálkodási területek
  - V: folyóvizek (patakok) medre és partja
  - VT: állóvizek medre és partja övezete
- (3) Védelmi célú övezetek:
  - V-TK: Tájvédelmi Körzet övezete
  - V-TH: Helyi jelentőségű természetvédelmi területek övezete
  - V-V: Felszíni vizek és tározótavak védőövezete
  - V-VT: Talajvédelmi övezet
  - V-G: Gazdasági területek védőövezete
  - V-VTT: Védett természeti terület védőövezete –TK, TT védőövezete
  - V-KTT: Kiemelt jelentőségű, különleges természetmegőrzési terület - Natura 2000
  - V-F: Ex-lege védett földvár
  - V-L: Ex-lege védett láp”

#### A beépítésre vonatkozó általános előírások

6. § (1) A beépítésre szánt területeket teljes közművel kell ellátni. Közműpótló berendezés (zárt tartály, vagy engedélyezett kistisztítómű) csak a külterületen létesíthető. Belterületen csak ideiglenesen fogadható el zárt gyűjtőtározó, a csatornahálózat megépítéséig, a rákötésre vonatkozó kötelezettséggel.
- (2) A természetes terep lejtési irányát, valamint a telekhatártól mért 0.5 m-es sávban a szintjét megváltoztatni nem szabad.
- (3) Szint alatti építmény illetve a pinceszint területét az országos rendeletnek megfelelően a szinterületbe (100 %-ban) be kell számítani.

(4) Lakóterületen és vegyes területen új gépjármű valamint erő- és munkagép telephelyet létesíteni nem lehet, telkenként legfeljebb 1 db teher-gépkocsi és 2 db traktor tárolható, a szomszédos lakóterületeket nem zavaró módon.

(5) A település központjában működő szövetkezeti gépparkot, üzemanyag-töltő berendezést és raktárat fel kell számolni, illetve külterületre kell költöztetni.

(6)<sup>8</sup>

(7)<sup>9</sup>

(8)<sup>10</sup>

(9) Az építménymagasság számítását az OTÉK előírásai szerint kell elvégezni, a 2. sz. mellékletben a lejtős terepre vonatkozó kiegészítésekkel.

(10)<sup>11</sup>

(11)<sup>12</sup> Építményt elhelyezni csak az övezeti előírásoknak megfelelően megállapított továbbá a szabályozási terven jelölt építési helyen belül lehet kiadni. Építési helyen belül épület (építmény) csak a szükséges védőtávolságok betartása mellett helyezhető el. Ez alól kivételt képez, ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívül esik, ebben az esetben az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül átalakítható. Ezek az épületek is csak az építési helyen belül bővíthetők.

(12) Az építési helyen kívül álló meglévő épületek tovább nem bővíthetők (sem vízszintes, sem függőleges irányban), nem alakíthatók át, azokon csak állagmegóvási tevékenység végezhető. Az építési helyen kívül álló épület vagy épületrész elbontása esetén, az csak az építési helyen belül építhető vissza.

(13)<sup>13</sup>

(14) A telkek homlokvonalának minimális mérete, oldalhatáron álló beépítés esetén min. 14 méter meglévő telek esetében, új teleknél 16 méter, illetve szabadon álló beépítésnél a minimum 16 méter, új telek alakításnál 18 méter.

(15) Tereprendezés és építési tevékenység csak úgy valósítható meg, hogy az ne rontsa a terület felszíni vízelvezetési tulajdonságait, és a vízelvezetés ne veszélyeztesse a szomszédos telkeket, illetve a talaj állékonyságát.

(16)<sup>14</sup> Beépítésre szánt területeken, ahol a csatornahálózat nem épült ki – a hidrogeológiai védőidomok területét kivéve – ideiglenesen zárt szennyvíztároló elhelyezése és üzemeltetése lehetséges a szennyvízcsatorna rendszer kiépüléséig az alábbi feltételekkel:

- a) az ideiglenes tároló akkor felel meg a környezetvédelmi előírásoknak, ha vízzáró, nem szennyezi a talajt és a talajvizet, nem szikkasztja a szennyvizet,
- b) vízzáró kivétel ellenőrzése a kivitelezés alatt
- c) 48 órás időtartamú szivárgáspróba a hozzáférés garantált kizárásával a használatbavételi engedély kiadása előtt.
- d) a csatornahálózatához való csatlakozás után az ideiglenes tárolót ártalommentesen fel kell számolni.

**törölt:** Az épületeken csak a funkcióknak megfelelő, magyar nyelvű cégfelirat, reklámhordozó helyezhető el, aminek méret meghatározása, kialakítása része az engedélyezési dokumentációnak

**törölt:** Hirdető berendezések és reklámok elhelyezésénél mindenkor az érvényes külön jogszabályként megalkotott önkormányzati rendelet vonatkozó előírásait kell betartani

**törölt:** Lakóterületen nem helyezhető el 6 méternél magasabb zászlórúd, antenna és szélkerék

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés d) pontja

<sup>11</sup>

<sup>12</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés b) pontja

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés d) pontja

<sup>14</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 4. §-a

### Kulturális örökség védelme

- 7.<sup>15</sup> § (1) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince-, mélygarázs-, építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés) illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a vonatkozó, érvényes jogszabály szerint eljáró illetékes örökségvédelmi szakhatóságot kell megkeresni.
- (2) Ha régészeti lelőhelyen kívül eső területen földmunkák során váratlanul régészeti lelet vagy emlék kerül elő, az Örökségvédelmi törvény 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni. A bejelentési kötelezettség az ingatlan tulajdonosát, az építőt, a kivitelezőt és a lelet felfedezőjét egyaránt terheli. Az építkezés a leletmentés időtartamára (max. 30 napra) leállítható.
- (3) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el, ezért e területeken a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében, a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal. Amennyiben a régészeti érdekű területeken végzett régészeti szakfelügyelet során régészeti emlék kerül elő, a továbbiakban az örökségvédelmi törvény régészeti lelőhelyekre és megelőző feltárásokra vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

### Általános természetvédelmi előírások

8. § (1)<sup>16</sup> Az országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területeken, vagy azok védelmi övezetében ipari tevékenység nem engedélyezhető, illetve művelési ág váltáshoz a természetvédelemért felelős hatóság és szerveinek hozzájárulása szükséges.
- (2)<sup>17</sup> Az egyéb területfelhasználási egységbe tartozó vízfolyások és vízparti területek természetközeli állományú szakaszainak védelmére vonatkozóan a természet védelméről szóló jogszabályokban foglaltak irányadóak.
- (3) A Gombai-patak és mellékága be nem épített partszakaszain folytatott tevékenységek során figyelembe kell venni, hogy azok a országos jelentőségű ökológiai hálózat elemei.
- (4)<sup>18</sup> Az ökológiai hálózat területeit is érintő beépítésre szánt területeken az építési helyeken belül is úgy kell beépítést végezni, hogy a zöldfelületek összefüggő egységet képezzenek.

<sup>15</sup> Módosította a 19/2009. (IX. 14.) sz. rendelet 5. §-a

<sup>16</sup> Módosította a 19/2009. (IX. 14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja

<sup>17</sup> Módosította a 19/2009. (IX. 14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja

<sup>18</sup> Módosította a 19/2009. (IX. 14.) sz. rendelet 6. §-a

## Általános környezetvédelmi előírások

9. § (1)<sup>19</sup>A település teljes területén meglévő és tervezett létesítmények illetve tevékenységek engedélyezésével kapcsolatban a vonatkozó jogszabályok előírásait kell betartani.
- (2)<sup>20</sup> A település teljes közigazgatási területén a légszennyezettség egészségügyi határértékeit kell betartani. A kibocsátási határértékeket a vonatkozó rendeletek szerint kell megállapítani.
- (3)<sup>21</sup> A település teljes közigazgatási területe a „3. Általánosan védett felszíni vízminőségvédelmi területek” vízminőségvédelmi területi kategóriába tartozik.
- (4)<sup>22</sup> A területen mindennemű tevékenység csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerint végezhető.
- (5) A település belterületén a talajt és a talajvizet szennyező tevékenység átmenetileg sem folytatható.
- (6)<sup>23</sup>
- (7) A nem stabilizált löszfalak melletti védőterületen tilos a terep megbontása, a talajművelés, illetve bármilyen építmény elhelyezése. A védőterület a következők szerint határozható meg:  $f$  [méter] löszfal-magasság mellett  $f \times 2,7$  m távolságra a koronavonaltól, illetve  $f \times 1,7$  m távolságra a körömvonaltól.
- (8)<sup>24</sup>Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában a település teljes területén a vonatkozó rendelet zaj határértékei betartandók.
- (9)<sup>25</sup>
- (10) Tilos a község egész közigazgatási területén a szennyvíz szikkasztóba, felhagyott vagy működő kútba, illetve csapadékelvezető árokba vezetése. A felszíni vizekbe és a kapcsolódó árokba szennyvizet bevezetni még tisztított formában sem szabad.
- (11) A település közigazgatási területére más területekről nem hozható be folyékony vagy szilárd hulladék tárolás vagy ártalmatlanítás céljából, kivéve újrafelhasználás esetén.
- (12)<sup>26</sup>A településen a kommunális és termelési hulladék kezelése csak a hulladékgazdálkodásról szóló törvény és a végrehajtásáról szóló rendeletek előírásai szerint történhet.
- (13)<sup>27</sup>
- (14) A településen keletkező hulladékokat úgy kell tárolni, gyűjteni, hogy az ne szennyezze a talajt, levegőt, felszíni és felszín alatti vizeket, illetve ne okozzon fertőzésveszélyt.
- (15)<sup>28</sup>
- (16)<sup>29</sup> Lakó- és intézményterületen (a háztartások kivételével) veszélyes hulladékot még ideiglenesen sem szabad tárolni.
- (17)<sup>30</sup>

<sup>19</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja

<sup>20</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 7. §-a

<sup>21</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>22</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>24</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés d) pontja

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>26</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>29</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

(18) Inert (építési) hulladékot lerakni csak az önkormányzat által arra mindenkor kijelölt helyen lehet. A kijelölt helyen el kell különíteni a nem veszélyes és a veszélyes építési hulladékokat, és a jogszabályokban előírt módon kell azokat gyűjteni és tárolni. Erre a célra csak gépjárművel megközelíthető hely jelölhető ki úgy, hogy az a közúttól minimum 100 m-es távolságban legyen.

### Zöldfelületi előírások

10. § (1) A meglévő zöldfelületi elemeket (közparkok, közkerti funkciót is ellátó területek, fasorok) meg kell tartani, illetve azokat fejleszteni kell.

(2)<sup>31</sup>

(3)<sup>32</sup>

(4) Közkerti funkciót is ellátó területek a Települészerkezeti terven ilyen értelemben lehatárolt területek. A területen a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.

(5) A zöldfelület kialakítása és használata nem zavarhatja az ingatlan alapfunkcióját, funkciót.

(6) A területen csak közkerti funkciót szolgáló építmény helyezhető el.

(7) A területen intenzív növényfenntartásról kell gondoskodni.

(8)<sup>33</sup> Közterületen a fakivágás a vonatkozó rendelet szerint a jegyző engedélyével történhet. A fák pótlása közterületen csak egységes, az önkormányzat által elfogadott terv szerint történhet.

(9)<sup>34</sup>

(10) A fapótlást lehetőség szerint arra a telekre kell előírni, ahol a fakivágás történt.

(11)<sup>35</sup>

(12)<sup>36</sup>

(13)<sup>37</sup>

(14)<sup>38</sup>

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés e) pontja

<sup>31</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>32</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>33</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés e) pontja

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>38</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

**törölt:** Fasortelepítést az ürszelvény méreteinek és a légvetékek elhelyezkedésének figyelembe vételével, egyedileg kell megtervezni

**törölt:** Külterületi zöldfelületek, tájfasítás, védősávok növényzetének megtervezésekor törekedni kell a honos fajok alkalmazására

**törölt:** Lombos fa pótlása csak lombos fával történhet

**törölt:** Az építési telkeken növénytelepítés esetén az alábbi ültetési távolságokat kell figyelembe venni:¶

- a) 2 m-nél alacsonyabb lombos cserjék és oszlopös növekedésű örökzöld cserjék esetében a minimális ültetési távolság¶  
- kerítéstől 0,5 m.¶  
- szomszédos épülettől 1 m.¶  
b) 2 m-nél magasabb lombos cserjék esetében a minimális ültetési távolság¶  
- kerítéstől 1,5 m.¶  
- szomszédos épülettől 2 m.¶  
c) fatermetű fenyőfélék esetében a minimális ültetési távolság¶  
- kerítéstől 2 m.¶  
- szomszédos épülettől 2,5 m.¶  
d) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs- és egyéb fák esetében a minimális ültetési távolság¶  
- kerítéstől 1,5 m.¶  
- szomszédos épülettől 2 m.¶  
e) 3 m-nél magasabb lombos fák esetében a minimális ültetési távolság¶  
- kerítéstől 3m.¶  
- szomszédos épülettől 3 m.¶  
f) Közút - országos közutakat kivéve - területén 3 m-nél alacsonyabb fát, cserjét minimum 1,5; 3 m-nél magasabb növényt minimum 2,5 m távolságra lehet telepíteni az út szegélyétől

**törölt:** Amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik, a kötelezően kialakítandó zöldterület minden megkezdett 150 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről gondoskodni kell, melyek helyeit, fajtáját az építési engedélyezési terv helyszínrajzán fel kell tüntetni

**törölt:** A zöldfelületek fenntartásáról, ápolásáról, a fa és növény egyedek kihalás utáni pótlásáról a tulajdonosnak gondoskodni kell

**törölt:** Védett fa, fasorok kivágására csak abban az esetben kerülhet sor, amennyiben azt a fa egészségállapota megköveteli. fakivágási engedély csak kertészeti szakvélemény alapján adható ki, a kivágott fákat ugyan azon helyen, azonos fajtával pótolni kell

## 2. fejezet

### AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

#### Lakóterületek

##### LF-1 Övezet<sup>39</sup>

11. § (1)<sup>40</sup>Az LF-I övezet jellemzően a lakóépületek, valamint a lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató, kézműipari és igazgatási épületek elhelyezésére szolgál.
- (2)<sup>41,42</sup>Az LF-I lakóterületen elhelyezhető:
- Lakóépület, 1 db, legfeljebb két lakással, vagy két egylakásos épület
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - az építési övezet telkein elhelyezhető legnagyobb lakásszámot meg nem haladó számú egységet magában foglaló szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari építmény
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- (3)<sup>43</sup>A területen megengedett legnagyobb szintterületi mutató 0,5.
- (4) A megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (5) A terület telkein megengedett legnagyobb beépítettség 30 %.
- (6) A kialakítható legkisebb telekméret 750 m<sup>2</sup>.
- (7) A terület telkein a megengedett legkisebb zöldfelület legalább 40 %.
- (8)<sup>44</sup>Az övezetben a beépítési mód kialakult, az új telekosztások esetében oldalhatáron álló, vagy szabadon álló, az övezeti jelben meghatározva.

45

#### 12. §<sup>46</sup>

#### Vegyes területek

##### VT Településközpont vegyes terület<sup>47</sup>

13. § (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek hatással a lakófunkcióra.

<sup>39</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>40</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>41</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés f) pontja

<sup>42</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 8. §-a

<sup>43</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 8. §-a

<sup>44</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 8. §-a

<sup>45</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés f) pontja

<sup>46</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés f) pontja

<sup>47</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés g) pontja

- (2)<sup>48</sup> Az övezetben elhelyezhető:
- lakóépület, legfeljebb 2 lakással
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - nem zavaró hatású egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - igazgatási és egyéb irodaépület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - üzemanyagtöltő
  - egyéb gazdasági tevékenységre alkalmas épület

Az övezetben más épület kivételesen sem helyezhető el.

(3)<sup>49</sup>

(4)<sup>50</sup>

(5)<sup>51</sup>

(6)<sup>52</sup>

(7)<sup>53</sup>

(8)<sup>54</sup>

(9)<sup>55</sup>

#### VT-1 építési övezet<sup>56</sup>

13/A. §<sup>57</sup>(1) Az övezet területén a beépítési mód zárt sorú.

- (2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1.0.
- (3) A telkek beépítettsége legfeljebb 50 %
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7.5 m.
- (5) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 500 m<sup>2</sup>.

#### VT-2 építési övezet<sup>58</sup>

13/B. §<sup>59</sup>(1) Az övezet területén a beépítési mód kialakult.

- (2) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1.0.
- (3) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 %.
- (4) A legnagyobb megengedett építménymagasság 7,5 m.

<sup>48</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (1) bekezdése

<sup>49</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>50</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>51</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>52</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>54</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés g) pontja

<sup>56</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>57</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>58</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése

<sup>59</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 9. § (2) bekezdése



- (5) A telkek területének legalább 20 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A telken belüli zöldfelületek minimum 30 %-ára háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növényzetet kell telepíteni.
- (7) A telkek legkisebb mérete 750 m<sup>2</sup>.

### Gazdasági terület területek

#### Gip gazdasági terület övezete<sup>60</sup>

- 14.<sup>61</sup> § (1) A gazdasági hasznosítású telkek és a lakótelkek között legalább 12 m széles, fásított közterületet kell fenntartani.
- (2) A kialakítható telkek minimális mérete 6000 m<sup>2</sup>.
  - (3) Az övezetben hulladék helyi ártalmatlanítása nem engedélyezhető (kivéve újrafelhasználás).
  - (4)<sup>62</sup>
  - (5) Az övezetben elhelyezhető:
    - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
    - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
    - sportépítmény
    - igazgatási, egyéb irodaépület
    - kivételesen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület
  - (6) Az övezet területén az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.
  - (7) Az építési telkek legnagyobb megengedett szintterületi mutatója 1.5.
  - (8) A telkek beépítettsége legfeljebb 40 % lehet.
  - (9) A megengedett építménymagasság 10 m és a maximális homlokzatmagasság sem lehet több 12 m-nél.
  - (10) Az telkek területének legalább 30 %-t növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
  - (11)<sup>63</sup>
  - (12)<sup>64</sup>

**törölt:** A gazdasági terület körül minimum 12 m széles véderdősáv telepítése szükséges

**törölt:** Az előkert mérete 30 m, amelyből minimum 25 m széles egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább 3 sor fa ültetésével. A fasorok között szgk. parkoló létesíthető

**törölt:** Az oldalkertekben és hátsóterekben fasorok ültetendők a telekhatár mellett. Azokon a telkeken, amelyek csatlakoznak a szomszédos lakótelkekkel, legalább 10 m széles, többszintes védő zöldsáv telepítendő

#### G-M mezőgazdasági üzemi létesítmények övezete

- 15.<sup>65</sup> § (1) Az övezet mezőgazdasági célú üzemi létesítmények (állattartó telep, termékfeldolgozó és tároló építmény) elhelyezésére szolgál.
- (2) Beépíthetőség maximum 40 %.

<sup>60</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 10. §

<sup>61</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>62</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>63</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>64</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>65</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

- (3) Az építménymagasság maximum 7,5 m, legmagasabb építményrész sem lehet 12 m-nél magasabb.
- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>.
- (5) A telek határoló területein legalább 12 m széles, intenzív, fásított, de cserjeszinttel is rendelkező zöldfelület telepítendő.
- (6)<sup>66</sup>
- (7) Az övezetben működő létesítmény üzemeltetőjének gondoskodni kell a telken keletkezett folyékony és szilárd hulladék ártalommentes gyűjtéséről, esetleg előkezeléséről, valamint rendszeres elszállításáról és ártalmatlanításáról.
- (8) A keletkező hulladékok ártalmatlanítása nem történhet az övezet területén, kivéve ha az újrafelhasználásra kerül.
- (9)<sup>67</sup> Az állattartás további részletes szabályaira az állattartás rendjéről szóló önkormányzati rendelet az irányadó, rendelkezéseit az építési eljárásokban kötelezően figyelembe kell venni.

#### ÜH Üdülőterület<sup>68</sup>

- 16.<sup>69</sup> § (1) A terület egy egységes horgásztanyák elhelyezésére szolgál, más funkciójú épület nem építhető.
- (2)<sup>70</sup>
  - (3) Az épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.
  - (4) A telkek beépíthetősége max. 20 %. A már beépített telkeken a terv elfogadásakor meglévő beépítés megtartható.
  - (5) A telkek legalább 60 %-a zöldfelületként tartandó fenn.
  - (6) A meglévő épületek tovább nem bővíthetők. fennmaradásukig alapterületet és tömegnövekedést eredményező átépítés nem lehetséges, karbantartásuk, tömegnövekedést nem okozó átépítésük a jelenlegi helyükön engedélyezhető.

#### Különleges terület övezetei

##### K-R jelű Különleges rekreációs- és sportterület<sup>71</sup>

17. §<sup>72</sup> (1) A különleges területbe a kastély és az egykori kastélykert területe tartozik.
- (2) A területen elhelyezhető:
    - a) Üdülőépület,
    - b) Sportcélú épület
    - c) Vendéglátó és szolgáltató épület,
    - d) Szálláshely szolgáltató épület
    - e) Más célú kivételesen sem helyezhető el.

<sup>66</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés h) pontja

<sup>67</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 12. §-a

<sup>68</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés h) pontja

<sup>69</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>70</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés i) pontja

<sup>71</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés i) pontja

<sup>72</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 13. §-a

- (3) Az övezet beépítési módja szabadonálló.
- (4) A terület beépítettsége: max.15 %.
- (5) Az újonnan kialakuló telek területe nem lehet kisebb mint 2 000 m<sup>2</sup>.
- (6) Az épületek legnagyobb építménymagassága 4,5 m.
- (7) A telek területének min. 60 %-a zöldfelület. a burkolt terület legfeljebb 10 % lehet. A zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után 1 db nagy lombkoronát nevelő fát kell ültetni.
- (8) Az üdülőépületek bruttó szintterületének legfeljebb 40 %-ban kereskedelmi, vendéglátó egység is elhelyezhető.
- (9) Az övezetben gazdasági célú állattartó építményt elhelyezni tilos.
- (10)<sup>73</sup>.
- (11)<sup>74</sup>.
- (12)<sup>75</sup>.
- (13)<sup>76</sup>.
- (14)<sup>77</sup>.

#### K-H Hulladéklerakó hely és dögkút övezete<sup>78</sup>

18.<sup>79,80</sup> §

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI<sup>81</sup>

#### Zöldterület övezetei

##### KP Közpark övezet

- 19.<sup>82</sup> § (1) Közparkként kell kialakítani és fenntartani a Településszerkezeti terven ilyen értelemben lehatárolt területeket.
- (2) Az övezet elsősorban pihenési, rekreációs célokra alkalmas létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál.
  - (3) Az övezetben épület nem helyezhető el.
  - (4) Az övezetben elhelyezhető:
    - a pihenést és testedzést szolgáló építmény, (sétaút, pihenőhely, gyepes sportpálya, gyermekjátszóter, stb.)
    - a terület fenntartásához szükséges építmény.

**törölt:** Valamennyi épület nyeregtetővel alakítandó ki. A tetőgerinc az épület tömegének hosszabbik irányával legyen párhuzamos. A tetőcsik lejtése 25-50 fok közötti. A tetőcsikokon keresztiszárny (tetőablak, erkélylefedés, stb.) kialakítható

**törölt:** A tetőhéjalás természetes cserép anyagú legyen

**törölt:** Az épületlábazat – égetett, vagy homok – téglából, vagy termésköböl alakítandó ki és legalább 0,35 m magas legyen a mindenkori járdától számítva

**törölt:** Az épületek megjelenésében vakolt, vagy a lábazathoz illeszkedő téglá, vagy terméskő legyen. A homlokzati kiegészítő burkolás, tagolás és látható szerkezet fából is készülhet, természetes színű pácolással, vagy lazúros festéssel

**törölt:** Az épületek és építmények (kerítés, járda, pergola, stb.) kialakításánál a természetes építőanyagok színeit kell alkalmazni, különös tekintettel a fehér, a homok és az agyag színeire

<sup>73</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>74</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>75</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>76</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>77</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>78</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés j) pontja

<sup>79</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>80</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés i) pontja

<sup>81</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés j) pontja

<sup>82</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

- (5) A telkek maximális beépítettsége 2 % lehet.
- (6) A legnagyobb megengedett építménymagasság 4,5 m.
- (7) Az övezet telkein a minimális zöldfelületi arány 80 %, amelynek minimum 40 %-a háromszintes növényállomány.
- (8)<sup>83</sup>
- (9) Az övezetben intenzív növényápolásról kell gondoskodni.
- (10) A közparkoknak közútról vagy magánútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lenni.

**törölt:** Az övezetben csak a hagyományos településekbe illeszkedő építmények helyezhetők el

#### Közlekedési és közműterületek

- 20.<sup>84</sup> § (1) A Közlekedési és közműterület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek, járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, valamint a közművek és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A területen a közlekedési és közmű építmények és műtárgyak helyezhetők el.
  - (3) A település igazgatási határán belül kialakítandó új utak esetében a következő szabályozási illetve kisajátítási szélességeket kell betartani.
    - új helyi gyűjtőutak 22 m
    - új helyi kiszolgáló utak (lakóutcák) 12 m
  - (4) A helyi kiszolgáló utakat vegyes használatú útként is ki lehet alakítani.
  - (5) A funkciókhoz szükséges parkolóhelyeket az építési telkeken belül kell kialakítani és fenntartani, az OTÉK előírásainak megfelelően.
  - (6) A parkolókat fásítottan kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db. nagy lombkoronát növelő fát szükséges ültetni.
  - (7)<sup>85</sup> Köu-1 övezetbe tartoznak az állami kezelésben lévő közútterületek.
  - (8)<sup>86</sup> Köu-2 övezetbe tartoznak az önkormányzati kezelésben lévő közútterületek.

#### K-T Zöldfelületi jellegű intézmények övezete<sup>87</sup>

- 20/A<sup>88</sup> § (1) Az övezetbe tartoznak a temetők. Az övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos rendeltetésnek megfelelő épületek helyezhetők el. A beépítettség maximum 10 % lehet.
- (2) Az övezetben a biológiaiailag aktív, növényzettel borított felület aránya legalább 60%.
  - (3) A temető fenntartását és üzemeltetését a vonatkozó jogszabályok szerint kell végezni.
  - (4) Zöldfelületi intézmények a településen a 200, 3710, és 822 hrsz.-ú temetőtertek.

<sup>83</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától)

<sup>84</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>85</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.11.1) sz. rendelet 14. §-a

<sup>86</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.11.1) sz. rendelet 14. §-a

<sup>87</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

<sup>88</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

(5)<sup>89</sup>

Ksp<sup>90</sup>

**törölt:** A telken belül a telekhatár menti 10 m-es sávot védőfűtés részére szabadon kell hagyni. A temető használatbevételeivel a védőfűtést háromszintű állománnyal létre kell hozni

- 20/B.<sup>91</sup> § (1) Az övezetbe a település régi sportterülete tartozik.
- (2) Az övezet területén csak sportcélú létesítmények helyezhetők el.
  - (3) A terület egységesen kezelendő, a beépítettségbe be nem számítva – elhelyezhető a pihenést, testedzést, szórakozást szolgáló műtárgy és építmény. (kertészeti építmény, pergola, sétaút, játszótér, pihenő terasz, stb.)
  - (4) Az övezet legnagyobb beépíthetősége 2%.
  - (5) A területen elhelyezhető építmények magassága nem lehet nagyobb, mint 4,5 m.
  - (6) A telek területének min. 50 %-a zöldfelület. a burkolt terület legfeljebb 10 % lehet.

92

#### A mezőgazdasági terület övezetei

- 21.<sup>92</sup> §(1)<sup>94</sup> Mezőgazdasági terület övezeteiben (illetve a település teljes területén) trágyatárolás, kezelés, kijuttatás vonatkozásában az érvényes rendeletek értelmében kell eljárni.

#### M-SZ szántóföldi növénytermesztés övezete

- 22.<sup>95</sup> § (1) Az övezet szántóföldi növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben tanya, farmgazdaság építése – kivéve a meglévő épületeket – nem lehetséges, csak közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel, illetve forgalomirányító létesítmények helyezhetők el.
  - (3) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

#### M-T hagyományos termelő övezet tanya beépítés lehetőségével

- 23.<sup>96</sup> § (1) A legkisebb kialakítható telek 1500 m<sup>2</sup>
- (2)<sup>97</sup> Tanya, farmgazdaság csak a legalább 6000 m<sup>2</sup> kiterjedésű és átlagosan legalább 50 méter szélességű földrészleten építhető, legfeljebb 1.5% beépítettséggel.

<sup>89</sup> Hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

<sup>90</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

<sup>91</sup> Kiegészítette a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 15. §-a

<sup>92</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés k) pontja

<sup>93</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>94</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés k) pontja

<sup>95</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>96</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>97</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés l) pontja

- (3) A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) A 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb földrészleteken közmű, nyomvonal jellegű vezeték, távközlési és vízgazdálkodási építmény valamint geodéziai jel illetve forgalomirányító létesítményeken kívül elhelyezhető: földdel borított pince és növénytermesztésre használt fóliasátor.
- (5) Az 1500 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- (6) Megőrizendők a fásítások.

#### **M-GYSZ nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés övezete**

- 24.<sup>98</sup> § (1) Az övezet nagytáblás gyümölcs-szőlő termesztés céljára szolgál.
- (2) Az övezetben lakóépület csak 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 1,0 %-os beépítettséggel.
  - (3) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

#### **M-Gy gyepgazdálkodás övezete.**

- 25.<sup>99</sup> § (1) Az övezetbe tartozó területek gyepgazdálkodási célt szolgálnak.
- (2) Az övezetben a gyepgazdálkodással összefüggő termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló építmények helyezhetők el, 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel.
  - (3) Lakóépület a 6000 m<sup>2</sup> feletti terület nagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 1,5 %-os beépítettséggel, 4,5 m-es maximális épületmagassággal.
  - (4) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

#### **M-K kertés mezőgazdasági övezet.**

- 26.<sup>100</sup> § (1) Az övezet kisparcellás gyümölcs, szőlő és szántó céljára szolgál.
- (2) Az övezetben lakóépület nem helyezhető el.
  - (3) Az övezetben gazdasági épület és terepszint alatti építmény csak 1500 m<sup>2</sup> -nél nagyobb telekterület felett helyezhető el, legfeljebb 3,0 %-os beépítettséggel.
  - (4) A kialakítható legkisebb telekméret 720 m<sup>2</sup>.

#### **Az erdőterület övezetei**

##### **EG-V Elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőövezet másodlagos környezetvédelmi funkcióval**

- 27.<sup>101</sup> § (1) Az övezet gazdasági elsődleges rendeltetésű erdők fenntartására szolgál. Az övezetben erdőterv szerinti gazdálkodást kell folytatni.
- (2) Az övezetben csak az erdő rendeltetésének megfelelő épület helyezhető el.

<sup>98</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>99</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>100</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>101</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

- (3) Épület csak a 10 ha-t meghaladó területmagyságú telken helyezhető el, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel.
- (4) Az övezetben építési tevékenység csak az illetékes Erdészeti Szolgálattal egyeztetve történhet.
- (5) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
- (6) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

#### **EV Elsődlegesen védelmi rendeltetésű erdőövezet**

- 28.<sup>102</sup> § (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) A beltületen lévő védelmi rendeltetésű erdők másodlagosan egészségügyi–szociális–turisztikai rendeltetésűek.
  - (3) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.
  - (4) A jelenleg beépített telkek épületeinek átalakítása a jelenlegi beépítési százalékon, épületmagasságon belül engedélyezhető.

#### **Eg-T Elsődlegesen egészségügyi, szociális és turisztikai rendeltetésű erdőövezet<sup>103</sup>**

- 29.<sup>104</sup> § (1) Az övezetben legfeljebb 5 %-os beépítettséggel lehet épületet elhelyezni.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni csak a teljes területre készítendő szabályozási terv alapján szabad.
  - (3) Az övezetben csak az idegenforgalmat szolgáló illetve azt kiegészítő, továbbá az erdőterület fenntartásához szükséges építményeket szabad elhelyezni.
  - (4) Az övezetben kommunális illetve veszélyes hulladék, vegyszer, trágya még ideiglenesen sem tárolható, környezetszennyező tevékenység nem folytatható.

#### **Vízgazdálkodási terület övezetei**

##### **V Felszíni vízfolyások medre és partja övezet**

- 30.<sup>105</sup> § (1) Az övezetben csak a vízügyi jogszabályokban meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bármilyen települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.

<sup>102</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>103</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés 1) pontja

<sup>104</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>105</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

### VT Állóvizek medre és partja övezete

- 31.<sup>106</sup> § (1) Az övezetben a vízkár-elhárítási építmények, valamint vízi sport és sporthorgászat célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el. Az övezetben tilos – ideiglenesen is – bármilyen települési vagy veszélyes hulladék elhelyezése, vegyszer vagy más környezetszennyező anyag tárolása, környezetszennyező tevékenység folytatása.
- (2) A területhez tartozó övezetekben a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény és a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásait érvényesíteni kell.

### 3. fejezet VÉDELMI CÉLÚ ÖVEZETEK

#### Táj- és természetvédelmi övezetek

##### V-KTT Kiemelt jelentőségű különleges természetmegőrzési terület - Natura 2000<sup>107</sup>

- 32.<sup>108</sup> § (1)<sup>109</sup> A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága által nyilvántartott természeti területekre vonatkozóan a vonatkozó törvény előírásait kell alkalmazni.
- (2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben csak gyepgazdálkodás folytatható, a természeti értékeket kímélő módon.
- (4) A talaj termékenységét befolyásoló vegyi anyagok ill. növényvédő szerek alkalmazása csak indokolt esetben, természetkímélő módon történhet.
- (5) Az övezetben a művelési ág megváltoztatása, a gyep égetése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével történhet.

#### V-TK Tájvédelmi Körzet Övezete

- 33.<sup>110</sup> § (1)<sup>111</sup> A Tájvédelmi Körzet területére a vonatkozó rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (2) A területhasználat vonatkozásában irányadó a táj-védelmi körzet természetvédelmi kezelési terve.

#### V-L Ex lege védett láp övezete

- 34.<sup>112</sup> §(1)<sup>113</sup> Az ex lege védett láp területére vonatkozóan a 1996. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni. A területet országos jelentőségű természetvédelmi területként kell kezelni, fenntartani. A területhez tartozó helyrajzi számok: 0279, 0280, 0273, 0270/5 d, 0291/10 f, g, 0289, 0291/9, 0377/1, 0377/2, 0376, 0374, 0378/1, 0378/2.

<sup>106</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>107</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés m) pontja

<sup>108</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>109</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés n) pontja

<sup>110</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>111</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés o) pontja

<sup>112</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>113</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés p) pontja

törölt: ¶

¶

¶



#### V-F Ex lege védett földvár övezete

- 35.<sup>114</sup> §(1)<sup>115</sup> Az ex lege védett földvár területére vonatkozóan a 1996. évi LIII. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni. A területet országos jelentőségű természetvédelmi emlékként kell kezelni, fenntartani. A területéhez tartozó helyrajzi számok: 0270/1, 0270/7 c, 321.

#### V-TH Helyi jelentőségű természetvédelmi területek

- 36.<sup>116</sup> § (1) Helyi jelentőségű természetvédelmi területként, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai szerint kell kezelni az alábbi területeket: 310, 311, 312 hrsz.-on a Patay-kastély Gombai-patak menti területei, 315/1 hrsz.-on a platánfacsoport, 505/2 hrsz.-on a vadgesztenyefasor, illetve a Gombai-patak Gombai-tó és a Tápió-Hajta Környéke Tájvédelmi Körzet közötti szakasza (0155, 0156, 0157, 0159/2, 0160, 0165/2, /3 hrsz.-ú telkek) valamint a Várhegy területe (0270/1 hrsz.-ú telek). A Gombai-tó és a Tápió-Hajta TK közötti szakasz egyben országos védelemre tervezett terület.

#### V-VTT Védett természeti terület védőövezete

- 37.<sup>117</sup> § (1) Védett természeti terület (Tájvédelmi körzet, helyi jelentőségű természeti terület) védőövezetében ipari tevékenység nem engedélyezhető, illetve művelésiág váltáshoz a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának hozzájárulása szükséges.

118

- 38.<sup>119,120</sup> §

#### V-VT Talajvédelmi övezet

- 39.<sup>121</sup> §(1) Az övezeten belül a természetes fás növényzet kitermelése engedélyköteles. A fás növényzet kitermelése csak akkor engedélyezhető, ha ezáltal a talaj állékonysága nem romlik.
- (2) Az övezeten belül építési engedély csak talajmechanikai vizsgálat alapján adható.
- (3) Az talajvédelmi övezetben a löszfalak mellett épületet, építményt elhelyezni az alábbi védőtávolságon belül nem lehet:
- a) koronavonaltól  $f$  (m) magasságú falak esetében  $f \times 2,7$  m távolságra,  
b) körömvonalától  $f \times 1,7$  m távolságra .

<sup>114</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>115</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (1) bekezdés q) pontja

<sup>116</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>117</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>118</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>119</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>120</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>121</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

40.<sup>123,124</sup> §**Egyéb védőövezetek**

125

41.<sup>126,127</sup> §

126

42.<sup>129,130</sup> §**V-GI Géppark, raktárterület ideiglenes védőövezete**

43.<sup>131</sup> §(1) A 621 hrsz.-ú – raktárként, irodaként és gépparkként működő - telek határától számított 100 m-es ideiglenes védősávon belül tilos az ivóvíz illetve öntözés részére történő vízkivétel, illetve az árutermelő növénytermesztés folytatása. A védősávra vonatkozó tilalmak a telek jelenlegi használatának felszámolása után, a környezeti szennyezések pontos felmérését követően a szennyeződések megszüntetéséig hatályosak.

132

44.<sup>133,134</sup> §**Záró rendelkezések**

45.<sup>135,136</sup> § (1) Jelen építési szabályzat mellékletei az alábbiak:

- |    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| a) | 1. sz.melléklet : | Fogalom meghatározások,                              |
| b) | 2. sz. melléklet: | Építés lejtős terepen                                |
| c) | 3. sz. melléklet: | A nyúlványos telek meghatározása                     |
| d) | 4. sz. melléklet: | Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete |

<sup>122</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>123</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>124</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>125</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>126</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>127</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>128</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>129</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>130</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>131</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>132</sup> Az alcímet hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>133</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>134</sup> Hatályon kívül helyezte a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 17. § (2) bekezdés m) pontja

<sup>135</sup> Számozását módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 11. §-a

<sup>136</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 16. §-a

- e) 5. sz. melléklet: Mintakeresztszelvények
- f) 6. sz. melléklet<sup>137</sup>: Gomba Belterület Szabályozási terve  
[m=1:2 000]
- g) 7. sz. melléklet<sup>138</sup>: Gomba Külterület Övezeti terve  
[m=1:15 000]

(2) A Rendelet kihirdetéséről a jegyző a helyben szokásos módon gondoskodik.

(3) Ezen Rendelet a kihirdetése napján lép hatályba

Gomba, 2003. február 05.

Kis József sk.  
polgármester

Maczó Jánosné sk.  
körjegyző

**Záradék:**

A rendelet módosításának kihirdetése és  
egységes szerkezetbe foglalása  
2017. december ....-én megtörtént.

törölt: 2011. április 15

Gomba, 2017. december ....

törölt: 2011. április 15.

Kósa Erzsébet Anikó  
jegyző

<sup>137</sup> Módosította a 19/2009. (IX.14.) sz. rendelet 16. §-a

<sup>138</sup> Módosította az 5/2011. (IV.15.) sz. rendelet 1. §-a

Hatályba lépése: 2009. szeptember 15.

Hatályba lépése: 2011. május 16.

**Fogalom magyarázat:**

A szabályzat az OTÉK fogalomrendszerét használja, az itt leírtak csak kiegészítő és értelmező meghatározások.

1. *Telekalakítási terv:* A vonatkozó 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet értelmében, az abban meghatározottak szerint készítendő, amennyiben legalább 8 telek, vagy több jön létre. Telekalakítási terv csak meglévő, vagy szabályozási terv szerint tervezett közterület figyelembe vételével készülhet. Ha a közterületi határ módosítása szükséges, szabályozási tervet kell készíteni.

2. *Szintterületi mutató:* A telken megépíthető épületek összes szintterületének és a telek területének hányadosa, az építési övezetknél lehet meghatározni. (Nem tévesztendő össze a szintterület sűrűséggel.)

3. *Mellékrendeltetésű épület/építmény:* (melléképület volt az OÉSZ-ben) Az övezet leírásában meghatározott főrendeltetésűtől eltérő, kiegészítő rendeltetésű épület, pl. önálló gk. tároló, vagy a terület jellemző használatától eltérő rendeltetésű épület, amely a telken az övezet alapvető rendeltetésének megfelelő építménnyel együtt, de külön egységben létesül. Nem azonos az OTÉK 108. oldal 54. pont alatt felsoroltakkal.

### Az építés lejtős terepen<sup>139</sup>

#### Építménymagasság számítás

- Az építménymagasság számítása lejtős terepen az OTÉK által megszabott keretek között, az alábbi eltérések figyelembevételével történhet:
- Lejtős terepen, ha a terepszint alatti építmény terepcsatlakozástól mért magassága meghaladja az 1,0 métert, az 1,0 méternél magasabban kiálló építményrész beszámít a beépítettség mértékébe, és az építménymagasság számításánál is figyelembe kell venni. Legnagyobb kiállása nem haladhatja meg az 1,5 métert, kivéve, ha a lejtő irányú oldalon bejárati homlokzata van és ehhez tereplépcső, rámpa csatlakozik.
- Az épületek összes hossza a 10 %-ot meghaladó lejtésű telken legfeljebb 20,0 méter lehet.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 10 %-ot, az övezetben megadott homlokzatmagasság a lejtő felől 15 %-kal túlléphető. Amennyiben a földrészlet lejtése meghaladja a 15 %-ot, a lejtő felőli homlokzatmagasság a lejtő felől 20%-kal léphető túl. A homlokzatmagasságok átlaga ez esetben sem haladhatja meg az övezet megadott mértékét. Az épület homlokzatmagasságának számítási módja az OTÉK szerint történik.
- Ha a telek, földrészlet lejtése meghaladja a 15%-ot, az épület körül rendezett terep (járda) a termett talajhoz képest legfeljebb 1,5 m bevágással vagy töltéssel létesíthető.

#### törölt: A támfalgarázs építésének szabályai:¶

¶

<#>A kialakuló utcai telekhatáron álló kerítés – homlokzat, amiben a gépkocsi tároló kapuja van, maximum 3,0 méter magasságu lehet. Felette csak áttört korlát, kerítés helyezhető el. A magasságot az út kiemelt szegélyéhez (rendezett terepszint) kell viszonyítani. (Kiemelt szegély nélküli útnál +15 cm magasság, azaz 3,15 méter engedélyezhető.)¶

<#>Támfalgarázs ott létesíthető, ahol a terep lejtése, a telek hosszirányában, az út tengelyétől az előkert 6,0 méter mélységéig eléri az átlagosan 20 % emelkedést, illetve az elméleti (20 %-os) vonal nem emelkedik ki a terepből, az adott hosszon, vagy az előkert terepszintje 1,5 méterrel magasabb az utca szegélyénél.¶

<#>A támfal utcai hossza (a garázkapukkal együtt) a gépkocsi tároló előtt maximum 6,0 méter lehet + a gyalogos bejáró építménye 2,5 m szélességgel¶

<#>A szomszédos telek csatlakozásánál kialakuló támfal magassága 1,0 méter lehet. Felette lévő kerítés tömör (lábazati) szakaszával maximum 2,0 méter lehet együttesen.¶

<#>A támfalgarázs a telken főépülettől független elhelyezéssel is építhető, beépítettségbe és az alapincézett részbe nem számítandó be (OTÉK 1. sz. melléklet 74. és 77. pont), de csak a gépkocsi tároló és annak határoló szerkezetei.¶  
<#>A hagyományos utcakép védelme érdekében a helyi védett területeken és műemléki környezetben támfalgarázs nem építhető.¶

<sup>139</sup> A támfalgarázs építésének szabályait hatályon kívül helyezte a .../2017. (XII. ...) önkormányzati rendelet 51. § (3) bekezdése 2018. január 1. napjától

**A nyúlványos telek kialakításának és a több telket érintő telekrendezés egyedi szabályai**

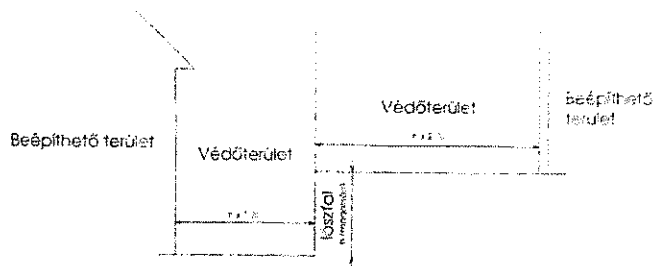
*A nyúlványos telek fogalma:* A nyúlványos telek legalább 3.0 méter széles nyúlvánnyal csatlakozik a közterülethez a visszamaradó telek határa mellett. (1. sz. ábra)

- A nyúlvány csak egy telek kiszolgálására alkalmazható, a kiszolgált telken csak egy főrendeltetésű épület létesíthető, a nyúlvány hossza nem haladhatja meg az 50 métert.
- A teleknyúlvány területe nem számítható be a telek területébe, a beépítettség kiszámításánál (OTÉK 1 sz. melléklet 75. pont).
- 

*A nyúlványos telek alakításának szabályai:*

- Nyúlványos telek nem alakítható ki a védett területeken
- Új beépítésű területen maximum 4 db telek (2 db visszamaradó és 1-1 db új nyúlványos telek) alakítható ki, két, egymásmelletti 3.0 - 3.0 méter széles, egymástól el nem zárt (kerítéssel hosszirányban le nem választott) teleknyúlvánnyal. (2. sz. ábra)

**Erózióveszélyes löszfalak elvi szabályozási metszete**





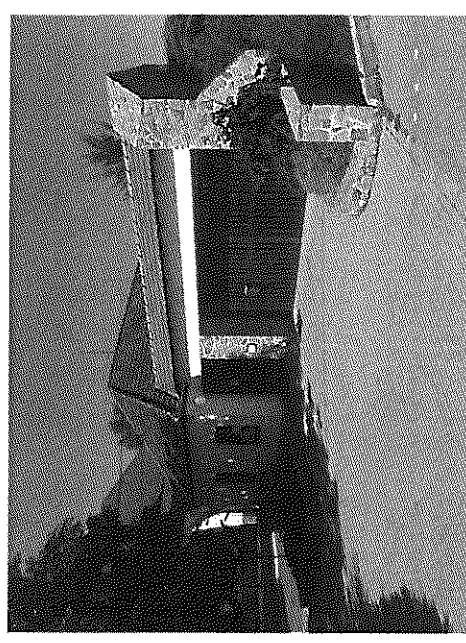
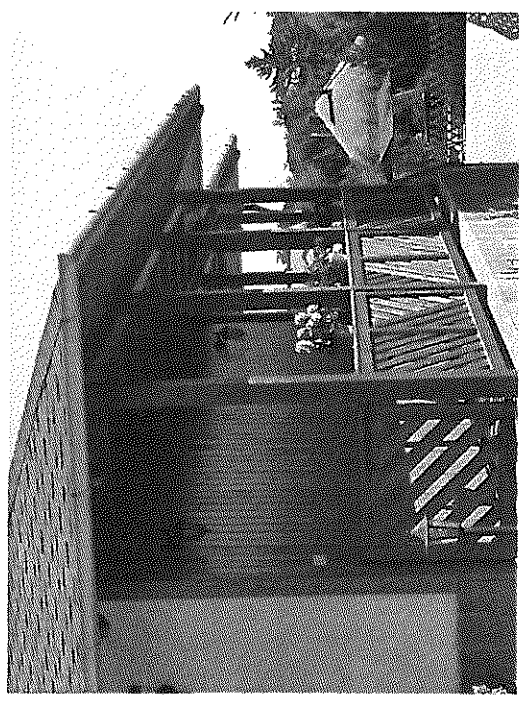
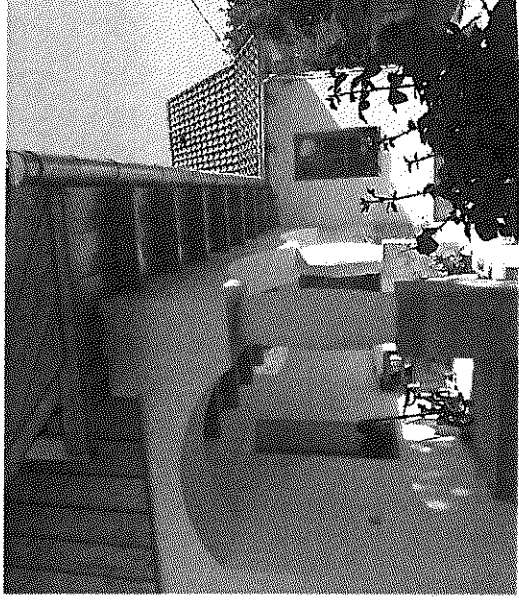


Gomba Község Önkormányzata  
3/2003. (II.5.) sz. rendeletének  
6. sz. melléklete

**Gomba Belterület Szabályozási terve**  
[m=1:2 000]

Gomba Község Önkormányzata  
3/2003. (II.5.) sz. rendeletének  
7. sz. melléklete

**Gomba Külterület Övezeti terve**  
[m=1:15 000]



GOMBA  
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV

---

*A.D.U. Építész Iroda Kft*



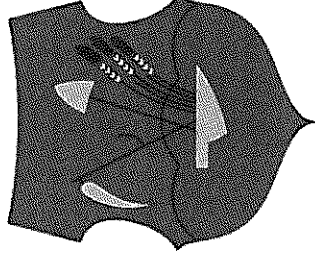
**GOMBA TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV**

---

**Készült**

**Gomba Község Önkormányzatának**

**megbízásából**



**Készítették:**

*A.D.U. Építész Iroda Kft*

dr. Gajdos István okl. építésszámőrök

Cs. Kelemen Ágnes okl. építésszámőrök

Bata Balázs

Gyenes Dalma

2017. augusztus-október

---

## TARTALOM

1. Bevezetés, köszöntő
  2. Gomba bemutatása, általános településkép, településkarakter
  3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők
  4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településkép, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával
  5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, közkertek
  6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása
  7. Jó példák bemutatása: sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések
2017. augusztus-október

---

# 1. BEVEZETŐ ÉS KÖSZÖNTŐ

(polgármester)

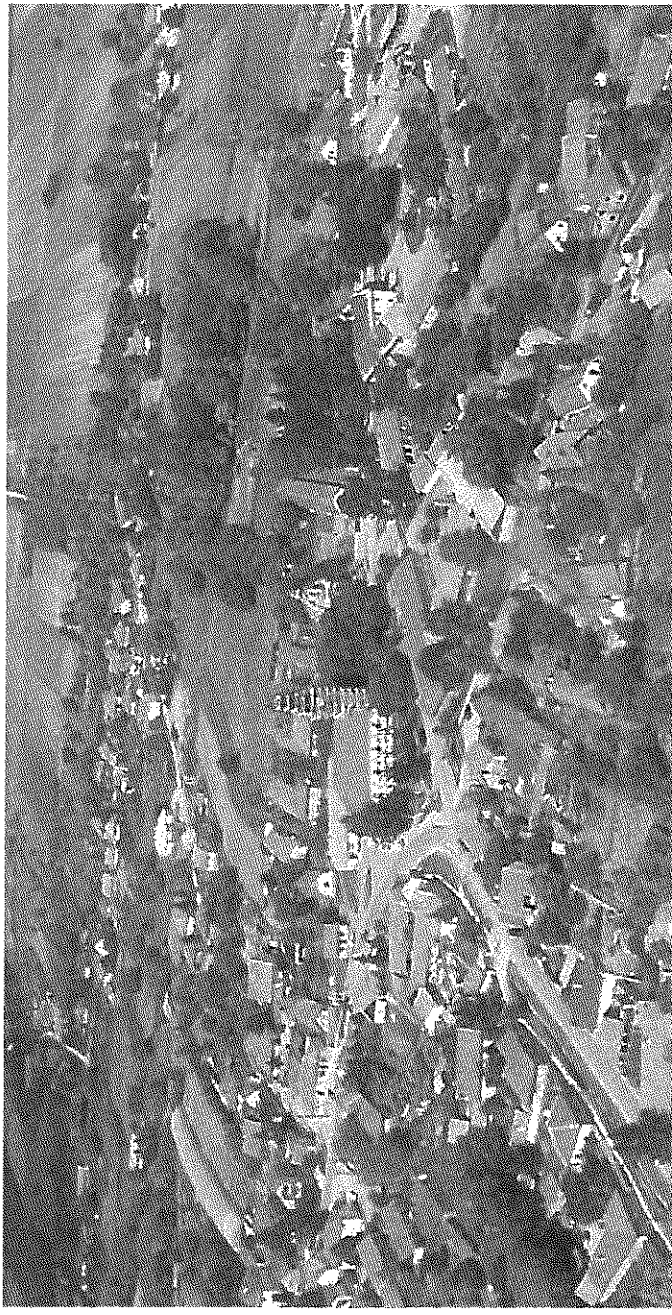


## 2. Gomba bemutatása általános településkép, településkarakter



---

## 2. Gomba bemutatása, általános településkép, településkarakter



Gomba település a természetföldrajzi tájbeosztás szerint az Észak-Magyarországi-középhegység nagytájban, Cserhátvidék középtájban, Gödöllő-Monori-dombság kistájcsoportban és a Monori-Irsai-dombság kistájban helyezkedik el. A község közigazgatási területe Monor, Péteri, Mende, Úri, Káva, Tápóság és Bénye településekkel határos.

### *Domborzat*

Gomba területén a harmadkor végén kiemelkedéssel fiatal eróziós dombság alakult ki. A határban sok a meredek lejtő, a területet erős eróziós barázdák és vízmosások szántották fel. A mély bevágású völgyek a vízfolyások formáló munkájának eredményei. A nagy esőzések által lemosott lösz a völgytalpakban halmozódik fel.

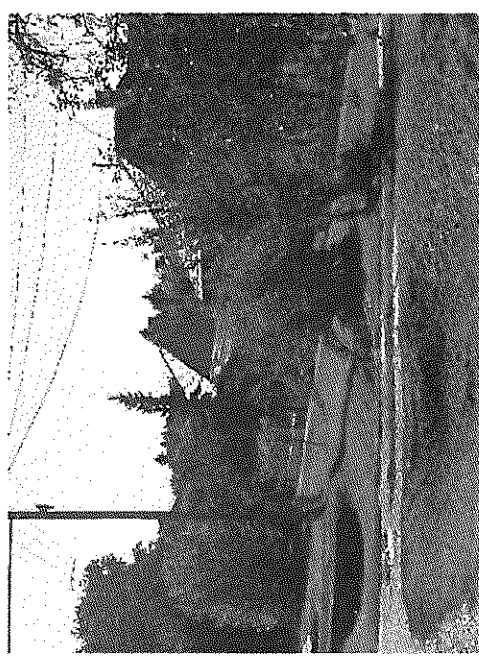
A település a Gombai – patak és kapcsolódó kisebb völgyek által meghatározottan, egy északnyugatról nyílt völgyben fekszik, amelynek délnyugati részén emelkedik ki a Várhegy löszdombja. A tengerszint feletti magasság 110–223 m között változik, átlagosan 150 méter tengerszint körüli. A határ északnyugati részén fekvő Tete a legmagasabb, 223 méter, fűtőhomokkal borított kimerkedés.

### *Talaj, geológia*

A felsőpannon agyagos rétegekre nagy vastagságban felsőpliocén folyami homok települt. A felszint nagyobb részben lösz, illetve löszös homok, kisebb részben futóhomok fedi.

A löszön csernozjom barna erdőtalajok és mészlepedékes csernozjomok képződtek. A csernozjom barna erdőtalajok mechanikai összetétele vályog, kisebb részeken homokos vályog. Vízgazdálkodásukra a közepes vízvezetőképesség jellemző, a mezőgazdasági természetesség szempontjából jó minőségűek.

A mészlepedékes csernozjom talajok szintén löszön képződtek. Megfelelő vízgazdálkodású, felszíni karbonátos, jó termékenységű, fizikai összetétel szerint vályog talajok.



---

A hely természeti adottságainak köszönhetően a megtelepedés a völgyek mélyén kezdődött és a helybeliek a talaj miatt jelentős természetátalakító munkát is végeztek.



A telkeket mélyen bevágták a domboldalakra és innen nyitottak pincéket is. A lakóterületek ezután lassan behúzódtak a völgyek távolabbi területeire és látványában nagyon szép, bár erősen

---

szabdalt településkép alakult ki. A szorgos természetátalakító munka később gondokat is okozott, a löszfalak suvadása, a pincék állapota számos problémát okozott, amit máig nem lehetett felszámolni.

### *Története*

Az ősidők óta lakott hely. A talajvizsgálatok és a legkorábbi fennmaradt térképek szerint a környéket évezredekig összefüggő erdőség borította. A Várhegyen 1858-ban Kubinyi Ferenc tárta fel a bronzkori „Pogányvár” erődtímenyrendszerének maradványait. Főleg kő- és csontszerszámok, valamint agyagedények kerültek elő, de akadt néhány átfúrt fejű bronztű is.

A római korban jazigok lakták, sírjaikban kalcedon- és üvegyöngyöket találtak.

A honfoglalás után első ismert tulajdonosa a Gombai család volt.

A törökuralom alatt Gomba nem néptelenedett el, mert fekvése miatt a nagyobb hadak szerencsésen elkerülték.

A Rákóczi szabadságharcban elnéptelenedett a falu, de hamarosan visszatelepültek és új telepések is érkeztek. Magyarok lakták a települést, idegen etnikum betelepítése itt nem történt mint a szomszédos elpusztított falvakban.



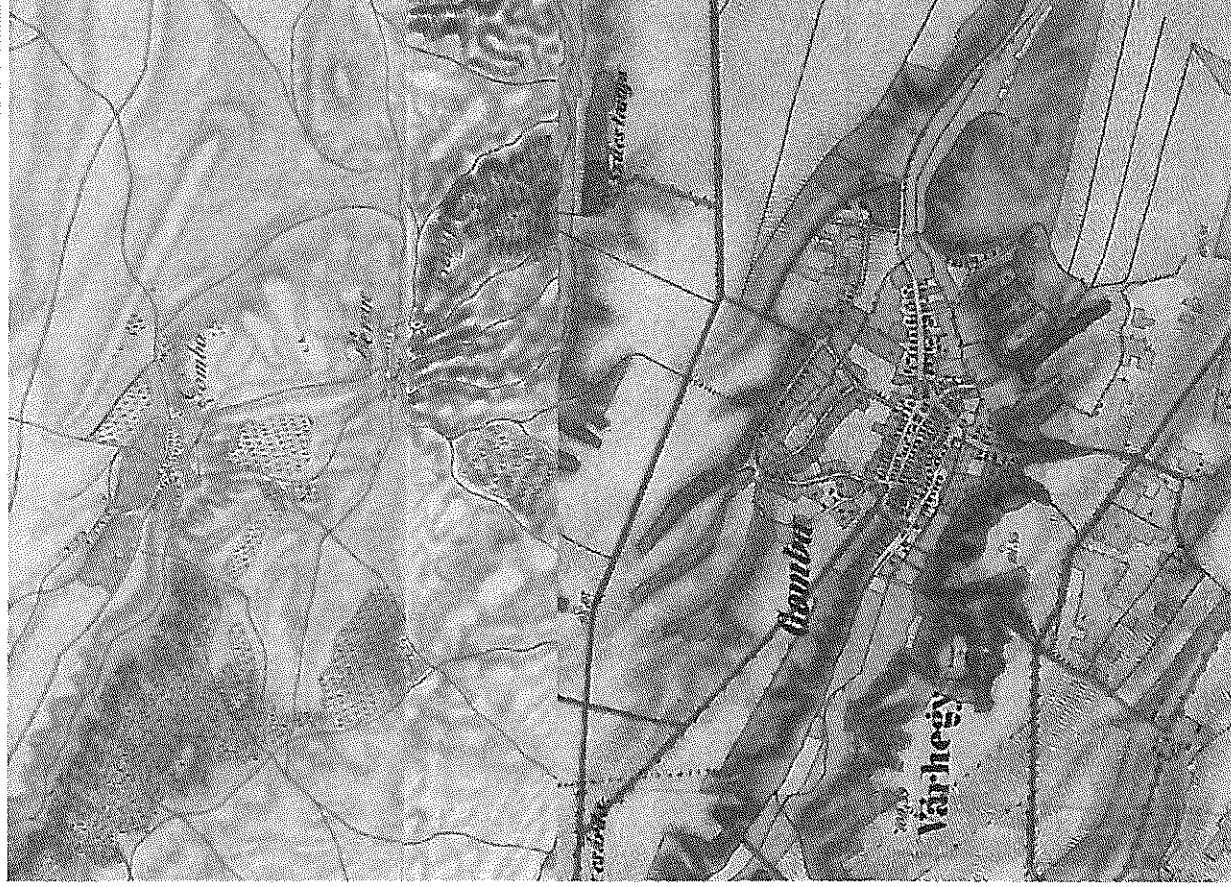
### *I. Katonai felmérés térképe*

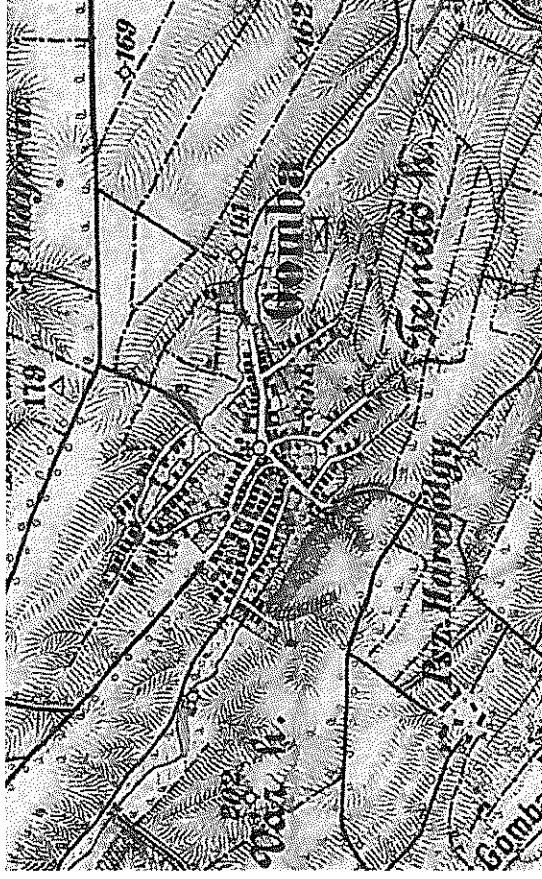
A település lassan fejlődött a XVIII. században, az 1800-as évek elejére kezdett megerősödni és bár birtokszervezete átalakult, a köznemesség erősödött és több kisebb kúriát építettek a faluban, amelyek részben a mai napig fennállnak.

### *II. katonai felmérés térképe*

A térkép egy lendületesen fejlődő kis települést mutat, feltehetően a XIX. szd közepén.

Ebben az állapotában még valóban megtarthatta eredeti kétbélteles állapotát, mert nagyobb szérűkertek látszanak az északi és déli oldalán a falunak

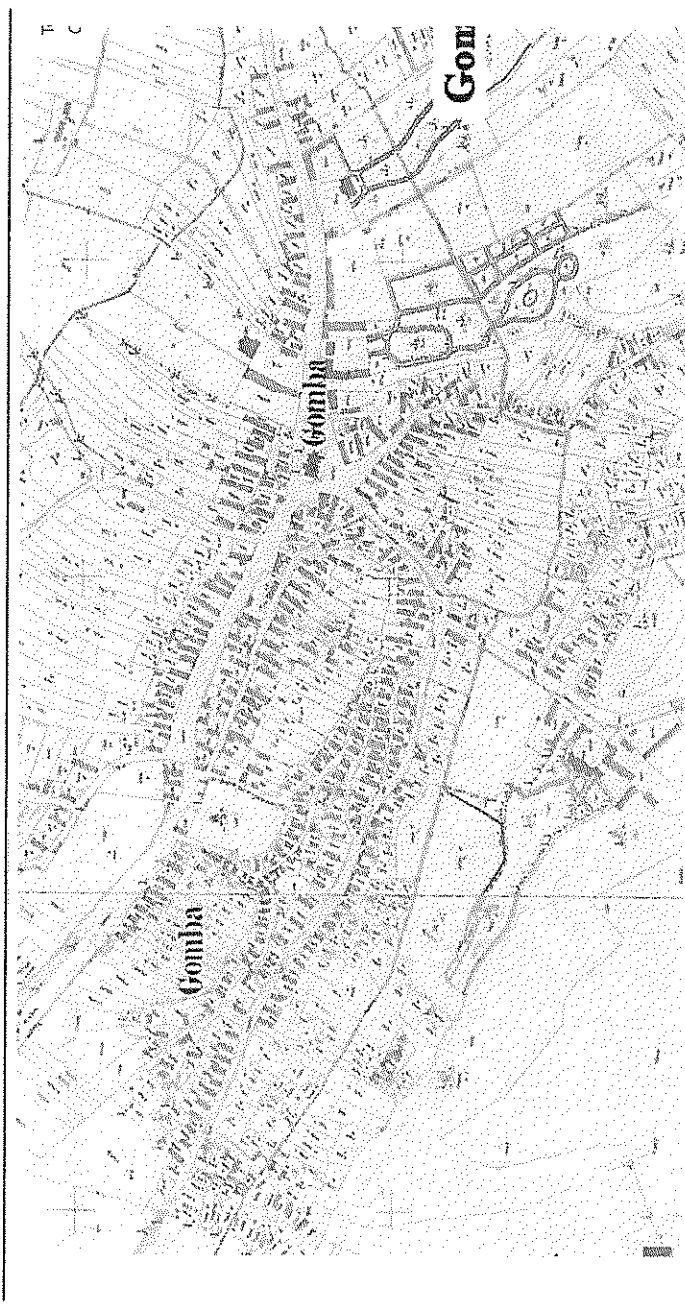




A III. katonai felmérés térképe

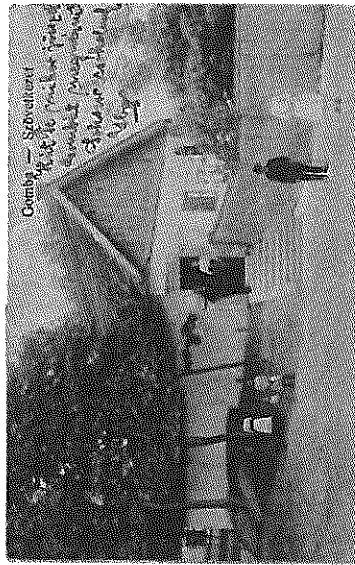
A XIX. szd. végén nem látszanak a rendezett telek-állapotok még a térképen, de addigra már ki kellett mérni és rögzíteni a telek-állapotokat, mert az 1881-es kataszteri felmérés már mindenütt rögzített telek-határokat mutat.

A jellemző beépítés mindenütt az oldalhatárra állított volt a faluban, kivéve a megmaradt nemesi kúriákat, hiszen azok méretüknél és funkcionális kialakításuknál fogva csak más formában voltak elhelyezhetők.



*Az 1881-es kataszteri felmérés térképének részlete*

Eredeti településszerkezetként és esetleges védettség kijelölésekor érdemes ezt az 1881-es állapotot figyelembe venni.

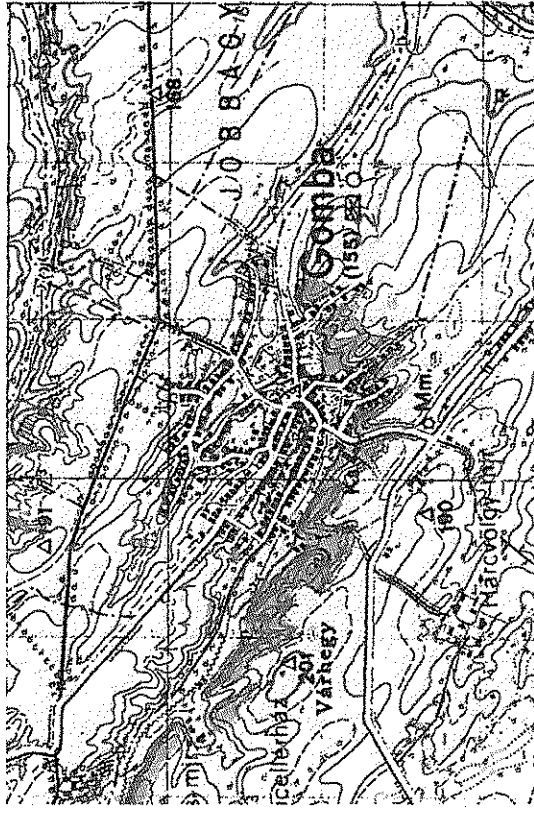


A falu népessége a XIX. szd végére, a XX: szd elejére nagyon megerősödött. Gomba mezőgazdasági jellegű településből inkább alvó településsé alakult. Komolyabb ipari kapacitás sosem telepedett le a falun, az egykori nagy munkáltató a termelőszövetkezett nagyon visszaszorult - és mint előtte hosszú évtizedekig - a budapesti ingázás lett a jellemző.

Jó közlekedési kapcsolatai miatt a népesség jelentős része ma is a Fővárosban dolgozik.

*A lakónépesség alakulása a XIX. sz. végétől*

Év	1890	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Jelenlévő népesség	2340	2390	2610	2851	2828	2697	2748	2569	2613	2500*	2424	2487



*1941 katonai térkép*

A település a II. világháború után a fennsíkra is felkúszott, a Monorra vezető út mentén nagyobb kertvárosi lakóterület alakult ki és összenőtt a főút mellett Bényével.

A térképen még csak a Bényére vezető út mellett vannak épületek, Monor felé még nem indult meg a beépítés, bizonyítva, hogy a XX. század második felében jött itt létre a kertvárosi rész.

Jelenlegi népességszáma 2 950-3 000 főre tehető



## *Gomba turisták szemével*

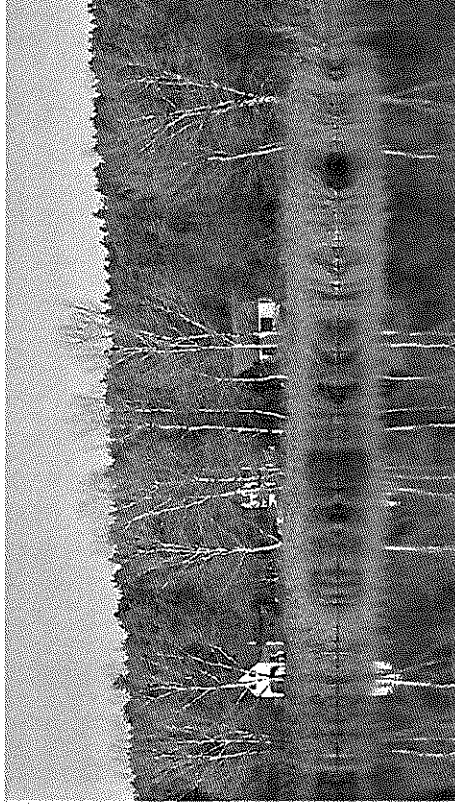
*„Ha szeretnénk mindenképpen felcímkezni a Gombára tervezett kellemes kirándulásunkat – hogy megkülönböztessük a többi kellemes kirándulásunktól –, nevezzük úgy: a hangulatok és gondolatok sétája. Ugyanis valóban nem igényel megerőltető gyaloglást, a hegymenetek is inkább szelíd domboldalak és árnyas lankák, csak sétálnunk kell. Eközben pedig annyi szépet látunk, hogy magunk is elcsodálkozunk, s jönnek elő a kérdések és válaszok is szép sorjában.*

*Nem is kell ehhez rendkívüli látvány. Akinek van szeme hozzá, egy idő után muszáj megkérdeznie: valóban létezik ennnyiféle zöld szín, mint amennyi az erdőkel, kertekkel borított domboldalakra? És ennnyiféle ötletes építészeti megoldás, amely a hegyi utakról lefutó vizeket tereli a patakba, ami aztán, mindent összegyűjtve, a falu határában lévő tóba szállítja a forrásokból és felhőkből származó szállítmányát? Annak a romjaiban is – vagy tán épp amiótt – elragadó kastélynak az ablakából vajon a múlt században is látták már az öreg gesztenyesort?*



*A kastélyok és kúriák előtt – amint azt tapasztalni fogjuk – mindenhová tájékoztató táblákat helyeztek ki, amelyek választakat adnak a minket leginkább érdekítő kérdésekre, és korabeli képeken azt is megmutatják, milyenek voltak az épületek és bennük az élet akkoriban, amikor Gomba még a középnemesség kedvelt lakóhelyének számított.*

Cukrászda, söröző, fagyizó, csöpp péküzlet, pizzéria, a Kenyeres-kert (egy hatalmas, zöld pihenőhely, egyszersmind a közös rendezvények tere), mellette a játszótér, a közelben egy tanösvény startpontja – ez mind rendelkezésre áll a pihenőknek, akik aztán folytathatják útjukat vagy a tanösvényen, vagy a Kossuth téri két templomtól jobbra, a paradicsomi szépségű horgászó felé. Ha vállalkozó keadvűek, elgyalogolhatnak a két kilométerre lévő Tetepusztára, ahol megint csak lenyűgöző, vadregényes tájjal – benne vadnarancsokkal – találkozhatnak, és egy apró, öreg temetővel ...



Aki eközben helyben maradt Gomba központjának valamelyik bájos szögletén, betérhet a közösségi házba, ahol minden hévégére jut valami kellemes program. Hol kézművesvásár, hol fotókiállítás, hol valamilyen koncert vagy előadás. Ha szerencséje van, talán találkozhat a hely elismert, idős helytörténészeivel is, akinél többet – és akinél lenyűgözőbben – senki nem tud beszélni a falu történelméről. Ő ugyanis a feleségével minden áldott nap többórás sétát tesz a környéken. Azt mondja, annyira gyönyörű, annyi újdonsággal szolgál, hogy soha nem lehet megunni. Mi ehhez azt tennénk hozzá: és olyan közel van Pesthez, hogy már csak emiatt is szégyen lenne nem megismerni ezt a kedves szomszédot”.

A cikk a Turista Magazin 2015 cikkíró pályázat, belföldi kategória 1. helyezetteje. Megjelent a Turista Magazin 2015. augusztusi számában.

### **3. Örökségünk, a településképi szempontból meghatározó építészeti, műemléki, táji és természeti értékek, településképi jellemzők**

Az elmúlt évtizedekben az eredeti épületállomány döntő többsége megsemmisült, átépült, helyükre új épületek kerültek, amelyek már nem követték a régi beépítés egységes megjelenését, az utcaképek döntő többsége elveszítette eredeti megjelenését.

Az utóbbi években viszont érzékelhetővé vált, hogy valamelyest érzékenyebbek lettek az emberek az egykori értékekre és ha nem is teljes egészükben, de részletekben, a felújítások tervezésekor már gondosabban járnak el.

A műemlékek állapota is meglehetősen vegyesnek mondható. Volt, ahol megtörtént a teljes felújítás, van ahol az állagmegóváásra gondolnak, de mindenütt szükséges lenne komolyabb beavatkozás, mert van olyan értékes épület, ami teljes romlás, a pusztulás határán van.

Az adatszolgáltatás szerint Gombán az alábbi műemlékek szerepelnek a nyilvántartásban:

#### **Műemlékek**

Cím	Név	Védelem
Bajcsy-Zsilinszky u. 2.	v. Scitovszky-kúria	Műemlék
Bajcsy-Zsilinszky u. 1.	v. Bárczay-kastély	Műemlék
Bajcsy-Zsilinszky utca 5.	Perczel-kúria	általános műemléki védelem
Kossuth Lajos tér 1.	Református templom	Műemlék
Jókai Mór u.	Patay-kastély	Műemlék

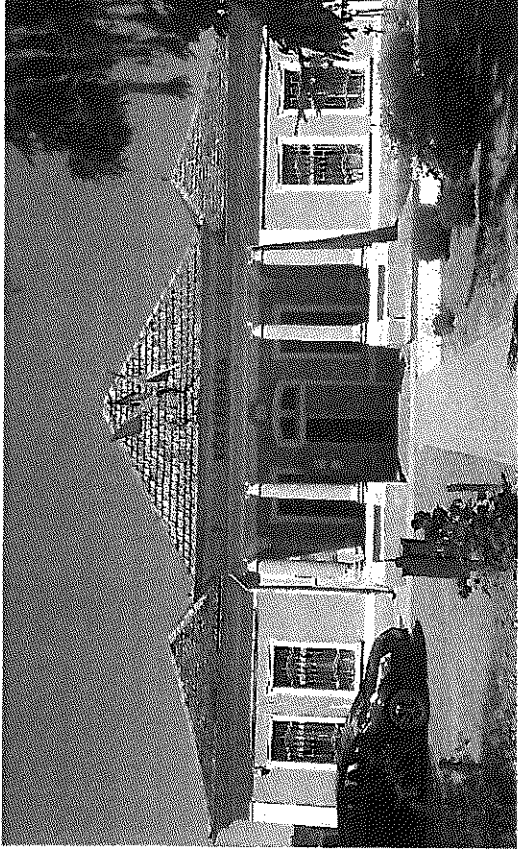
### Műemléki környezetek

név	védelem	helyrajzi szám
v. Bárczay-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	622, 719, 718/1, 715/3, 715/2, 713, 696, 626, 625, 624/2, 624/1, 623/1, 620/1
v. Scitovszky-kúria ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1051/5, 620/1, 621, 696, 718/1, 720/1, 722/2, 722/3, 723/1, 735
Patay-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	312, 321, 316, 314/2, 318, 505/1, 505/2, 505/3, 0166/6, 507
Református templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1050, 1051/1, 1051/3, 1051/5, 3, 597/1, 598, 599, 613, 619/2, 620/1, 696, 720/2, 721, 723/1, 723/2, 726, 727

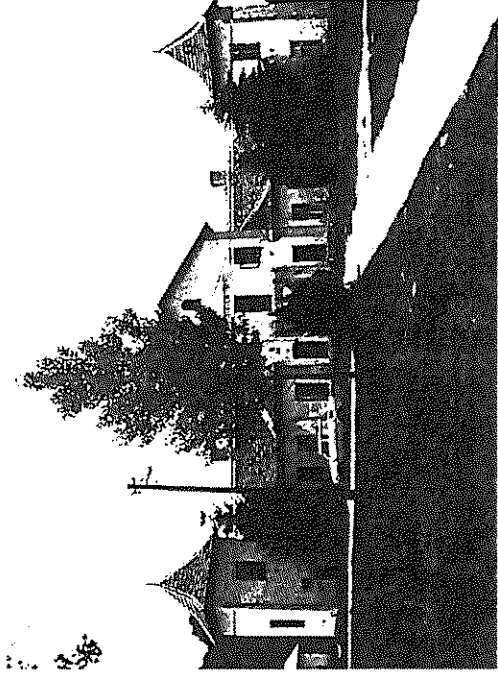




Bárczay-kastély – a barokk stílusú épületet a 18. században építtette a Fáy család. Később Bárczay András vásárolta meg, átalakította. 1773-ban emeletet építtetett rá. A kastély az 1800-as évek közepén a Szemere családé lett, majd 1928–51 között a Máriássy családé. Jelenleg a termelőszövetkezet irodáinak ad helyet az épület.



Scitovszky-kúria – 18. századi barokk épület volt, de 1810-ben klasszicista stílusban átalakították. A Scitovszky család a 20. század elején vásárolta meg, majd a Kenyeres család birtoka lett. Jelenleg a település polgármesteri hivatala működik benne.



Patay-kastély – A 18. század végén építették a Bárczayak, majd a Patay család birtokába került. Itt élt Patay József, a reformkori ellenzék egyik vezetője, az Országos Honvédelmi Bizottmány tagja. Később művelődési ház, majd könyvtár működött benne. Jelenleg üresen, elhanyagoltan áll.

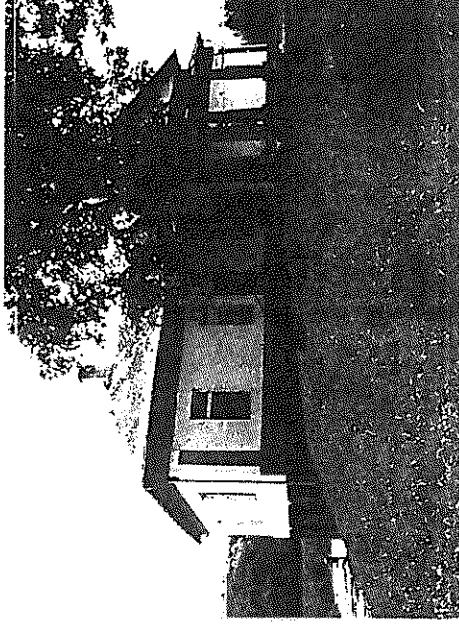


Református templom, barokk, 1776. Építette: Jung József és Haber József. Berendezés: oltárasztal, szószék, padok, copf, 18. sz. vége.

Körülkerített, egyhajós későbarokk templom. Kelet felé néző főhomlokzata előtt lépcsős feljárt vezet fel, az utca felől kapuval lezárva.

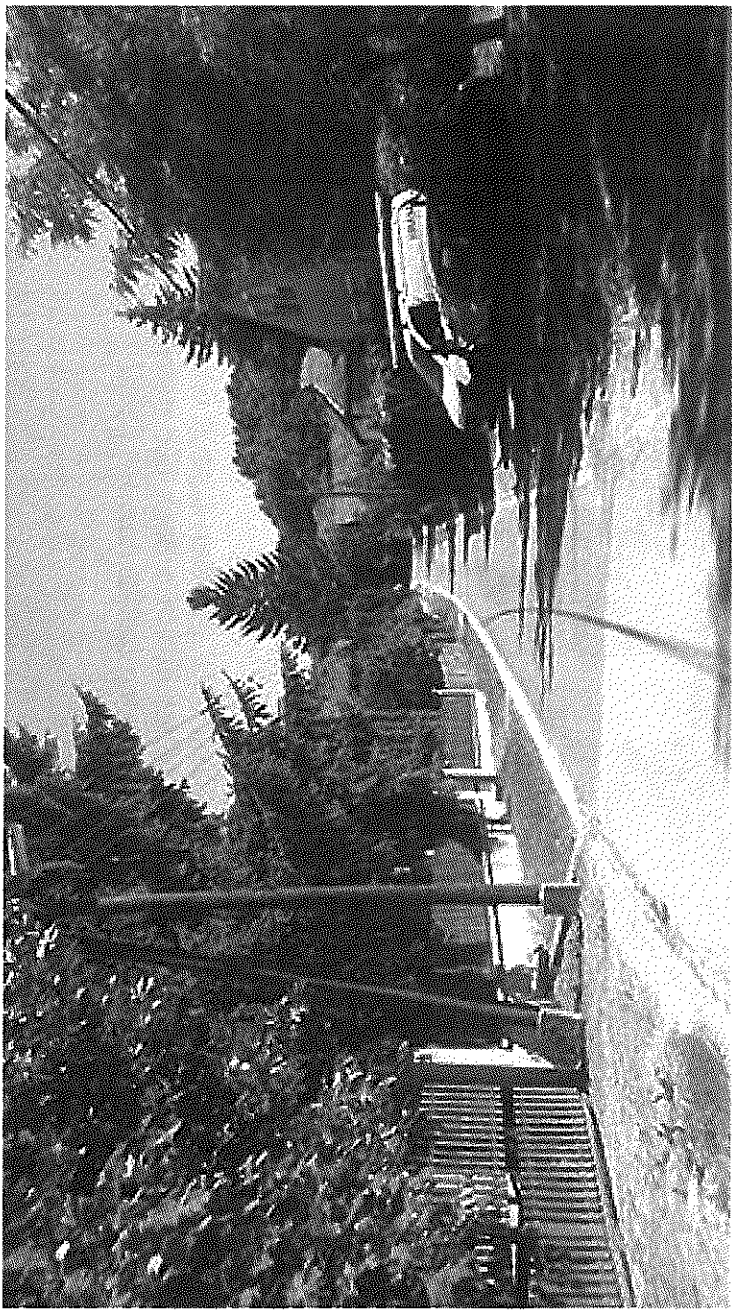
---

Perczel – kúria régen és mai állapotában.



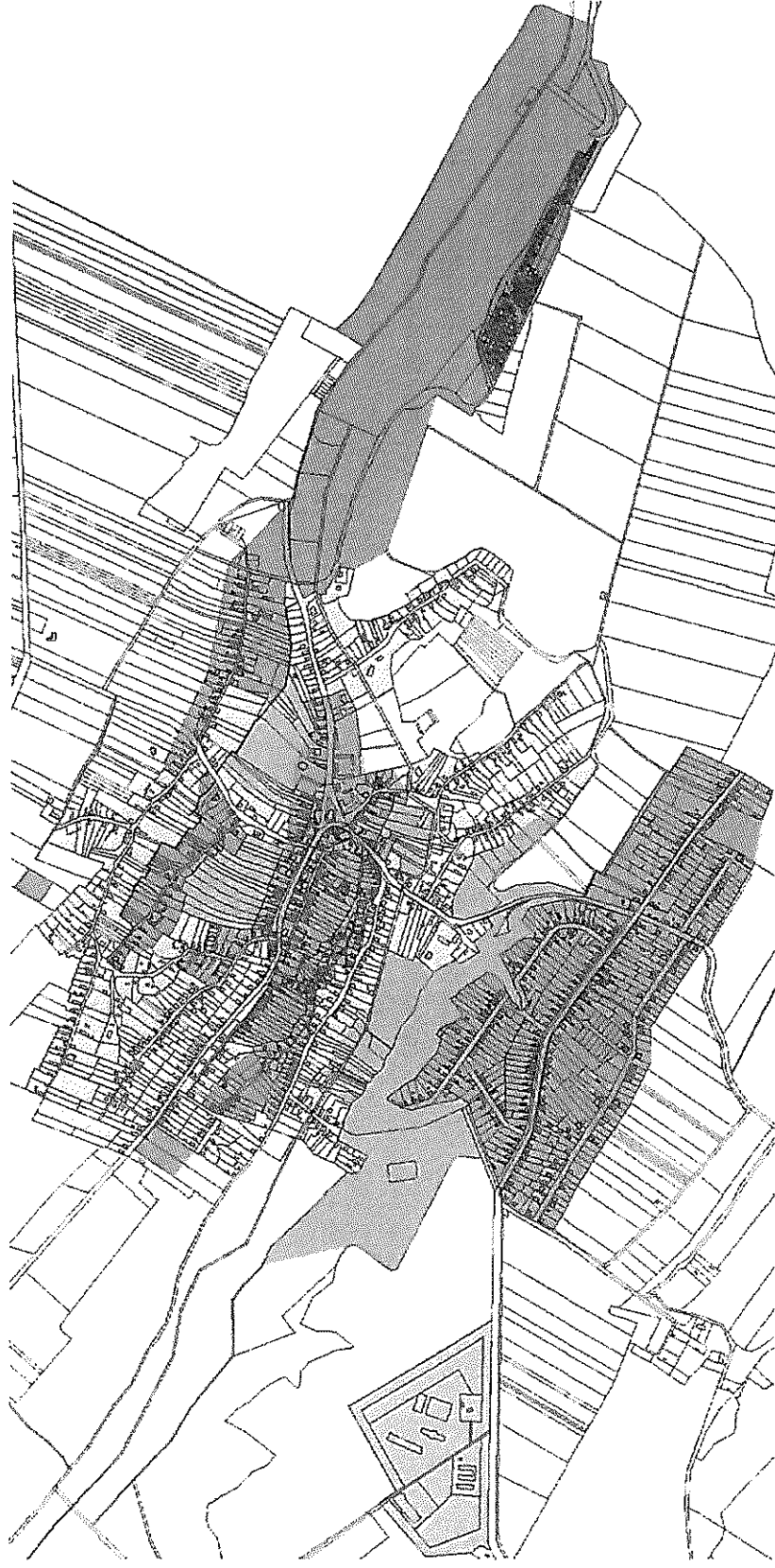
Perczel-kúria – a 18. század végén, klasszicista stílusban készült épület, melyet a Puky család birtokolt a 19. század végéig. Katona József itt írta a Bánk bán néhány részletét. 1925-ben a Perczel család lett a kúria tulajdonosa. Jelenleg családi ház.





#### 4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek





- Falusias beépítés
- Erdő
- Régi kertvárosi beépítés
- Szabadidőpark
- Új kertvárosi beépítés
- Szántóföld
- Halastó és környéke
- Lovarda és ipari telep
- Üdülőttelep
- Temető

GOMBA

TERÜLETFELOSZTÁS

---

#### **4. Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi arculati jellemzők és településkarakter bemutatásával**

Gombán az eredeti kialakult arculat a falusi jellegű beépítés, amit annak ellenére megőrzött, hogy épületállományának nagyobb része szinte teljes egészében lecserelődött, így területén csak kevés helyen maradt meg az utcahálózaton és a telekállapotokon kívül értékes épület, sajátos építészeti objektum és értékelhető építészeti részlet.

*A település területe a hagyományos falusi beépítésre, régi kertvárosi karakterű beépítésre, új, a XX. szd. második feléből származó kertvárosi beépítésre osztható fel. Új területhasználati elem a Polgármesteri Hivatal mögötti tömbbelsőben fejlődő szabadidőpark.*

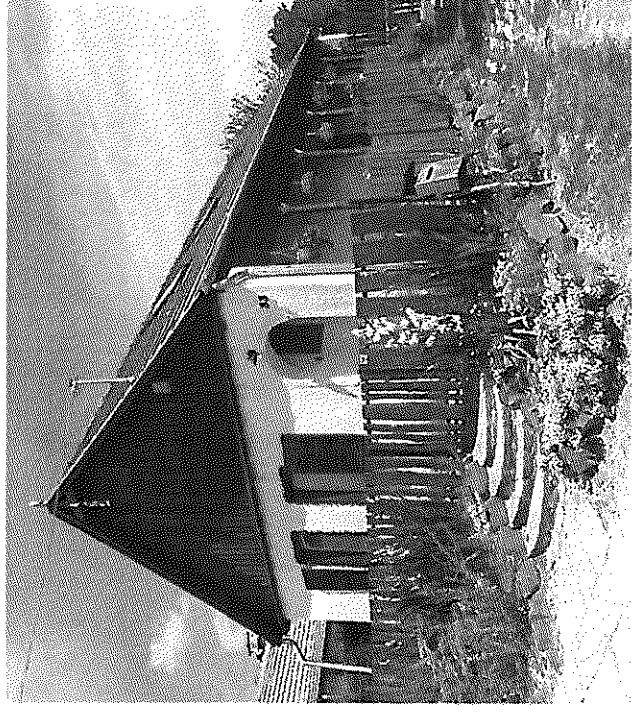
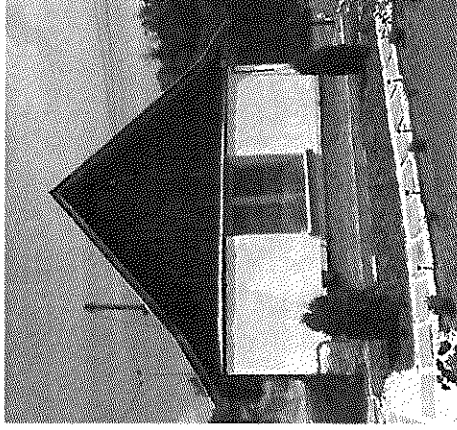
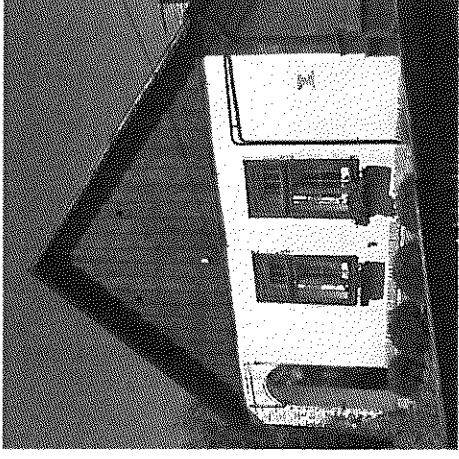
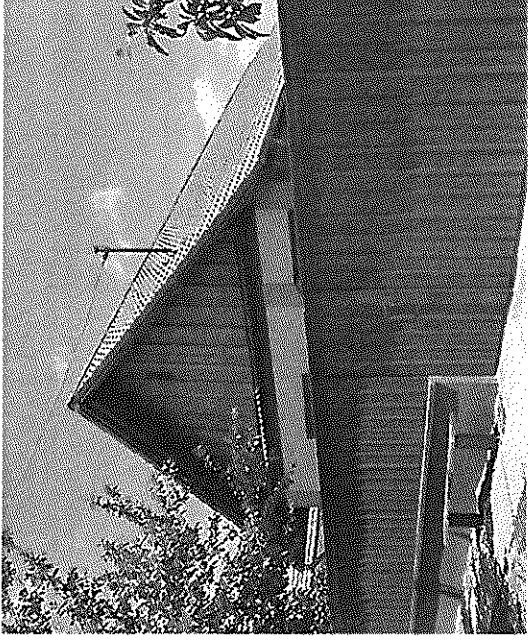
Viszonylag új típusú területek a halastó környéke a horgásztanyákkal (üdülőterület), a külső területen kialakult lovarda és gazdasági terület.

A településbelső területén ezeken kívül még temető, erdő és szántóterületek találhatóak.

Jelenleg formálódik és jó irányban halad a „településközpontnak” nevezhető terület, ahol az önkormányzat több jelentős fejlesztést hajtott végre, amelyek új, mai építészeti megfogalmazást hoztak be a kicsit álmos és lassan erodálódó falusi környezetbe. Példájuk valószínűleg hatni fog a tágabb környezetre is, megmutatva, hogy lehet új környezeti jellemzőkkel átalakítani a falusi területeket, anélkül, hogy az elveszítené eredeti karakterét.

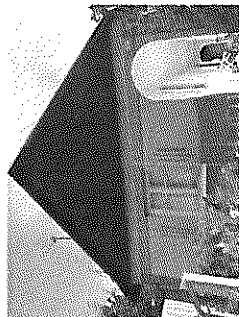
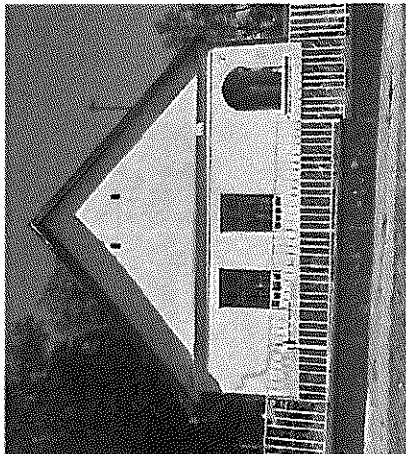
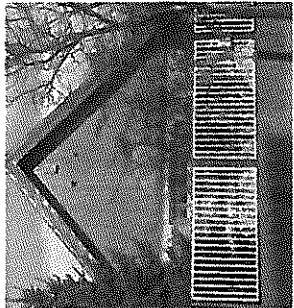
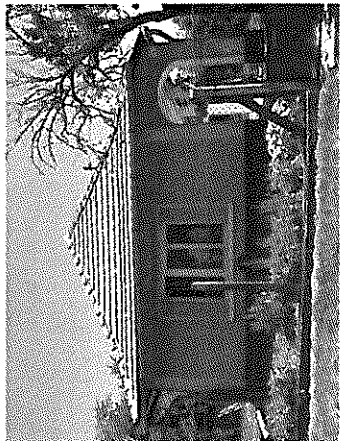
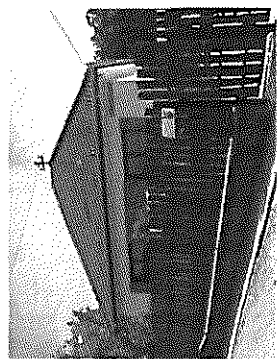
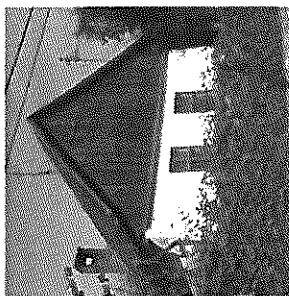
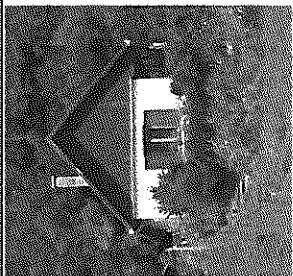
A *hagyományos falusi területeken* is folyamatos az átalakulás, de talán kijelenthető, hogy ma már jobban értékelik a gombai polgárok azt a miliőt, ami érzékelhető, ha sétálunk az utcákon és a település külső területén.

A hagyományos gombai lakóház viszonylag hosszan elnyúlik a telekhatár mentén, oldaltornácos, kéttáblakos, kiskapu nyílását is megőrző utcai homlokzattal rendelkezik, gyakran előkertes.



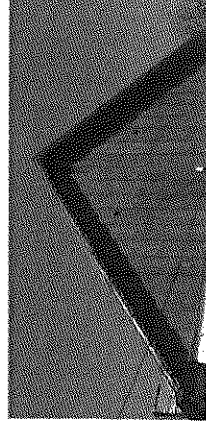
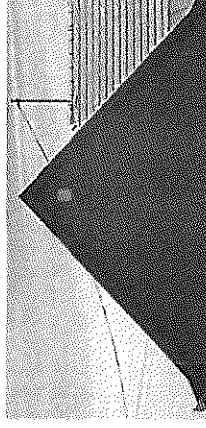
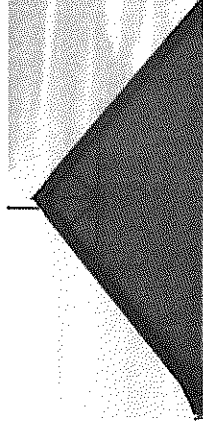
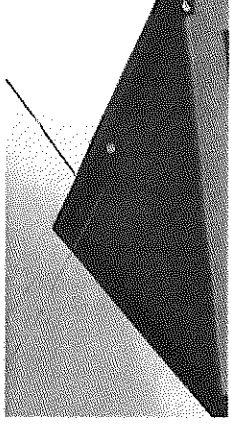
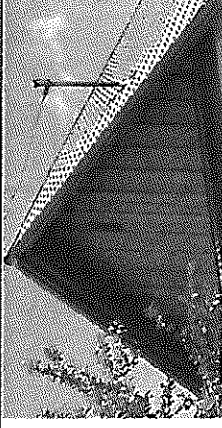
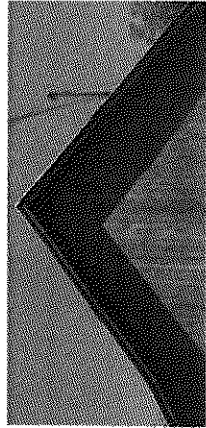
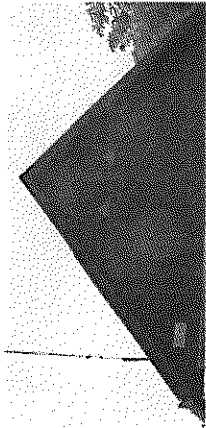
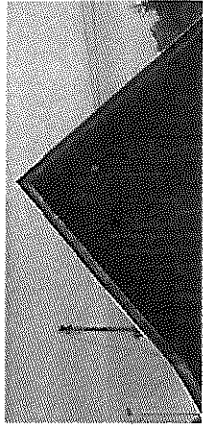
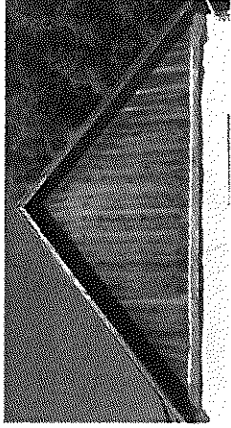
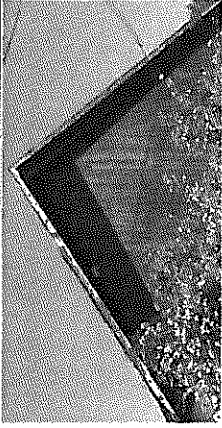
GOMBA

HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK



GOMBA

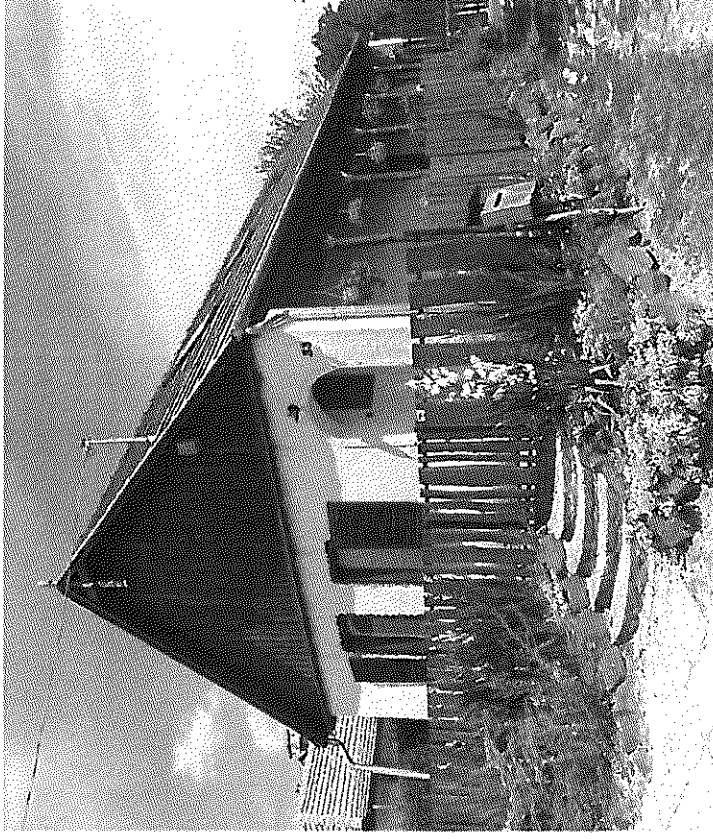
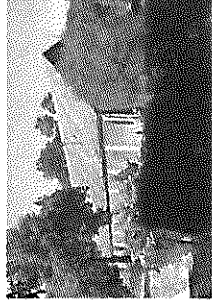
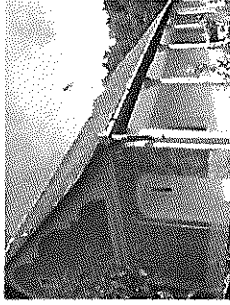
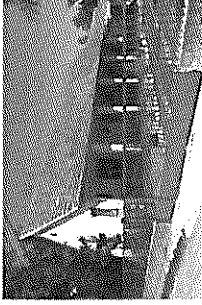
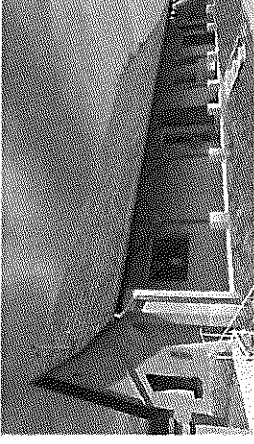
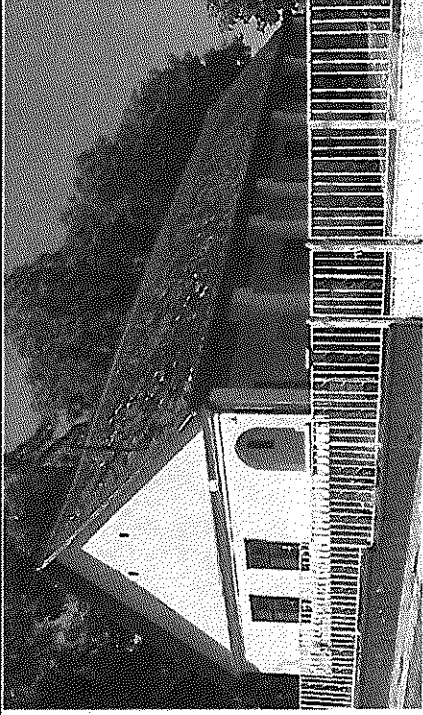
HAGYOMÁNYOS ÉPÜLETEK



GOMBA

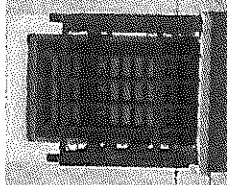
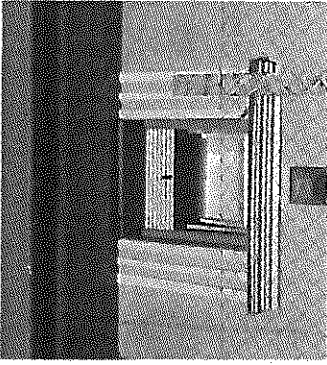
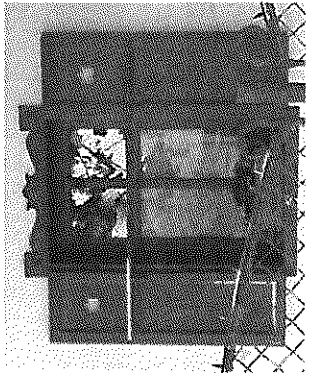
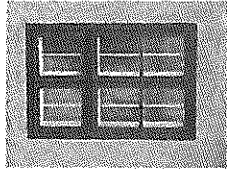
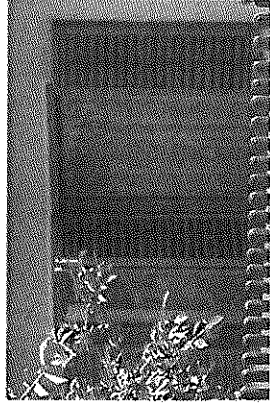
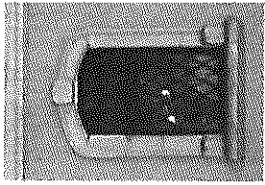
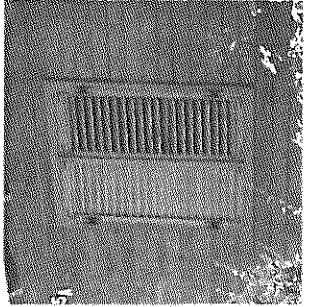
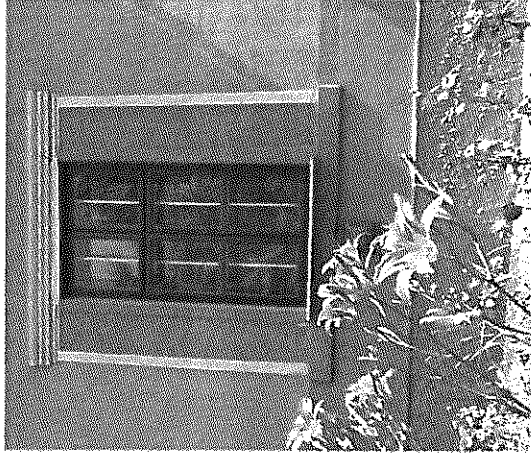
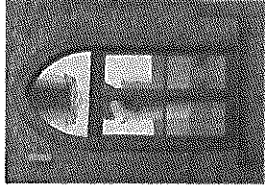
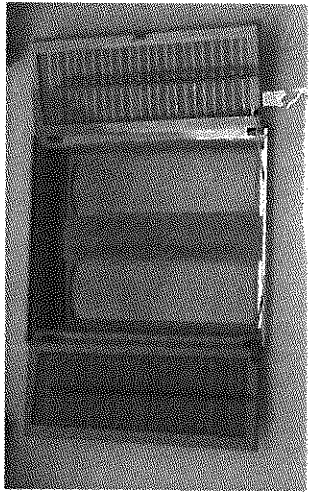
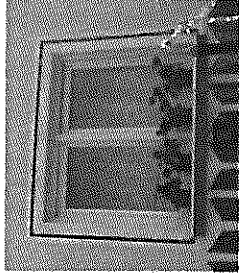
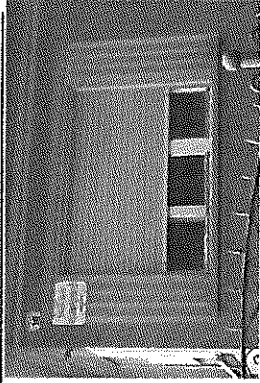
FA OROMZATOK





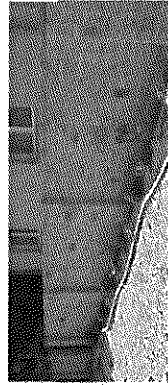
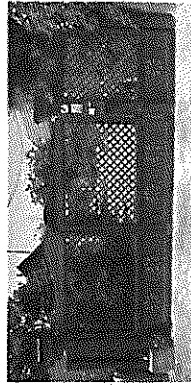
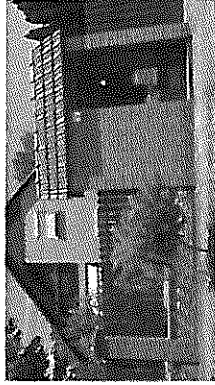
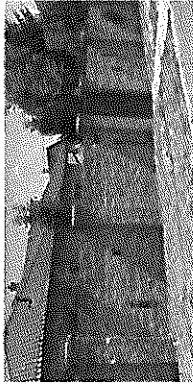
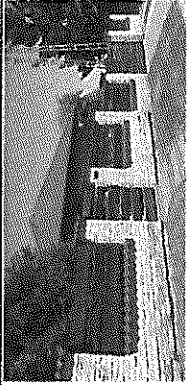
GOMBA

TORNÁKIALAKÍTÁS

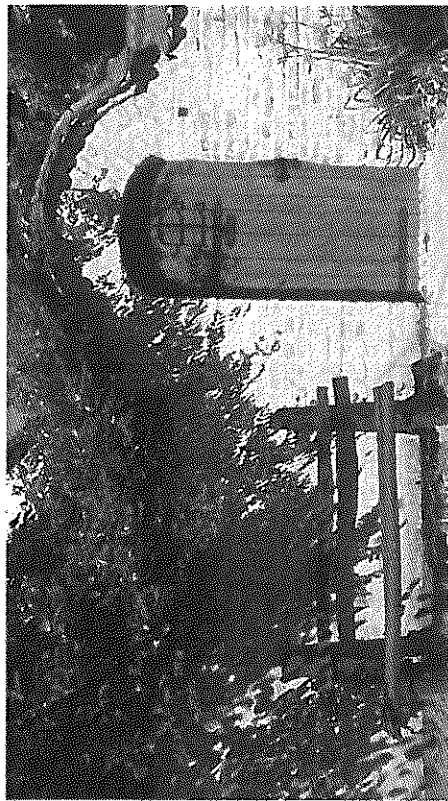
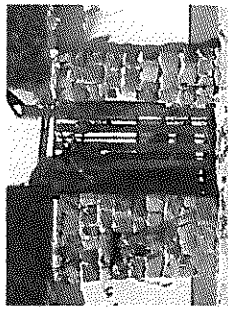
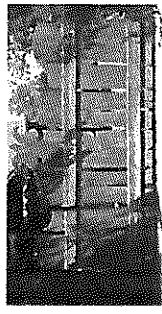


ABLAKOK

GOMBA

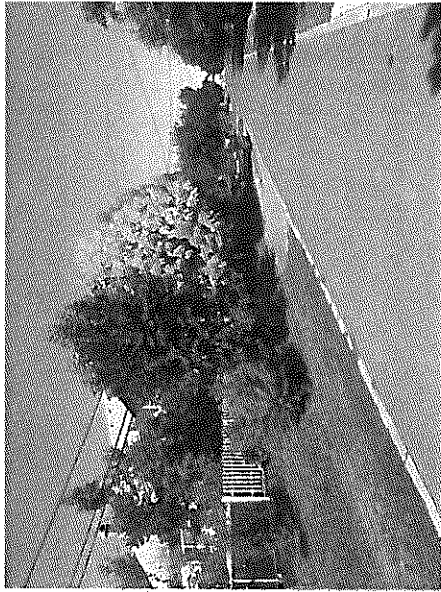
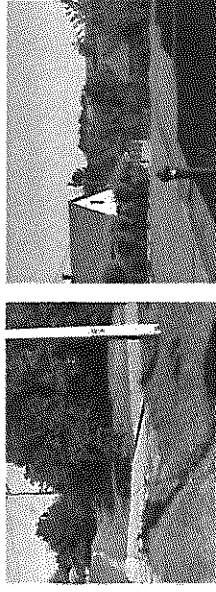
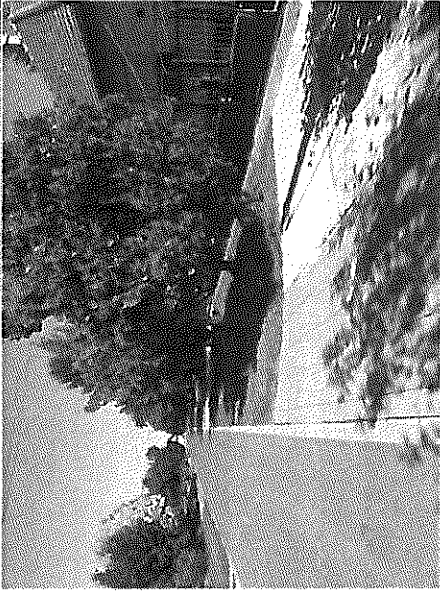
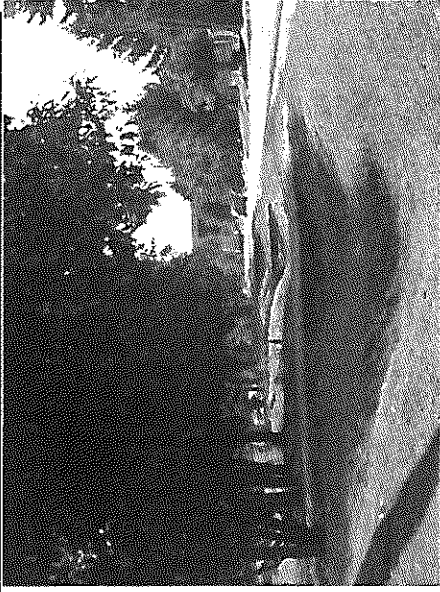


GOMBA



KERÍTÉSEK





GOMBA

UTCAKÉPEK

---

Az utcai előkertek és a közterületek sajnos jelentős mértékben átalakulóban vannak. Az egykori faluban a szépen gondozott előkertek az egynyári és évelő virágokkal eltűntek, legfeljebb néhány cserjeféle és gyeper borítja az elő- és oldalkerteket, nem pedig virágoskertek.

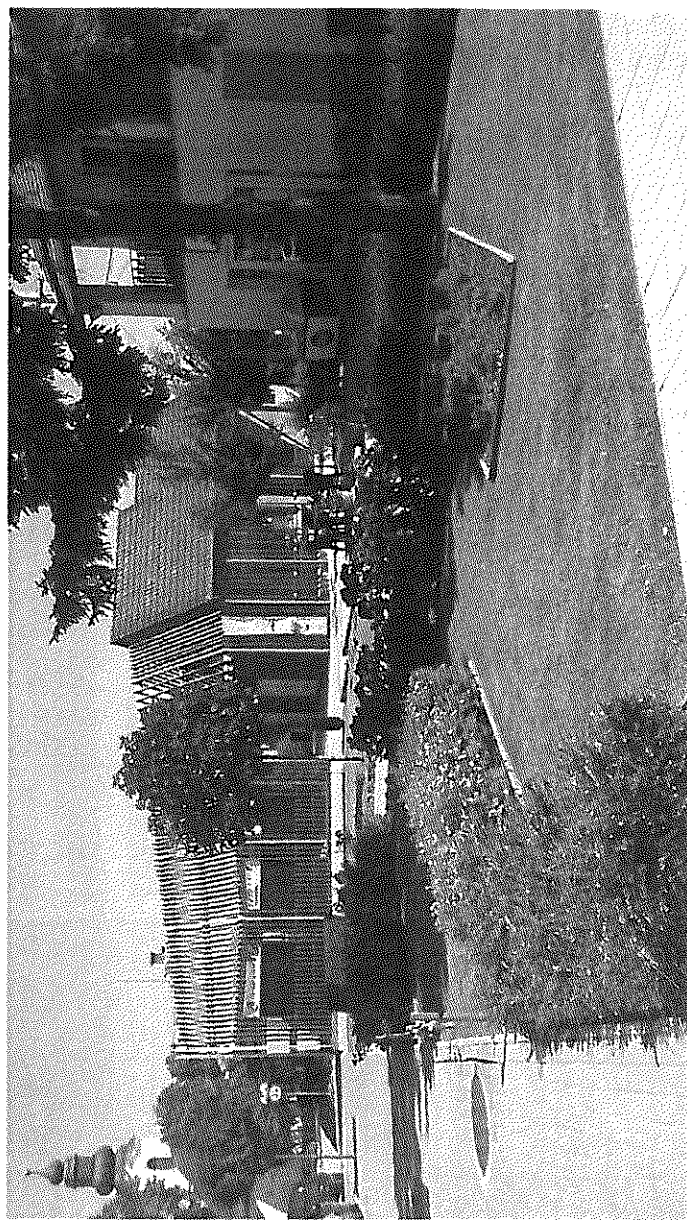
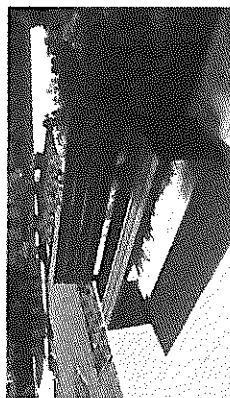
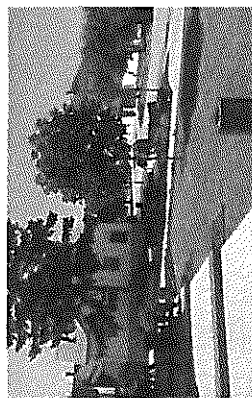
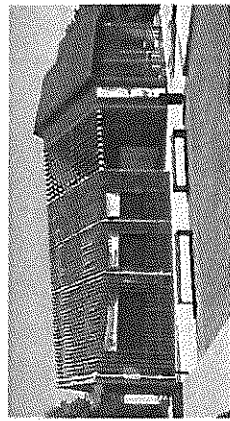
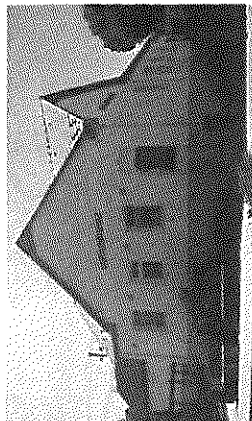
Az utcai növényállomány is átalakult, az egykori gyümölcsfákat felváltották díszfák és az örökzöldek. Az utcák többnyire gondozottak, de nincsenek vagy kevés helyen léteznek egységes fasorok, kevés a lombhullató egyed, több a solitair fa és néhány díszcserje a közterületeken is. Szükség lenne a közterületeken új fasorok telepítésére, sövények ültetésére.

A település belső területén az intézményfejlesztés mellett a közterületeken megindultak a jelentősebb változások. Átalakult, pontosabban létrejött a Szemők tér, egységes burkolat készült és szépen gondozott zöldfelület az új piac és a megújult épületek között. A tér látványa harmonikusan illeszkedik a hagyományos utcaképhez és a szomszédságában felújított épületekkel együtt derűs színfoltjává vált a falunak.

A templomok és az egykori kúriák közötti Kossuth tér is nagyobb figyelmet érdemel. Nem a városias térburkolatok jelentik csak a megújulást, hanem a növényzet kiültetése, kezelése, a téren lévő emlékek gondozása, ápolása.

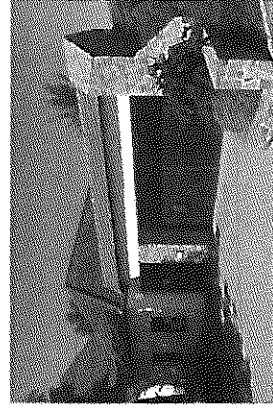
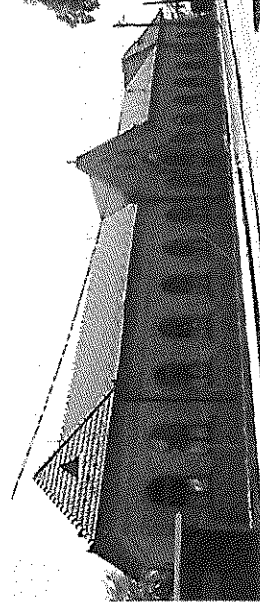
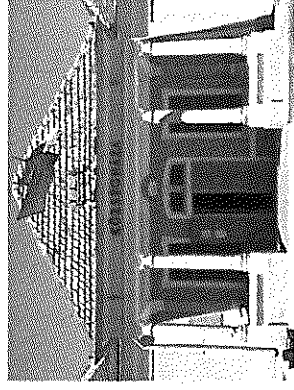
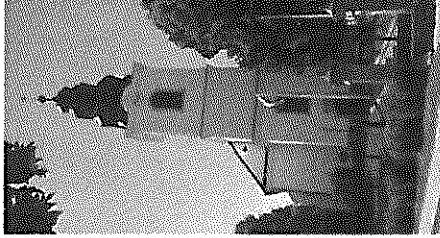
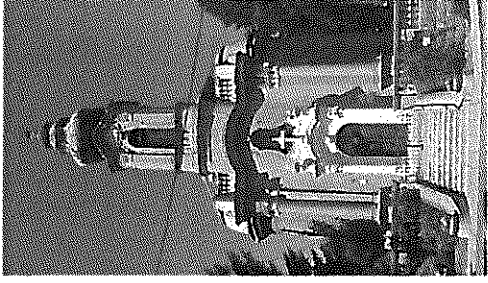
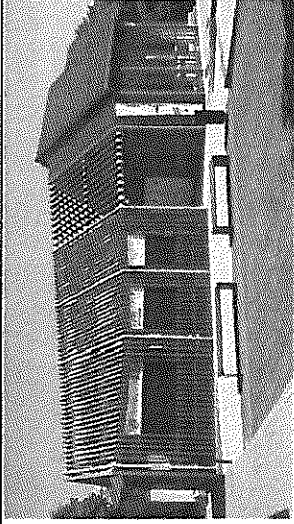
A megépült új épületek, szépen beilleszkedtek a falu szövetébe, jól kiegészítik a faluképet és a hagyományostól eltérő megvalósításuk a vizuális kultúra megújítását, a korszerű építéssel népszerűsítését jelentik. Hatásuk bizonyára érvényesülni fog.

A magánépítés területén is több jól megformált és a környezetébe illeszkedő épület valósult meg az elmúlt években. A megépülő M4 gyorsút, aminek közvetlen leágazása van a faluhoz növelni fogja népszerűségét és a beköltözési kedvet. Kiszolgálásukra szükség van új intézményekre.



GOMBA

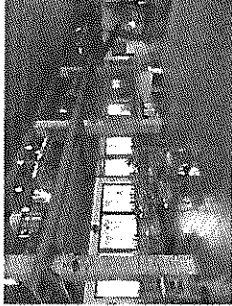
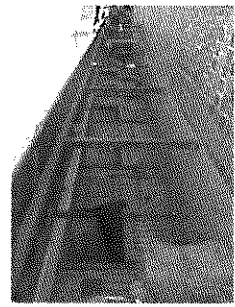
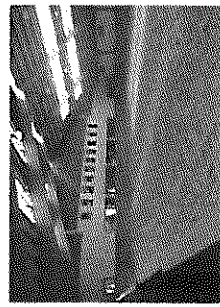
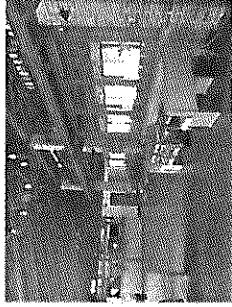
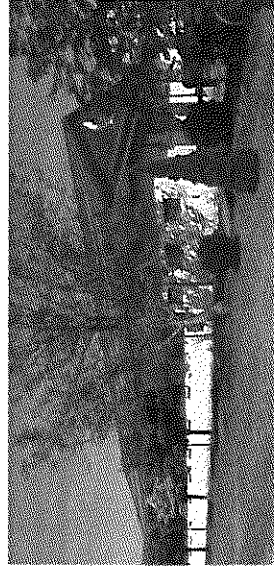
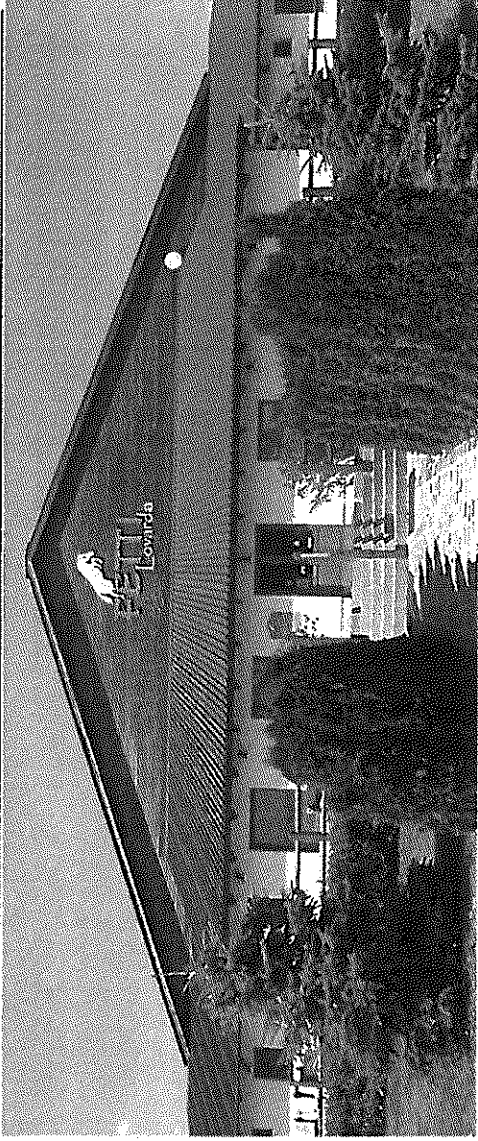
SZEMÓK B. TÉR



GOMBA

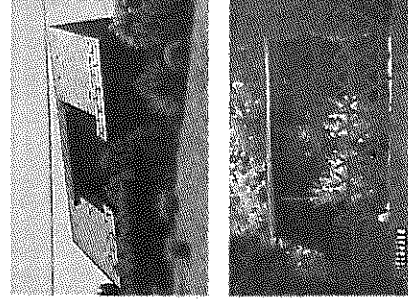
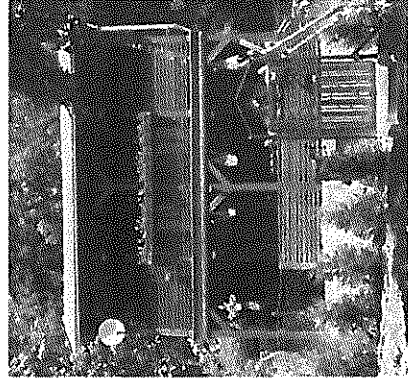
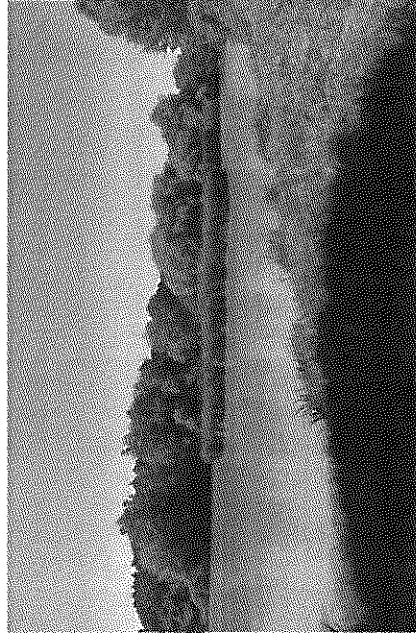
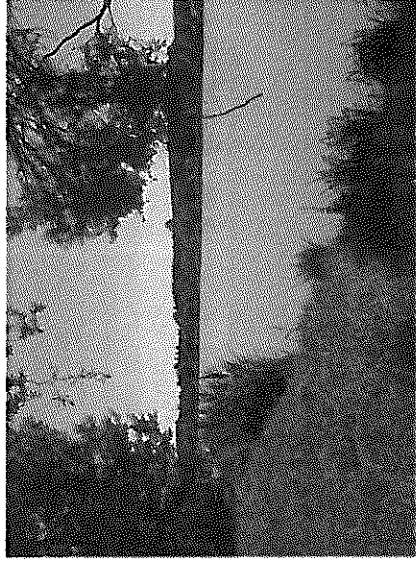
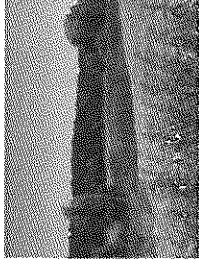
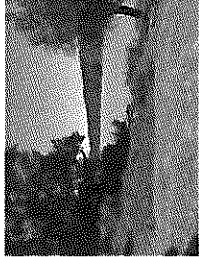
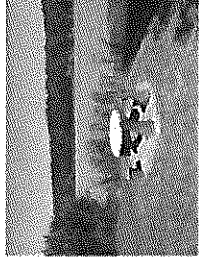
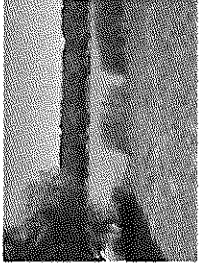
KÖZÉPÜLETEK





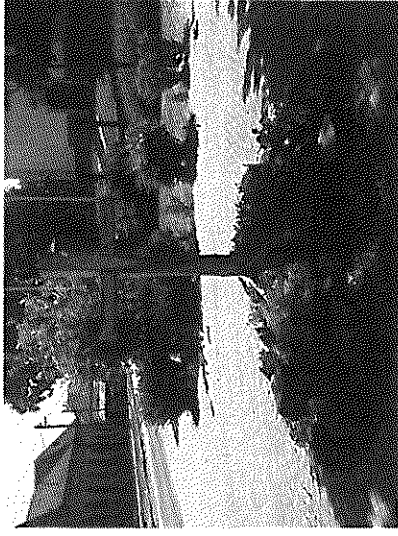
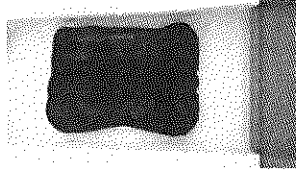
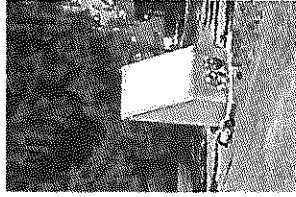
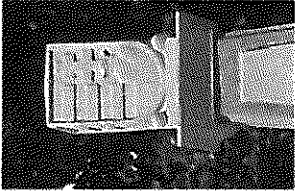
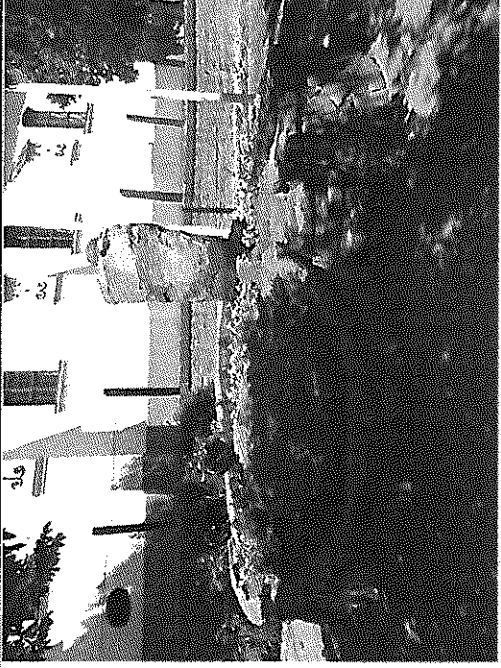
GOMBA

LOVARDA



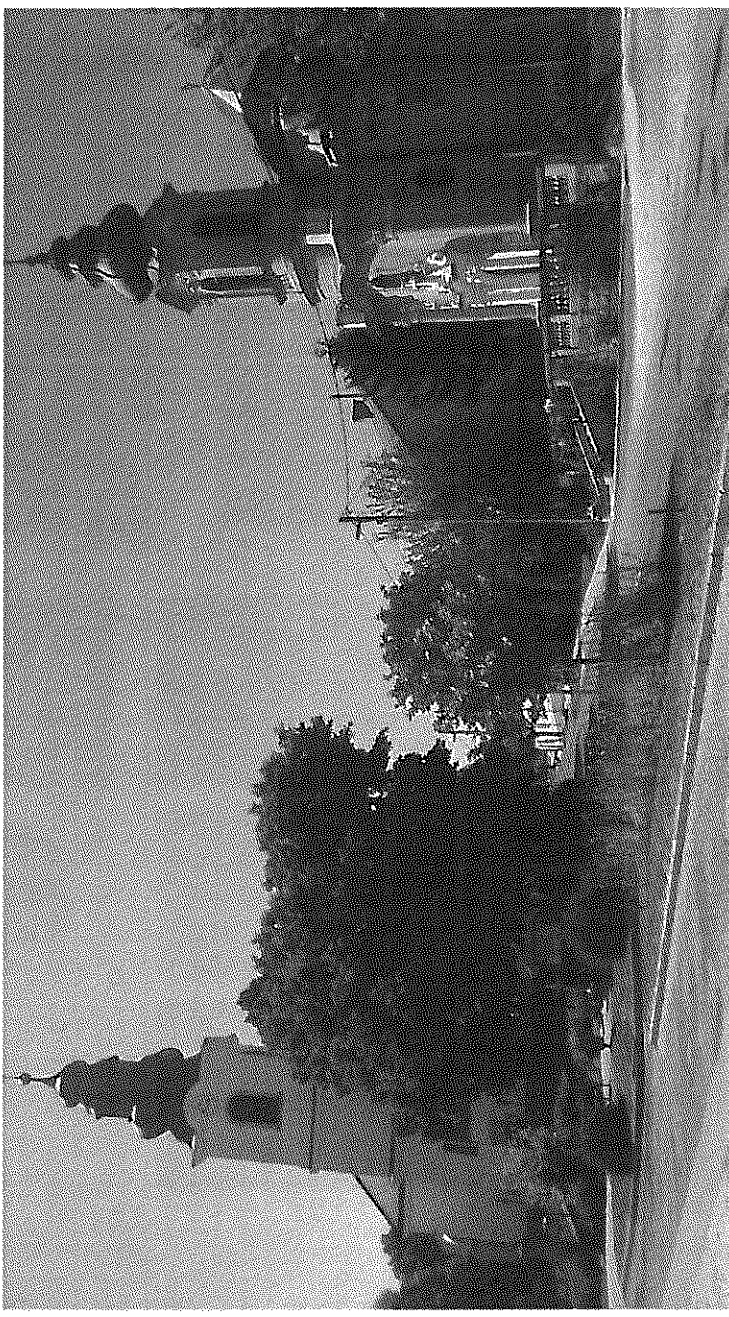
GOMBA

HORGÁSZTÓ



GOMBA

EMLEKMŰVEK



## 5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások



---

## **5. A településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató, közterületek településképi útmutatója – utcák, terek, közparkok, köztertek**

A településképi arculatot természetesen nem csak az önkormányzat szándéka és rendelkezésre álló anyagi forrásai alakítják, hanem a lakosság igénye és lehetőségei. Nyugodtan kijelenthető, hogy nem az anyagiak szabják meg elsődlegesen, hogy milyen lesz az új épület, a ház és lakás minősége, hanem az igények mellett a környezet ismerete és szeretete, a kiválasztott hely jellegének, arculatának a felismerése és megértése. Ehhez kíván segítséget nyújtani ez a kiadvány és megmutatni azt, hogy Gombán is van jó példa és van szándék arra, hogy környezetünk az előnyére változzon.

Az igényesség és a jó színvonal nemcsak a lakóépületeknél és a középületeknél elvárás. Egy gazdasági épület esetében éppen olyan fontos, mint bármi más, kereskedelmi-szolgáltató épületek, vagy a pihenés, kikapcsolódás épületeinek esetében. Bármit építünk, fejlesztünk mindig arra kell törekedni, hogy a környezetébe illeszkedő mű, harmonikus állapot jöjjön létre.

Egy meglévő környezetbe tervezett épület helyszínének kiválasztása mindig gondos mérlegelést igényel. A helyszín kiválasztása során figyelembe kell venni a történelmi előzményeket, az épület és a táj kapcsolatát, a majd benne élők igényeit, szokásait, beleértve a gépkocsi elhelyezés és használat valamint úthálózati kapcsolatokat, a domborzatot.

Fontos, hogy jól felmérjük igényeinket és lehetőségeinket, s olyan helyet válasszunk, amely nem csak vágyainknak, hanem életmódunknak is megfelel, s összhangban van az elvárásainkkal. Igaz ez akkor is, ha új lakóépületet szeretnénk építeni, vagy egy régit felújítani, átalakítani. Ilyen fontos szempont lehet például, ha egy jó panorámájú, de nehezen megközelíthető helyre szeretnénk építkezni, ahol számolni kell az evvel járó életmódbeli nehézségekkel. De ugyanígy mérlegelendő, ha egy kialakult, hagyományos utcaképhez tervezünk házat, ahol az adott környezethez szükséges a lehető legjobban illeszkednünk.

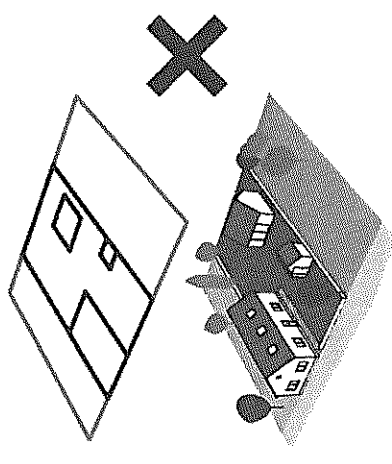
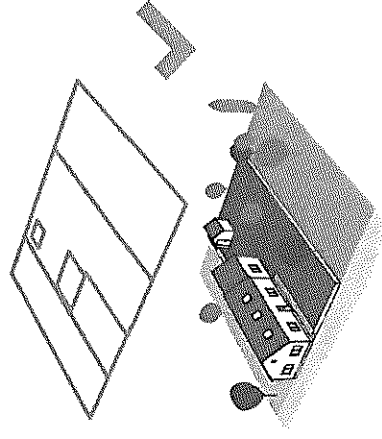
A rosszul elhelyezett épület rontja a településképet, a tájképet, és negatív példát mutat. Ugyanakkor a gondos tervezéssel olyan épület is létrehozható, ami tiszteletbe tartja a hagyományokat, reflektál azokra, és nem csak összhangban van a táj karakterével, de jó példát mutat más építetőknek is.

#### *Falusi lakóterület*

Az építési telkek településen belüli elhelyezkedése, tájolása és fizikai paraméterei megszabják a telken való épület elhelyezését. A hagyományosan kialakult beépítés meghatározza az új épület helyét és beépítési módját. Új épület elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a környezetbe való harmonikus illesztésre, a terület védettségére, valamint a megfelelő tájolásra.

Gombán a falu egészében a szabályozás szerint oldalhatáron álló beépítés van és továbbra is ez marad az elsődleges.

Amennyiben a telekosztás derékszögű, így a nem utcavonalra és nem merőlegesen telepített ház építése tönkreteszi a kialakult utcaképet. Egyéb helyeken az új épület elhelyezésénél vegyük figyelembe a telekhatár szögét, a meglévő épületek előkertjeit, valamint a kialakult oldalkertek ritmusát. Igazodjon az épület a kialakult telekrendszerhez.



A telepítés akkor is lehet sokszínű, ha többségében már lakótelekként beépült területen a kijelölt építési hely (mely meghatározza az elő, oldal és hátsókert méretét) köti az épületek elhelyezését. Új épület építési helyen belüli elhelyezésénél vegyük figyelembe az utcában már kialakult előkertet

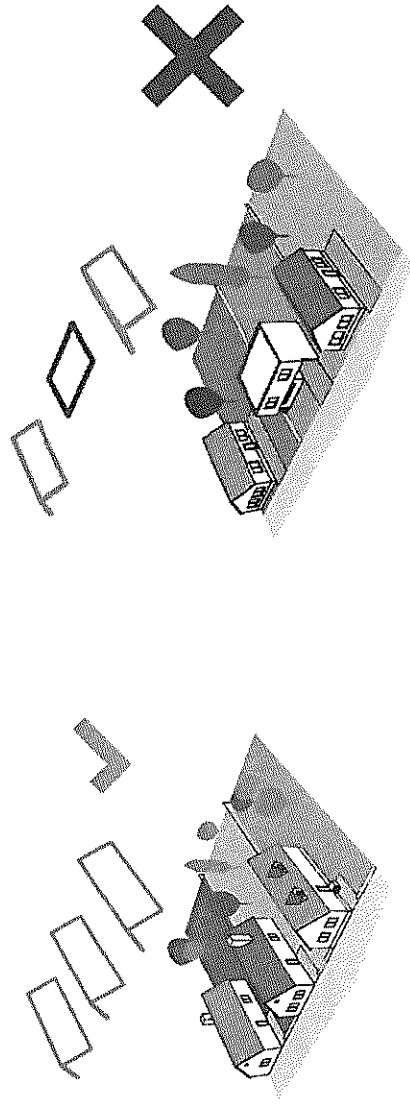
méreteket. Alapelv az, hogy az egységes utcakép érdekében mindig igazodjunk a már kialakult, harmonikus rendhez.

Gombán is épültek kétszintes épületek korábban, de nem túl jó megoldás a kialakult környezetben. Legfeljebb az erősebb lejtőkön van lehetőség rá, de nem ajánlott.

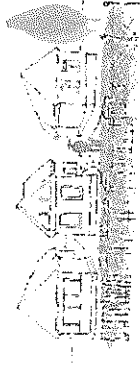
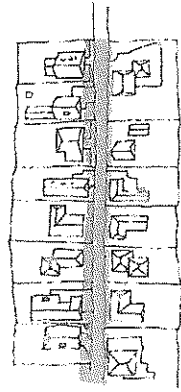
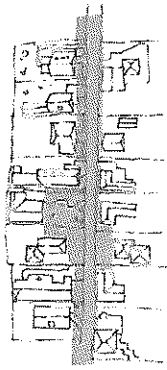
*Tetőtér beépítés esetén fontos az utcai homlokzat léptékének és nyílásainak megtartása, az udvar felé a hagyományoknak megfelelően nagyobb nyílás is nyitható.*

*A tetőhajlásszög 35-45 fok közötti, az ennél meredekebb, vagy enyhébb hajlásszögű tető nem illeszkedik az utcaképbe. A faluban lévő régi épületek többségének utcára néző homlokzata oromfalas kialakítású, környezetükben új épület kialakítása is csak ennek figyelembe vételével épülhet, keresztmetszárnyat csak az utcától 6,0-8,0 méterrel hátrahúzva helyezünk el.*

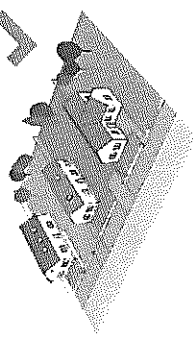
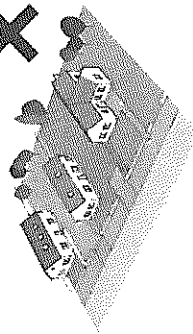
*Az utcai homlokzatok kettő vagy egy ablakosak, többségében tornácbejárattal. Új épület utcai homlokzat kialakításánál törekedjünk a tömör és áttört felületek arányának egyensúlyára, kerüljük a nagy nyílásokat, ne nyissunk garázkaput az utcára, és semmiképp ne helyezünk el erkélyt az utcafrontra.*



*Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületek elhelyezkedése az utcára merőleges rendszerű. Az indokolatlanul hátrahúzott lakóház építése nem ajánlott. Oldalhatáron álló beépítés esetén nem elfogadott, ha egy épület nem utcavonalra merőlegesen, hanem az utca vonalától elforgatott rendszerben telepített.*



*Az utcafronttól egyenlő távolságra lévő épületek egységes, nyugodt ritmusú képet adnak. Egységes utcakép létrehozása egyenlő távolságra lévő épületekkel lehetséges. Egy épület hátra húzásával megtörik az utca ritmusa.*



---

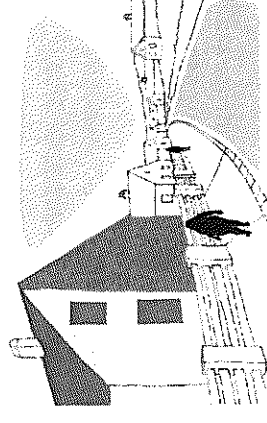
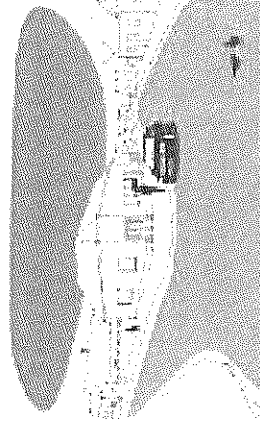
### *Kertvárosi lakóterület*

A kertvárosi területek nem különülnek el erős kontúrokkal a falusi beépítésektől, kivéve a Gombai- és Bényei út környékét. A Szurdik alatt a völgyek oldalait, a jelenlegi lakóterületek jelentős részét már egy évszázaddal korábban belakták, elfoglalták a beépített és a kertként művelt területeket.

Az életmód váltással ebbe épültek be az újabb típusú, a polgári élet ideáját utánzó, a szabadon álló beépítésből származtatott „kockaházak”, a két világháború között és a II. világháború után, amelyek zömmel a helyi és környékbeli iparosmesterek „típustervei” alapján készültek.

Az utcaképek így meglehetősen vegyes képet mutatnak, együtt él a hagyományos beépítés és a korszerűbbnek gondolt, néhány évtizeddel fiatalabb beépítés.

Az épületek zömmel sátoztetősök, minden irányból lekertyoltak, pala vagy cserép fedéssel készültek. A nád- és szalmatetőt a tűzveszély miatt régen eltűntek.



*Azonos magasságú épületek egységes utcaképet alkotnak. Eltérrő tömegarányú épületek nem hoznak létre egységes utcaképet.*

A település lakóterületeinek - a HÉSZ-ben Lf építési övezetek - területére javasolt előírások:

---

*Az előkert mérete igazodjon az utca beépítésében már kialakult nagyságrendjéhez, amit a szomszédos két-két telek, valamint a túlsó utcafront helyszínrajzával lehet igazolni. Új tervezett telekosztás esetében az előkert nem lehet kevesebb 3-5 méternél.*

*A tetőforma legyen egyszerű és illeszkedjen a meghatározott beépítés rendjéhez.*

*Oldalhatáron álló épület esetében a fő tetőgerinc az utcavonalra merőleges, vagy a hagyományos telekhatárhoz igazodó legyen.*

*A tetőfedés anyagaként hagyományos és beton cserép alkalmazandó, eredeti anyagszíneikben. Élénk, rikító színű kék, zöld, lila fedések nem alkalmazhatók. Fémlemez fedések (korcolt, és ehhez hasonló trapézlemez fedések, szendvics panelek) világos- és sötétzürke árnyalatokban használhatók.*

*(Bitumenes zsindegy, cserepeslemez, hullámlemez meglévő lakókörnyezetben csak kiegészítésre, javításra használható. Új épület építéskor alkalmazni tilos.)*

*Tömör kerítés és kapu csak a zártosuló beépítés és utcavonalra kiálló, hagyományos beépítésben elhelyezkedő, oldalhatáron álló beépítés esetén alkalmazható, egyéb helyeken legalább 50%-ban áttört kerítés és kapu építhető, max. 30 cm magas lábazattal.*

*Az előkertekben legalább 60% zöldfelület alakítandó ki, a gyepfelület nem lehet nagyobb az előkert területének 30%-nál. Ezek az arányok a telek előtti zöldsáv kialakításánál és gondozásánál is betartandók.*

Az épületeken a reklámok, cég feliratok elhelyezhetők, de ezek mérete csak az épülethez igazodó nagyságrendű lehet. Nem alkalmazható a teljes homlokzat reklámfelületként.

Az üzletek neve, az épületek funkciója feltüntethető a homlokzatokon, amennyiben nem borítja fel a meglévő homlokzat és épületarányokat. Célyszerű a településképi véleményezés körébe bevinni ezt a tevékenységet, mert erőteljes a hatása a településképi.

---

*Az épületen maximum 0,5 m<sup>2</sup> nagyságú cég- cím- vagy reklámtábla helyezhető el.*

*Gazdasági és mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó előírások:*

*Nem fogadható el új csarnokok élénkszínű és csillogó felületű héjazata, mely messziről virít a tájban.*

*Homlokzaton mérlegelve az épület méretét és a környezetben elfoglalt helyét, javasolt a környezetbe olvadó színek, például grafitiszürke, antracit, vagy a meleg, visszafogott föld színek használata.*

*A telkek határai mentén előnevelt, iskolázott fákból fasorokat kell telepíteni. A kerítések mentén magasra növekedő cserjéket kell telepíteni, vagy a hálós kerítéseket növényekkel befuttatni szükséges.*

*(Az előkerteket nagy mélységűre kell méretezni (15-30 m), hogy a parkolók, tárolók elhelyezhetőek és növényzettel elhatárolhatóak legyenek.)*

### *Nyílások, építészeti részletek*

A meglévő épületek felújítása lehetőséget ad arra, hogy mód legyen a környezethez jobban illeszkedő megoldások kidolgozására, ami egy öreg épület esetében is nagyon hatásos tud lenni, ha átgondolt és felelősségteljes a megtervezése.

A nyílászárók cseréje esetén lehetőség nyílik akár új ablakoztatás kialakítására. Az utólag felszerelt fehér redőnytokok beszerelése helyett ajánlott a rejtett szerkezetek ablakkal együtt történő beszerelése, vagy a praktikus és az épületnek egyedi karaktert adó zsalugáterek elhelyezése.

Hagyományosan a ház alja mindig nehéz, sötétebb tónusú, mint a falazat. Anyaga lehet kő, tégl, vagy vakolt- festett. Lehetőség szerint javasolt a lábazat eredeti anyagból való újraépítése, mely a hőszigetelés mellett is lehetséges.

Fontos részletek, amelyek nagyban befolyásolják az épület megjelenését a kerthétek és a korlátok, anyagválasztásuk könnyeddé vagy nehezkessé teheti a ház arculatát.

Egy átalakítás legnagyobb beavatkozása a tető teljes szerkezetének átépítése, új homlokzati nyílásrendszer kialakítása, a tetőtér beépítése. Abban az esetben, ha lehetőség van a teljes tető cseréjére, mindig a hosszabb homlokzattal párhuzamos gerincben kell gondolkodni. A tetőtér nyílászárói kövessék az alsó szint homlokzati osztásrendszerét, tagolását. Szükség esetén a homlokzatokon új helyre kerülhetnek az új arányú és osztású nyílászárók.





### *Anyag és színhasználat*

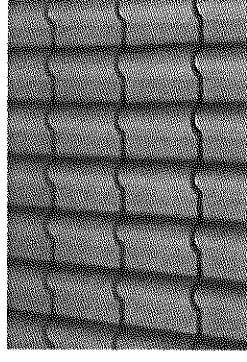
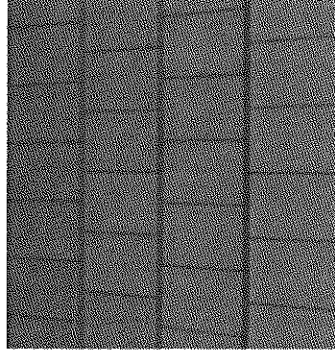
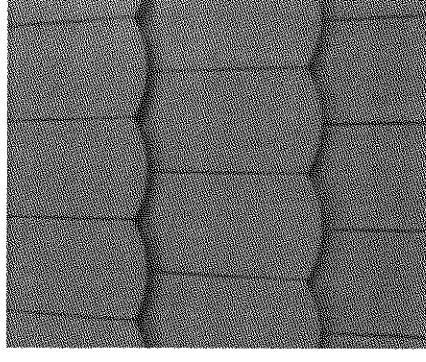
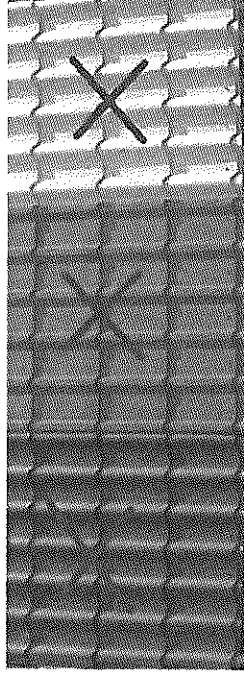
Az épület homlokzatának, tetőfedésének és nyílászáróinak színkiválasztása nagyban befolyásolja az épület esztétikus megjelenését. Kerülni kell a hagyományostól eltérő, túlzottan élénk színeket és túlformált részleteket.

A jól megválasztott színösszeállítás láthatóvá, de nem feltűnővé teszi az épületet. Jobban beilleszkedik a környezetébe, ha a természetes színeket választják.

A homlokzati szín kiválasztásánál még fontosabb, hogy olyan halvány színeket válasszunk, amelyek a természetben is megtalálhatók. A falak festésére a fehérén és törzfehéren, sárgán kívül a „földszínek” az agyag, téglá, terrakotta, szürke és a halványzöld árnyalatai javasolhatók.

Az ablakok, ajtók színét is a természetben megtalálható színek közül szükséges választani, itt már alkalmazhatók a sötétebb árnyalatok is. Fontos szempont, hogy összhangban legyen a homlokzat színezésével.

Kerüljük a rikító és túl élénk színezést.

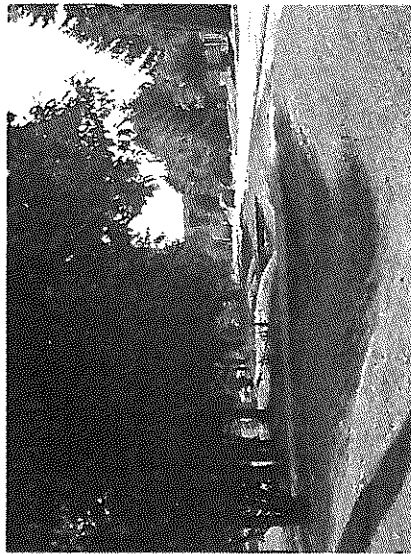


---

*Közterületek, utcák megjelenése*

Gombán az utcák döntő többsége rendezett és gondozott képet nyújt. A házak előtt a zöldfelületek többsége jól kezelt, növényállományuk ugyanakkor meglehetősen vegyes. Kevés helyen érvényesül egységes kezelés, telepített fasor, kiültetett cserjesorok.





A közterületek témaköréhez tartozik a kevés számú emlékhely, tájérték ami a településen található.



## Javaslatok közterületek növényzetére

### UTCAFÁSÍTÁSRA ALKALMAS FAFAJOK

Kislevelű hárs



Magyar kőris -



Platán



Kocsányos tölgy



Nyírfa

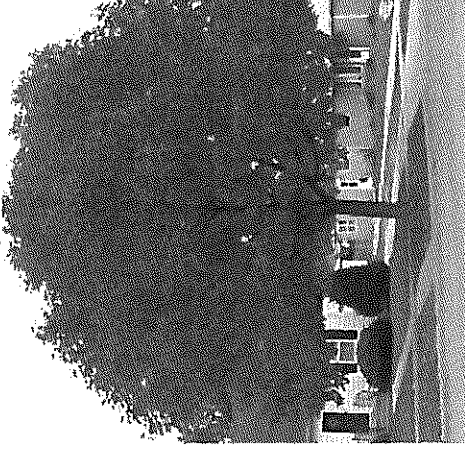


Mogyorófa





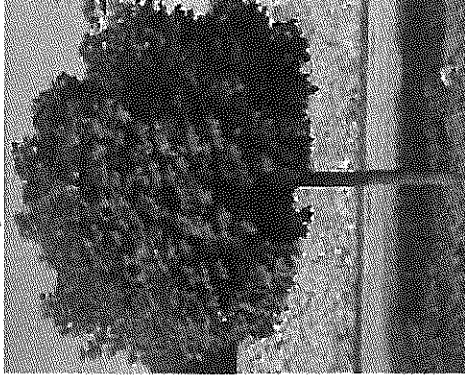
Tűzvörös juhar



Csörgőfa

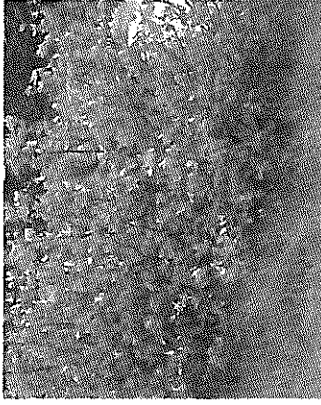


Gömbjuhar

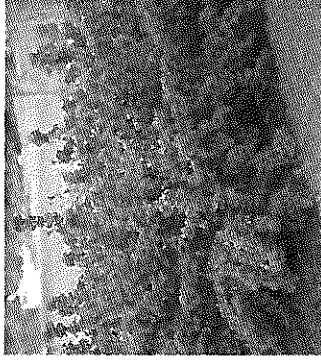


## KÖZTERÜLETRE JAVASOLT CSERJÉK

Vörösgyűrűsöm



Rózsalonc



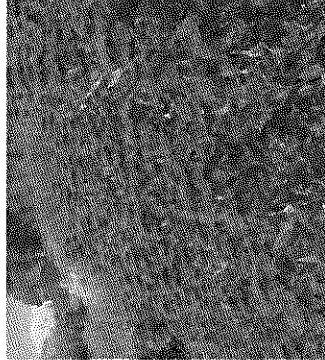
Gyöngyvessző



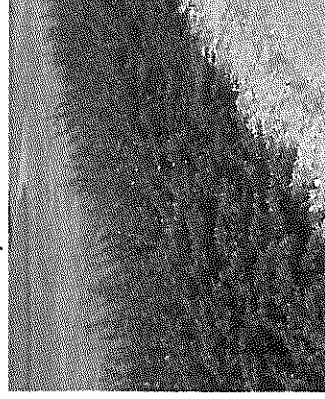
Labdarózsa



Kékszakkál



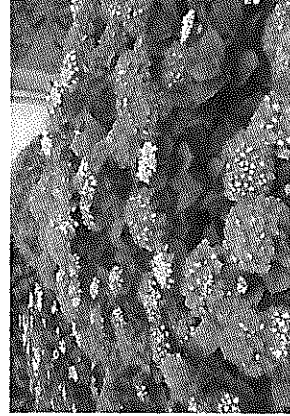
Sóskaborbolya



Ostorménbangita



Hortenzia



Mályvacserje





## 6. Jó példák bemutatása



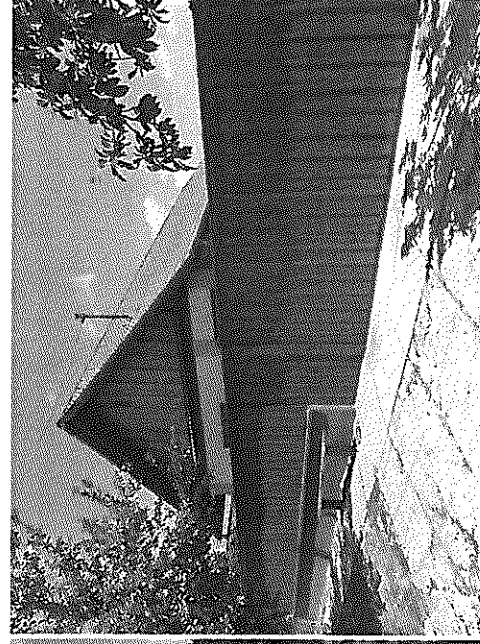
---

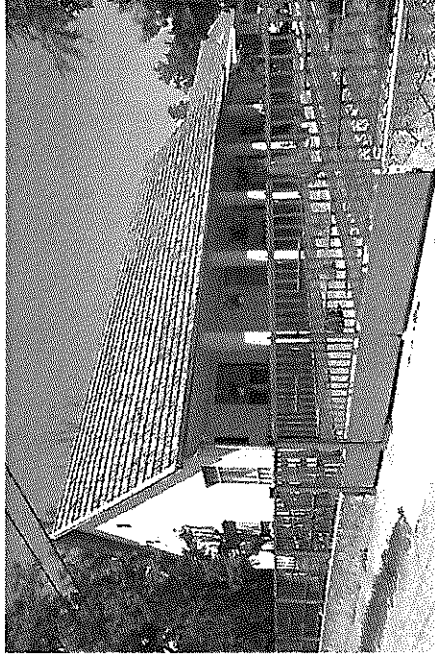
## 6. Jó példák bemutatása: épületek, építészeti részletek kerítések, kertek, zöldfelületek kialakítása

Gombán sajnos csak kevés eredeti formában fennmaradt lakóépület található. Sajátos módon gazdagnak tekinthető műemlékekben, a környékbeli településeken gyakorlatilag szinte nincs is világi műemlék, de a lakóházak viszonylag korán lecserelődtek és az itt élők inkább a „kockaházakat” választották.

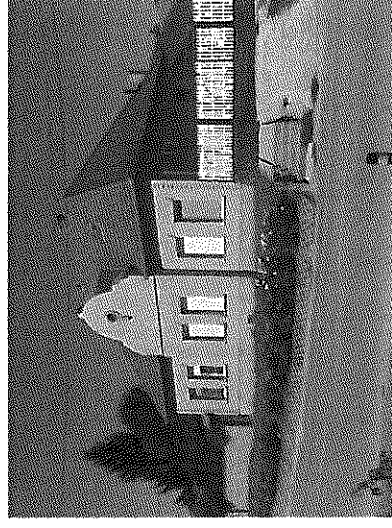
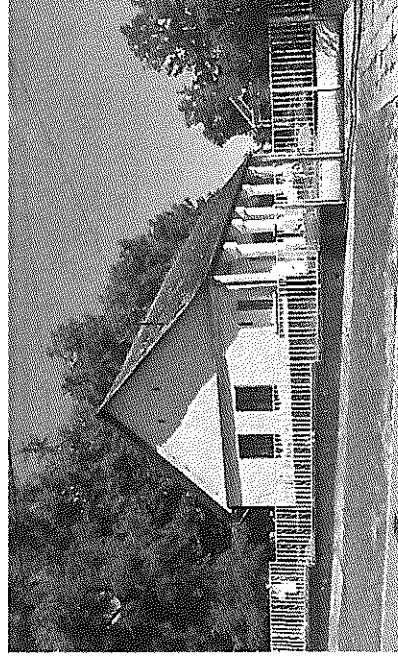
A veszélye nő annak, hogy eltűnik a lakóházak közül az eredeti módon megmaradt oldaltornácos, hosszúház, ami nem lenne kívánatos, ezért az elkövetkező években fontos lenne a helyi védelem intézményét bevezetni, hogy megőrizhető legyen a még értékelhető építészeti örökség. (Az M4 út várhatóan két éven belül megépül és Gomba még közelebb kerül Budapesthez, ami vonzó lehet az agglomerációba kitelepülőknek.)

Néhány esetben viszont látható, hogy ezek a falusi épületek mintha újjászületnének néhány tulajdonos kívánságára, ami fontos tényező lehet a közeli jövőben. (Lásd a fejezet címlapját!)

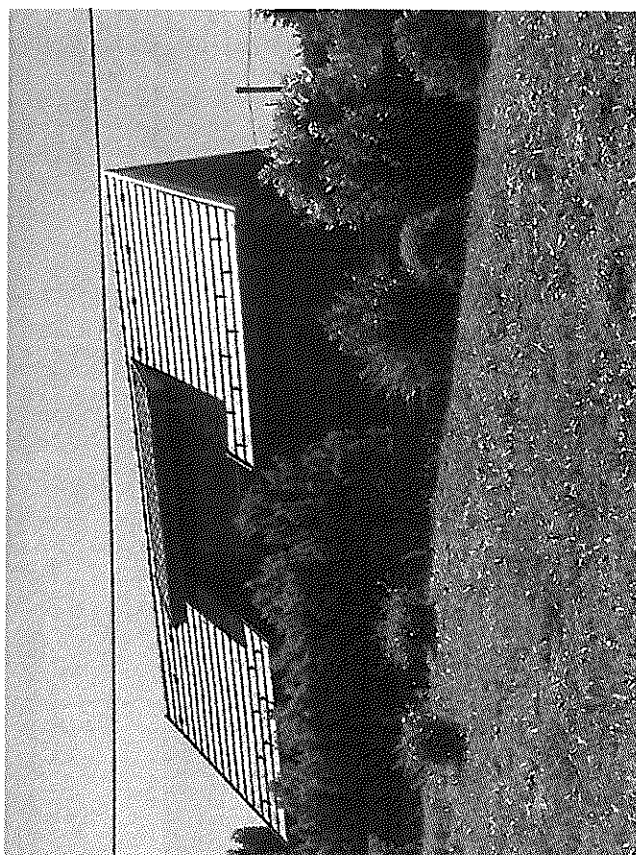
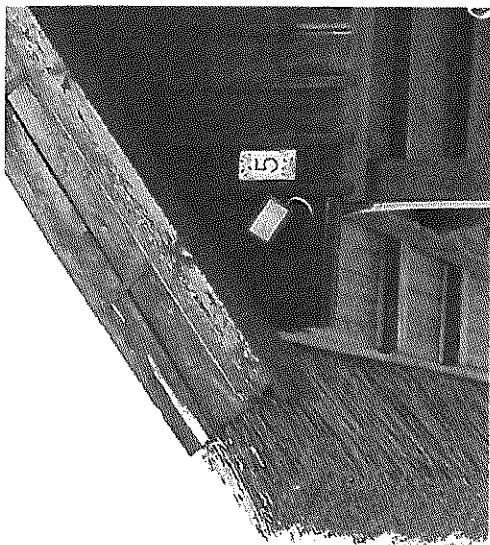
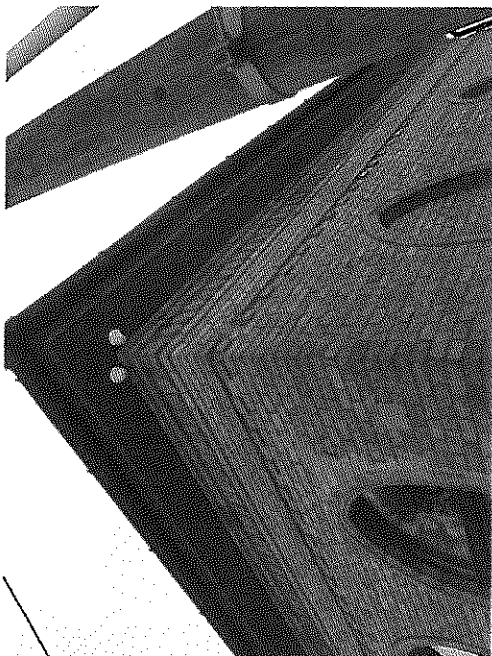


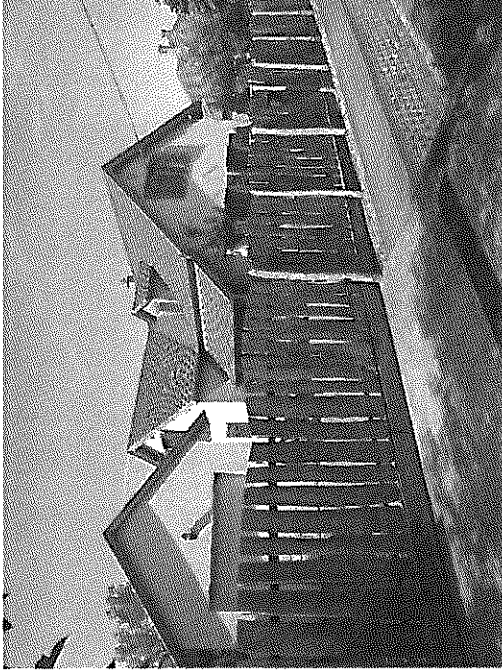
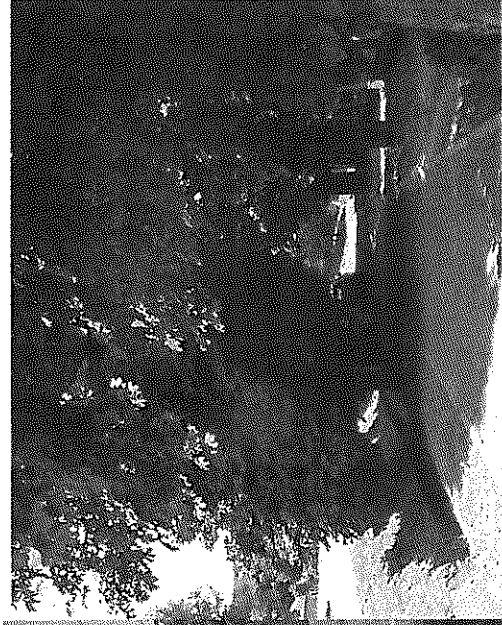
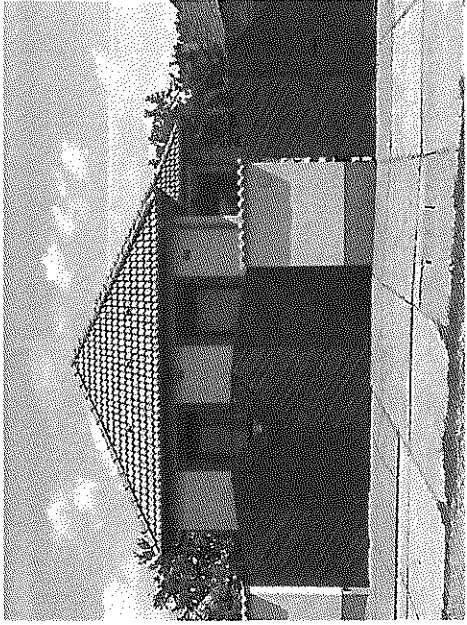


A megmaradt falusi lakóházak felmérése, megőrzése, értékleltár készítése szükséges, hogy egyértelmű legyen mindenki számára, melyek azok az értékek, amelyek Gombát jelentik.

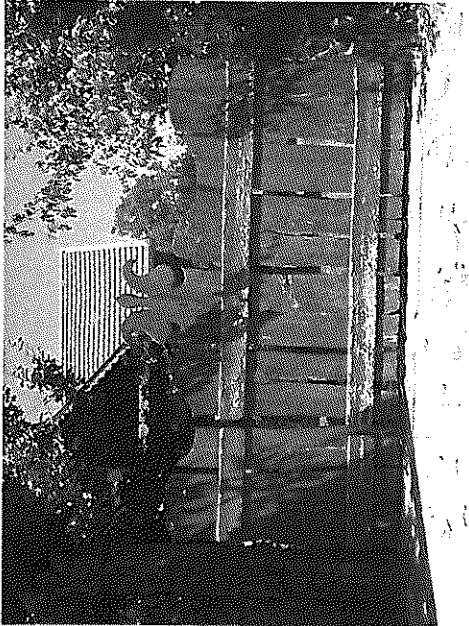
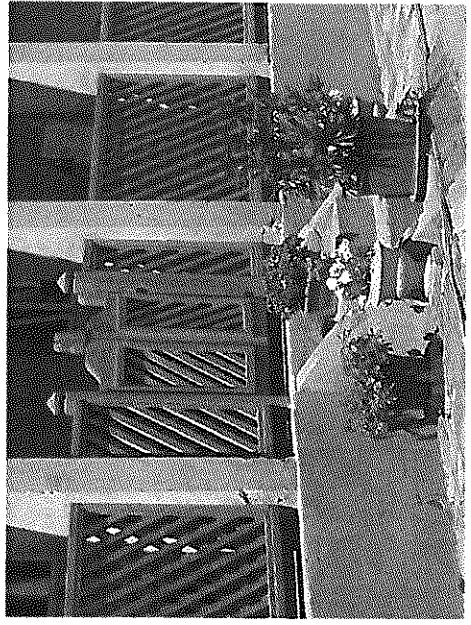
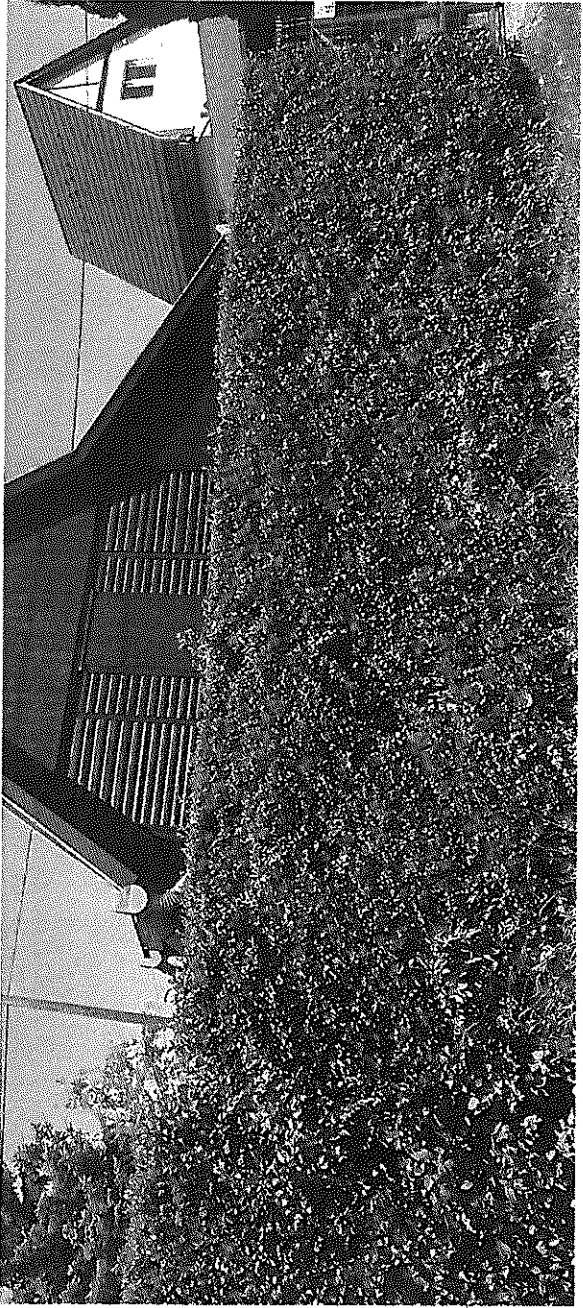


Az épületek fennmaradásában komoly szerepet játszik, hogyan lehet a korszerűsítést úgy végrehajtani, hogy megjelenése ne torzuljon, hagyományos részletei látható módon megőrizhetőek legyenek, de feleljenek meg a mai elvárásoknak. Ehhez már a helyi önkormányzat segítsége, támogatása is szükséges, megfontolandó hogyan tudja elősegíteni ezt a folyamatot.



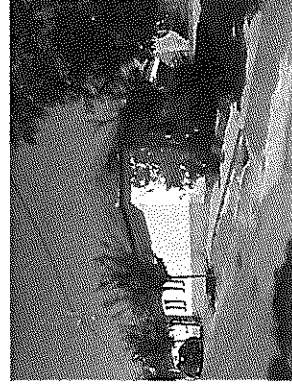
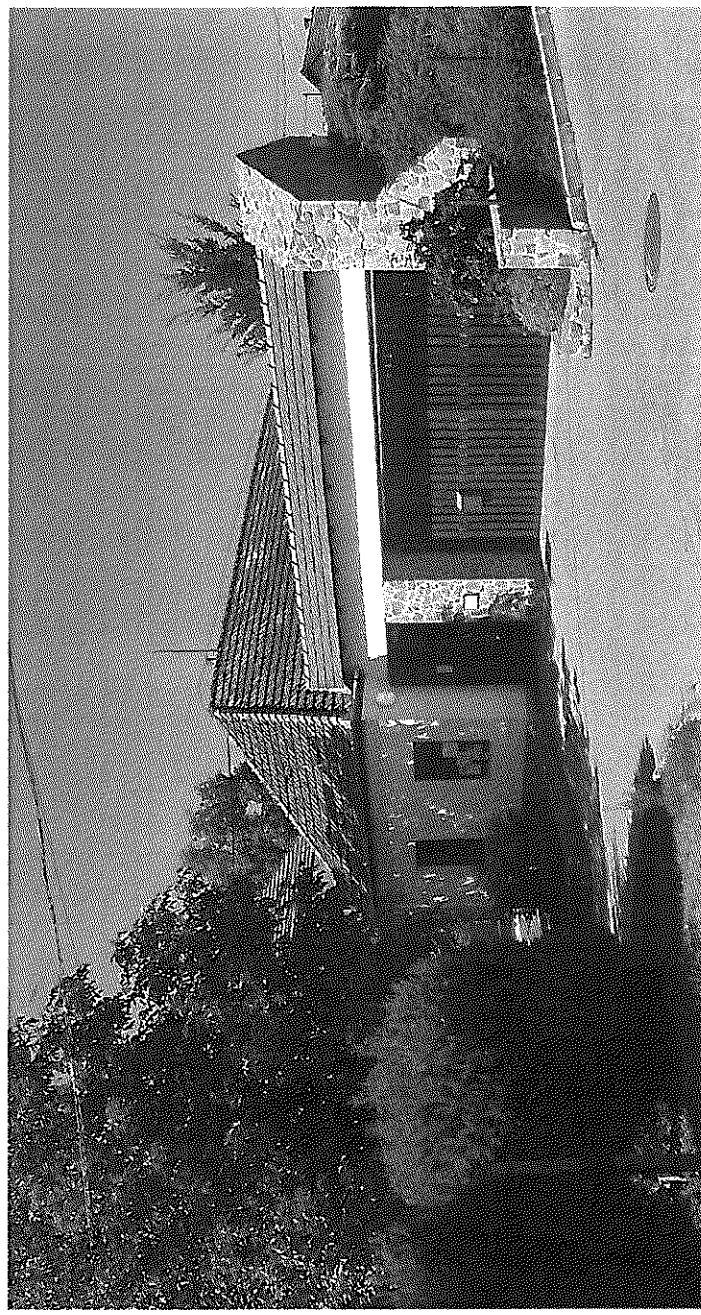




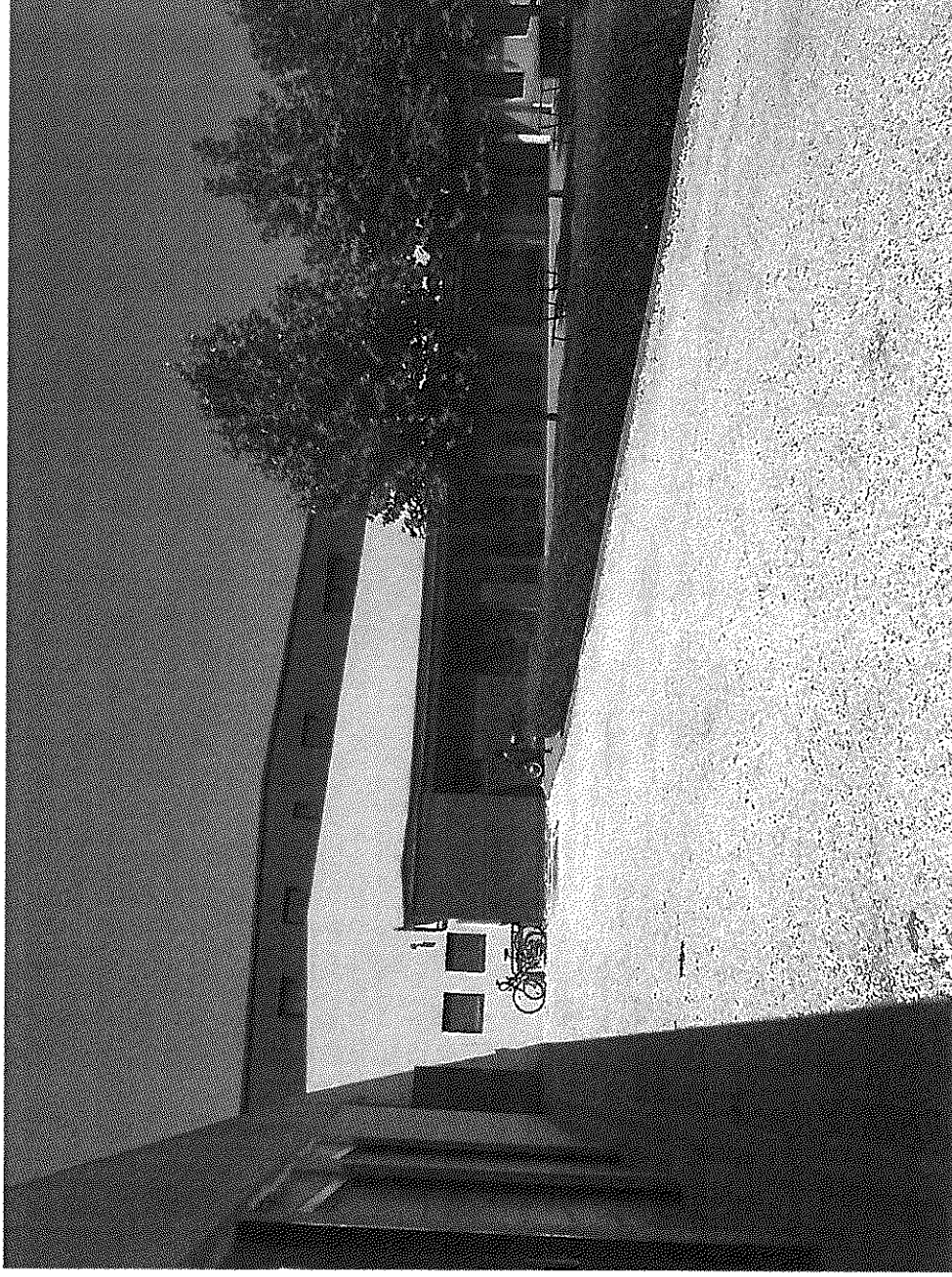


Az Önkormányzat is sokat tett annak érdekében, hogy az építészeti kultúra fejlődhessen, a megvalósított beruházások remélhetően példaeértékűek és inspirálók a lakosság számára. Hasznosságuk kitejjesedhet ebben a funkcióban és megsokszorozzák hatásukat.

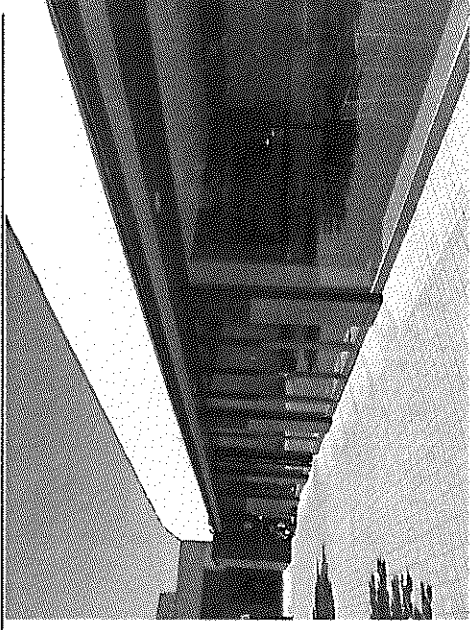
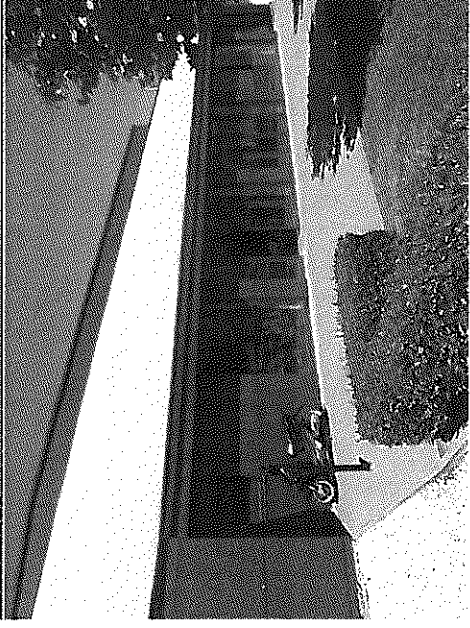
*A Civilház épülete*



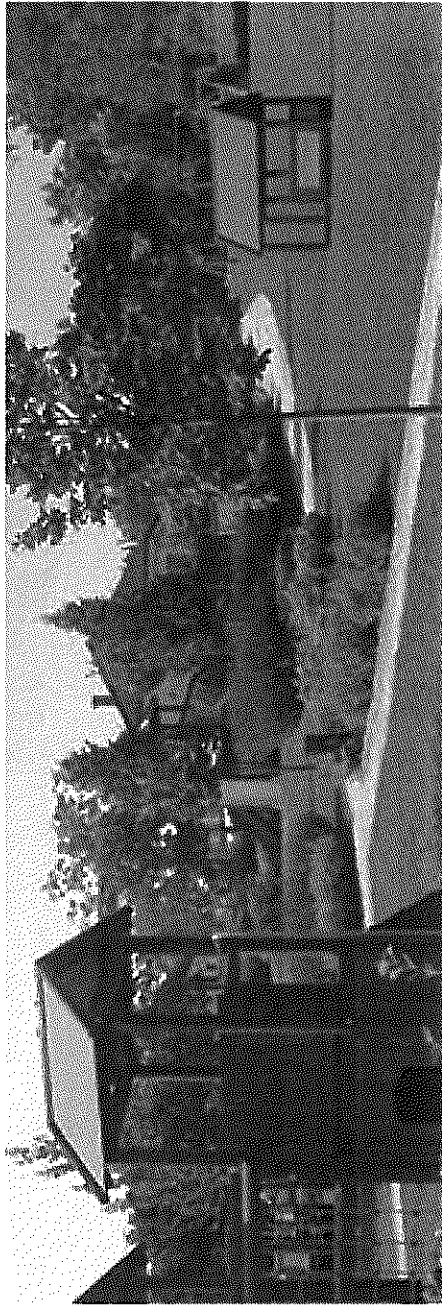
A Rendezvényház az egyik első volt abban a fejlesztési programban, amit az Önkormányzat megvalósított. Az épület elhelyezése elismerésre méltó és részleteiben is jól megoldott. Nem jelenik meg látható módon a falu műemléki központjában, de mégis fontos helyen van és betölti funkcióját.





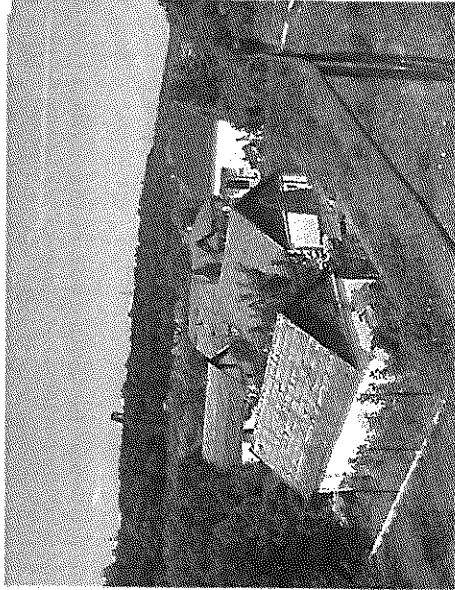
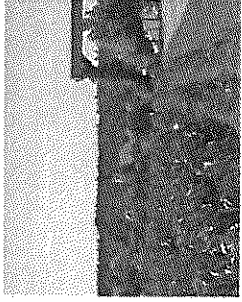
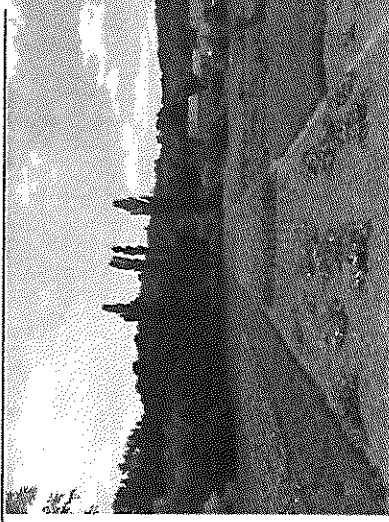


A Rendezvényház épülete



Játszóter a Kenyeres-kertben. A Polgármesteri Hivatal mögötti tömbbelsőben kialakított szabadidőpark részlete. A patak melletti területen pihenőhelyek, sportpályák és játszótér nivós kialakítása.





GOMBA

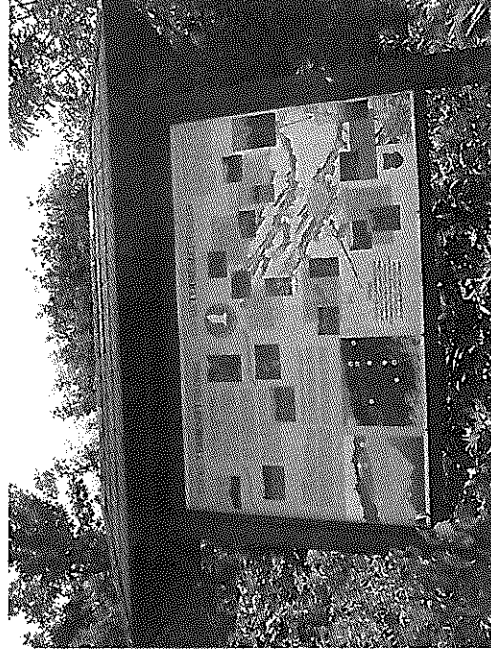
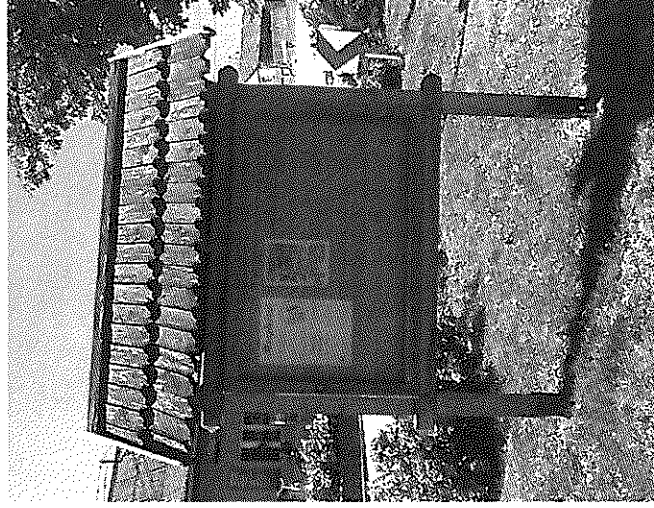
KILÁTÁS

---

### *Sajátos építményszíntípusok*

A településképhez hozzátartoznak a falu tájékoztatásra, reklámozásra, szolgáló táblái, felíratok, figyelem felkeltő egyéb elemei, valamint az energiatermelés, hírközlés berendezései, az épületeken megjelenő eszközök.

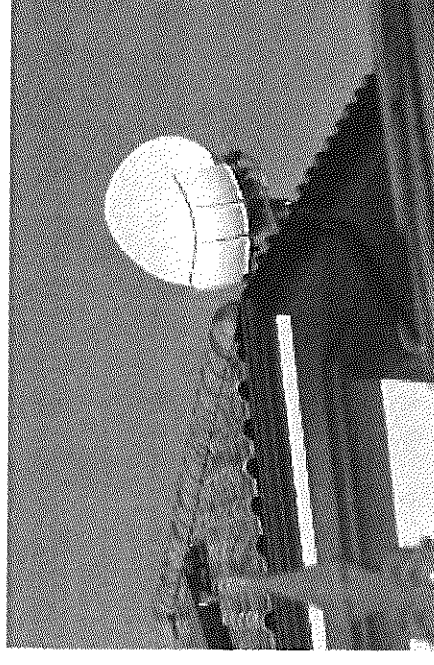
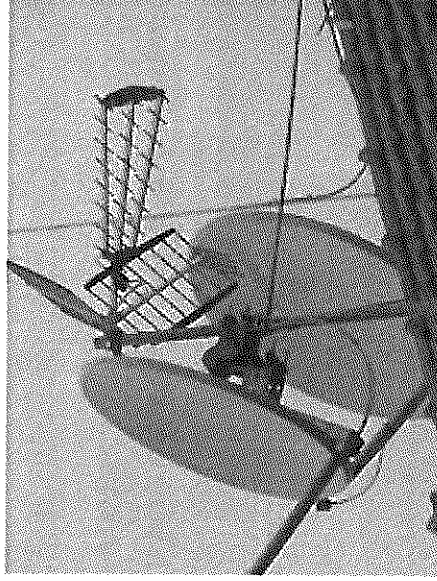
Gombán az önkormányzat üzemeltet hirdetőtáblákat a lakosai részére és a tanösvény tábláit a turisták, a faluban különböző ügyekben megjelenő polgárok számára. Az egykor jó megjelenésű elemek mára kissé megkopottak, elhelyezésük sem feltétlenül jó. Fontos funkciót töltenek be, ezért fenntartásuk elhelyezésük is figyelmet, megfontolásokat érdemel.



A táblák mellett fontosak a településképhez, az épületeken megjelenő felíratok, cégjelzések, reklámok elhelyezése.

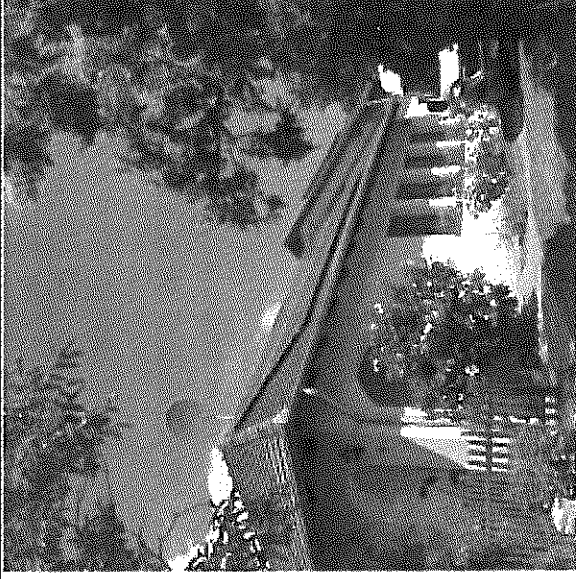
Lényeges szempont, hogy az elhelyezendő felírat, megnevezés, cégtábla mérete visszafofogott legyen, ne konkuráljon az épület méretével, illeszkedjen annak homlokzati rendjéhez és bár kétségkívül fontos információs szerepe van, ne gyúrja maga alá az építészeti tömeget, a homlokzati részleteket, elemeket.

Az épületre kerülő újabb technikai jellegű berendezések egyre lényegesebb szerepet játszanak életünkben. A különböző antennák, erősítők, riasztók mind-mind új, korábban nem létező elemek, amelyek az épületeken kerülnék elhelyezésre.



A napkollektorok és fotovoltaiikus elemek szintén az épületeink tartozéka lett az elmúlt években. Megjelenésük nagymértékben megváltoztathatja az épület eredeti megjelenését, ezért nem lényegtelen hová kerülnék elhelyezésre.

A klímaberendezések szintén ebbe a körbe tartoznak, kedvezőtlen helyen is megjelenhetnek az épületeken, elhelyezésük gondos tervezést igényel.



A berendezések oly módon kell elhelyezni az épületen, hogy az utcaképet a lehető legkevésbé zavarják.

Oldalhomlokzaton, kerti homlokzaton a tetőn, összefogottan, egy elemként jelenjenek meg, így nem is minden – különösen az erősen tagolt tetőfelületek – tető alkalmas az elhelyezésükre. Töredezetten elhelyezkedve inkább zavaróak a településképben.

A klímaberendezések ne kerüljenek utcai homlokzatra, rejtetten, udvar felé, kert felé néző oldalon jó elhelyezni a nagyobb méretű dobozokat. Takarásban is elhelyezhető.

Létezik ma már olyan integrált fűtési rendszer, ahol nagyobb berendezések elhelyezéséről kell gondoskodni. A tervezés során egyre nagyobb szerepet tölt be az energiagazdálkodás és a rendszerek további fejlődése várható.

Mindezek fontos követelmények felállításával kezelhetők a településképi rendeletben.