

Cegléd Város Önkormányzata
37/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelete
Cegléd Város Településkép Védelméről

Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró:

az állami főépítési hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal;

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság;

Miniszterelnökség, mint a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;

Duna – Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága; valamint

a partnerségi egyeztetés szabályai szerint bevont partnerek (teljes helyi lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek)

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET
BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

1. § (1) E rendelet célja Cegléd város épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel, a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolásával, a településképi-érvényesítési eszközökkel, valamint a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával kapcsolatos szabályok megállapítása.

(2) E rendelet hatálya Cegléd Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) közigazgatási területére terjed ki.

(3) A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet), valamint a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.

(4) E rendelet hatálya nem terjed ki a választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvényben szabályozott plakátnak a kampányidőszakban történő elhelyezésére, valamint a választási kampány során alkalmazott hirdetési célú berendezésekre.

(5) E rendelet hatálya nem terjed ki a műemlékekről és a természeti értékek védelméről szóló más jogszabályok alapján védett építészeti és természeti értékekre.

(6) E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés*: Olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 50 %-át nem haladja meg, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10 %-át, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg az 50 cm-t.

2. *Cégér*: valamely mesterség jelvényeként használt, rendszerint műhely üzlet bejárata fölé kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az üzlethelyiségnél nem a falsíkra kihelyezett tábla is, amely csak ugyanazokat az információkat tartalmazza, amely cégtáblán kerülhet elhelyezésre. Cégérnek minősül a kerítés síkjára merőlegesen kihelyezett, a cégér leírásának megfelelő tábla. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető berendezés, amely nem közvetlenül az üzlet jellegével, hanem az ott árusított termékkel kapcsolatos

3. *Cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény (helyiség, helyiségcsoport) nevét és az ott folytatott tevékenységet rendszerint a bejáratnál feltüntető tábla, felirat;

4. *Címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait (elérhetőség, nyilvántartási

adatok) feltüntető tábla, névtábla;

5. *Egyedi tájékoztató tábla*: olyan – rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú – hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, vagy megközelítéséről ad információt;

6. *Épület főgerince*: Az épület tömegét meghatározó, jellemzően az utcai traktus legmagasabb és leghosszabb gerince.

7. *Eredeti állapot*: az épület, építmény, épületrész, műtárgy eredeti építési tevékenységgel létrehozott jellegzetességei.

8. *Kialakult állapot (beépítés, környezet, városszerkezet stb.)*: azon építészeti jellegzetességek, táji jellemzők összessége, amelyek a tervezett épület építésekor a környezetében fennállnak.

9. *Értékvizsgálat*: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, és a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, és természeti jellemzőit.

10. *Gerendaház*: 50 cm² keresztmetszet feletti építési fából, hagyományos fa kötésekkel készített fa tartó vagy vázszerkezettel rendelkező épület, mely homlokzati falszerkezete teljes mértékben látszó fagerenda, vagy rönk szerkezet.

11. *Információs célú berendezés*: (közigazgatási szerv) önkormányzati hirdetőtábla, önkormányzati faliújság, információs vitrin, útbaigazító hirdetmény, közérdekű molinó CityLight formátumú berendezés vagy Cityboard formátumú eszköz

12. *Kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.

13. *Közérdekű információ*: hirdetmények azon csoportja, amely épület házszámát, az épületről, vagy az épületben történekről közérdekű, valamint megemlékezés jellegű tájékoztatást, különösen közterület, középület, településrész, helyi közszolgáltatások és közszolgáltatók, műemlék és egyéb helyi nevezetesség megnevezését, irányát, térbeli elhelyezkedését, ezek térképét, a helyi tömegközlekedés rendszerét, a pontos időt, a légkör fizikai, kémiai állapotát, a közterületen tartózkodó természetes személyek számára megjeleníti.

14. *Köztárgy*: közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen álló közcélú műtárgy. pl. pad, virágláda, közlekedési jelzőtábla, tájékoztató, útbaigazító tábla, tartó oszlop, kerékpártartó, elektromos mérőszekrény, postaláda stb.

15. *Látványterv*: a tervezett építmény látványrajzának a jelenlegi környezetbe illesztett látványterve, mely alkalmas a megváltozott tájkép és utcakép szemléltetésére.

16. *Más célú berendezés*: reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát, közterületi illemhely, hulladékgyűjtő edényzet, telefonfülke.

17. *Melléképület*: a fő rendeltetési egységhez tartozó, egyéb kiegészítő, kiszolgáló helyiséget (pl. tároló, élelscs kamra, mosókonyha, nyári konyha stb.) magában foglaló önálló épület, ami nem minősül melléképítménynek.

18. *Mobilház*: előre gyártott, késztermékként az építési helyszínre szállított, jellemzően emberi tartózkodásra szolgáló építmény.

19. *Totemoszlop*: olyan hirdető, tájékoztató oszlopos építmény, amely egy vállalkozás nevének megjelölésére, tevékenységének népszerűsítésére szolgál és magasság/szélesség aránya legalább 3.

20. *Tömör kerítés*: olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 20 %-nál kisebb mértékben korlátozott.

21. *Transzparens (molinó)*: kifeszített vagy közterület felett átfeszített textil vagy textil jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó;

22. *Üzletfelirat*: Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés

23. *Üzleti tevékenységgel kapcsolatos kirakodás*: a közterülettel határos üzletek közterületen történő árusítása, mely árusító hely az üzlet homlokzati síkjától mért 1 m széles területnagyságot nem haladhatja meg.

24. *Védett érték*:

24.1. *Védett épület, építmény*: az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari-agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazásában védettnek minősülhet az a telek, annak

használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

24.2. *Védett épületrész:* az Önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, és különleges tartószerkezete.

24.3. *Védett műtárgy:* az Önkormányzat által védetté nyilvánított, a 24.1. és 24.2. alpontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

24.4. *Védett településkarakter:* az Önkormányzat által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese

25. *Védett értékek károsodása:* minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.

26. *Védett településkép:* az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilüetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.

27. *Védett településszerkezet:* az Önkormányzat által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

28. *Vendéglátóipari előkert:* olyan vendéglátó előkert, terasz, amelyen a vendéglátóhelyhez közvetlenül kapcsolódó közterületen a bérlő által a vendéglátó-ipari üzlet profiljának megfelelő tevékenység folytatható

II. FEJEZET A HELYI VÉDELEM

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

3. § (1) A helyi érték védelem (a továbbiakban: helyi védelem) feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város-táj és utcaféképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése

(2) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz, amelyet az Önkormányzat város és tájféképi építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti értéke alapján védendőnek minősít.

(3) A védett érték megóvása a városban működő minden szervezetnek és a város minden polgárának kötelessége.

(4) A védett értékek szemlélet és ízlésformáló szerepének érvényesülése érdekében a település védett értékeivel kapcsolatos ismeretterjesztés az Önkormányzat közművelődési feladatkörébe tartozik.

4. § (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet. A területi és egyedi differenciálás nem egymástól független lehatárolt területek, egyes lehatárolások átfedhetik egymást.

(2) A helyi védelem irányítását az Önkormányzat látja el.

5. § (1) A helyi védelemre, vagy annak megszüntetésére bárki javaslatot tehet, amely javaslatnak a következőket kell tartalmaznia:

a) a helyi védelemre javasolt érték pontos megjelölése;

b) egyedi védelem esetén azonosító adatai meghatározása (helyrajzi szám, közterület neve, házszám, épület, emelet, ajtó), egyértelműsítés érdekében szükség esetén helyszínrajzi ábrázolással;

c) a javaslattevő természetes személy neve, címe, jogi személy esetén képviselőjének megnevezése, és elérhetősége,

d) a javasolt vagy érintett érték fotódokumentációja, leírása, ismertetése,

e) a helyi védelem javasolt fajtája,

f) a helyi védelemre vagy a védelem megszüntetésére vonatkozó javaslat indoklása

(2) A helyi védelemre irányuló javaslatot a jegyzőnek címezve kell benyújtani.

6. § (1) A helyi védelem megállapítását nem befolyásolja az, hogy a helyi védelemre javasolt érték kinek a tulajdona.

(2) A településképi rendelet helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül.

(3) A helyi védelem kizárólag az értékvizsgálatban szereplő helyi építészeti örökségre terjedhet ki. Az értékvizsgálathoz felhasználható a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat. Ha nem

áll rendelkezésre értékvizsgálat, vagy az nem tartalmazza a helyi építészeti örökség települési értékleltárát, a helyi védelmet meghatározó előírások megalapozására azt el kell készíteni.

(4) A helyi védelemhez vagy annak megszüntetéséhez készített értékvizsgálathoz be kell szerezni:

a) a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,

b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően a műemlékvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.

(5) A helyi védelemre, vagy 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 köztétellel,

c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,

d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.

(6) A helyi védelem, vagy annak megszüntetése eljárásában érdekeltnek kell tekinteni:

a) a javaslattal érintett földrészlet, ingatlan, ingatlanok tulajdonosait,

b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,

c) a kezdeményezőket,

d) az általános építésügyi hatóságot;

e) az örökségvédelmi hatáskörben eljáró illetékes szervet.

(7) A helyi védelem vagy annak megszüntetése iránti eljárás megindításáról az önkormányzat honlapján tizenöt napon belül tájékoztatást kell közzétenni, továbbá írásban értesíteni kell a (6) bekezdésben meghatározott érdekelteket.

(8) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek az értesítés átvételét követő harminc napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(9) A helyi védelemmel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon harminc napra közzé kell tenni.

7. § (1) A helyi védelemről, vagy annak megszüntetéséről az Önkormányzat képviselő-testülete határozattal dönt.

(2) A helyi védelemről és annak megszüntetéséről szóló döntés előterjesztésének egyaránt tartalmaznia kell a helyi védelemre vagy annak megszüntetésére irányuló kezdeményezés rövid leírását, az értékvizsgálatot, az érdekeltek kezdeményezéssel kapcsolatban írásban benyújtott észrevételeit

(3) A helyi védelemről és annak megszüntetéséről szóló döntésről értesíteni kell:

a) a 6. § (6) bekezdés szerinti érdekelteket (társasház, lakásszövetkezet esetén az ingatlantulajdonosok és a hasznélvezeti jog jogosultjai a közös képviselő útján is értesíthetők)

c) az ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,

d) a területi védelemnél az érdekelt közműveket.

(4) A helyi védelemről szóló vagy azt megszüntető határozatot az Önkormányzat honlapján a döntéshozatalt követő 5 napon belül közzé kell tenni.

(5) A védetté nyilvánított helyi értéket az épület utcai homlokzatán táblával meg kell jelölni a védettség elrendelésével egyidejűleg:

a) a tábla felirata: „*Helyi Védelem - Cegléd Város Önkormányzata*” felirat és a város címere;

b) a tábla elhelyezéséről, karbantartásáról, pótlásáról az önkormányzat gondoskodik;

c) a tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles;

8. § (1) A helyi védelem megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a védetté nyilvánított helyi érték

a) megsemmisül,

b) életveszélyessé válik, és az eredeti állapotba történő visszaállítása aránytalanul magas költséggel járna, vagy növény-egészségügyi szempontból állapota visszafordíthatatlanul károsodik

c) a helyi védelem alapját képező értékei helyreállíthatatlanul elvesztek, vagy a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg,

d) magasabb szintű jogszabály által (műemléki, természetvédelmi) védelmet kap.

(2) A helyi védelem megszüntetésére irányuló eljárásban a védetté nyilvánításra vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.

(3) A helyi védelem megszüntetésére irányuló kérelem melléklete az állapotrögzítő dokumentáció, amely tartalmazza:

- a) az érintett elem helyszínrajzát,
- b) épület, vagy építmény esetén a felmérési tervet (alaprajz minden színről, metszetek, homlokzatok, műszaki leírás),
- c) természeti érték állapotát bemutató leírást, felmérési tervet
- d) fotódokumentációt,
- e) amennyiben szükséges – épület, vagy építmény esetén tartószerkezeti tervezési területen jogosultsággal rendelkező, természeti érték esetén rendelkező okleveles táj- és kertépítésszámológép, kertészmérnök által készített – szakvéleményt.

9. § (1) A helyi védelemről szóló nyilvántartás vezetéséről a jegyző az önkormányzat hivatalának ügyrendben kijelölt szervezeti egysége útján gondoskodik, a főépítész közreműködésével.

(2) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(3) A nyilvántartás a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott kötelező adatok mellett a következőket kell tartalmaznia:

a) védett érték helymeghatározásához: helyrajzi szám, utca, házszám, épület, emelet, ajtó megjelölését, helyszínrajzot

b) a rendeltetés és használati mód megnevezését,

c) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,

d) a védett érték fotódokumentációját,

e) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart

(4) A jegyző a helyi védelemről szóló nyilvántartást vezető szervezeti egység útján kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 23/C. § (7) bekezdésében előírt feljegyzést a védelem jogi jellegéről.

10. § (1) A védett érték állagmegóvásának (fennmaradásának) feltétele, megőrzésének módja elsősorban a rendeltetésének megfelelő használat. Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell a közcélú felhasználásra.

(2) Az önkormányzat hivatala a főépítész bevonásával folyamatosan, de legalább két évente ellenőrzi a védett értékek állapotát. Az ellenőrzés megállapításait a nyilvántartásban rögzíti.

4. A területi védelem meghatározása

11. § (1) A helyi védelem területi fajtája (a továbbiakban: területi védelem) a település szempontjából jellegzetes és értékes

a) településszerkezet, telekstruktúra,

b) utcavonal-vezetés, utcakép, vagy utcakép részlet, továbbá

c) település-és tájkarakter elemek

megőrzésére, érték óvó fenntartására és fejlesztésére meghatározott területre terjed ki.

(2) A területi védelem meghatározását a ... *melléklet* tartalmazza.

12. § A Tktv 1. *melléklete* értelmében a Cegléd város közigazgatási területéhez tartozó településképző védelme szempontjából kiemelt területek meghatározását a 2. *melléklet* tartalmazza:

a) műemlék területe és műemléki környezet

b) a történelmi emlékhely

c) régészeti lelőhely területe

d) a NATURA 2000 terület, a nemzeti park területe, a tájvédelmi körzet területe, az országos jelentőségű természetvédelmi terület, ex lege szikes terület és ex lege lápok, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe;

e) a tájképvédelmi terület, az egyedi tájérték területe;

f) a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték.

5. Az egyedi védelem meghatározása

13. § (1) A helyi védelem egyedi fajtája (a továbbiakban: egyedi védelem) a jellegzetes, értékes, vagy hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra,

homlokzati kialakításra

b) táj és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre

c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra

d) az a)-c) pontokhoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére terjedhet ki.

(2) Az egyedi védelem alatt álló értékek megnevezését az 1. melléklet tartalmazza.

14. § Ha az helyi egyedi védelem alatt álló értéket országos szintű védelem alá helyeznek, annak közzétételével egyidejűleg az egyedi védelem megszűnik. Ebben az esetben a jegyző a 9. § (4) bekezdése szerint kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a helyi védelem törlését.

6. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

15. § (1) A védett érték jó karbantartása, fenntartása, az állapot megóvása a tulajdonos feladata.

(2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti.

(3) A védett építészeti érték korszerűsítését, átalakítását, bővítését a helyi védelem nem zárja ki, de az épület helyi védelmére okot adó jellegzetességei nem változtathatók meg. Felújítás, korszerűsítés esetén a jelen rendeletben foglalt részletes előírásokat be kell tartani.

(4) A védett egyedi érték károsodása esetén a tulajdonost helyrehozatali kötelezettség terheli, különös tekintettel a helyi védelem alá helyezést megalapozó építészeti értékekre vonatkozóan.

(5) Ha a helyi védelem alá helyezett építmény egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt

a) az eredeti állapotnak megfelelően, vagy

b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, a homlokzatot a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú építményhomlokzatok, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával kell helyreállítani.

16. § (1) Az 1. mellékletben rögzített védett építészeti érték tulajdonosa külön önkormányzati rendeletben foglalt pályázati eljárás keretében vissza nem térítendő önkormányzati támogatást igényelhet a védelemhez szükséges műszaki beavatkozásokra, az ingatlan egészének vagy egy részének külső felújítására, korszerűsítéseire. A támogatás megítélésének feltétele a rendeltetészerű használat.

(2) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, vagy szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ilyen esetben a már folyósított támogatást is vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

17. § Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése vagy életveszélyessé nyilvánítása után végezhető. A helyi védelem megszüntetésére vonatkozó eljárást a 8. § rögzíti.

18. § A közterületen álló védett fák esetenként szükséges növényvédelméről, rendszeres fenntartásáról az Önkormányzat gondoskodik, szakértő bevonásával.

7. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

19. § (1) A településképi szempontból meghatározó terület a település vagy településrész jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható része, melyet a Települési Arculati Kézikönyv részletesen elemez.

(2) Cegléd város településképi szempontból meghatározó karakterű területei:

a) Belváros-városmag

b) Mezővárosi parasztpolgári lakógyűrű

c) Kertvárosi lakóterület

d) Öregszőlők – új folyamatosan beépülő lakókertes terület

e) Lakótelep karakter

f) Horgászto – hétvégi házas karakter

g) Gyógyfürdő – üdülő karakter

h) Kereskedelmi – ipari karakter

i) Öregszőlők, külterületi hobbi kertek

j) Ugyer

k) Külterület – erdő, szántó, tanya

(3) A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását a 3. melléklet tartalmazza.

III. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

8. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

20. § (1) A városképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult városszerkezetet, a Cegléd város jellemző építészeti karakterét sértő építészeti megoldás nem megengedett.

(2) Az illeszkedés tekintetében különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:

a) a párkány magasságát, kiülését,

b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét, tetőfedés anyagát

c) a tetőfelépítmények jellegét, számát, arányát,

d) a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,

e) a beépítési mód és tömegképzés jellegét,

f) a nyílások arányrendszerét, a teljes homlokzatfelülethez való viszonyát,

g) az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldását.

(3) Különös gondot kell fordítani meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az új épületrészeknek a meglévő épülethez való harmonikus illeszkedésére, architektúra, anyaghasználat és részletképzés tekintetében egyaránt.

(4) Több lakást tartalmazó társasház, tömbszerű lakóépület nyílászárójának cseréje esetén az eredetivel megegyező osztású nyílászáró helyezhető el kivéve, ha az épület valamennyi nyílászáróját egységesen kicserélik.

(5) Az építményen a környezethez kialakult állapotához illeszkedő homlokzat színezés és tetőfedési anyagok alkalmazására kell törekedni, a kialakult állapothoz nem illeszkedő anyagok és színek használata tilos.

(6) Melléképület, főépületként elhelyezett gazdasági épület, csarnok kivételével nagytáblás fém-, trapéz, cserepeslemez, vagy hullámpalafedés nem használható.

(7) A tető hajlásszögének meghatározásánál igazodni kell a környezetben kialakult állapothoz és utcaképhez.

(8) Tilos az épület terméskőlapokkal szabálytalan formában történő homlokzati díszítése, azok szerkezetellenes használata, vagy díszítő elemként vékony, hasított terméskőburkolat elhelyezése az ablakok körül. Ha a településképi szempontból meghatározó területre vonatkozóan külön tiltásban nem szerepel, a hasított szabálytalan formájú terméskő burkolat használata lábazon, pilléren, szerkezettel összefüggő épületrészen megengedett, amennyiben a környezetbe illeszkedése biztosított.

9. Belváros – városmag területi és egyedi építészeti követelmények

21. § Belváros – városmag meghatározó karakterű területen kötelezően betartandó területi követelmények a következők:

a) Az új épületek beépítési módja illeszkedjen a városmag kialakult beépítéséhez. A kialakult utcafronti zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítésnél csak utcafronti beépítéssel az épületek zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorúan helyezhetők el.

b) A Belváros – városmagban meglévő egyes szabadon álló középületek telkeinél a beépítési mód – új épület építése, átalakítása, bővítése után is – csak szabadon álló, az utcai kerítése pedig áttört kialakítású lehet.

c) Az elhelyezett főépítmény főgerince az utcával párhuzamos.

d) Melléképület utcafronti elhelyezése tilos.

e) Az utcakép védelme érdekében az épület előtti járdaszinttől mért párkány legalacsonyabb magassága nem lehet kevesebb 4,5 méternél.

f) A gyalogos közterületeket a meghatározó utcaszakaszokon és tereken egységesen díszburkolattal kell ellátni, melynek anyaga kockakő, kiskockakővel kombinált beton, kiselemes burkolat, és az utca vagy tér

egészére vonatkozó közterület alakítási terv alapján készül.

g) Közterület felújításnál épülő új parkoló kialakításakor a történelmi városképet jellemző bazalt kocka burkolat használata kötelező.

h) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

22. § Belváros - városmag meghatározó karakterű terület egyedi tiltó építészeti követelményei a következők:

a) A városképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult városszerkezetet, Cegléd mezővárosi jellemző építészeti karakterét sértő építészeti megoldás nem kivitelezhető.

b) Új épületek építése és meglévő épület héjazatának felújítása, cseréje során a nagytáblás hullámpala, cserepeslemez, trapézlemez, bitumenes hullám- és zsindefedés nem alkalmazható.

c) A tetőfedő anyag színének a városrész építészeti karakteréhez illeszkedőnek kell lennie, a tetőfedőanyag természetes színétől eltérő, kék, sárga, zöld színek használata tilos.

d) Az utcafronton megjelenő főépítmény jellemző tetőfelületét a belvárosban tilos lapostetősként, vagy 35 fok alatti hajlásszöggel építeni.

e) Az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott. Tilos redőnyszekrényt a homlokzaton szabadon elhelyezni, azt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni.

f) Új kirakatportál építése, vagy meglévő kirakatportál felújítása esetén gondoskodni kell éjszakai kivilágításáról, azonban villódzó, káprázatot okozó, vagy futó fényű világító berendezés nem alkalmazható.

g) A meglévő díszített történelmi épület homlokzati felújítása, energetikai korszerűsítése után az épület eredeti jellegét, a díszítés karakterét nem veszítheti el.

i) Az utcafronti új kerítés falszerkezete csak tömör kialakítású lehet. Az utcafronton épített tömör kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fém-, műanyag hullám, trapézlemez vagy náddal borított anyaghasználatú, megjelenésének a történelmi épített kerítések szerkezetét, anyaghasználatát kell követnie.

j) A Belváros-városmag lakóterület településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház, mobilház nem létesíthető.

23. § Vendéglátóipari előkert kialakításának feltételei a Belváros - városmag területen:

a) Vendéglátóipari előkert kialakítása során gyalogos sávot kell biztosítani, minden esetben a biztonsági sávon, faverem-rácson, és egyéb berendezési tárgyon kívül, az épület homlokzati kiugrásait figyelembe véve, a legszűkebb helyen is.

b) A közterületi vendéglátóipari előkert térelválasztója mobil, legfeljebb 1,00 m magas, átlátható, burkolathoz rögzíthető elemekből állhat.

c) Vendéglátó egység vendéglátóipari előkertjének árnyékoló, esővédő teteje csak ponyvás tetőszerkezettel alakítható ki, a városi utcaképet kitakaró oldalfalak nem helyezhetők el;

d) Március és október hónapok közötti időszakban kizárólag nyári vendéglátó-ipari előkert üzemeltethető. A nyári vendéglátó-ipari előkert oldala nyitott, a szélfogó és az árnyékoló szerkezet nem alkothat falat. Közterületen csak elbontható szerkezetből állhat. A homlokzatra szerelt árnyékoló csak a homlokzat síkjába visszazárható lehet.

e) Október és március hónapok között, 180 napot meg nem haladó időtartamra, részlegesen vagy teljesen zárt vendéglátóipari előkert (a továbbiakban: téliesített vendéglátóipari előkert) üzemeltethető. Téliesített vendéglátóipari előkert esetében a szélfogó és az árnyékoló szerkezet szél és esőfogó teljes felületen víztiszta, átlátható falat alkothat. A közterület nem beépítésre szánt terület, ezért 180 napot meghaladó időtartamra téliesített vendéglátóipari előkert nem létesíthető.

f) A közterületen elhelyezett vendéglátóipari előkert tetőzete, árnyékoló szerkezete a gyalogos közlekedést nem akadályozhatja, borulékony nem lehet, balesetveszélyt nem teremthet;

g) A tető, árnyékoló szerkezet tisztántartásáról, színének megőrzéséről az üzemeltető köteles rendszeres karbantartással gondoskodni;

h) Használaton kívüli vagy megrongálódott, elhasználódott árnyékoló szerkezetet a közterületről az üzemeltető azonnali hatállyal köteles eltávolítani;

i) A vendéglátóipari előkerten belül csak természetes, vagy természetes hatású anyagból készült bútortzat, virágláda (dézsa, kaspó) helyezhető el, amely burkolathoz nem rögzíthető. A bútortzat szín és

felületképzésében álljon összhangban a környezettel.

24. § (1) Egyéb, sajátos berendezések elhelyezésére vonatkozó előírások a Belváros - városmag területen:

a) adótorony, antennatorony, reklámtorony, reklámzászló nem helyezhető el;

b) a történelmi városkép védelme érdekében a közterületen elhelyezendő közmű berendezéseket tilos a terepszint felett elhelyezni. Amennyiben a terepszint alatti elhelyezés nem megoldható, akkor a közmű berendezést a városképhez illeszkedő, egyedi kialakítással kell kivitelezni.

c) Tilos parabola antennát, parapet konvektort, klímaberendezést, egyéb gépészeti berendezést közterületről látható módon elhelyezni.

d) Tér- és közterület felújítás során a közvilágítási lámpaoszlopokat a belváros - városmagban egységes, „Cegléd típusú” kandeláberre kell cserélni.

(2) Energiatermelő gépészeti napkollektor, napenergia mező a védelem alatt álló épület utcafronti homlokzatán nem helyezhető el.

10. Mezővárosi parasztpolgári lakógyűrű területi és egyedi építészeti követelmények

25. § A mezővárosi parasztpolgári lakógyűrű meghatározó karakterű területen a kötelezően betartandó területi követelmények a következők:

a) Az utcafronton egyedüli építményként melléképület nem létesíthető, melléképület utcai homlokzatként csak a főépítménnyel együttesen helyezkedhet el. Amennyiben a telek szélessége 14 m-nél kevesebb, de két utcára nyíló, átmenő elhelyezkedésű, akkor megengedett az egyik utcavonalra telepített önálló utcafronti melléképület elhelyezése.

b) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

26. § A mezővárosi parasztpolgári lakógyűrű meghatározó karakterű terület egyedi tiltó építészeti követelményei a következők:

a) Az utcafronton megjelenő főépítmény jellemző tetőfelületét tilos lapostetősként, vagy alacsony, 30 fok alatti hajlásszöggel kialakítani.

b) Az utcafronti épített kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fém-, műanyag hullám, trapézlemez, vagy náddal borított anyaghasználatú, kialakításának a történelmi épített kerítések szerkezetét, anyaghasználatát kell követnie.

c) A mezővárosi parasztpolgári lakógyűrű településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház, mobilház nem létesíthető.

27. § Egyéb sajátos berendezések elhelyezése a mezővárosi parasztpolgári lakógyűrű területen:

a) Tilos adótorony, antennatorony, reklámtorony, reklámzászló elhelyezése.

b) Tilos parabola antennát, klímaberendezést, egyéb gépészeti berendezéseket közterületről látható módon elhelyezni, amennyiben annak elhelyezése belső oldali, udvari elhelyezéssel is megoldható.

10. Kertvárosi Lakóterület területi és egyedi építészeti követelmények

28. § Kertvárosi lakóterület meghatározó karakterű területen kötelezően betartandó területi követelmények a következők:

a) Kerítés építése kötelező.

b) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

29. § Kertvárosi lakóterület meghatározó karakterű terület egyedi tiltó építészeti követelményei a következők:

a) Az utcafronton megjelenő főépítmény jellemző tetőfelületét tilos lapostetősként, vagy alacsony, 25 fok alatti hajlásszöggel kialakítani.

b) Az utcafronti kerítés áttört kialakítású nem lehet. Dróthálós felület, vagy nádszövet borítás nem

alkalmazható.

c) A Kertvárosi lakóterület településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház, mobilház nem létesíthető.

11. Öregszőlők - új, folyamatosan beépülő lakókeres terület területi és egyedi építészeti követelmények

30. § Öregszőlők- új folyamatosan beépülő lakókeres területen az egyedi építészeti követelmények a következők:

a) Tömör kerítés építése tilos. Az utcafronton áttört kerítés létesíthető, magassága lábazattal együtt, a Budai út és a Pesti út kivételével, nem lehet több 1,5 méternél.

b) Új beépítés esetén, a kialakult állapot figyelembe vétele mellett lapostető alkalmazása is megengedett.

c) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

31. § A Öregszőlők - új folyamatosan beépülő lakókeres településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház, mobilház nem létesíthető.

12. Lakótelepi karakter területi és egyedi építészeti követelmények

32. § Lakótelepi karakterű területen az egyedi tiltó építészeti követelmények a következők:

a) A többszintes lakóépületeknél erkélyeket, loggiákat érintő beavatkozások csak az épület teljes homlokzatszakaszán, minden szintet érintően, egységesen végezhetők.

b) Az épületek homlokzatán utólag elhelyezett előtetőként (bejáratok lefedésére épített vagy felszerelt szerkezet), tilos olyan szerkezet építeni, mely a meglévő épület anyaghasználatához, tömegformálásához és méretében nem illeszkedik.

c) Egységes építészeti koncepció alapján magastető ráépítés és beépítés a legfeljebb 4 szintes épületek esetén kivitelezhető.

d) A lakótelepi épületek homlokzat átszínezéssel járó felújítása csak egységes színdinamikai koncepcióterv nélkül nem lehetséges.

e) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

f) A Lakótelepi településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház, mobilház nem létesíthető.

g) A területen tömör kerítés nem létesíthető.

33. § Egyéb sajátos berendezések elhelyezése a lakótelepi karakter területen:

a) Az épületeken a gépészeti berendezések elhelyezése csak takartan történhet, az erkélyek korlátján belül.

b) Az erkéllyel nem rendelkező lakások esetében csak a klímaberendezések kültéri egysége, az épület teljes magasságában ugyanazon ablak alatt helyezhető el, a hozzá tartozó vezetékeket belső térben kell vezetni.

13. Horgásztó – hétvégi házas karakter területi és egyedi építészeti követelmények

34. § A Horgásztó - hétvégi házas területen az egyedi tiltó építészeti követelmények a következők:

a) tilos a természetbe nem illeszkedő, nem természetes anyag- és színhasználat, tömegképzés;

b) tilos az épületek tetőfedésénél a nagytáblás színes fém-, műanyag trapézlemez fedések használata;

c) A területen csak áttört kerítés építhető, melynek magassága lábazattal együtt 1,5 méternél magasabb nem lehet.

d) Közterületi növénytelepítés kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a

városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

14. Gyógyfürdő - üdülő területi és egyedi építészeti követelmények

35. § A Gyógyfürdő - üdülő területen az egyedi tiltó építészeti követelmények a következők:

- a) tilos a természetbe nem illeszkedő, nem természetes szín-, és anyaghasználat, tömegképzés;
- b) tilos az épületek tetőfedésénél a nagytáblás színes fém-, műanyag trapézlemez, hullámpala fedések használata;
- c) a területen csak áttört kerítés építhető, melynek magassága lábazattal együtt 150 cm magasabb nem lehet;
- d) A közterületi növénytelepítés tulajdonosi hozzájárulás nélkül nem végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.
- e) A gyógyfürdő-üdülő településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként mobilház nem létesíthető.
- d) Adótorony, antennatorony elhelyezése a Gyógyfürdő – üdülő területen nem megengedett.

15. Kereskedelmi – ipari területi és egyedi építészeti követelmények

36. § A Kereskedelmi - ipari területen az egyedi tiltó építészeti követelmények a következők:

- a) A közterületi növénytelepítés tulajdonosi hozzájárulás nélkül nem végezhető. A tulajdonosi hozzájárulást a főkertész szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül
- b) A kereskedelmi-ipari településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként gerendaház nem létesíthető.

16. Öregszőlők – külterületi hobby kertek területi és egyedi építészeti követelményei

37. § Öregszőlők külterületi hobbi kertek területen az egyedi tiltó építészeti követelmények a következők:

- a) Tilos lábazattal együtt 180 cm-nél magasabb kerítés létesítése.
- b) Tömör kerítés építése tilos.
- c) Az Öregszőlők - külterületi hobbi kertek településképi szempontból meghatározó karakterű területen főépítményként mobilház nem létesíthető.

17. Külterületeken a tájba illesztésénél figyelembe veendő követelmények

38. § (1) Természeti értékvédelem alatt álló területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.

(2) A külterületen épülő lakó funkciójú főépítményen természetes anyagtól (kő, tégl, cserép, fa) eltérő anyag használata nem megengedett.

(3) az építkezések során a tájba illeszkedő, a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását biztosító, hagyományos építészeti megoldásokat/elemeket kell alkalmazni,

(4) a tájban való megjelenés kedvező, esztétikus kialakítása érdekében az építmények terveihez látványterv készítenő, amely alapján a külterületi épületek, építmények, környezettel való funkcionális és esztétikai összehangolása, tájba illesztése megvalósul. Létesítmény telepítéskor a gazdaságos területhasználatra és a tájképi, esztétikai követelmények betartására kiemelt figyelmet kell fordítani,

(5) a táj jellegzetes arculatát kedvezőtlenül megváltoztató tevékenység nem folytatható,

(6) a kedvezőtlen látványt nyújtó tevékenységet az ingatlanon oly módon kell elhelyezni és takarásokról gondoskodni, hogy az a főbb megközelítési irányok felől, közterületekről ne legyenek látható, érzékelhető,

(7) Tömör kerítés építése tilos. Az övezetben csak tájba illő áttört kerítés létesíthető.

(8) A tájképet meghatározó fasorok és facsoportok megtartandók.

(9) Új növényállomány telepítésnél elsősorban a tájra jellemző őshonos, gyorsan növő és szennyezés tűrő, ellenálló fa- és cserjefajok használhatók, a 9. melléklet alapján.

(10) Külterületen védőzónában, út menti fásításban invazív fajok alkalmazása tilos.

18. A helyi védelemben részesülő területekre és elemekre vonatkozó építészeti követelmények

39. § (1) A védett terület településszerkezetét telekosztását, utcavonal vezetését meg kell őrizni, új telek kialakítása, vagy telekredezés során a védett településszerkezet jellemzője megőrzendő.

(2) Területi védelem alatt álló település részen a védett településképben napkollektor, napelem mező és egyéb gépészeti berendezés elhelyezése tilos.

(3) A történelmi városrész, területi védelem alatt álló utca és tér köztérburkolatában a történelmi bazalt kockakő burkolatnak meg kell jelennie.

(4) A területei védelem alatt álló területen a hagyományos kerítés és kapuformákat, jellegzetes anyaghasználatot meg kell őrizni.

(5) A tájképet meghatározó fasorok és facsoportok megtartandók

40. § A helyi védelem alatt álló egyedi értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények a következők:

a) A védett épületet tilos hagyományos építészeti tömegétől – tömegarányok, tetőforma, homlokzati jellegzetességek, nyílászáróarányok – eltérően átalakítani. Bármilyen építési munkálat megkezdése előtt - bővítés, felújítás, átépítés, nyílászáró csere vagy felújítás esetén - kötelező a szakmai konzultáció

b) Védett építmény nyílászáróinak felújítása vagy cseréje során meg kell tartani a nyílászáró eredeti beépítési síkját, osztását, színét.

c) Védett épület utcafronti nyílászárói műanyag nyílászáróra nem cserélhetők

d) A védett épület belső oldali, alárendelt épületrészei nyílászáróinak - ha terv szerint műanyagra cserélődnek - az eredeti ablak színével azonos kialakításúnak kell lennie.

e) Ablak külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter, rejtett szerkezetű ablakredőny ajánlott Tilos redőnyszekrényt szabadon elhelyezni, azt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni.

f) Védett épületre műanyag redőnyszekrény felszerelése tilos.

g) Energiatermelő napkollektor, napenergia mező, gépészeti berendezés védett épület utcafronti homlokzatán nem helyezhető el.

h) Védett épület tetőszerkezetén csak a látványt nem sértő antenna, hírközlési egység helyezhető el.

i) Védett építmény közterületről látszódó homlokzatának részleges színezéssel történő felújítása nem megengedett, az épület homlokzata egységesen kezelendő.

j) Védett épület utólagos hőszigetelése során, az épület homlokzata, architektúrája megtartandó, annak helyreállítása kötelező.

k) Védett épületen a tetősíkból kiugró új tetőfelépítmények kialakítása nem megengedett.

41. § (1) Felújítás során a védett építmény homlokzatának minden részletét eredeti formájában kell helyreállítani, melyhez az eredeti tervek tervdokumentációja szolgál alapul. Ha az eredeti tervdokumentáció nem áll rendelkezésre, korabeli fotóval, képpel kell az eredeti állapotot igazolni.

(2) A védett épület kirakatportáljának felújítása során - üzlet egységektől függetlenül - tilos egy homlokzaton különböző osztásrendű portálszerkezet elhelyezése, azt a teljes homlokzaton egységesen kell kezelni.

(3) Felújítás során Védett épület állagmegóvása érdekében, ha az épület madárürüléktől veszélyeztetett, akkor a megfelelő épületrészeit mechanikus vagy elektromos madárrisztóval el kell látni.

19. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

42. § (1) A terület ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:

a) mezőgazdasági

b) gazdasági területek

(2) A település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban nem alkalmas területek:

a) meghatározott helyi területi és egyedi védelem alatt álló területek,

b) Cegléd város közigazgatási területéhez tartozó településkép védelme szempontjából kiemelt

területek

c) településképi szempontból meghatározó területek közül a 19. § (2) bekezdés a) - g) pontjában felsorolt területek.

43. § (1) Közterület felújítás során a transzformátorállomásokat, a hálózati berendezéseket, az elektromos elosztószekrényeket, a közterületi energiapontokat (rendezvény elosztók) elsősorban földfelszín alatti kivitelben kell telepíteni.

(2) A településen új villamos-energia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatot és a meglévő hálózat rekonstrukcióját

a) helyi védelemmel érintett területeken

b) Belváros - városmag karakterű

c) Mezőváros - parasztpolgári lakógyűű

területek közterületein elsődlegesen térszín alatt, földkábel fektetéssel lehet megvalósítani.

(3) A (2) bekezdésben megjelölt területeken az (1) bekezdésben jelölt kiszolgáló építmények föld feletti megvalósítása esetén a környező történeti stílushoz alkalmazkodó kialakítással, kő-, tégl-, faburkolat vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés anyaghasználattal valósítható meg.

(4) Külterületi sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésénél a tájban való megjelenés kedvező, esztétikus kialakítása érdekében a sajátos építmények terveihez látványterv szükséges, amely alapján igazoltan az építmények, nyomvonalas létesítmények környezettel való funkcionális és esztétikai összehangolása, tájba illesztése megvalósul.

(5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, vagy meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

(6) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni, vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját megvalósítani földfelszín alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kiefeszültségű és közvilágítási, kábel TV-hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

20. Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások

44. § (1) Reklám-, hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése törvény, kormányrendelet és e rendelet előírásai szerint végezhető.

(2) Reklám-, hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, és hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.

(3) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

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

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

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

(7) Épületre kihelyezett transzparens (molinó) kizárólag idegenforgalmi-, tudományos- és kulturális eseményhez kapcsolódóan, ideiglenesen (meghatározott időre) helyezhető ki, a védett értékekre vonatkozó városképi szempontok érvényesítésével. Az elhelyezés leghamarabb az esemény kezdetétől számított egy hónappal korábban történhet, és az esemény után két héten belül a molinót el kell távolítani.

45. § (1) A 3. mellékletben meghatározott területen kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló utcabútor helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.

(2) A 19. § (2) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott területen létesített funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából.

(3) A funkcionális célokat szolgáló utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. Más célú berendezés reklámcéllra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcéllra.

46. § (1) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban – az építési tevékenység építési naplóval

igazolt megkezdésétől számított az építési tevékenység időtartamára építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán, a településképp várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal, legfeljebb kilencven nappal meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát harminc nappal megelőzően benyújtja.

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

47. § (1) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közlésére létesíthető:

a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;

b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;

c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;

d) idegenforgalmi és közlekedési információk;

e) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;

f) helytörténeti, építészeti, műemléki, megemlékezés jellegű információ

g) pontos idő, légkör fizikai, kémiai állapota

(2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.

(3) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés. A közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés egész felülete hasznosítható reklámcélra.

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

(2) A polgármester döntése nem pótolja, vagy helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

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

49. § (1) Új utasváró csak acél szerkezetű kivitelben készülhet, oldalait víztisztán áttetsző üveg vagy plexi lapok alkotják, amelyeken ha szükséges takarásként tejüveg matrica vagy fólia helyezhető el. Utasváró hát-, vagy oldalfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés. Az elhelyezett reklám felület az utasváró felületének legfeljebb 50 % lehet.

(2) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, vagy turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kiosk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kiosk homlokzatát, tömegét az adott településrészt érintő vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, rajta ragasztás útján hirdetés elhelyezése nem megengedett.

(3) Kiosk oldalainak legfeljebb 50 % lehet reklámot elhelyezni.

(4) A védett és a településképp szempontjából meghatározó területeken a kiosk legnagyobb bruttó alaprajzi mérete 12 m²-nél nagyobb nem lehet.

(5) A védett és a településképp szempontjából meghatározó területeken kiosk típus konténerből vagy típus árusító bódéból nem alakítható ki.

(6) A különböző építészeti elemekkel burkolható lakóautó, utánfutó, mobil árusító bódé nem tekinthető kiosznak, ezek a településképi szempontból meghatározó területen csak rendezvények idejére helyezhetők el.

(7) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

(8) A közművelődési célú hirdetőoszlopok, információs berendezések, kioszkok állítása esetén a településképi illeszkedést településképi bejelentési eljárással kell igazolni.

(9) Totemoszlop közterületen nem helyezhető el.

21. Az egyéb műszaki berendezésekre, kiegészítő elemekre, üzletjelzések, cégtablákra vonatkozó

településképi követelmények

50. § (1) Építmények díszvilágítása a közlekedőket elvakító vagy a környező épületek használatát zavaró kialakítással nem létesíthető.

(2) Gázmérő az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

(3) Épület tetőszerkezetén elhelyezett antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 méterrel lehet magasabb.

(4) Napenergiát hasznosító háztartási méretű kiserőmű (napkollektor, napelem)

a) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20 fokkal eltérően telepíthető,

b) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45 fokkal eltérően telepíthető;

(5) magastetős épület esetén a táblás napelemeket/napkollektorokat úgy kell elhelyezni, hogy

a) azok a tető szélein, gerincén ne lógnanak túl,

b) széleik igazodjanak egymáshoz és a tetőfelépítmények, tetősík ablakok vonalához (tetősík ablakok esetén az ablakok közé soroltan is beépíthetőek),

c) a párkány vonala mentén sorolva, vagy kompakt felület kialakításával az épület építészeti megjelenéséhez illeszkedő módon kerüljön telepítésre.

(5) Színben és formában harmonizáló napelemes cserép alkalmazása megengedett valamennyi építmény esetében.

51. § (1) Építményen, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következő hirdetőfelületek, berendezések helyezhetők el:

a) cégtábla,

b) cégér,

c) címtábla,

d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.

(2) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.

(3) Az (1) bekezdés szerinti hirdető-felületek, berendezések együttes mérete nem haladhatja meg az üzlet utcai homlokzati felületének 15 %-át, de azok az épülethez tartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán is elhelyezhetőek.

(4) Üzletenként és homlokzatonként 1 db cégtábla helyezhető el.

(5) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, és a településképi környezethez.

(6) Épület homlokzatán elhelyezett, reklámnak nem minősülő, saját vállalkozást népszerűsítő felület nem lehet molinó vagy nyomtatott transzparens formátum.

(7) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés, a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetészerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése emeletes épületnél a földszinti osztópárkány alatt, de minimum 2,50 méteres magasságban megengedett.

(8) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.

(9) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér, üzletfelirat kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(10) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.

(11) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (10) bekezdésnek nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

52. § (1) Új építmény építésénél, meglévő építmény átalakításánál, funkcióváltásánál, homlokzati felújításánál az intézmények, szervezetek cégeireinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt kell reklám elhelyezési koncepcióterv alapján kialakítani.

(2) Utólagosan cégér vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve, e koncepciótervnek megfelelően, csak településképi bejelentési eljárásban adott engedély birtokában helyezhető el.

(3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal ellentétben,

vagy elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

(4) Az építményhomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről, vagy belülről elhelyezett fóliadekoráció, reklám mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 50%-át úgy, hogy ezek közterületi járdaszinttől mért legmagasabb pontja maximum 150 cm lehet. Amennyiben az üzlethelyiségek funkciójából adódóan szükséges a közterület felől a beláthatóság korlátozása, matt/tejüveg fólia alkalmazása megengedett a kirakatportál teljes felületén.

IV. FEJEZET KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ

22. A szakmai konzultáció esetei

53. § Az építtető, vagy az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a településképi rendelet tartalmával kapcsolatban, valamint településképi követelményekről tájékoztatást és szakmai konzultációt kérhet.

54. § (1) Az építési engedély alapján vagy anélkül végezhető új épület elhelyezése, vagy meglévő épület közterületről látható bővítése vagy homlokzatának átalakítása esetén kötelező a szakmai konzultáció lefolytatása a következő esetekben:

a) A Cegléd város közigazgatási területéhez tartozó, a 2. *melléklet*ben településképi védelme szempontjából kiemelt területeken,

b) a 19. § (2) bekezdésében rögzített, Cegléd város településképi szempontból meghatározó területein.

(2) A főépítési szakmai konzultáció legalább egy alkalommal kötelező az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 33/A. § szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében Cegléd város közigazgatási területén belül.

(3) Területi határtól függetlenül az építtető vagy az általa megbízott tervező a beépítési és településképi védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából szakmai konzultációt bármikor kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítésznek gondoskodnia kell.

(4) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(5) Kötelező a főkertészi szakmai konzultáció közterületi növénytelepítés esetében e rendeletben előírt területeken.

23. A szakmai konzultáció részletes szabályai

55. § (1) A szakmai konzultáció papír alapú kérelemre indul. A kérelemként a 6. *melléklet* szerinti adatlapot kitöltve kell benyújtani az önkormányzat hivatalához.

(2) A szakmai konzultációt, tájékoztatást a kérelem beérkezésétől számított nyolc napon belül kell megadni.

(3) A főépítész a konzultáció időpontjáról, és helyéről e-mailben, telefonon, vagy írásban tájékoztatja a kérelmezőt.

(4) Az építészeti-műszaki terv előzetesen egyeztetett időpontban megtartott munkaközi egyeztetésére a tervezőnek – a munka készültségi fokának megfelelő, a szakmai konzultáció kérelem napjára dátumozott – munkaközi tervdokumentációt kell készítenie.

(5) A munkaközi tervdokumentációnak a készülésnek megfelelően a következőket kell tartalmaznia:

a) építészeti műszaki tervdokumentációt (helyszínrajz, alaprajz, metszet, homlokzat)

b) az anyaghasználatra és az építési technológiára vonatkozó műszaki ismertetést,

c) a homlokzati színtervet,

d) a tervezett állapotról tömegvázlatot, vagy látványtervet

e) a védett érték esetén a beavatkozással érintett részének előzetes vizsgálat dokumentációját,

f) a munkák által érintett építményrészek és a környezet jelenlegi állapotának színes fotódokumentációját.

(6) A munkaközi dokumentációt a tervezőnek

a) a terv digitális feldolgozása esetén – elektronikus úton, pdf formátumban – a szakmai konzultáció kérelmének benyújtásával egy időben meg kell küldenie a főépítésznek

b) a terv papír alapú feldolgozása esetén a kérelem benyújtásakor, a kérelem mellékleteként csatolni

kell

(7) A szakmai tájékoztatás és konzultáció során a főépítész javaslatot tesz a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

56. § (1) A konzultációról a konzultáció felelőse emlékeztetőt készít, melyet a főépítész ellenjegyez és pdf formátumban megküld az építtetőnek, valamint a tervezőnek a kérelemben megadott címre.

(2) Az emlékeztető tartalmazza:

a) a kérelmező adatait,

b) a tervezett építési tevékenység

ba) rövid leírását,

bb) helyét, címét és a telek helyrajzi számát,

c) az ügyvel kapcsolatos lényeges információkat, a felvetett javaslatok lényegét, az irányadó (Település Arculati Kézikönyv ajánlásai), a főépítész lényeges nyilatkozatait, a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítését, a felmerült alternatív megoldások értékelését.

d) esetlegesen az illeszkedési követelményekre vonatkozó javaslatoktól, irányadó elemektől eltérő tervezői megoldások szükségességének, megalapozottságának értékelését

(3) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők és a hozzátartozó munkaközi tervdokumentációk nyilvántartásáról az Önkormányzat hivatala gondoskodik.

(4) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.

(5) A szakmai konzultáció emlékeztetőjét tervdokumentációhoz csatolni kell.

V. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

24. A véleményezési eljárással érintett építmények köre

57. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban az

a) új építmény építésére,

b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) – a beépített szintterület növekedését eredményező – bővítésére, vagy a településképet érintő (utcafronti homlokzatváltozást eredményező) átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.

58. § (1) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az építésügyi hatósági engedélyezést megelőzően:

a) Cegléd város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belül,

b) az 5. melléklet szerinti térképen ábrázolt, a Széchenyi út - Alszegei út - Déli út - Bajcsy-Zsilinszky út – Felszegei út által határolt területen (négyzet-körúton) belül lévő, és a határoló utak mentén fekvő ingatlanokat érintően

c) a helyi védett épületek és azokkal szomszédos telkeket érintő építési tevékenységekre vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

d) területi elhelyezkedéstől függetlenül valamennyi egy vagy több épületegységből álló összesen bruttó 500 m² szintterületet elérő vagy a fölötti új építési tevékenységére

(2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti útvonalak és közterek felsorolását a 4. melléklet, b) pontja szerinti terület ábrázolását az 5. melléklet tartalmazza.

25. A véleményezési eljárás részletes szabályai

59. § (1) Cegléd Város Önkormányzatának polgármestere (a továbbiakban: polgármester) településképi véleményezési eljárását az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 18/B. alcím alatti rendelkezések szerint folytatja le.

(2) A településképi véleményezési eljárás az építtető, vagy az általa megbízott tervező (a továbbiakban: kérelmező) által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – kérelemre indul. A kérelmező

legkésőbb a kérelem benyújtásáig a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt elektronikus formában feltölti az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(3) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő.

(4) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítész szakmai álláspontját, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

60. § (1) Az építészeti-műszaki tervdokumentációnak – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26/A. § (3) bekezdésben foglaltakon túl – az alábbi munkarészeket is tartalmaznia kell:

a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet,

aa) (tető felülnézeti) helyszínrajzot a tervezéssel érintett, valamint a szomszédos telkeken álló építmények, a terepviszonyok és a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával,

ab) az épület tömegalakítását meghatározó jellemező szintek alaprajzát,

ac) metszeteket a megértéshez szükséges mértékben,

ad) valamennyi homlokzatot,

b) ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,

c) a rendeltetés meghatározását, valamint

d) a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.

f) utcaképet, ha a tervezett építmény az utcaképben megjelenik,

g) látványtervet vagy modellfotót – amennyiben az a véleményezéshez feltétlenül szükséges.

(2) A tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi. Amennyiben a benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció nem felel meg a véleményezéshez szükséges tartalmi követelményeknek a főépítész öt napon belül hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.

(3) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a beépítési tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció, vagy e rendelet, valamint a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az eltérést a műleírásban indokolni kell.

61. § (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció

a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,

b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,

c) figyelembe veszi-e az Települési Arculati Kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, vagy

d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy az építmények kilátását,

b) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén

ba) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,

bb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, vagy az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát,

b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, és homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, és a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,

- c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
 - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - f) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz,
 - g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, vagy a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

VI. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

26. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltások köre

- 62. §** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 63. § területi lehatárolásának megfelelően
- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
 - b) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.
 - c) Cegléd város közigazgatási területén reklámot, reklámhordozó berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki.
- 63. §** (1) Településképi bejelentési eljáráshoz kötött 62.§ (1) bekezdésben felsorolt a) és b) pontban felsorolt tevékenységekre vonatkozó terület lehatárolások
- a) Cegléd város településszerkezeti és városképi szempontból kiemelt jelentőségű útvonalai és közterei mentén, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre nem szánt területtel határos – a közút területének határától számított 50 m-es sávon belül,
 - b) az 5. melléklet szerinti térképen ábrázolt négyszög-körúton belül lévő, valamint a határoló utak mentén fekvő ingatlanokat érintően
- (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti útvonalak és közterek felsorolását a 4. melléklet, b) pontja szerinti terület ábrázolását az 5. melléklet tartalmazza.
- (3) Területi elhelyezkedéstől függetlenül valamennyi reklám és reklámhordozó berendezés elhelyezése településképi bejelentési eljáráshoz kötött.
- 64. §** (1) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül:
- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása, ha az az utcaképben változást eredményez
 - b) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.
 - c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
 - d) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
 - e) Épület homlokzatára, kapujára, az építési telkének kerítésére, kerítéskapujára rögzített üzlet- és cégjelzés, egyedi tájékoztató tábla, kirakat, vitrin elhelyezése esetén, ha annak felülete a 1,0 m²-t meghaladja
 - f) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
 - g) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
 - h) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,
 - i) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

- j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
 - k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
 - l) közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
 - m) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületi előkert létesítése esetén,
 - n) üzleti tevékenységgel kapcsolatos kirakodás
 - o) napenergia-kollektor, napelem mező, szellőző- vagy klíma-berendezés, áru- vagy pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,
 - p) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén,
 - q) utasváró fülke telepítése
- (2) E rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, és
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
 - c) érinti a közterület kialakítását, vagy a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
 - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti gépjármű, gyalogos vagy kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

27. A településképi bejelentés részletes szabályai

65. § (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt, vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A dokumentációnak – a bejelentés tárgyának megfelelően – legalább az alábbi munkarészeket kell tartalmazni:

- a) a 64. § (1) bekezdése szerinti építési munkák esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített –
 - aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról
 - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
 - ac) alaprajzot,
 - ad) az építési tevékenységgel érintett homlokzatot, valamint
 - ae) – amennyiben az építmény az utcaképben megjelenik – utcaképi vázlatot,
- b) a 64. § (2) szerinti rendeltetés-módosítások esetében – megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által készített -
 - ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, és technológia jellemzőit, a rendeltetés-módosítás következtében – a szomszédos és a környező ingatlanokat érintő – változásokat, hatásokat, továbbá a szükségessé váló járulékos beavatkozásokat,
 - bb) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével,
 - bc) (szükség szerint) alaprajzot,
- c) a reklám-elhelyezések esetében
 - ca) műszaki leírást,
 - cb) közterületi elhelyezés esetén M=1:500 méretarányú, a közmű-szolgáltatókkal dokumentáltan egyeztetett helyszínrajzot,
 - cc) a reklámberendezés elhelyezésének, rögzítésének műszaki megoldását,
 - cd) az építmény érintett részletét, 2 m²-t meghaladó felületű berendezés esetén az érintett felület egészét ábrázoló homlokzatot, valamint
 - ce) látványtervet vagy fotómontázst.

(3) A településképi bejelentési eljárás során a polgármester vizsgálja, hogy a bejelentési dokumentáció formai követelményei teljesülnek-e.

(4) A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a bejelentés tárgya

a) megfelel-e a településképi rendeletben meghatározott követelményeknek;

b) megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek:

ba) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;

bb) alkalmazkodik-e a környezet léptékéhez, formanyelvéhez, tömegalakításához;

bc) az anyaghasználat alkalmazkodik-e a környezet karakteréhez, látványához, funkciójához, a környezetben alkalmazott anyagokhoz;

bd) a látvány színvilága illeszkedik-e a környezethez, azzal megfelelően harmonizál-e;

c) védett épületen vagy területen a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával, szolgálja-e a védelem látványban is jelentkező szempontjait;

d) a reklámhordozó elhelyezése megfelel-e a reklámok közzétételével kapcsolatos kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési és a településképi rendeletben szereplő különös településképi követelményeknek.

(5) A polgármester a településképi bejelentés benyújtásától számított 15 napon belül a (3)-(4) bekezdésekben foglaltak alapján a tevékenység végzését – kikötéssel vagy anélkül- tudomásul veszi vagy megtiltja.

(6) A településképi bejelentéshez kötött tevékenység a településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozat birtokában – az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(7) A településképi bejelentési kötelezettség teljesítése, vagy tudomásul vétele polgárjogi igényt nem dönt el, nem mentesít az egyéb jogszabályok által előírt hatósági engedélyek megszerzése alól.

66. § (1) A településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat - a (2) - (3) bekezdésben foglaltak kivétellel - a közléstől számított egy évig érvényes.

(2) A 64. § (1) bekezdésének *m*) és *n*) pontja esetében a településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozatban foglalt megvalósítási építési munkálatok végrehajtására vonatkozóan közléstől számított hat hónapig, a közterületen folytatott tudomásul vett tevékenység tekintetében pedig egy évig érvényes.

(3) Az épület utólagos hőszigetelése, színezése, a tetőhéjalás cseréje, valamint a teljes épületen egyidejűleg megvalósított nyílászárócseréje esetén a településképi bejelentésben foglalt műszaki tevékenység megvalósítási építési munkálatok végrehajtására vonatkozóan tudomásulvételéről szóló határozat a közléstől számított két évig érvényes.

(4) A tevékenység tudomásulvételéről szóló határozat érvényességi idején belül megkezdett, de az érvényesség lejártánál időpontjában befejezetlen műszaki tevékenység esetén a polgármester a megvalósult műszaki tevékenység készülttségének figyelembevételével a szükséges továbbépítési munkákról, vagy az eredeti állapot helyreállításáról településképi kötelezési eljárás keretében dönt.

(5) A településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat érvényességi idejének lejártá előtt az érvényesség meghosszabbítása kérhető, ha a tervezett tevékenység műszaki tartalma nem változott meg.

(6) A polgármester a településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat érvényét további egy évre meghosszabbítja, ha a településképi követelmények nem változtak meg.

(7) A településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló igazolás érvényességi idejének lejártát követően, vagy ha a tervezett tevékenység műszaki tartalma megváltozik, a tevékenység végzéséhez a településképi bejelentést ismételtelen be kell nyújtani.

(8) A településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat érvényességi ideje alatt a bejelentett tevékenység tekintetében a bejelentő és jogutódja közös kérelemmel kérheti a jogutódlás megállapítását. A jogutódlás megállapítását követően a településképi bejelentés tudomásulvételéről szóló határozatban megállapított jogok és kötelezettségek a jogutódot illetik meg.

VII. FEJEZET
TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS,
ÖNKORMÁNYZATI TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG

28. A településképi kötelezési eljárás

67. § (1) A településképi követelmények megszegésének jogkövetkezményei:

- a) településképi kötelezés, valamint
- b) településképi védelmi bírság

(2) A polgármester – hivatalból vagy kérelemre – Tktv.11. §-a alapján kötelezési eljárást folytat le a város helyi építészeti- és városképi értékvédelem érdekében, ha az építmény- és környezete műszaki, esztétikai állapota, vagy annak használati módja nem felel e rendelet előírásainak, különösen ha:

- a) nem a településképi bejelentési eljárás során hozott döntésnek megfelelően valósul meg,
- b) településképi rontó reklám, cégér hirdető-berendezés, információs elem megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha annak mérete, anyaga, megjelenése nem felel e rendeletben meghatározott szabályoknak, különösen, ha:

ba) a megjelenített tartalom aktualitását veszítette, a megjelenített rendeltetés, vagy tevékenység megszűnt,

bb) nem illeszkedik a településképi, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,

bc) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,

bd) bejelentés nélkül helyezték el.

c) a településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó e rendeletben meghatározott tevékenységek esetében:

ca) ha a bejelentési kötelezettség elmulasztása ellenére megvalósították,

cb) ha a bejelentési eljárás során, a polgármester tiltó határozata ellenére megvalósították.

68. § (1) A kérelemre és hivatalból lefolytatott eljárás az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) rendelkezéseinek alkalmazásával történik.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell a bejelentés tárgyát képező ingatlan pontos címét és a bejelentés indoklását, valamint a bejelentő nevét, értesítési címét és egyéb elérhetőségét (e-mail, telefon).

(3) Amennyiben a helyszíni bejárás során a bejelentés megalapozott, az eljárást az Ákr. szabályai szerint folytatja le a polgármester az Önkormányzat hivatala közreműködésével.

(4) Hivatalból történő eljárás (ellenőrzési tevékenység) szabályai: A polgármester az észleléstől számított 15 napon belül megindítja az eljárást, az ingatlan tulajdonosát értesíti az eljárás megindításáról.

(5) Településképi kötelezettség megszegése esetén, a (6) bekezdésben foglalt kivétellel, a polgármester az ingatlan tulajdonosával szemben településképi kötelezési eljárást folytat le.

(6) A településképi követelmények megsértésével elhelyezett reklám, reklámhordozó esetén a polgármester értesíti a megyei kormányhivatalt.

(7) Befejezetlen tevékenység esetén a polgármester, a felhívás közlésétől számított tizenöt nap határidővel, a továbbépítési munkák tekintetében településképi bejelentés benyújtására hívhatja fel az ingatlan tulajdonosát.

29. Településképi védelmi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke

69. § (1) Az Önkormányzat Képviselő-testülete a településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére a magatartás elkövetőjével szemben a Tktv. alapján 1.000.000 forintig terjedő településképi védelmi bírság kiszabásának alkalmazását rendeli el.

(2) Bírság alkalmazásának esetei:

a) településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése;

b) a polgármester tiltása ellenére,

c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérően,

d) a településképi bejelentés tudomásul vételéről szóló határozatban foglaltaktól eltérően végzett tevékenység.

30. Településképi védelmi bírság kiszabásának és behajtásának módja

70. § (1) A polgármester, az Önkormányzat Képviselő-testülete az eset összes körülményeire tekintettel dönt a bírság kiszabásáról és a bírság összegének meghatározásáról. Ennek keretében mérlegeli különösen:

a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, és a jogsértéssel elért előny mértékét,

b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,

c) a településképi védelméhez fűződő érdek sérelmének mértékét,

- d) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- e) a jogsértő állapot időtartamát,
- f) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- g) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
- h) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(2) A településképi védelmi bírságot közvetlenül

a) az Önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára történő befizetéssel kell megfizetni.

b) az a) pontban szereplő megfizetési mód elmaradása esetén az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 42. § (3) bekezdése szerint a településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén kiszabott és be nem fizetett bírság adók módjára behajtható.

(3) A településképi kötelezési eljárásban a döntéseket az Önkormányzat hivatala készíti elő.

VIII. FEJEZET *ÖNKORMÁNYZATI TÁMOGATÁSI ÉS ÖSZTÖNZŐ RENDSZER*

31. A településképi követelmények alkalmazása ösztönző rendszerének eszközei

71. § A településképi követelmények alkalmazásának ösztönzésére az önkormányzat a következő eszközöket alkalmazhatja:

a) anyagi támogatás nyújtása;

b) arculati verseny meghirdetése/lebonyolítása a településképi követelményeket teljesítő épületek tulajdonosai számára;

c) a Településképi Arculati Kézikönyv módosításánál, a megvalósult jó példák fejezetébe az érintett épület, épületrész a könyvben bemutatásra kerül.

32. A településképi követelmények alkalmazásának támogatása

72. § (1) Az ösztönző rendszer eszközeinek forrását a pénzügyi lehetőségek függvényében Cegléd Város Önkormányzata költségvetéséről szóló önkormányzati rendelete állapítja meg.

(2) A 71. §-ban rögzített ösztönző rendszer alkalmazásának feltételeit külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

IX. FEJEZET *ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK*

33. Hatályba lépés

72. § (1) Ez a rendelet 2018. január 1-jén lép hatályba.

(2) A rendelet a Ceglédi közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján két napra történő kifüggesztéssel kerül kihirdetésre.

34. Hatályon kívüli rendelkezések

73. § Hatályát veszti

1. a helyi jelentőségű építészeti értékek védelméről szóló 18/1997. (VII.18.) önkormányzati rendelet,
2. a településképi véleményezési eljárásról szóló 20/2015. (VI.25.) önkormányzati rendelet,
3. a településképi bejelentési eljárásról szóló 19/2015. (VI.25.) önkormányzati rendelet.

Dr. Diósgyőri Gitta sk.
címzetes főjegyző

Takáts László sk.
polgármester