

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Iktatószám: I/12671-2/2024.

Ügyintéző: Tusnady Zsolt

Tárgy: Településkép védelméről szóló
5/2019. (IV.10.) önk. rendelet módosítása

- Véleményezési szakasz -

E-TÉR azonosító: 22496

VÉLEMÉNYEZÉSRE FELKÉRŐ LEVÉL

Előzmények:

Páty Község Képviselő-testülete korábban két külön döntést hozott a településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban TKR) módosításáról. A tervezett két módosítás „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § szerinti egyeztetését egy eljárásban kívánjuk lefolytatni.

A tervezett módosítások ismertetése:

1. - A külterület 020/27 és 020/24 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

A Páty külterület, 020/27 és 020/24 hrsz-ú ingatlanok egy magánszemély tulajdonában vannak. A telkek a helyi építési szabályzatról szóló 20/2017. (X.12.) önk. rendelet alapján Má-6 jelű általános mezőgazdasági terület övezetben vannak. A terület a Bellandor lovardától északi irányban fekszik. A környező termőföldek és a két telek közti földrésztletek is Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetben vannak. Az Má-6 övezetben lakóépület építése is megengedett. A településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet 3. melléklete szerint a két telek jelenleg "Kertes területek" besorolásban van. A csatlakozó mezőgazdasági területek "Egyéb területek", a különböző besorolású különleges sportterületek és más területek "Sportcélú területek" besorolásban vannak. A "Kertes területek" településkép védelmi előírásait a TKR 17. §-a, az "Egyéb területekre" vonatkozókat pedig a TKR 11. §-a tartalmazza. A „Kertes területek” településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek, ezért ott a TKR településképi területekre vonatkozó 12. §-a szerinti előírásokat is be kell tartani. A 11. §; 12. § és 17. § előírásai a következők:

11. § A helyi védelemmel nem érintett, vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken (továbbiakban egyéb területek) az építmények anyaghasználatára, színezésére az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) a falak felületképzéséhez erős, élénk, kontrasztos színű anyagok, rikító színek nem alkalmazhatók.
- b) az épület tetejének hajlásszöge

ba) nem lehet kisebb 25°-nál, vagy több 50°-nál.

bb) 25°-nál alacsonyabb hajlásszög maximum a tetőfelület 30%-án lehet

bc) lapostető nem megengedett, kivéve a b) pont rendelkezése szerinti mértékig.

c) magastetők és ereszcseresznye tetőfedése nem lehet:

ca) fényes felületű fedés

cb) harsány színű (kék, világoskék, élénkzöld, sárga, stb.)

cc) világos színű (fehér és törtfehér)

cd) összhatásában kirívóan tarka fedés

d) műanyag homlokzatképzés nem alkalmazható.

e) lakóépületek esetében fém homlokzatképzés nem alkalmazható.

f) A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m²-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.

12. § (1) Területi építészeti követelményeket a 10. § (2) bekezdésében meghatározott területeken – amennyiben az adott területre vonatkozó előírás mást nem határoz meg - az alábbi bekezdésekben foglalt előírásokat kell betartani.

(2) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz, kivétel ez alól, ha a telek geometriai tulajdonságai olyanok, hogy a telken ezen elv szerinti telepítés kedvezőtlen beépítést eredményez.

3) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épület utca felőli szakaszának legalább 6 méter hosszan az oldalhatári építési vonalhoz kell illeszkednie.

(4) Kerti építmények kiülő, nyári konyha, tároló stb. építéskor az alábbiakat kell betartani:

a) fa-, vagy épített szerkezetű lehet

b) az épített szerkezetű építmények felületképzése kizárólag természetes anyag lehet:

c) az építmények fedése égetett agyagcserép lehet,

d) 15° hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt fémlemezfedés megengedett

(5) Támfal építéskor a támfalat természetes kővel, vagy téglával, vagy téglakő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani

(6) Utcai kerítés kialakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) új kerítés építéskor az új épületnek és az új kerítésnek harmonizálnia kell egymással, továbbá illeszkedni kell a szomszédos kerítések kialakításához, amennyiben azok megjelenésükben településképi értéket képviselnek és megfelelnek a kerítésekkel támasztott követelményeknek

b) új épület építéskor kerítéssel egybeépítve kell kialakítani a kukatárolót

(7) Épület előtti járdák, kapubehajtók burkolatának kialakítása során, amennyiben annak anyaga, egy utcán belül

a) legfeljebb három különböző formájú elem

b) egy szín és annak legfeljebb három különböző árnyalata

alkalmazható.

17. § (1) A Kertes területeken az épületek homlokzati felületképzése kizárólag természetes anyagú lehet: téгла, kő, vakolat vagy fa.

(2) A Kertes területeken a homlokzati felületek színezése lehet

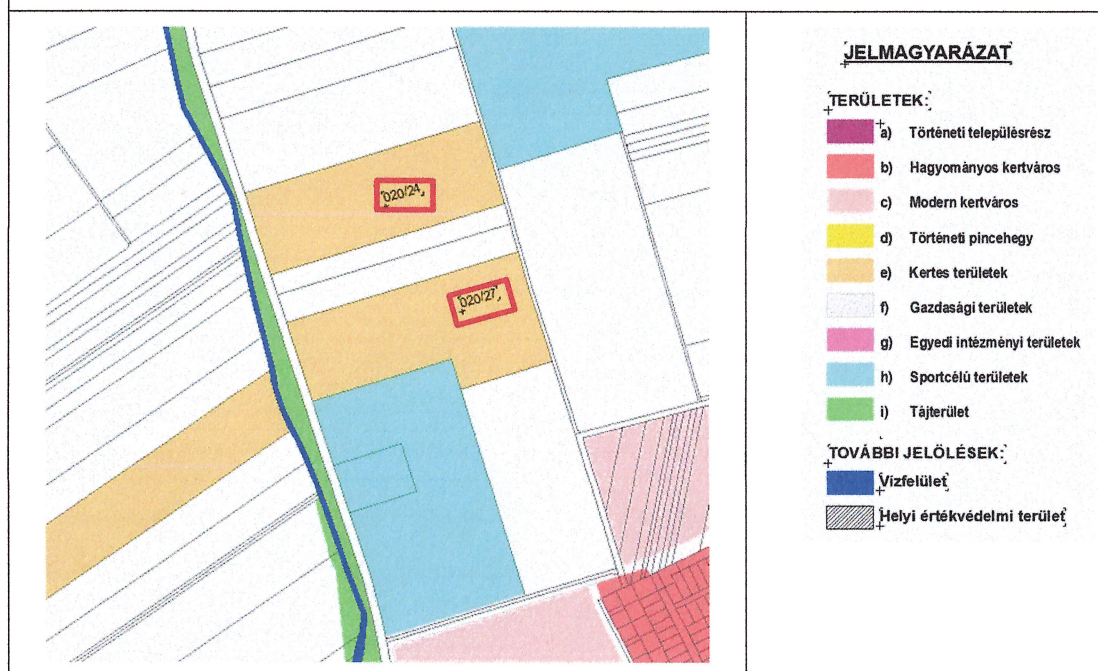
- a) építőanyagok természetesen színe
- b) fehér, törtfehér
- c) pasztell színek

(3) A Kertes területeken az épület magastetős lehet

- a) 35° és 45° közti tetőhajlásszöggel.
- b) a tetőfedés vörös, barna, antracit vagy szürke színű lehet.
- c) a tető vízszintes vetületi területének 30%-át meg nem haladó részén 35°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

- TKR – 3. melléklet részlete (meglévő állapot)

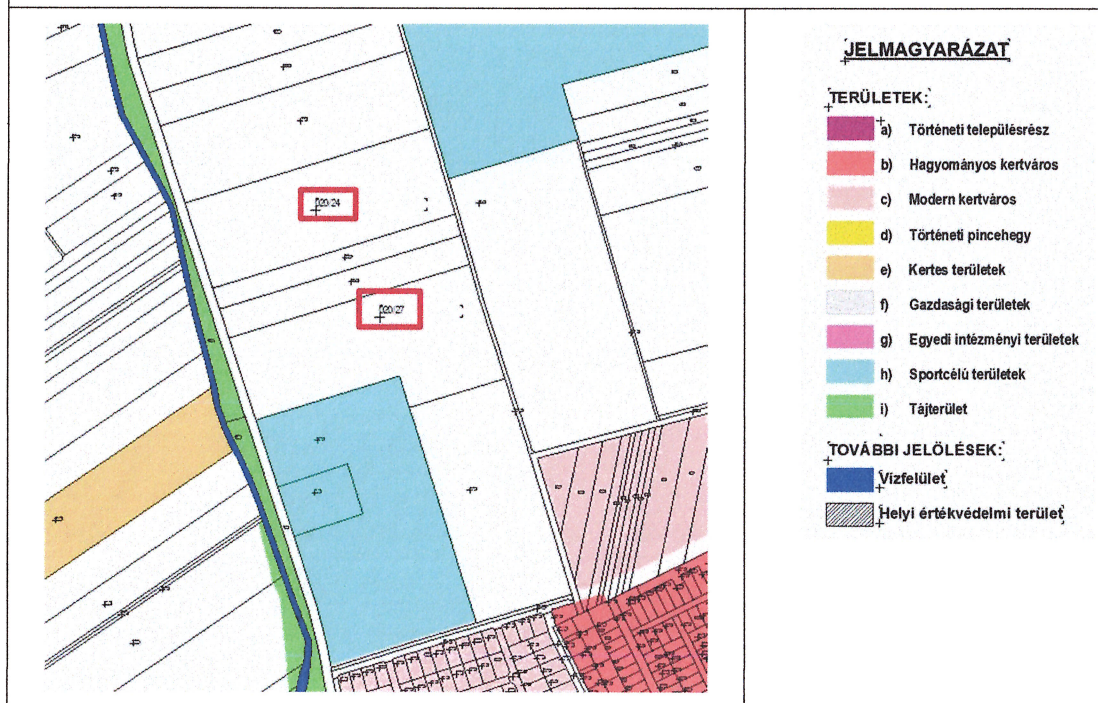


A területek tulajdonosa az ingatlanokon családi gazdaságot kíván létesíteni. A „Kertes területek” esetében a TKR 35 fokos hajlásszögű tető építését írja elő. Az „Egyéb területek” esetében az előírt tető hajlásszög 25 fok. Tulajdonos kezdeményezte, hogy a 020/27 és 020/24 hrsz-ú telkek a TKR 17. §-a szerinti „Kertes területek” besorolásból a TKR 11. §-a „Egyéb területek” besorolásba kerüljön át.

Tulajdonos kérelmét Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta és 134/2024.(V.15.) határozatával döntött arról, hogy a TKR-t módosítását a kérelemnek megfelelően megkezdi.

A módosítás érinti a TKR 3. mellékletét a „Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása” című tervlapot.

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA
 - Módosító rendelet 1. melléklet (egységes TKR – 3. melléklet) részlete (tervezett állapot)



2. A külterület 020/27 és 020/24 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítás

A belterület 4468/2; 4468/4; 4468/8; 4461/3; 4461/6; 4461/7; 4461/8 és 4461/13 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa a fenti ingatlanok vonatkozásában kérelmet nyújtott a TKR módosítására. A terület a TKR 3. melléklete szerint "Gazdasági területek" megnevezésű területen található. A „Gazdasági területek” előírásait a TKR 18. §-a szabályozza.

- 18. § (1)** A Gazdasági területeken az épület 0° és 45° közötti tetőhajlásszöggel építhető.
- (2)** A 10°-nál meredekebb tetők
- a) felülete nem lehet fényes, csillogó
 - b) színe nem lehet
 - ba) fehér
 - bb) világosszürke
 - bc) egyéb élénk színek.
- (3)** Az épületek homlokzati felületeinek színezésére legfeljebb négy különböző szín használható.
- (4)** Az épületek homlokzatán elhelyezett feliratok, ábrák felületei összesen legfeljebb az adott homlokzatfelület 5%-át tölthetik ki.

A hatályos TKR szerint felirat a homlokzat legfeljebb 5%-án helyezhető el. A kérelem értelmében az épületek egy-egy homlokzatára kerülne felirat. Ez az adott homlokzat legfeljebb 30%-át töltené ki, viszont a többi homlokzatra nem kerülne felirat. Ehhez a 4468/2, 4468/8, 4468/4, 4461/3, 4461/7, 4461/8, 4461/13 és 4461/6 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a hatályos TKR 18. § előírásait módosítani és kiegészíteni szükséges.

Ennek megfelelően a 18. § (4) bekezdésének előírásai módosulnak, valamint a szakasz kiegészül egy új (5) bekezdéssel az alábbiak szerint:

(4) Az épületek homlokzatán - az (5) bekezdésben foglalt telkek kivételével - elhelyezett feliratok, ábrák felületei összesen legfeljebb az adott homlokzatfelület 5%-át tölthetik ki, az (5) bekezdésben foglalt telkek kivételével.

(5) A területen belül a 4468/2, 4468/8, 4468/4, 4461/3, 4461/7, 4461/8, 4461/13 és 4461/6 hrsz-ú telkeken elhelyezett épületeknél az épület egy homlokzatán az elhelyezett feliratok, ábrák felületei összesen legfeljebb az adott homlokzatfelület 30 %-át tölthetik ki. Ebben az esetben a többi homlokzaton felirat ábra nem helyezhető el.

A tervezett módosítások véleményeztetése:

A településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelet módosításának egyeztetésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 70. §-ának előírásai vonatkoznak.

Kérem a véleményezésre jogosult szerveket, valamint a partnereket, hogy a R. 70. § a) pontja alapján a véleményezési szakasz kezdetétől 15 napon belül adják meg véleményüket.

Páty, 2024. december 6.

Köszönettel:


Székely László
Polgármester



Mellékletek:

M-1

Páty Község Önkormányzat képviselő testületének 134/2024. (V.15.) határozata

M-2

Páty Község Önkormányzat képviselő testületének 209/2024. (VIII.28.) határozata

M-3

- Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../... önkormányzati rendelete a településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelet módosításáról – tervezet
- Módosító rendelet 1. melléklet - Településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolása - tervezet

Kapják:

1. Véleményezésre jogosult szervek és partnerek – E-TÉR rendszeren keresztül
2. Irattár - helyben

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. május 15-én megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 8 igen 1 nem szavazattal a következő határozatot hozta:

134/2024. (V.15.) határozat

Tárgy: Kertész Attila kérelme a településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet módosításáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy

- Kertész Attila kérelmét elfogadja arra vonatkozóan, hogy a településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet (továbbiakban TKR) 3. mellékletében a 020/27 és 020/24 hrsz-ú ingatlanok a TKR 17. §-a szerinti "Kertes területek" besorolásból a TKR 11. §-a szerint "Egyéb területek" besorolásba kerüljön át.

- fentiek alapján a településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai alapján megkezdi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész


Székely László
polgármester




Veres Erika
jegyző

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. augusztus 28-án megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 igen szavazattal a következő határozatot hozta:

209/2024. (VIII.28.) határozat

Tárgy: A HelloParks Four Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap - Hello Parks Four Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap településképi rendelet módosításra vonatkozó kérelme a településképi védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet módosításáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy

- A HelloParks Four Alpha Ingatlanfejlesztő Részalap - Hello Parks Four Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap kérelmét elfogadja arra vonatkozóan, hogy a településképi védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet (továbbiakban TKR) 18. § előírásai a 4468/2, 4468/8, 4468/4, 4461/3, 4461/7, 4461/8, 4461/13 és 4461/6 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában úgy módosuljanak, hogy az itt elhelyezett épületek esetében az épület egy homlokzatán az elhelyezett feliratok, ábrák felületei összesen legfeljebb az adott homlokzatfelület 30%-át tölthetik ki és ebben az esetben a többi homlokzaton felirat, ábra nem helyezhető el.

- fentiek alapján a településképi védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) Önk. rendelet módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai alapján megkezdi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
települési főépítész



Székely László
polgármester



Veres Erika
jegyző

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól LXXIV. törvény szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13. §(1) bekezdés 1.pontjában a meghatározott feladatkörében eljárva, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, a Honvédelmi Felelős Miniszter, valamint a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével a község településképének védelme érdekében a következő rendeletet alkotja:

1. §

A településkép védelméről szóló Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019 (IV.10.) önkormányzati rendelete 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az épületek homlokzatán - az (5) bekezdésben foglalt telkek kivételével - elhelyezett feliratok, ábrák felületei összesen legfeljebb az adott homlokzatfelület 5%-át tölthetik ki, az (5) bekezdésben foglalt telkek kivételével.”

2. §

A településkép védelméről szóló Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019 (IV.10.) önkormányzati rendelete 18. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A területen belül a 4468/2, 4468/8, 4468/4, 4461/3, 4461/7, 4461/8, 4461/13 és 4461/6 hrsz-ú telkeken elhelyezett épületeknél az épület egy homlokzatán az elhelyezett feliratok, ábrák felületei összesen legfeljebb az adott homlokzatfelület 30 %-át tölthetik ki. Ebben az esetben a többi homlokzaton felirat ábra nem helyezhető el.”

3. §

A településkép védelméről szóló Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2019 (IV.10.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

3. melléklet az 5./2019. (IV.10.) önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETEK:

- a) Történeti településrész
- b) Hagyományos kertváros
- c) Modern kertváros
- d) Történeti pincehegy
- e) Kertes területek
- f) Gazdasági területek
- g) Egyedi intézményi területek
- h) Sportcélú területek
- i) Tájterület

TOVÁBBI JELÖLÉSEK:

- Vízfelület
- Helyi értékvédelmi terület

