

**Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelete**

a településkép védelméről

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 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. § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

- Állami Főépítészeti hatáskörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal
- NMHH Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság
- Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
Bevezető rendelkezések**

1. A rendelet célja, hatálya

1. § (1) E rendelet célja Dunavarsány épített környezetének és településképeének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása a helyi építészeti örökség egyedi védelmének szabályozásával, a településképi szempontból meghatározó területek, a településképi követelmények meghatározásával, a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával, önkormányzati településképi támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) A helyi védelem célja Dunavarsány településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterük fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében helyi védelem alá helyezésük.

(3) A településképi szempontból meghatározó, azonos karakterű területek megállapításának célja, hogy ezekre a területekre vonatkozó településképi szempontból kitűzött célok és követelmények területi hatálya egyértelműen azonosítható legyen.

(4) E rendelet hatálya Dunavarsány közigazgatási területére terjed ki.

2.§ (1) E rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a) 1. melléklet: Településképvédelem - Településkép karakterek és helyi védelmek
- b) 2. melléklet: Fő közlekedési útvonalak
- c) 3. melléklet: Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek
- d) 4. melléklet: Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelemmel érintett építmények, szobrok, emlékek jegyzéke
- e) 5. melléklet: Kérelem településképvédelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz
- f) 6. melléklet: Kérelem településképi véleményezési eljárás lefolytatásához
- g) 7. melléklet: Kérelem településképi bejelentési eljárás lefolytatásához

(2) E rendelet az alábbi függelék tartalmazza:

1. függelék: Dunavarsány táji-, természeti értékei

(3) E rendelet előírásait az önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel és Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyvével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában

1. *Agresszíven gyomosító fajok:* akác - Robinia pseudo-acacia; bálványfa - Ailanthus altissima; fehér eper - Morus alba; ezüstfa - Eleagnos angustifolia; gyalogakác - Amorpha fruticosa; zöld juhar - Acer negundo; amerikai kőris - Fraxinus americana; kései meggy - Prunus serotina; szürke nyár - Populus x canescens; kanadai nyár - Populus x canadensis.
2. *Helyi védett érték:* Településkarakter, tájkarakter szempontjából jelentős helyi egyedi védett építmény, növényzet összessége.
3. *Helyi egyedi védett építmény:* a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, épületrész, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészet, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás, amely országos védelem alatt nem áll.
4. *Értékvizsgálat:* a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek (építészmérnök, települmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök) által készített olyan vizsgálat, amely feltárja és meghatározza a tényleges, meglévő, és a település szempontjából védelemre érdemes értéket, valamint szükség szerint a korábbi rendelettel védetté nyilvánított épületek értékelését is elvégzi. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki és környezeti jellemzőit. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló dokumentáció is.
5. *Eredeti állapot:* az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéként határozott meg.
6. *Látványterv:* a jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.
7. *Nem tömör kerítés:* az olyan kerítés, amelynek az átláthatósága a felületének 50 %-ában biztosított a kerítésre merőleges nézőpontból.
8. *Tájba illő jelleg, tájba illesztett mód:* Az építmények és a létesítmények a táji adottságokhoz igazodó elhelyezése és kialakítása, amely magában foglalja a létesítmény, az építmény elhelyezésére alkalmas helyszín meghatározását, az esztétikai megjelenést kedvezően befolyásoló kialakítását (táji adottságokhoz illő forma-, anyag- és színhasználat), illetve a létesítmény, építmény környezetének rendezését.
9. *Vízpartra jellemző fák:* fehér fűz - Salix alba; magyar kőris - Fraxinus angustifolia ssp. Pannonica; zelnice meggy - Padus avium; fehér nyár - Populus alba; fekete nyár - Populus nigra; vénic szőlő - Ulmus laevis; kocsányos tölgy - Quercus robur.

II. Fejezet

A helyi védelem

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

4.§ (1) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcafélyi, építészet, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épületegyüttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánosságal történő megismertetése.

(2) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészet, arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

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

b) táj- és kertépítészet, alkotásra, településképi szempontból jelentős növényzetre, természeti értékre, egyedi tájértékre,

- c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra, valamint
- d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy egy részére terjedhet ki.

(3) Az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével helyi egyedi védelem alá helyezi a 3. és 4. mellékletben meghatározott ingatlanokon levő településképi szempontból jelentős természeti értékeket, valamint építményeket, melyek áttekinthető térképes ábrázolását e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

4. Helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetése szabályai

5.§ (1) A helyi védettség alá helyezést vagy megszüntetést bármely természetes vagy jogi személy, a Dunavarsányi Települési Értéktár Bizottság, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet kezdeményezheti írásban Dunavarsány Önkormányzat Polgármesterénél. A kezdeményezésre településrendezési eszköz, illetve településrendezési terművelet, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.

(2) A védelemre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
- b) azonosító adatokat (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, vagy telekrész),
- c) a védelmi javaslat rövid indoklását,
- d) fotódokumentációt a védendő helyi értékről,
- e) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét,
- f) a megszüntetésre vonatkozó kérelem esetén részletes indoklást,
- g) értékvizsgálatot.

(3) A főépítész a védelemre vonatkozó kezdeményezést előkészíti döntésre a Képviselő-testület számára. Az előterjesztés része a védelemre vonatkozó kezdeményezés tárgyában készített főépítész szakmai vélemény. Ha az értékvizsgálati munkarész egyben a településrendezési eszköz örökségvédelmi fejezete, külön főépítész szakmai vélemény nem szükséges.

(4) A védelem megszűnik, ha

- a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,
- b) a helyi védett érték magasabb jogszabályi védettséget kap, vagy
- c) ha a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.

(5) A helyi védetté nyilvánításról, annak módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érintett ingatlan tulajdonosát(ait) postai úton,
- b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
- c) az illetékes építésügyi hatóságot,
- d) a kulturális örökségvédelmi hatóságot,
- e) a kezdeményezőket.

6.§ (1) A helyi védettség alá helyezésre, módosításra vagy megszüntetésre irányuló javaslatokról a Képviselő-testület évente egy alkalommal dönt, kivéve rendkívüli esetben, ha a védendő érték műszaki állapota indokolja.

(2) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított tizenöt napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

5. Nyilvántartás

7.§ (1) A helyi védett építményekről és helyi jelentőségű védett természeti értékekről a főépítész cím szerint rendezett, naprakész elektronikus nyilvántartást vezet.

(2) A nyilvántartás része a 3. melléklet szerinti településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek és a 4. melléklet tartalma szerinti helyi védett építményeket tartalmazó lista, valamint azokat ábrázoló térkép, a védett értékek azonosító adatai, a védelem rövid indoklása.

(3) A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.

6. A természeti értékek és az építészeti örökség helyi védelmének feladatai

8.§ (1) A természeti értékek és az épített örökség helyi védelmének feladatai a helyi védett értékekkel kapcsolatos adatgyűjtés, kutatómunka és számbavétel.

(2) Az építészeti örökség helyi védelmének feladatait, az ezzel kapcsolatos társadalmi (civil szervezetek, lakosság) kapcsolattartást a főépítész végzi.

(3) A helyi egyedi védett építmények megóvásának, fenntartásának, helyre-, vagy visszaállításának, jókarbantartásának biztosítását a következők szerint kell elősegíteni:

- a) pályázat útján elnyerhető önkormányzati támogatással,
- b) szakmai tanácsadással.

7. A helyi védettségekkel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

9. § (1) A helyi védett érték jókarbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A helyi védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

(3) A használat a helyi védett építmények történeti, művészeti értékeit nem veszélyeztetheti.

(4) A helyi védett építmények rendeltetészerű használatáról, valamint szükségessé váló felújításáról annak tulajdonosa köteles folyamatosan gondoskodni. Ennek költségei a tulajdonost terhelik.

(5) A helyi védelem alatt álló építményt nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

8. Az építészeti örökség helyi értékei

10.§ Az építészeti örökség helyi védelem alatt álló építményeit (épületek, szobrok, emlékek) e rendelet 1. melléklete ábrázolja, felsorolásukat, területi elhelyezkedésüket, azonosító adataikat a 4. melléklete tartalmazza.

III. Fejezet Településképi követelmények

9. A településképi szempontból meghatározó karakterű területek megállapítása

11.§ Dunavarsány településképi karakter szempontjából meghatározó területei az 1. mellékleten lehatárolt:

- a) falusi karakterű területek;
- b) kertvárosi karakterű területek;
- c) zártosrú jellegű kisvárosi, településközponti karakterű területek;
- d) üdülési karakterű területek;
- e) rekreációs és sportolási karakterű területek;
- f) ipari karakterű területek;

- g) kereskedelmi, szolgáltató karakterű területek;
- h) mező- és erdőgazdasági karakterű területek;
- i) egyéb karakterű területek.

IV. Fejezet **Településképi részletes követelmények**

10. A 11.§ a)-e) és h)-i) pontja szerinti településképi szempontból meghatározó karakterű területekre vonatkozó általános egyedi építészeti követelmények

12.§ (1) Szabadonálló beépítés esetén megengedett a tagoltabb tömegformálás, más esetben törekedni kell az egyszerű tömegformálásra.

- (2) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett:
- a) Lakó- és üdülőépületeken, rekreációs épületeken a tető hajlásszöge 25-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
 - b) Nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.

(3) Az épület meghatározó fő tömegének kizárólagosan fél nyeregtetővel történő kialakítása nem megengedett;

(4) Az épületeken a lapostetős épületrész nem lehet nagyobb a főépület 30 %-ánál.

(5) Közterületről látható gépjárműtároló lapostetős kialakítással nem létesíthető.

13.§ (1) Tetősíkban levő ablak és tető síkjából kiemelt ablak összes felülete nem érheti el a tető teljes felületének 40%-át.

(2) Műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható.

(3) Kék tetőszín nem megengedett.

(4) Melléképületek egymáshoz csatlakozóan, egy tömegben helyezhetők el.

14.§ (1) Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el.

(2) Gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.

(3) Kültéri klímaberendezést erkéllyel rendelkező lakás esetében csak erkélyre lehet kihelyezni úgy, hogy az homlokzati tagozatot ne sértsen és a szomszédos lakások használatát ne zavarja.

(4) Lakófunkcióhoz tartozó bejárat közterületről nem nyitható.

(5) A homlokzati nyílászárók cseréje esetén az épület homlokzatán alkalmazott nyílászárók színét és jellemző osztását meg kell tartani, kivéve, ha a homlokzaton minden nyílászárót egyidejűleg kicserélnék.

15.§ (1) Az épületek homlokzatai színezésére vonatkozó előírások:

- a) legfeljebb 3 szín alkalmazható,
- b) az alkalmazott szín harmonizáljon az épület egyéb alkalmazott anyagaival (pl. a tetőfedés és a nyílászárók színezése),
- c) nem alkalmazhatók sötét és erős színek (pl. fekete, sötétkék, sötétzöld, piros, stb.) valamint rikító és harsány színek (pl. papagájzöld, jácintkék, kakadukék, trópusi színek, neonszínek, stb.).

(2) Nyílászáró kiemelése, a nyílászáró egész kerületén történő egységes kiemeléssel:

a) téglaburkolattal

b) vakolattal

ba) legalább 1,5 cm-es síkváltással,

bb) a homlokzattól eltérő színnel vagy színárnyalattal,

bc) szürke homlokzati alapszín esetén megkötés nélkül

megengedett.

(3) Lábazat a homlokzati szín sötétebb árnyalata lehet, amennyiben az nem eltérő, vagy természetes anyaghasználatú (tégla, kő, stb.).

16.§ (1) Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni.

(2) A zöldfelületek kialakításánál

a) a táji- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek,

b) agresszíven gyomosító fajok nem telepíthetők,

c) a vízpartok mentén vízpartra jellemző fajtákat telepítendőek,

d) telekhatár mentén fás szárú növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a szomszédos telek használatát ne korlátozza.

(3) A zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát a főépítményhez illeszkedően kell megválasztani.

(4) A helyileg védett fákat, fasorokat kivágni csak a faegyedek elhalása vagy közveszély elhárítása esetében lehet, a védett fák vagy fasor egyidejű pótlása mellett.

17.§ (1) Új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok használhatók.

(2) A közutak, közterek fásítása során csak előnevelt, többször iskolázott, útsorfa minőségű várostűrő fajok, külterületen csak honos fajok alkalmazhatók.

(3) A védelmi célú zöldsávokat háromszintű növényállomány telepítésével kell kialakítani. A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (minimum 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.

(4) A közutak mentén zöldsáv, valamint fasor telepítendő, nagy lombkoronájú fajokból.

(5) A gépjárműparkolókat zöldsáv-osztásokkal, növényzettel tagoltan kell kialakítani előfásított és cserjeszintet is tartalmazó zöldfelülettel.

11. Zárt sorú jellegű kisvárosi és településközponti karakterű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

18.§ A (1) A településképi illeszkedés tekintetében a zárt sorú jellegű, félig zárt sorú beépítés esetén különösen vizsgálni kell az alábbi építészeti elemeket:

a) a párkány magasságát, kiülését, folyamatosságát,

b) a tetőidom formáját, a tető hajlásszögét,

c) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,

d) a homlokzatok vonalvezetését, plasztikusságát, architektúráját,

e) a tömegképzés jellegét,

f) a nyílások arányrendszerét, az összhomlokzatfelülethez való viszonyát.

(2) Új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén az épület tömegében meghatározó gerincet az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

(3) Kék tetőszín nem megengedett.

(4) Kisvárosias lakóterület egyedi telkes, sorházas területén az épület tömegében meghatározó gerincet az utcával párhuzamosan kell kialakítani.

12. Üdülési karakterű területekre vonatkozó további egyedi építészeti követelmények

19.§ (1) A területen az épületek tájba illő jellegét a természetes építőanyagokkal (fa, kő, tégl, cserép) kell biztosítani.

(2) A telken belüli zöldfelületeket honos, a vízpartra jellemző fákkal kell kialakítani.

13. Rekreációs és sportolási karakterű területekre vonatkozó további egyedi építészeti követelmények

20.§ (1) A területen az épületek tájba illő jellegét a természetes építőanyagokkal (fa, kő, tégl, cserép) kell biztosítani.

(2) A telken belüli zöldfelületeket honos, a vízpartra jellemző fákkal kell kialakítani.

(3) Az összefüggő rendezettségű területeket (pl. egy adott tó körüli beépítést) egységes építészeti arculattal kell kialakítani.

21.§ (1) Az 1. mellékleten 5. számmal megjelölt horgászto vízpart-menti, horgászat céljára szolgáló különleges rekreációs horgász területen az egyedi településképi előírások a következők:

- a) Az épületek, horgászházak tört fehér, világosszürke, szürkés-zöld, illetve világos drapp színűek lehetnek;
- b) Az épületek, horgászházak héjalása zöld vagy barna színű, anyaga cserép, zsindely (fa és bitumen), nádfedés lehet. A meglévő lapos tetőkön járható zöldtető létesítendő, balesetmentes kialakítással. Fém-, műanyag-, pala-, azbesztanyagú fedés nem alkalmazható;
- c) A közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni;
- d) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:
 - da) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglévő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell;
 - db) a meglévő őshonos növényzet terjedését és térnyerését biztosítani kell;
 - dc) a horgász pihenőhelyek, stégek szerkezeteit, berendezési tárgyait a természeti tájba illő jellegét faszerkezetes, nádfedeles anyaghasználattal kell megvalósítani.

(2) Az 1. mellékleten 6. számmal megjelölt horgászto menti, horgászat céljára szolgáló különleges rekreációs horgász területen az egyedi településképi előírások a következők:

- a) A tájkép- és a természetvédelem érdekében:
 - aa) a zöldfelületek rendezése, a fásítások során kizárólag őshonos és termőhely-honos fa és cserjefajok alkalmazhatók, az inváziós növényfajok terjedését irtással meg kell akadályozni, a meglévő tájidegen növények eltávolítása esetén azokat őshonos és termőhely-honos növényekkel pótolni kell.
 - ab) a meglévő őshonos növényzet terjedését és térnyerését biztosítani kell.

14. Ipari, valamint kereskedelmi, szolgáltató karakterű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

22.§ (1) A Dunavarsány Ipari Park területén a telkek határvonalain nem tömör kerítés létesíthető. A nem tömör kerítés felületének egyenletes felületi kialakítással kell teljesíteni a nem tömörség feltételeit.

(2) Lapostető alkalmazása megengedett.

(3) Az ipari karakterű területeken az egyes telkek oldal- és hátsókertjében háromszintes zöldfelület létesítendő.

15. Mező- és erdőgazdasági karakterű területekre vonatkozó további egyedi építészeti követelmények

23.§ (1) Mezőgazdasági területen kizárólag 35-45 fok közötti hajlásszögű, magastetős, tájba illő jellegű épületek, építmények építhetők.

(2) Birtokközpont épületegyüttese a tájra jellemző, őshonos fajokkal telepített, többszintű erdősávval határolandó le.

(3) Mezőgazdasági területen lakóépület - megengedett építése esetén - csak 25-45-fok közötti tetőhajlásszögű, magastetős kialakítású lehet.

16. A helyi védelem alatt álló értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

24.§ (1) A helyi egyedi védett építmény felújítása, átalakítása, bővítése esetén meg kell őrizni az épület:

- a) tömegformáját, tömegarányait,
- b) tetőformáját, tetőfelépítményeit,
- c) homlokzati tagozatait,
- d) homlokzati díszítőelemeit,
- e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
- f) nyílászáróinak, falfelületének, lábzatának, tetőfedésének anyaghasználatát,
- g) megjelenésében eredeti állapotának megfelelő ereszkialakítást, oromfal kialakítást.

(2) Az eredeti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetőek, amennyiben azok védelméről külön az épület nyilvántartási lapja nem tesz utalást.

(3) A helyi védett építmények homlokzati színezésénél a 15.§ előírásait kell alkalmazni, azzal, hogy több szín használata esetén a nagy kontraszt kerülendő.

(4) A helyi egyedi védett építmények bővítésekor a védett építmény jellemző formáját, szerkezetét, anyaghasználatát kell alkalmazni.

(5) A helyi egyedi védett építmények belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése megengedett.

25.§ A helyi védelem alatt álló épületek felújítása, átalakítása, bővítése során az általános érvényű szabályokon kívül az alábbiakat kell betartani:

- a) fésűs beépítésnél az oldalhatáron álló, az utcára merőleges tetőgerincű épület az utcafronti homlokzati síktól mért 7,0 méteren túl keresztzárnyal bővíthető;
- b) az épületek tetőhéjalásához égetett agyag, vagy beton cserepet kell használni a vörös szín valamely árnyalatában.
- c) nem létesíthető fém kémény;

d) a közterületről látható oldalon tető síkjából kiugró tetőablak nem létesíthető;

26.§ (1) A helyi egyedi védett építmények közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem helyezhetők el.

(2) Adott homlokzatot – különösen az utcai homlokzatot – egy időben, és egységes színezéssel, anyaghasználattal és kivitelben lehet csak felújítani, a tulajdonviszonyoktól függetlenül. Ez alól kivétel a nyílászáró csere/felújítás, amely lehet szakaszos.

(3) Az épület egységes megjelenése érdekében átalakítás vagy bővítés esetén az eredeti állapot nyíláskiosztása és anyaghasználata megőrzendő.

(4) Az eredeti állapotában téglaburkolatú, illetve vakolatdíszítésű utcai homlokzatok megőrzendők, illetve helyreállítandók.

(5) Utólagos redőny, roló csak úgy helyezhető el, ha az eredeti ablaknyílás méretét nem csökkenti és az utcai homlokzaton a roló tokja nem látható módon van elhelyezve.

27.§ (1) Helyi egyedi védett építmény bontására csak a helyi egyedi védett építmény olyan mértékű károsodása esetén kerülhet sor, amely műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A helyi egyedi védett építmény bontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.

(2) A helyi egyedi védett építmény esetén rekonstruált homlokzat, épületrész építése során Dunavarsány Építési Szabályzata építési paramétereitől el lehet térni.

(3) A helyi egyedi védett építménnyel szomszédos új épület építése esetén, amennyiben nem tartozik településképi véleményezési eljárás hatálya alá, az illeszkedés igazolásáról főépítési nyilatkozatot kell csatolni a tervdokumentációhoz.

17. Reklámok elhelyezésének általános szabályai közterületen és a közterületről látható magánterületen

28.§ (1) A reklám közzététele közterületen, köztulajdonban álló ingatlanon, valamint a magánterületen a jelen §-ban foglalt előírások, a településképi védelméről szóló törvényben, és a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételevel kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló rendeletben foglalt előírások együttes alkalmazásával történhet.

(2) Reklám közterületen utcabútoron, funkcionális utcabútoron vagy közművelődési hirdetőoszlopon helyezhető el.

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

(4) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán – építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el. Egy épületen legfeljebb egy építési reklámháló helyezhető el.

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

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

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

29. § (1) A 30. § alapján elhelyezett utcabútor a településképet és a terület rendeltetésszerű használatát hátrányosan nem befolyásolhatja.

(2) Utcabútoron kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából. Az utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés – az utasváró és a kioszk kivételével – nem helyezhető el.

(3) Utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. A más célú berendezés reklámcélnak nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélnak.

(4) Közművelődési célú hirdetőoszlop a közművelődési intézmények számával megegyező számban létesíthető. Kizárólag belső megvilágítású közművelődésű célú hirdetőoszlop helyezhető el.

(5) Információs célú berendezés gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közlésére létesíthető.

30.§ (1) A területen 2 m²-nél nagyobb reklám elhelyezésére alkalmas reklámhordozót tartó berendezés - közművelődési célú hirdetőoszlop, információs vagy más célú berendezés - nem helyezhető el.

(2) Épületen reklám legfeljebb 2 m²-en helyezhető el, kivéve a saját funkciójával összefüggő reklámfelületet, amely az épület homlokzati struktúrájához igazodva, legfeljebb az adott homlokzat felületének legfeljebb 10%-a lehet.

(3) Szabadtéri reklámhordozó, legfeljebb 2 m² felület nagyságig helyezhető el, a külön jogszabály szerinti feltételekkel.

31.§ (1) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, és ez által ingatlan használatát korlátozni nem szabad. Az épületek homlokzatfelületein és tetőzetén csak áttört és vonalszerű fényfelirat helyezhető el.

(2) Háromdimenziós reklámtárgyakat elhelyezni nem lehet.

(3) Közvilágítási berendezésen, hírközlési oszlopon reklám célú felület nem helyezhető el. Egyéb közmű berendezésen legfeljebb 2 darab.

(4) Üzlethelyiségenként legfeljebb egy álló A1-es méretű kétoldalas vagy fordított „V” alakú mobiltábla helyezhető el a közterületen, mely az üzlet kirakatától maximum 1,5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

(5) A helyi egyedi védelemmel érintett épületek közterületi homlokzati vonala előtt utcabútoron reklámhordozót elhelyezni nem lehet.

32.§ (1) Molinó kizárólag építkezés védőhálójára tehető ki, illetve időszakos rendezvény népszerűsítésére, szabadtéri, időszaki kiállítás prezentálására használható.

(2) Épület valamennyi homlokzatának egyidejűleg történő felújítása esetén a közterületről látható homlokzat előtti építési állványzaton a felújítás ideje alatt homlokzatonként 400 m²-t nem meghaladó reklámfelület helyezhető el az építési hálón.

(3) A településkép védelme érdekében az építési hálón a reklámcélú felület egy egységes képből összefogottan, egy hirdetéssel, reklámmal és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg.

18. Reklám közzététele a településszerkezeti terv alapján meghatározott egyes területeken

33.§ (1) Reklámmal közzétenni, reklámhordozót, reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni a mindenkor hatályos településszerkezeti tervben foglalt területfelhasználási egységek figyelembevételével a reklámrendeletben meghatározott követelményekkel összhangban lehet, a (2) és (3) bekezdésekben meghatározottak szerint.

(2) Reklámmal közzétenni, reklámhordozót, reklámhordozót tartó berendezést elhelyezni a mindenkor hatályos településszerkezeti terv figyelembevételével

a) utcabútor alkalmazásával

aa) településközponti vegyes

ab) intézményi

ac) kisvárosias lakó

területfelhasználású közterületeken és köztulajdonban álló ingatlanokon lehet.

b) kizárólag funkcionális célokat szolgáló utcabútoron régészeti érdekű területen és régészeti lelőhely területén

ba) településközponti vegyes

bb) intézményi

területfelhasználású területeken lehet.

(3) Nem tehető közzé reklám, nem helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés a helyi védelem alatt álló építményen.

19. Eltérés a reklámok elhelyezésére vonatkozó szabályoktól

34. § (1) A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében a polgármester évente összesen tizenkét naptári hét időszakra, az esemény időpontja előtt és után egy-egy hetet is beszámítva, eltérést engedhet a magasabb szintű jogszabályokban meghatározott tilalmak alól a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételehez 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.

35.§ (1) A magasabb szintű jogszabályokban meghatározott tilalmak alól eltérésre van mód építési reklámháló kihelyezésére az építési tevékenység idejére, az építési tevékenység időtartamára. Az építési reklámhálón a tervezett építményt építészeti kialakítása, és az építési tevékenységgel kapcsolatos egyéb információk jeleníthetők meg.

(2) Építési reklámháló kihelyezésének feltétele, hogy építési napló-bejegyzés igazolja az építési tevékenység megkezdését, illetve ha építési napló vezetésére nem áll fent kötelezettség, úgy az építető vállalja ennek vezetését, és ezzel igazolja az építési tevékenység megkezdését.

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

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

(5) A (2) és (3) bekezdés szerinti eltérés engedélyezése kérelemre településképi bejelentési eljárásban történik. A polgármester a kérelemről a településképi bejelentési eljárás során dönt. A határozat ellen jogorvoslatnak nincs helye. Az (1) bekezdés szerinti önkormányzati kezdeményezésű eltéréshez településképi bejelentési eljárást nem kell lefolytatni.

20. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

36.§ (1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolási rendszerében kell elhelyezni, összhangban az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival. Ha cégerek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél ez nem biztosítható, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

(2) Tetőfelületre cégér nem helyezhető el.

(3) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(4) Közterületről látható épületek egy-egy homlokzatának 10%-ánál nagyobb felületén nem helyezhető el cég- és címtábla, információs, vagy más célú berendezés.

(5) Információs vagy más célú berendezés, amennyiben reklámot is tartalmaz, előkertben nem helyezhető el.

(6) Közterületen álló hirdetőoszlop kizárólag a Kossuth Lajos utcának a Halász Lajosné utca és az Iskola utca közötti szakaszán, valamint a Szent István park, a Halász Lajosné utcától a vasútállomásig terjedő útszakaszán helyezhető el.

21. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

37.§ (1) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlopsoron közművezeték létesítése nem megengedett.

(2) Tájékvédelmi területen - a belterületen és a külterület beépítésre szánt területén - üzemelő föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója során a hálózatépítés csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető, figyelembe véve az egyes meglévő földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is.

(3) A közvilágítási oszlopok és a járdavédelemre szolgáló oszlopsor az egyes utcaszakaszokon, az egyes köztereken, közparkokban azonos kivitelűeknek kell lenniük.

(4) Házi gáznyomáscsökkentő az épületek utcai homlokzatára nem telepíthető. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

22. A sajátos építményekre vonatkozó településképi követelmények

38.§ (1) Helyi védelemmel érintett épületek közterület felé néző, 35°-osnál meredekebb hajlásszögű tetőfelületén és homlokzatán napelem, napkollektor nem helyezhető el.

(2) Homlokzati napelemeket úgy kell elhelyezni, hogy azok igazodjanak az épület nyílásméretéhez, kiosztásához.

(3) Magastetős épület esetén táblás napelemeket/napkollektorokat a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20 fokkal eltérően telepíthetőek és úgy kell elhelyezni, hogy

- a) azok a tető szélein, gerincén ne lógjanak túl,
- b) széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakokhoz.

(4) Lapostető esetén táblás napelemeket/napkollektorokat az attikával párhuzamosan, attól minimum 50 cm-t tartva, a tetősíktól legfeljebb 45 fokos dőlésszögben, a tető teljes területe lefedhetően lehet elhelyezni.

(5) Közterülettel határos 5 méteres teleksávon kívül elhelyezett melléképület teljes tetőfelülete táblás napelemmel/napkollektorral lefedhető.

(6) Színben és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása teljes tetőfelületen megengedett valamennyi építmény esetében.

39.§ (1) A teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból elsősorban alkalmas területek:

- a) ipari karakterű,
- b) kereskedelmi, szolgáltatási karakterű,
- c) mező- és erdőgazdasági karakterű,
- d) beépítésre nem szánt egyéb karakterű, területek.

(2) A teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból nem alkalmas területek:

- a) lakó- és üdülési karakterű területek,
- b) táj- és természetvédelem alatt álló területek,
- c) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.

V. Fejezet

Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

23. Rendelkezés a szakmai konzultációról

40.§ (1) A településkép védelme érdekében a települési önkormányzat szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást biztosít a településképi követelményekről.

(2) A szakmai konzultáció folyamata a kérelmező által a polgármesterhez benyújtott – papír alapú – kérelemre (5. melléklet) indul.

(3) A kérelemhez csatolni kell a településképet érintő tervezett tevékenységhez kapcsolódó lényeges információkat tartalmazó leírást.

(4) A szakmai konzultáció a települési főépítéssel szóban történik, az önkormányzat hivatalos helyiségében.

41.§ (1) A főépítési szakmai konzultációt legalább egyszer kötelező kérni településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás és a jogszabályok által meghatározott egyszerű bejelentési eljárás esetén,

- a) a 2. mellékletben Dunavarsány Településszerkezeti Terve szerint meghatározott, illetve az Építési Szabályzat Szabályozási Tervi mellékletében szürke színezéssel megjelölt országos és településszerkezeti jelentőségű útvonalak, valamint a Halász Lajosné utca mentén, és ezek csomópontjai körül, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre szánt területtel határos – a közút területének határától számított 150 m-es sávon belül levő nem kizárólag lakáscélú építmények,
- b) a Szabályozási Terv szerinti Vt (településközpont vegyes) területeken,
- c) a jelen rendelet 3. és 4. mellékletében felsorolt, valamint ezekkel közvetlenül határos ingatlanokon,

d) a kiemelt városi közterületeken - a Hősök terén, a Varsányi 56-osok terén és a Szent István park - és az ezekkel határos utcák mentén levő ingatlanokon tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött, illetve bejelentéshez kötött olyan építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amelyek a településképi megváltozásával járnak.

(2) A szakmai konzultációt az (1) bekezdésben felsorolt területeken, az alábbi esetekben kell lefolytatni:

- a) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban,
- b) új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:
 - ba) műtárgynak minősülő antenna szerkezetnél, ha annak bármelyirányú mérete a bruttó 6 m-t meghaladja,
 - bb) antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelésénél, ha az antenna bármelyirányú mérete a 4,0 m-t meghaladja, (ebben az esetben a szakmai konzultáció az építetóre kötelező erővel nem rendelkezik, az számára csak tájékoztató lehet)
- c) minden új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, feújítása során, ha a közterületről látható módon megváltoztatja:
 - ca) a beépítés telepítési módját,
 - cb) a beépítés szintszámát vagy az épület legmagasabb pontját,
 - cc) az építmény tömegformálását,
 - cd) az építmény homlokzat kialakítását.
- d) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén.

(3) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltakat a településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni.

VI. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás

24. A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárások köre

42.§ (1) A polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le

- a) a 2. mellékletben Dunavarsány Településszerkezeti Terve szerint meghatározott, illetve az Építési Szabályzat Szabályozási Tervi mellékletében szürke színezéssel megjelölt országos és településszerkezeti jelentőségű útvonalak, valamint a Halász Lajosné utca mentén, és ezek csomópontjai körül, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre szánt területtel határos – a közút területének határától számított 150 m-es sávon belül levő nem kizárólag lakáscélú építmények,
 - b) a Szabályozási Terv szerint Vt (településközpont vegyes) területeken,
 - c) a jelen rendelet 3. és 4. mellékletében felsorolt, valamint ezekkel közvetlenül határos ingatlanokon,
 - d) a kiemelt városi közterületeken - a Hősök terén, a Varsányi 56-osok terén és a Szent István parkon - és az ezekkel határos utcák mentén levő ingatlanokon
- tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyezési eljáráshoz kötött olyan építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amelyek a településképi megváltozásával járnak.

(2) Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni továbbá – a konkrét helyszíntől és az ingatlan övezeti, illetve építési övezeti besorolásától függetlenül –

- a) a 6,00 m-es építménymagasságú, illetve azoknál magasabb új építmények, valamint az ilyen magasságot eredményező emeletráépítések, tetőtér-beépítések,
- b) valamennyi 300 m² bruttó szintterületet meghaladó új építmény,
- c) három vagy ennél több lakásos új épület vagy épületbővítés,

- d) a köztéri műalkotások környezetalakítására vonatkozó,
 - e) reklámtornyok és önálló reklámtartó építmény
- jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkáira vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.

(3) A településképi véleményezési eljárást az (1) bekezdésben felsorolt területeken, az alábbi esetekben kell lefolytatni:

- a) minden épület és engedélyhez kötött építmény építésére, bővítésére, átalakítására, felújítására irányuló építési, összevont engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, beleértve a mezőgazdasági területeken történő építési tevékenységek eseteit is;
- b) fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban, amennyiben a szakmai konzultáció emlékeztetője ezt rögzíti.

(4) Az (1)-(2) bekezdés alól kivétel:

- a) hátsó kertben lévő 50 m²-nél nem nagyobb melléképület,
- b) a közterületről nem látható, nettó 50 m²-nél kisebb bővítése, kivéve helyi védelem alatt álló épület esetén,
- c) közterületről nem látható új nyílászáró, tetősík ablak és szellőzőrács elhelyezése, átalakítása,
- d) kizárólag a belső teret érintő átalakítás.

25. A településképi véleményezési eljárás lefolytatása

43.§ (1) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő.

(2) A településképi véleményhez minden esetben csatolni kell a főépítési állásfoglalást, melynek tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(3) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell

- a) a településképi követelményeknek való megfelelést,
- b) a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés, vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképbé illesztését, a helyi építészeti érték érvényre juttatását, azokra gyakorolt hatását,
- c) a közterület mentén az épület kialakításának módját és feltételeit,
- d) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító berendezések és reklámhordozók kialakítását.

44.§ (1) A településképi véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) kérelmét (6. melléklet) papír alapon nyújtja be, a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre feltölti, melyhez a polgármesternek hozzáférést biztosít.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell az építtető vagy kérelmező nevét és címét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát. A kérelemhez a (3) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni.

(3) Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet (ezen belül a földhivatali térképen készült helyszínrajzot a szomszédos és az utca másik oldalán levő beépítésekről, az épületek tetőidomainak ábrázolásával, az illeszkedés megállapításához szükséges magassági, szintszám, stb. adatokkal, a közterületek érintettségét, a tervezett homlokzatok bemutatását, utcaképeket, a tervezetteket és a meglévőségeket, a szomszédos beépítést is hűen ábrázoló látványtervet, vagy montázst),
- b) ha tervezett, a reklámhordozók ábrázolását,

- c) a rendeltetés meghatározását, valamint
- d) az építési szabályzatnak és a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló rövid műszaki leírást.

(4) Ha a településképi vélemény kérelem, és annak mellékletei hiányosak, a kormányrendeletben, illetve e rendeletben meghatározottak alapján, és emiatt utasítja el a polgármester, a kérelem újra beadható. Ilyenkor a tervdokumentációt minden esetben új kérelemként kell elbírálni.

(5) A településképi véleményhez kötött engedélyezési eljárásoknál a beadott engedélyezési tervdokumentációhoz a településképi véleményt mellékelni kell.

VII. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

26. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

45.§ (1) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a településképi követelmények érvényesülése érdekében

- a) a 2. mellékletben Dunavarsány Településszerkezeti Terve szerint meghatározott, illetve az Építési Szabályzat Szabályozási Tervi mellékletében szürke színezéssel megjelölt országos és településszerkezeti útvonalak, valamint a Halász Lajosné utca mentén, és ezek csomópontjai körül, továbbá – ha az érintett útszakasz beépítésre szánt területtel határos – a közút területének határától számított 150 m-es sávon belül levő nem kizárólag lakáscélú építmények,
- b) a Szabályozási Terv szerinti Vt (településközpont vegyes) területeken,
- c) a jelen rendelet 3. és 4. mellékletében felsorolt, valamint ezekkel közvetlenül határos ingatlanokon,
- d) a kiemelt városi közterületeken - a Hősök terén, a Varsányi 56-osok terén és a Szent István parkon - és az ezekkel határos utcák mentén levő ingatlanokon

tervezett, jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák, rendeltetés-módosítások esetében.

(2) A településképi bejelentési eljárást az (1) bekezdésben felsorolt területeken, az alábbi esetekben kell lefolytatni:

- a) Az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül, közterületről, közforgalom céljára átadott magánterületről vagy közforgalom által használt területről látható építésnél az alábbi esetekben:
 - aa) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, önálló rendeltetési egységként működő, kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület (kioszk, pavilon) építése, bővítése esetén, ha 60 napnál hosszabb időre létesül;
 - ab) homlokzat épületszínezése 7,5 m épületmagasságnál nagyobb épületek, illetve sorházas beépítés esetén;
 - ac) új, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, melynek mérete nem haladja meg a nettó 50 m³ térfogatot, de eléri a 30 m³-t, és 3,0 méter gerincmagasságot nem haladja meg;
 - ad) építésügyi hatósági engedélyhez kötött, de a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló és az eltérést illetően építésügyi hatóság engedélyéhez nem kötött építési tevékenység esetén;
 - ae) adott homlokzaton 1 m²-t összesen meghaladó információs vagy más célú berendezés és cégér elhelyezése esetén,
 - af) közművelődési célú hirdetőoszlop, reklámot is tartalmazó információs vagy más célú berendezés országos vagy településszerkezeti jelentőségű úton való elhelyezése esetében,
 - ag) közterületről látható tetőidomot érintő építésnél, utcaképből megjelenő bővítésnél, ha más jogszabály ellentétesen nem rendelkezik,
 - ah) helyi védett építményekkel kapcsolatos, nem engedélyhez kötött építési tevékenység esetén.

- b) Meglévő építmény rendeltetésének részbeni vagy teljes megváltoztatása esetében, a 41.§-ban meghatározott esetekben, illetve az épületben önálló rendeltetési egységek számának változtatása során;
- c) Helyi védelem alatt álló épület és azzal szomszédos épület esetében, a homlokzatot, tetőt érintő építési tevékenység esetén, amennyiben az építési tevékenység által a védelem tárgyát képező elem közterületről látható módon változik.
- d) A reklámok és reklámhordozók a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.
- e) Meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
 - ea) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - eb) a korábbi rendeltetéshez képest
 - 1. környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - 2. megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - 3. a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
 - 4. érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet.

46.§ (1) A településképi bejelentés tartalmazza a 7. melléklet szerint:

- a) a bejelentő nevét,
- b) a bejelentő lakcímét, szervezet esetén székhelyét,
- c) a folytatni kívánt építési tevékenység, reklám, illetve reklámhordozó elhelyezése vagy rendeltetésváltoztatás megjelölését,
- d) a tervezett építési tevékenység, reklámok, reklámhordozók vagy rendeltetésváltoztatás helyét, a telek helyrajzi számát,
- e) az építési tevékenység elvégzése, a rendeltetésváltozás megvalósítása vagy a reklámok, reklámhordozók elhelyezésének tervezett időtartamát.

(2) A bejelentéshez a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, továbbá rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelést igazoló papír alapú dokumentációt kell mellékelni.

27. A településképi bejelentési eljárás lefolytatásának szabályai

47.§ (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre (7. melléklet) indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt kell mellékelni. A papír alapú dokumentációnak eredetinek és tervező/építető által aláírtaknak kell lennie.

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

- a) a 45.§ (1) bekezdés a) és c) pont szerinti építési munkák esetében
 - aa) műszaki leírást a telepítésről és az építészeti kialakításról,
 - ab) helyszínrajzot a szomszédos építmények és a terepviszonyok feltüntetésével, amennyiben a változás érinti,
 - ac) alaprajzot, amennyiben a változás érinti,
 - ad) valamennyi érintett homlokzatot, valamint
 - ae) amennyiben a változás az utcaképből megjelenik, utcaképi vázlatot, és/vagy látványtervet, színtervet.
- b) a 45.§ (1) bekezdés b) pont szerinti rendeltetésváltozás esetében
 - ba) műszaki leírást, mely ismerteti az új rendeltetésnek megfelelő (terület) használat, illetve 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 terepviszonyok feltüntetésével,

bc) (szükség szerint) a megértéséhez szükséges alaprajzot, valamint

bd) (szükség szerint) a megértéshez szükséges homlokzatot vagy a közterületről látható felületek változását bemutató látványtervet, fotómontázst.

c) a 45.§ (1) bekezdés *d)* pontja reklámok, reklámhordozók, információs vagy más célú berendezés és cégek elhelyezése esetében azok

ca) formáját, mennyiségét, méretét és technológiáját,

cb) a műszaki berendezés által igénybe vett helyszínt és elhelyezésének módját.

(3) A bejelentési eljárásban vizsgálni kell, hogy a

a) tervezett építési tevékenység illetve rendeltetésváltoztatás:

aa) a környezetére környezetvédelmi – elsősorban zaj- és légszennyezési – szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremt-e,

ab) jelentősen megváltoztatja-e az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,

ac) a jogszabályi előírásoknak megfelelően szükségessé teszi-e többlet-parkolóhelyek illetve rakodóhely kialakítását,

ad) érinti-e a közterület kialakítását, a meglévő berendezéseket vagy a növényzetet,

ae) befolyásolja-e a közterület közúti -, gyalogos-, illetve kerékpáros forgalmát, illetve veszélyezteti-e azok biztonságát,

af) a tevékenység veszélyezteti-e az épített és természeti környezet értékeit, örökségét.

b) reklámok, reklámhordozók, információs vagy más célú berendezés és cégek elhelyezése megfelel-e a településképi követelményeknek.

(4) A polgármester a településképi igazolást a főépítész szakmai álláspontjára alapozva adja ki.

48.§ (1) A polgármester a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatban

a) a tervezett építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatást - feltétel meghatározásával vagy anélkül - tudomásul veszi, ha a bejelentés

aa) megfelel e rendeletben meghatározott követelményeknek, és

ab) a tervezett építési tevékenység vagy rendeltetésváltoztatás illeszkedik a településképi követelményeknek, a tervezett reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképi követelményeknek, valamint a reklám-elhelyezési rendeletben foglalt elhelyezési követelményeknek,

b) megtiltja az építési tevékenységet, reklám, reklámhordozó elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését, és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

ba) nem felel meg az e rendeletben meghatározott követelményeknek, vagy

bb) a tervezett építési tevékenység vagy rendeltetésváltoztatás nem illeszkedik a településképi követelményeknek, vagy nem felel meg a településképi és rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközben foglalt követelményeknek, reklámhordozó elhelyezése esetén nem illeszkedik a településképi követelményeknek, vagy nem felel meg a reklám-elhelyezési követelményeknek.

(2) Amennyiben a településképi bejelentési eljárásban érintett tevékenység megfelel a településképi követelményeknek, a tudomásul vétel, illetve a kiadott hatósági határozat

a) állandó építmény esetén időkorlát nélkül, illetve az adott építmény elbontásáig, átalakításáig, rendeltetésváltozásáig,

b) az ideiglenes létesítmények esetében a létesítmény elbontásáig, de legfeljebb 180 napig,

c) rendeltetés részbeni vagy teljes megváltoztatása esetén a rendeltetés időszerezéséig,

d) a reklám és reklámhordozó elhelyezése tekintetében a településképi bejelentési tudomásulvételtől a kiadmányozástól számított egy évig

érvényes.

(3) A polgármester a településképi bejelentés tudomásul vételét, illetve a tudomásulvétel megtagadását tartalmazó hatósági határozatot a bejelentés megérkezésétől számított 15 napon belül adja ki.

VIII. Fejezet **A településképi kötelezés**

28. A településképi kötelezés, településképi bírság

49.§ (1) A polgármester e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló törvény szabályai alapján – hivatalból vagy kérelemre – kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést bocsát ki. A kötelezést tartalmazó határozat a településképi védelméről szóló törvény alapján az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

(2) Az önkormányzat képviselő-testülete e rendeletben az (1) bekezdés szerinti településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetére e magatartás elkövetőjével szemben 1000000 forintig terjedő településképi bírság kiszabását rendelheti el.

IX. Fejezet **Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer**

29. A védett építmények fenntartásának, felújításának önkormányzati támogatási rendszer

50.§ (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.

(2) A támogatás keretösszegét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.

(3) A pályázat útján elnyerhető támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – az önkormányzat állapítja meg.

51.§ (1) Az 50.§ (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha

- a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felrőható módon nem károsítja,
- b) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.

(2) Az önkormányzati támogatás feltétele a tényleges munka szabályszerű, megfelelő mennyiségű és minőségű elvégzése, amelyet az önkormányzati főépítész., az önkormányzat (jegyző) által kijelölt hatósági munkatárs - szükség esetén szakértők bevonásával - ellenőriz.

(3) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkát. Ez esetben a támogatás visszafizetendő.

X. Fejezet **Záró rendelkezések**

30. Hatálybalépés

52.§ (1) E rendelet 2018. január 1-én lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

31. Hatályon kívül helyező rendelkezések

53.§ E rendelet hatálybalépésével hatályát veszti Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 12/2013. (VII.17.) önkormányzati rendelete.


Gergőné Varga Tünde
polgármester


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



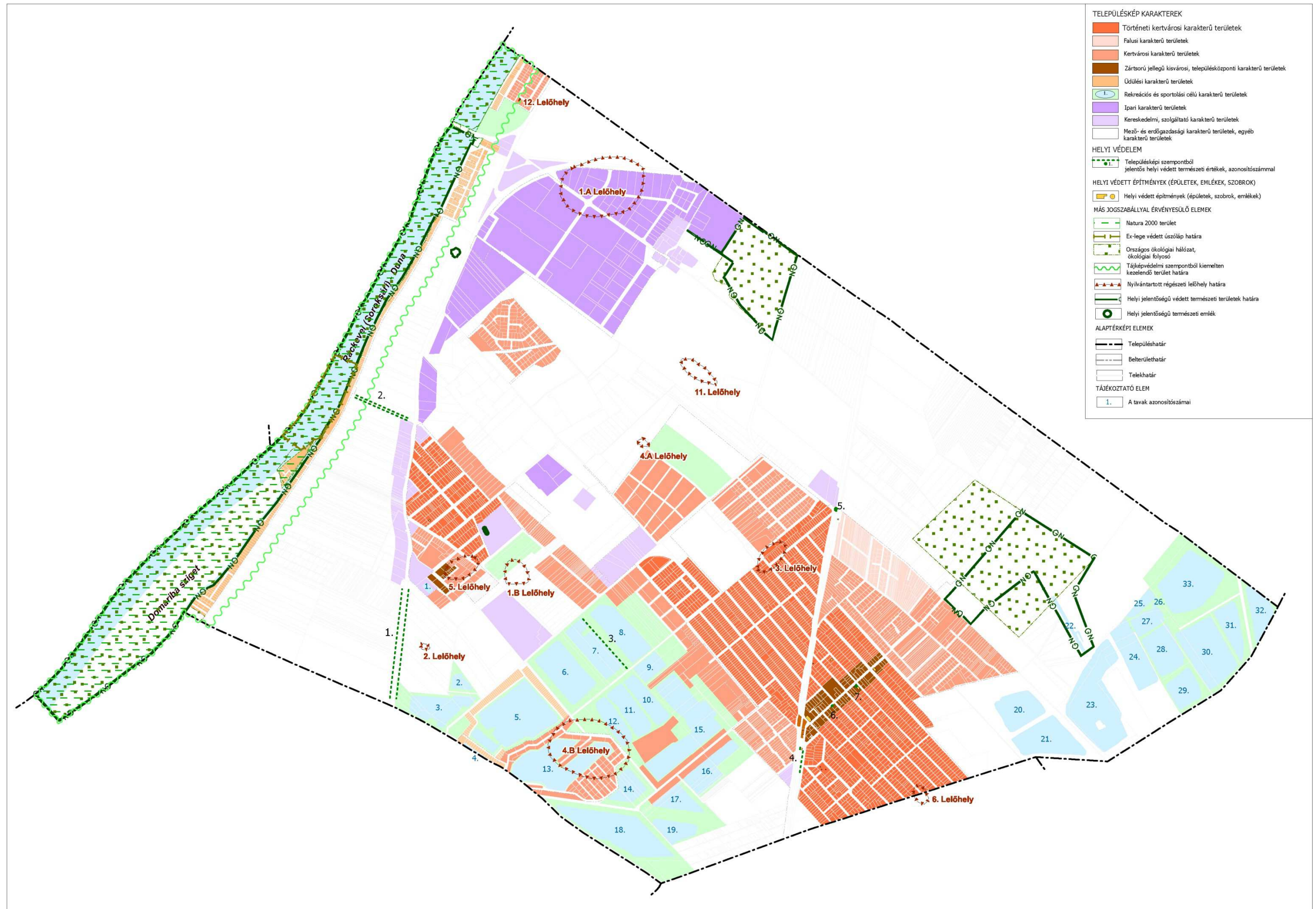
Záradék:

A rendelet 2017. december 12. napján kihirdetésre kerül a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELEM
Településkép karakterek és helyi védelmek



Fő közlekedési útvonalak

Országos főutak:

- az 51. sz. Budapest-Hercegszántó másodrendű út
- az 510. sz. Budapest-Dunavarsány főút

Országos mellékutak:

- az 5202. jelű Taksony-Kecskemét összekötő út
- az 51104. jelű bekötő út a Csepel-sziget irányában
- az 52101. jelű Taksony-Dunavarsány bekötő út

Meglevő települési utak (gyűjtő utak):

- Sport utca - Nagyvarsányi utca - Vörösmarty utca
- Kossuth Lajos utca
- Halász Lajosné utca
- Iskola utca - Akácfa utca
- Vasút sor - déli szakasz
- Kandó Kálmán utca - Bánki Donát utca
- Naprózsa utca a Naprózsa lakóparkig
- Duna sor - Sziget sor
- Nyárfás sor
- Déri Miksa utca

Tervezett települési utak (gyűjtő utak):

- Mátyás király utca
- a Naprózsa utca a Vörösmarty utcáig
- Völgy utca - Vészi József utca a (094/8) hrsz.-ú útig
- a Bartók Béla utca a Völgy utcától a Naprózsa utcáig
- a Sport utca folytatása
- az 52101. jelű Taksony-Dunavarsány bekötő úttól az un. V8-as terület délkeleti szélén haladóan, valamint a Nagyvarsányi út folytatásában Majosháza közigazgatási területéig (azon túl, Majosháza közigazgatási területén folytatólag, az 51-es számú úthoz csomóponttal csatlakozóan)
- a Búza utca
- a Bajcsy-Zsilinszky utca és folytatása az un. V8-as terület északnyugati határáig
- az északi vasúti átjárótól a Szabadkai utca és folytatása, Taksony közigazgatási területén az 5202 jelű bekötő úthoz csatlakozóan
- a Kossuth Lajos utca folytatása a belterületi határig
- a Homok utca a közigazgatási terület határáig
- az Akácfa utca folytatása északkeleti irányban az 5202. jelű összekötő útig, illetve délnyugati irányban a vasúttal párhuzamosan haladó, délegyházi forgalmi útig.
- a déli kavicsbánya-tavak területén:
 - az 51-es út felől, a nagyfeszültségű vezetékek közötti Majosháza területéről érkező tervezett gyűjtőút folytatása, majd északra fordulva a (0152) úton, délkeletre fordulva a (0159) úton, majd a 1790 hrsz.-ú telken áthaladva csatlakozik 969/28 hrsz.-ú területen keresztül a vasúttal párhuzamosan a (970) hrsz.-en a vasúti átjáróig
 - a fenti gyűjtő úthoz és a Nagyvarsányi út folytatásában tervezett gyűjtő úthoz csatlakozik a Petőfi horgásztól északra haladó (0123/3) út és annak folytatásában tervezett gyűjtő út
- A Sziget sor összekötése az 51-es úttal a majosházi közigazgatási határral szomszédosan, a közigazgatási határ mentén, körforgalmi csomópontként történő kialakítással

Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek

1. az 51. számú út (071/1) hrsz-ú közút dunavarsányi déli szakasza menti kétoldali juharfasor, a közút nyugati oldalán a 066/2 hrsz-ú ingatlanon, a közút keleti oldalán a 0105/1; 0105/16; 0105/19; 0105/20; 0105/23; 0105/8; 0105/9; 0105/10; 0105/11; 0105/12; 0105/13; 0105/15 hrsz-ú ingatlanoknak a fasort érintő területén
2. az 51. számú főút és a Duna, illetve Sziget sor közötti (058) hrsz-ú Nyárfás sor menti kettős nyárfasor a 056/11, 056/38, 056/45 hrsz-ú, valamint a 068/1, 068/2 hrsz-ú ingatlanok fasorokkal érintett területére
3. a 0123/21 hrsz-ú tavas ingatlanon levő fasor
4. a Dunavarsány vasútállomás P+R parkolója melletti fasor a 969/16 hrsz-ú területen
5. a Taksonyi úti kanyarnál levő nyárfacsoport a 032/19, (970), 969/25, 029/9 hrsz.
6. a Varsányi 56-osok emlékparkjában két feketefenyő a 324/1 hrsz-ú ingatlanon
7. a Szent Kereszt Felmagasztosulás katolikus templom kertjében duplasoros gesztenyefasora, a 359 hrsz-ú ingatlanon

4. melléklet a 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

**Az építészeti örökség helyi védelme,
a helyi védelemmel érintett építmények, szobrok, emlékek jegyzéke**

sorszám	utca, házszám	hrsz.	a védelem alatt álló építmény, szobor megnevezése
1.	Béke utca 16.	1878/1	Remény szobor
2.	Béke utca 16.	1878/1	Petőfi Szobor
3.	Nyár utca 8.	096/3	Ady emlékmű
4.	Templom utca 35.	1934/4	Szent Vendel templom
5.	Arany János utca 1.	66	a Trianon Park emlékművei, kopjafái, domborművei
6.	Homok utca 3.	969/23	MÁV 17/a számú Cserna őrház (használaton kívül)
7.	Hősök tere	174/2	I. és II. világháborús emlékmű
8.	Hősök tere	174/2	Turul szobor
9.	Hősök tere	174/2	Kopjafa
10.	Kolozsvári utca 7.	50/1	Református templom
11.	Kossuth Lajos utca 2.	103	Művelődési ház
12.	Kossuth Lajos utca 25.	359	Szent Kereszt Felmagasztalása Római Katolikus templom
13.	Kossuth Lajos utca 25.	359	XXIII. János Pápa szobor
14.	Kossuth Lajos utca 25.	359	Kereszt
15.	Kossuth Lajos utca 35.	680	Elemi iskola
16.	Szent István park	969/32	Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport
17.	Szent István park	969/32	Szent István emlékkő
18.	Vasút sor 1.	969/16	Vasútállomás

KÉRELEM településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz	
A beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Az átvevő neve:	
A konzultáció időpontja:	

A kérelmező tölti ki!	
A Kérelmező adatai:	A Tervező adatai:
Név:	Név:
Lakcím, vagy székhely:	A tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím, amennyiben a fentitől eltér:	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	Tervezői szervezet:
telefon/e-mail:	telefon/e-mail:
2. A szakmai konzultáció tárgya (a tervezett tevékenység rövid leírása):	
3. Az érintett ingatlan adatai:	
Címe:	Helyrajzi szám:
<p>Alulírott 1. pont szerinti Kérelmező, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tárgyban kérelmezem a településkép-védelmi szakmai konzultáció biztosítását.</p> <p>Kelt: Dunavarsány,évhónap.....nap</p> <p style="text-align: right;">..... a Kérelmező aláírása</p>	

KÉRELEM településképi véleményezési eljárás lefolytatásához	
A beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Az átvevő neve:	
ÉTDR azonosító:	
A kérelmező tölti ki!	
1. Az Építető adatai:	A Tervező adatai:
Név:	Név:
Lakcím, vagy székhely:	A tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím, amennyiben a fentitől eltér:	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	Tervezői szervezet:
telefon/e-mail:	telefon/e-mail:
2. A településképi véleményezés tárgya (a tervezett tevékenység rövid leírása):	
A korábbi településképvédelmi szakmai konzultáció időpontja:	
A megvalósítás tervezett dátuma:	
3. Az érintett ingatlan címe:	Hrsz.:
4. A településképi véleményezési dokumentáció tartalma:	1 pld papírdokumentáció
Műszaki leírás	
Helyszínrajz	
Alaprajz(ok)	
Homlokzat(ok)	
Metszetek	
A megértéshez szükséges számú modellkép	
A helyszínre és környezetére illesztett látványterv, fotorealisztikus modellkép	
Tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata (amennyiben meghatározó)	
<p>Alulírott 1. pont szerinti Építető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti hatósági engedélyhez kötött tevékenységre vonatkozóan kérelmezem a településképi véleményezési eljárás lefolytatását.</p> <p>Kelt: Dunavarsány,évhónap.....nap</p> <p style="text-align: right;">..... az Építető aláírása</p>	

KÉRELEM
településképi bejelentési eljárás lefolytatásához

A beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Az átvevő neve:	

A kérelmező tölti ki!

1. Az Építető (bejelentő) adatai:	A tervező adatai:
Név:	Név:
Lakcím, vagy székhely:	A tervezői jogosultság száma:
Levelezési cím, amennyiben a fentitől eltér:	Levelezési cím:
Kapcsolattartó:	Tervezői szervezet:
telefon/e-mail:	telefon/e-mail:

2. A bejelentés tárgya:

építési tevékenység	rendeltetésváltás	reklámhordozó elhelyezése	
---------------------	-------------------	---------------------------	--

A tervezett tevékenység rövid leírása:

A korábbi településképi-védelmi szakmai konzultáció időpontja:

3. Az érintett ingatlan címe:	Hrsz.:	
--------------------------------------	---------------	--

4. A tervezett tevékenység megvalósításának tervezett időtartama:évhónap -évhónap
--	---

5. A mellékelt dokumentáció tartalma:	1 pld papírdokumentáció
Műszaki leírás	
Helyszínrajz	
Alaprajz(ok)	
Homlokzat(ok)	
A helyszínre és környezetére illesztett látványterv	
Tulajdonosi hozzájárulás/társasházi hozzájárulás	
Egyéb (pl. kertészeti munkarészek, stb.)	

Alulírott 1. pont szerinti Építető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a 4. pontban megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Kelt: Dunavarsány,évhónap.....nap

.....
az Építető aláírása

1. függelék a 21/2017. (XII. 12.) önkormányzati rendelethez

Dunavarsány táji-, természeti értékei

Országos jelentőségű védett terület:

- a) a Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló ex-lege lápok
- b) A Natura2000 terület: a „Ráckevei Duna-ág” elnevezésű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület 043/11, 051, 052, 053/7, 053/8, 053/9, 053/10, 054 hrsz. területek.
- c) Az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetéhez tartozó területek.

Helyi jelentőségű védett természeti területek, emlékek

(Dunavarsány Önkormányzat Képviselő-testületének a többször módosított 4/1998. (III.10.) önkormányzati rendelete a helyi jelentőségű természeti területek védetté nyilvánításáról):

- a) A Domariba-sziget
- b) A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz.-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyeptelepítés.
- c) A volt Erőpusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz.-ú, „a” alrészletű szántó, melynek tulajdonosa Dunavarsány Város Önkormányzata és a 034/7 hrsz.-ú szántó, melynek tulajdonosa a Magyar Állam.
- d) A 056/2 hrsz.-ú, 45520 m² nagyságú, a Pilisi Parkerdő Zrt. kezelésében, a Magyar Állam tulajdonában levő földrészletből 1752 m² nagyságú terület, melynek védőövezete a 05/62 hrsz.-ú erdő terület ingatlan-nyilvántartási határa.

Helyi jelentőségű védett természeti emlék:

- 4 db fekete fenyő (Pinus nigra), 096/3 hrsz.

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a vonatkozó jogszabály alapján.