

JAVASLAT

a Képviselő-testület

2017. december 11-i ülésére

Tárgy: Javaslat Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve elfogadására, a településképi rendelet, valamint Dunavarsány Építési Szabályzata módosító rendeletének megalkotására

Készítette: Tyukodi-Bihari Zsuzsanna

Előterjesztő: Gergőné Varga Tünde polgármester

Véleményező bizottságok: Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi, Jogi és Ügyrendi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény kötelezővé tette az Önkormányzatok számára, hogy 2017. december 31-ig elkészítsék a Településképi Arculati Kézikönyvet (a továbbiakban: TAK) és rendeletet alkossanak a településképi védelméről. Ehhez kapcsolódik az Építési Szabályzat módosítása is, mivel az abban megfogalmazott településképi előírásokat 2017. december 31-től már nem lehet alkalmazni.

A TAK és a településképi védelméről szóló rendelet elkészítésére, egyeztetésére, elfogadására és módosítására vonatkozó részletes szabályokat a Kormány a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendeletben (a továbbiakban: Trk.) és a *településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról* szóló 104/2017.(IV.28.) Korm. rendeletben határozza meg.

A településképi védelméről szóló rendelet megalkotásával a következő önkormányzati rendeletünk okafogyottá válik és ezért hatályon kívül kell azt helyezni, illetve a jogharmonizáció érdekében módosítani kell:

1. beépül a településképi rendeletbe, ezért hatályon kívül helyezendő:

- a 12/2013.(VII.17.) számú önkormányzati rendelet a településképi véleményezési eljárásról

2. módosítani szükséges:

- a 12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendeletet Dunavarsány Építési Szabályzatról.

A TAK-tervezetet és a rendelet-tervezetet a településképi védelméről a Trk. szerinti véleményeztettük, Dunavarsány Építési Szabályzata módosításához a partnerségi egyeztetést követően a Trk. szerinti állami főépítész eljárás keretében az Állami főépítészttől kértük meg a végső szakmai véleményt.

A TAK-tervezetnek és a településképi védelméről szóló rendelettervezetnek a Trk. 43/A. § (6) bekezdés szerinti véleményezése során érkezett véleményekről és azokra tett tervezői részvétellel megfogalmazott önkormányzati válaszokról táblázatos „Összefoglalót” készítettünk, mely alapján a véleményekben kért, vagy javasolt módosításokat a tervező Urbanitás Kft. a tervezetekbe átvezette, illetve a vélemények alapján a tervezeteket kiegészítette. Az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményeket az Összefoglaló táblázat második oszlopa tartalmazza.

Az előterjesztés *1. melléklete* Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve tervezetét tartalmazza.

Az előterjesztés *2. melléklete* Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelettervezetét a településképi védelméről és annak rajzi mellékletét tartalmazza.

Az előterjesztés *3. melléklete* Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testülete Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelete módosításának rendelettervezetét és annak rajzi mellékleteit tartalmazza.

Az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza az Összefoglalót, Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve tervezetére, valamint a Településképi védelméről szóló rendelettervezetre a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) szerinti véleményezés során érkezett véleményekről és az azokra adott önkormányzati válaszokról szóló táblázatos dokumentumát.

Az Építési Szabályzat módosításához az Állami főépítész végső szakmai véleménye az előterjesztés leadásának idejében még nem áll rendelkezésre, a vélemény megérkezése a jóváhagyás előtti napokban várható. A véleményt és az arra adott önkormányzati válaszokat ennek megfelelően a Képviselő-testületi ülés előtt tudjuk dokumentálni és szétosztani.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására, Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve határozattal történő elfogadására, a Településképi rendelet megalkotására, valamint Dunavarsány Építési Szabályzata módosításáról szóló rendelet megalkotására.

1. döntési javaslat

"Javaslat Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve elfogadására"

Tervezett döntéstípus: **határozat**

Tervezett ágazati besorolás: **érdemi döntés**

A Képviselő-testület a javaslatról egyszerű többséggel, nyílt szavazással dönt.

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja
a) a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 4. számú mellékletét képező Összefoglalót, mely tartalmazza az eltérő véleményeket és az azokra adott válaszokat.
b) a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12. melléklete szerinti tartalommal elkészült, a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú melléklete szerinti Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyvét.

Határidők és felelősök:

Határidő: **azonnal**, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

2. döntési javaslat

"Javaslat Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve elfogadására, a településképi rendelet, valamint Dunavarsány Építési Szabályzata módosító rendeletének megalkotására"

Tervezett döntéstípus: **rendelet**

Tervezett ágazati besorolás: **rendelet alkotás**

A Képviselő-testület a javaslatról minősített többséggel, nyílt szavazással dönt.

A településképi védelméről szóló rendelet tervezetét a jelen előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

Határidők és felelősök:

Határidő: **azonnal**, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

3. döntési javaslat

"Javaslat Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve elfogadására, a településképi rendelet, valamint Dunavarsány Építési Szabályzata módosító rendeletének megalkotására"

Tervezett döntéstípus: **rendelet**

Tervezett ágazati besorolás: **rendelet alkotás**

A Képviselő-testület a javaslatról minősített többséggel, nyílt szavazással dönt.

A Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló rendelet módosításának tervezetét jelen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

Határidők és felelősök:

Határidő: **azonnal**, Felelős: **Gergőné Varga Tünde**

Dunavarsány, 2017. december 1.

Aláíró lap

a „Javaslat Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve elfogadására, a településképi rendelet, valamint Dunavarsány Építési Szabályzata módosító rendeletének megalkotására” című napirendi ponthoz.


Gergőné Varga Pünde
polgármester



Az előterjesztés törvényes:

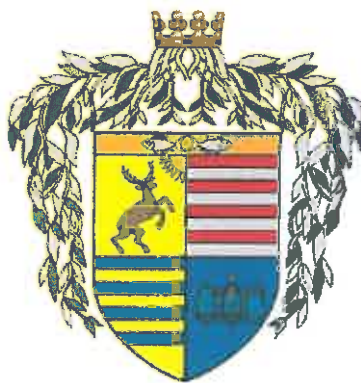

dr. Szilágyi Ákos
jegyző





DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE

tervezet
2017.



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	3
2. Dunavarsány bemutatása	4
általános településképi, településkarakter	
Dunavarsány képekben általában, összefoglalóan	5
3. Örökségünk	8
a településképi szempontból meghatározó táji és természeti értékek, az épített környezet öröksége, településképi jellemzők	
Táji és természeti értékek	8
Az épített környezet öröksége, településképi jellemzők	14
4. Településképi szempontból meghatározó területek Dunavarsányban az eltérő karakterű területek lehatárolása, a településképi, arculati jellemzők és településkarakter bemutatásához	19
Történeti településrészek	20
Új beépítésű és távlatban beépülő településrészek	21
Zárt sorú jellegű beépítésű településrészek	25
Üdülési célú településrészek	27
Rekreációs és sportolási célú településrészek, nagyrészt tavas területek	30
Ipari településrészek	32
Kereskedelmi, szolgáltató településrészek	33
Beépítésre nem szánt területek, egyéb területek	34
5. Ajánlások	35
A történeti, az új beépítésű és távlatban beépülő településrészekre, a beépítésre nem szánt területekre, a településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások:	
építészeti útmutató:	
Terepalakítás	35
Telepítés	35
Magasság	36
Tetőhajlásszög	37
Tetőforma	37
Színek	38
Kerítésépítés	38
Ajánlások a gazdasági karakterű területekhez	39
Ajánlások az egyéb karakterű területen a mezőgazdasági területekhez	39
Ajánlások az egyéb karakterű területen az erdőterületekhez	39
Tornácok	40
Ablakok	42
Ajtók, kapuk	45
Homlokzatképzés, anyaghasználat	48
Részletek	50
Kerítések, térfalak	52
Kertek	56
A közterületek településképi útmutatója	58
Utcák	58
Közterek, közparkok, közkertek	60
Ajánlások beépítésre nem szánt területen	63
6. Jó példák, épületek, épített részletek	65
7. Jó példák, sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések	71
Impresszum	79
Függelék Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyvéhez	
A helyi védelme alatt álló épületek, építmények, szobrok, értékek adatlapjai	80

Az építészetet szokás megfagyott zeneként emlegetni. Valóban nagyon sok hasonlóságot találhatunk egy zenemű és az építészet között. Az építészet sokszínűségét a változatos utcák, terek, épületek sokasága adja, mint egy zenekarban a sokféle hangszer: vonósok, fúvósok, ütős hangszerek. Ugyanakkor, ha ezek egymásra tekintet nélkül szólalnak meg, lehet külön-külön még szép dallam is, amit játszanak, az összkép hamis. Ugyanígy a házak is lehetnek eltérőek egymástól, más rendeltetésűek, de ha nincsenek tekintettel egymásra, zavaros, élehetetlen környezetet alakítanak ki.

Dunavarsány Településképi Kézikönyve segítség kíván lenni a város bemutatásával, az értékei megismertetésével és útmutató résszel tárja fel az épített és természeti környezet szépségeit. Bevezeti az olvasót az építészeti értékek tárházába, hogy az építető olyan házat tudjon építeni, ami elégedettséggel töltheti el, és a település képéhez illeszkedik, azt ízléssel viszi tovább.

Az ajánlások nem kötelező jellegűek, a céljuk nem a tervezési szabadság megkurtítása, uniformizálása, hanem éppen a valós értékek megismertetése, a sokféle izgalmas lehetőség feltárása. Az unalomig másolt, giccses, sokszor import klónok helyett a település karakteréhez illeszkedő választási lehetőségek bemutatása.

A Kézikönyv nem merev, lezárt egész, hanem nyílt, folyamatos hozzászólást és változtatást lehetővé tevő kezdeményezés kíván lenni, ahogy Dunavarsány története sem befejezett, hanem folyamatosan továbbbíródik. Ezért, ha újabb szép ház épül, az bekerülhet, sőt be is kell, hogy kerüljön a Kézikönyvbe, hogy ezáltal büszke lehessen rá építtetője, tervezője, kivitelezője és a település egyaránt.

Egy ház elválaszthatatlan kapcsolatban van környezetével, szomszédaival, településével. Valódi gyümölcse pedig csak annak a kapcsolatnak van, ahol a felek egymást megismerik, szeretik és békében élnek egymással. Igaz ez az emberi kapcsolatokról a zenén át egészen épített környezetünk alakításáig.



DUNAVARSÁNY BEMUTATÁSA

2.

általános településkép, településkarakter

Dunavarsány a Ráckevei(Soroksári)-Duna, egyszerűbben a Kis-Duna mentén, Budapest déli határától mintegy 12 km-re fekvő, a budapesti agglomerációhoz tartozó település. Dunavarsány közigazgatásilag a Közép-Magyarországi Régióhoz, azon belül Pest megyéhez, a Ráckevei kistérséghez tartozik. Területe 22,52 km², állandó lakosainak száma megközelíti a 8000 főt.

A város alapvetően egymástól földrajzilag elkülönülő két településrészből áll: az 51-es főúthoz csatlakozóan a honfoglalás korában kialakult történelmi településrészből, Dunanagyvarsányból és a Budapest-Kelebia-Belgrád vasútvonal 1880-83 közötti megépítése után, a vasút mellett kiépült Dunakisvarsányból. A további belterületi egységet alkotnak a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág menti üdülő- és lakóterületi sáv, az 51-es útra kapcsolódóan kialakult új iparterület, a Dunavarsány Ipari Park, valamint a Naprózsa lakópark elnevezésű lakóterületi egység, és a Sun Residence lakópark, még nem beépült lakóterületként tervezett belterület, az egyik volt kavicsbánya-tó mentén.

Dunavarsány két legnagyobb területű belterületének, városrészének lakói etnikai szempontból jól megkülönböztethetők: Nagyvarsány lakosságát főként a thüringiai svábok leszármazottai alkotják, míg Kisvarsány lakossága etnikai szempontból vegyes, az országban jelen lévő valamennyi népcsoport megtalálható területén.

Dunavarsány földrajzi elhelyezkedése révén rendkívül jó közlekedési adottságokkal rendelkezik. Az Európai Unió regionális politikájában kijelölt transz-európai közlekedési folyosók közül a dunai nemzetközi vízi út, a sugaras szerkezetű országos közút-, és vasúthálózat által érintett. A főváros gyorsan elérhető a településen áthaladó 51. számú főközlekedési útnak és a Budapest-Kelebia villamosított vasúti fővonalnak köszönhetően. A távolsági autóbuszjárat Budapest Népligetig, míg a vonat Budapest Kőbánya-Kispest végállomásig közlekedik.

Dunavarsány természeti értékei következtében fejlődő idegenforgalommal rendelkezik. A Duna-parti üdülőterületek és a volt bányatavak adottságait felhasználó horgásztavak kiváló rekreációs lehetőséget biztosítanak. Az egykori bányatavak közül kiemelkedik Dunavarsány északkeleti részén levő, közkezdelt fürdőzőhely, a Rukkel-vizipark, míg a Duna-parton jelentős sportcentrum a Dunavarsányi Olimpiai Központ.

Dunavarsány nevezetes természeti látnivalói közé tartozik a Kis-Dunán található mintegy 10 hektáros úszóláp, a Domariba-sziget, a Varsányhalmon az árvalányhajas terület. A háború után elpusztult Vészi-kúria udvarán található négy feketefenyő, mely az egykori kastély gyakori vendégeként Ady Endre emlékéét idézi.

Dunavarsány Önkormányzata a közelmúltban önerős beruházással mintegy 500 m hosszú Kis-Duna sétányt alakított ki a Ráckevei Duna-ág HUDI20042 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területen, a Taksony vezér hidtól délre. A sétányról és a z arra telepített pihenőhelyekről minden idelátogató élvezheti a Kis-Duna közvetlen élményét.

Az évenként a nyár elején megrendezett Dunavarsány Napok, ősszel a Szüreti bál sok idelátogatót vonz és nyújt felejthetetlen szórakozást. A Kis-Duna menti térség legkiemelkedőbb kulturális programjában, az évenként augusztusban megrendezett Summerfest Fesztivál eseménysorozatában Dunavarsány 2015. év óta vesz részt. A közel 20, nagyrészt távoli egzotikus országból érkező népművész folklórfesztiválja igencsak különleges, élménydús rendezvény.

Dunavarsány a rendszerváltásig Délegyházával és Majosházával közigazgatási egységet és nagyközségi közös tanácsot alkotott. Ez az együttműködés vált alapjává Dunavarsány későbbi kistérségi vezető szerepének. Az első önkormányzati választást követően a községek önállósodtak, de továbbra is Dunavarsány koordinálja a beruházások és szolgáltatások egy részét: az ivóvízminőség javítása érdekében tett lépések, a szennyvíztelep, az orvosi ügyeleti ellátás, a gyermekjóléti és családsegítő szolgálat, az általános és a művészeti iskola, ma egyre inkább összeköti a környező településeket Dunavarsánnyal.

2004. szeptember 18-án Dunavarsány városi rangra emelkedett. 2013. márciustól Majosháza Községgel Közös Önkormányzati Hivatalt működtet.

A város legújabbkori történelme viszonylag rövid, de ezen idő alatt dinamikus fejlődött, különösen az utóbbi évtizedben. Az 1990-es évek elejétől zajló közműves beruházások túlnyomó többségét (víz, gáz, telefon, Internet, szennyvízcsatorna-hálózat) Dunavarsány koordinálta a kistérségben. Dunavarsány több mint 300 vállalkozással, 200 magánvállalkozással, illetve egy 90 hektáros ipari parkkal rendelkezik, amely a terület elhelyezkedése, könnyű megközelíthetősége miatt kiváló lehetőségeket nyújt a betelepülni kívánó vállalkozások számára.

Dunavarsány testvérvárosai 1999 óta a németországi Gemmingen, 2002 óta a szlovákiai Szalóc és 2008. óta a kárpátaljai Csefalva.



Dunavarsány képekben általában, összefoglalóan...



Az OTP lakópark és az Olimpiai Központ a Taksony vezér hídí útélágazónál



...a Kis-Duna (RSD) partján...



...az RSD menti üdülő és lakóépületek...



...az Olimpiai Központ és környezete...



...életkép az RSD-n...



... Szigetalom és Szigetszentmiklós irányába vezető Taksony vezér híd...



...RSD, horgász hely, madáretető...



...az RSD menti Duna sorl utcakép...



...volt kavicsbánya, most horgásztó...



...a híres árvalányhaj...



...látkép az 51-es út felől az RSD irányába...



... vizes helyl természetvédelmi terület...



...a Rukkel tó partja...



...és a vízi csúszdója nyáron...



... a Rukkel vízpark a kerítésen kívülről télen...



...eladó szántó - az 51-es út nyugati oldalán...



...Dunavarsány Ipari Park az 51-es főút felől nézve, az IBIDEN főépülettel...



...a háttérben a volt kavicsbánya tóból horgászoló, az előtérben a szomszédos működő kavicsbánya útja...



...gazdasági telephely Kisvarsányba a faksonyi út -és a Vaúti sor találkozásánál



...FÉMALK - új ipari létesítmény a Dunavarsányi Ipari Parkban...



A Naprózsa utca



...az IBIDEN-együttese...



...a Naprózsa lakópark...



...magasfeszültség...



...repülőgép múzeum az 51-es nyugati oldán levő szántó területek közé ékelődve...



...a Vasút sor melletti jellegzetes zöldterületsáv...



...és annak másik szakasza



...régi vasúti épület, ma pizzéria és virágbolt...



...a vasútállomás a túloldaltól...



...a régi „elemi iskola” épülete



...nagyvarsányi idill...



...régi vasúti épület – ma helytörténelmi múzeum...



...a nagyvarsányi óvoda...



...megőrzendő nagyvarsányi hangulat...



...a Palkó panzió Nagyvarsányban...



...útélágazás Kisvarsány központjában...



...hálakereszt, mögötte a majdani lakó- és rekreációs fejlesztés színtere...



...a kisvarsányi katolikus templom télen...



...és a nagyvarsányi...



...az új P+R, K+R (Kiss and ride) és autóbuszforduló a vasútállomáson...



...az 56-osok tere Kisvarsány központjában télen...



...a távolban a Taksony vezér híd, elérben a Kisduna sétány húzódik meg az RSD felől nézve...

a településképi szempontból meghatározó táji és természeti értékek, az épített környezet öröksége, településképi jellemzők

Táji és természeti értékek

Dunavarsány város megőrzendő értéke a tájban való elhelyezkedése, a „tágasság” és „levegősség”, a Kis-Dunához való kapcsolata. Duna-parti fekvése, előnyös közlekedési adottságai, az arra települő ipari, kereskedelmi létesítmények, jellemzően szétszórt több belterületes adottsága - Kisvarsány, Nagyvarsány, Naprózsa lakópark, Forrás lakópark, Kis-Dunaparti üdülőterületek - a volt kavicsbánya-tavak jelenléte és azok erősödő rekreációs felhasználása jelentik a város sokszínűségét.



A város szép számmal nyilvántartott régészeti területe és az ott talált emlékek jelentős történeti múltját igazolják.

Dunavarsány területén már 15 ezer évvel ezelőtt, a második jégkorszak idején éltek emberek, az Ős-Duna területe, mocsárvilága biztosította megélhetésüket. A kőkorszak idején állandósult az ember jelenléte a Duna mentén.

Árpád Vezér törzse, a Megyer törzs telepedett le. A honfoglalókkal érkezett a Kárpát-medencébe az a perzsa-alán eredetű néptörzs-törzsedék is, amelynek mai kiejtés szerint Varsány volt a neve.

A X. században a Kis-Duna mentén már kialakultak a birtokviszonyok, a területet Árpád Fejedelem nemzetsége birtokolta. A XIII. század elején Varsány halászfalu, a nagyobb falvak közé tartozott, nagyjából akkora volt, mint Taksony, Tököl, Dömsöd.

Első írásos említése 1269-ből való. A korábbi Árpád-kori falu a tatárjárás idején elnéptelenedett. A falut és környékét V. István 1270-ben a nyúl-szigeti apácáknak adományozta. A Clarissa rend fenntartósága egészen a XVIII. század végéig tartott.

A XIV. században a kialakult birtokviszonyok lehetővé tették az állattenyésztés mellett a mezőgazdasági művelést is. Egyre több lett a szántó, valamint a szőlőművelés is egyre jobban elterjedt. A tatárjárás idején elpusztult, elnéptelenedett falu lassan ismét benépesült. Az elnéptelenedett Varsány faluba először Lipót császár hívott be németeket a XVII-XVIII. században. A betelepítést I. József folytatta. 1715-

ben 20 lakost, míg 1720-ban már 41 családot tartottak nyilván a történelmi falurészen, Dunanagyvarsányban.

A betelepítést Mária Terézia is folytatta. Később II. József rendeletileg 1782-ben feloszlatta az apácarendeket, Varsány falu és birtokai egyházi alapítvány tulajdonába kerül.

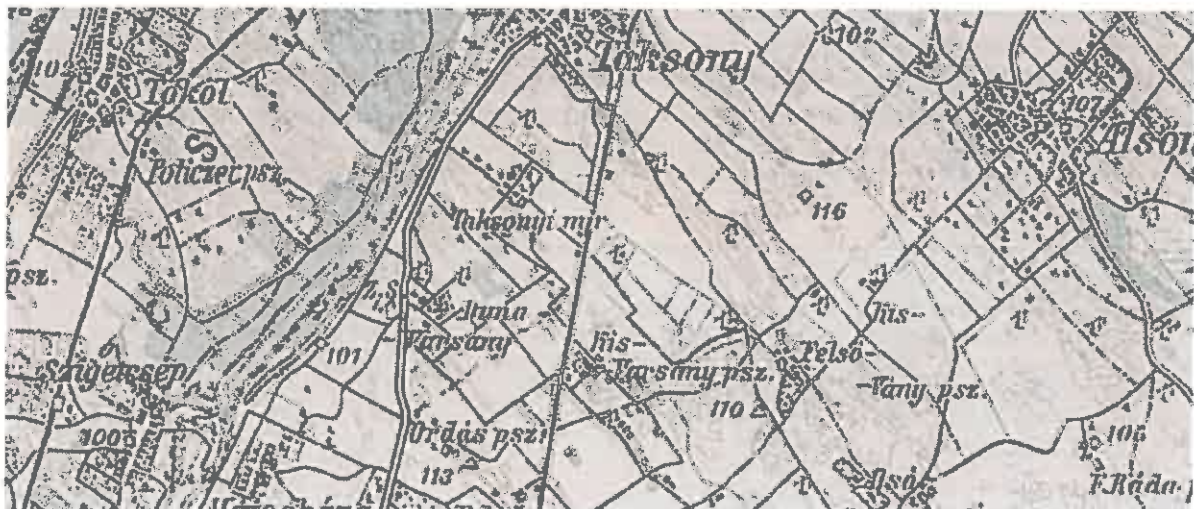
Ebből az időből való a terület II. katonai felmérése (1860 körül):



A XIX. század közepe táján Varsány pusztának 145 lakosa volt. Az országos területrendezési munkák után Varsány pusztát hivatalosan Duna-Varsáynak nevezték el - ebben az időben ugyanis még 9 Varsány nevű helység volt az országban. A taksonyiak a XIX. század második felének elején az egyházi alapítványtól megvásárolták Varsány falut és teljes határát - így tartozhatott Dunavarsány 1946-ig Taksonyhoz.

Az 1880-as Országgyűlés törvénye határozatot hoz a Budapest-Belgrád vasútvonal megépítéséről - az építési munkálatok 1883-ra fejeződtek be. A vasút megépítése nagy befolyással lett Dunakisvarsány fejlődésére a későbbiekben.

Már ezt az állapotot mutatja a terület III. katonai felmérése (1910 körül):



A város történetileg kialakult tájképi értékei a természeti értékeit megőrző struktúrája. Az eredetileg festői Duna-partja kevés szakasz kivételével sajnálatosan a kelleténél sűrűbben beépült, csak kevés helyen biztosítva lejutást a vízparthoz.

A Domariba-sziget menti úszóláp országosan védett, mely nemcsak ritka növények élőhelye, de állatvilága is kiemelkedő.

Meghatározó új táji eleme a városnak a nagyszámú és kiterjedésű kavicsbánya tó. Az érvényben lévő Településszerkezeti Terv a korábbi tervek alapján lakó-, üdülőtérületi és intézmény-területi fejlesztés

mellett a tavak rekreációs célú felhasználást hangsúlyozza a tavak partjain. A mesterségesen kialakított bányatavak - az amenti területfelhasználási változásoknak megfelelően - tájképi szerepe még alakulóban van.

Összefoglalva, a mai tájhasználat alapvetően két, jellegében eltérő részre osztja Dunavarsány területét:

- (1) a Duna-ággal közvetlenül határos, 51-es úttól nyugatra eső kisebb, jellemzően beépítetlen, részben természetközeli területsávra, valamint
- (2) az 51-es úttól keletre eső, jellemzően mesterségesen kialakított, - beépített, bányászattal és földműveléssel érintett - nagyobb területegységre.

(1): A Duna-ág és hozzá közvetlenül kapcsolódó területsáv magas arányban biológiailag aktív, vízzel és növényzettel borított, a természetes és természetközeli élőhelyekkel, részben országos, részben helyi természeti védelem alatt, illetve ökológiai övezeti besorolás is érinti. Itt az erdőterület összefüggően jelenik meg a vízparti sávban és mezőgazdasági terület is jellemzően nagyobb tömbben van. A beépítés csak a Duna-parti üdülősáv formájában van jelen.

(2): Dunavarsány nagyobbik hányada az iméntihez képest ökológiailag degradált, döntően mesterségesen kialakított, a települési átlagnál intenzívebben beépített felszín. A területesség megában foglalja a hagyományosan és újonnan beépített belterületeket (nagyvarsányi, kisvarsányi településrész, lakópark, ipari park,) és egyéb, a volt kavicsbánya-tavak körüli meglévő üdülő és tervezett lakóterületek, a horgászattal kapcsolatos rekreációs területeket. A fennmaradó rész jellemzően üzemszerű mezőgazdasági művelés alatt álló terület, elsődlegesen szántó művelési ágban, az erdőterületek szigetszerű elhelyezkedésével.

Országosan védett természeti terület a Dunavarsányi úszóláp területe, mely a Duna-ág területén, a Domariba-sziget északi csúcsának közelében található.



A védett úszóláp az RSD-n

Nemzetközi (európai) természetvédelmi oltalom alatt álló terület az európai egyezmény alapján védett Natura2000 területek, megnevezésük: Ráckevei Duna-ág kJKTT (Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Terület), azonosítója HUDI20042.

Egyéb védettség: a terület egyben az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezetéhez is tartozik és magában foglalja a fenti ex lege védett úszóláp területét is.

Helyi természetvédelmi érdekeltőségű területek és emlékek

- Domariba-sziget, (053/9-/10, 054, 083/8, 3201-08, 3210-17 hrsz. területek, 169,2993 ha),
- a Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz. telek, ~40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció,
- a volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/7 és 034/25 hrsz. állami telkek
- 056/2 hrsz. II. jelű 1754 m²-es állami terület (védőövezete* a 056/2 hrsz. teljes területe)

Helyi jelentőségű védett természeti emlék a 4 fekete fenyő (*Pinus nigra*) egyedek, kultúrtörténeti érték, a volt Vészi kúria területén.



A délnyugati városrészben levő volt kavicsbányák térsége



Kisduna sétány, Dunavarsány Önkormányzata által megvalósítva a Ráckevei Duna-ág HUDI20042 kiemelt jelentőségű természet-megőrzési területen, a Taksony vezér hídtól délre, a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág mentén

Az 51-es számú főút déli szakaszán, az út menti, településképi szempontból helyi védelmet érdemlő kettős hársfasor, a Kis-Duna felől, valamint közelebbről, az út keleti oldala felől nézve



Távolban az 51-es út két oldalán levő hársfasor...



...és közelebbről

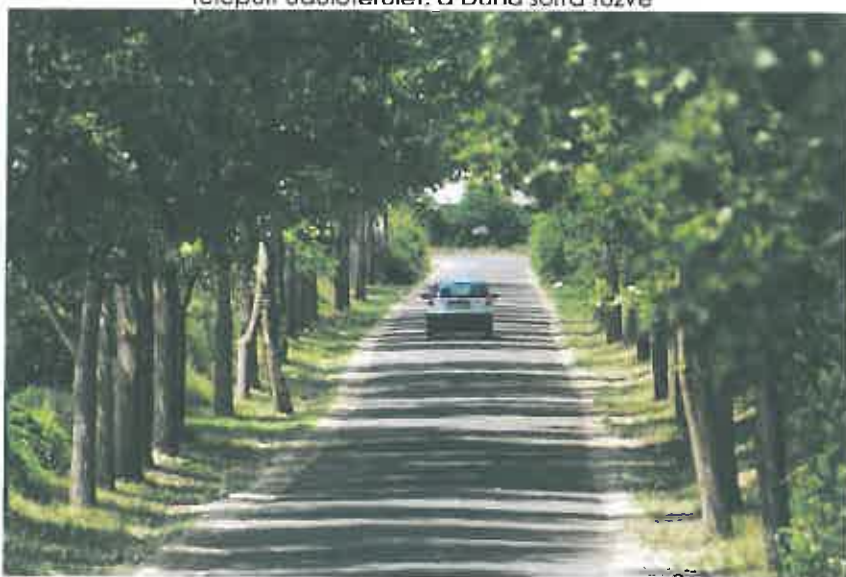
A nagyvarsányi Völgy utca folytatásában a Kis-Ddunához – a Duna sorhoz és a Sziget sor üdülő-rekreációs területeihez vezető Nyárfás sor menti, településképi szempontból helyi védelmet érdemlő kettős nyárfasor



Kettős nyárfasor



A kettős nyárfasor az 51-es úti leágazásnál, távolban a Kis-Duna partjára települt üdülőterület, a Duna sorra fűzve



A Kis-Dunához vezető dupla hársfasor

Helyi természeti
védelmet és
kultúrtörténeti
emléket őrző
4 fekete fenyő
Nagyvarsányban, a
volt Vészi kúria, majd
volt TSZ major
területén



A védett fekete fenyők alatt Ady emlékhely őrzi a dunavarsányi múlt kulturális emlékeit

Az épített környezet öröksége, településképi jellemzők

Az épített környezet öröksége szempontjából Dunavarsány országosan védett műemlékkel nem rendelkezik. Az épített örökség értékeit helyi védelemre érdemes épületekként és kismélekeként, a város hatályos településrendezési terve tartalmazza a 2010-ben készült örökségvédelmi hatástanulmány (készítette a VÁTI, tervező: Havas Mária) alapján.

Dunavarsány múltbéli építészeti kincsei, értékei megőrzése igényének érvényesülését, fenntartását szolgálják a jelen Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazottakon túl a Dunavarsányi Települési Értéktár Bizottság által vezetett Dunavarsányi Települési Értéktár nyilvántartása, a Települési Értéktár kataszterének létrehozása, állandó bővítése, valamint a Dunavarsányi Naplóban a város meglévő régi épületeiről folyamatosan megjelenő képsorozatok (a sorozat gondozója és szerkesztője Kohán József).

A város legrégebbi épületei a XIX. század 80-as éveiből valók, Nagyvarsányban vélhetőleg a legrégebbi még álló dunavarsányi épület a Vészi-kastélyhoz tartozó U alakú cselédlakássor részeként fennmaradt tornácos épület (Kertész u. 8.), Kisvarsányban a Kolozsvári utcában fennmaradt épületrészeket nem számítva a Budapest-Belgrád vasútvonal építéséhez kapcsolódóan épült vasúti épületek.



Nagyvarsány, Firnigl-ház, Kertész utca 8., az utcával szöveget bezáró elhelyezéssel...



...az 1882-es kataszteri térképen a mai utcátérképet rávetítve jól elképzelhető a ház elhelyezkedése.



Kisvarsány, volt vasúti őrház, jelenleg Bakterház pizzeria és virágbolt. Az épület északi szárnya, ahol jelenleg virágbolt üzemel, Dunavarsány első vasútállomásának része, 1882-83-ban épült. Az épület középső és a déli traktusát egy 1918-as átalakításkor toldották hozzá.



A vasútállomás 1916-ban épült.



A vasútállomás ma, a felvételi oldalról

Bár Dunavarsány történetének leírásaiban Nagyvarsányt jelölik meg településtörténelmi településrészének, a történelmi településmag, mint olyan, igazán itt sem mutatható ki, hiszen ez a városrész is szabályos utcahálózatú, tervezett szerkezetűnek mutatkozik, semmilyen spontaneitás nem jellemző rá, mint az általában a hagyományos régi településközpontok tulajdonsága.

Alapvetően ugyanez a szabályos telekosztás jellemzi Kisvarsány településszerkezetét is. Ennek ellenére mindkét városrészben, az igaz, hogy csak szétszórtan, nem utcaképet alkotóan, de meg lehet találni településkarakterként a XX. század elejéről származó, fennmaradt jó pár falusias, oldalhatáronálló, tornácos épületet, illetve ezeken kívül Kisvarsányban jó pár szép polgárház is, valamint a Kossuth Lajos utca vasúthoz csatlakozó szakaszán a zárt sorú jellegű és utcával párhuzamos gerincű épületek, beépítések révén jelezve a fejlődő településközpont helyét is.

Dunavarsány településképi rendelete megalkotásával helyi védelem alá kerülnek építmények, épületek, szobrok, emlékek, melyek körét a 2010-ben, Dunavarsány területére a VÁTI által készített Örökségvédelmi hatástanulmány határozott meg, és mint helyi védelemre javasoltakat, Dunavarsány településrendezési tervei azóta is tartalmazzák. Ezen állami, önkormányzati és egyházi tulajdonban lévő helyi védelem alatt álló építmények, szobrok adatait a Településképi Arculati Kézikönyv függeléké tartalmazza és mutatja be. Az alábbiakban az épített örökség szempontjából további, magántulajdonban levő, egyéb, fennmaradt karakteres épületek közül mutatunk be néhányat a teljesség igénye nélkül.

Nagyvarsány 1920. körül épült, fésűs beépítésű tornácos parasztházai



Fatomácos lakóépület, Alkotmány utca 1.



Templom u. 30.



Bartók Béla utca 37.



Bartók Béla utca 39.



Templom utca 5.



Templom utca 16.



Sport utca 49., épült 1912-ben, példaértékűen felújítva, kibővítve



Templom utca 29., a város egyedüli íves-árkados tornácos épülete, a két megőrzött régi ház szerencsés egymásmellettsége kivételes és öröndetes településképi szituáció



Templom utca 31., ideális lakókörnyezetet alakított ki a tulajdonos az izléseesen felújított régi házban

Kisvarsány polgárházai és egyéb fennmaradt karakteres épületek



Halász Lajosné utca 7., Makra-ház



Halász Lajosné utca 4., Bukó ház



Erkel Ferenc Zeneiskola, Halász Lajosné utca 3.



Árpád utca



Helytörténeti múzeum



Bem utca 3., Törpényi, majd Lencvai-villa



Jellegzetes polgárház-ablak



Bajcsy Zsilinszky utca 3., Renyé villa, majd Kecseti-ház



Bakterház Pizzéria és Virágbolt
(volt vasúti épület) Szent István tér 1.



Halász Lajosné utca 51., Rácz-ház

TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK DUNAVARSÁNYBAN

4.

az előfő karakterű területek meghatárolása, a településkép, az arculati jellemzők és a településkarakter bemutatásához



TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSRÉSZEK

„Történeti településrészként” meghatározható egyrészt a történelmileg előbb kialakult Nagyvarsány, annak is a Sport utca és a Völgy utca közötti része, másrészt Kisvarsány településrész Budapest-Belgrád vasútvonal kiépítését követően a vasút mentén, annak mindkét oldalán kialakult és továbbfejlődött.

Mindkét városrész településszerkezetére jellemző a saktáblaszerű, szabályos telekrendszer és utcahálózat. A területlehatárolásnál a „történeti településrész” fogalmánál tehát elsősorban a terület beépítése, kialakulás időbeliségét és nem településszerkezeti és ahhoz kapcsolódóan a beépítések jellemzőit, karakterét kell érteni.

A történeti településrészekben belül, Nagyvarsányban és Kisvarsányban egyaránt találunk fennmaradt régi épületeket, részben fésűs beépítésű „hosszúházakat”, parasztházakat, valamint „polgárházakat”, de ezen épületek jellemzően elszórtan találhatóak meg a várostestben, egyik településrészben sem alkotnak lehatárolható, településképi szempontból egységes utcaképet, vagy területet.

Beépítési mód szempontjából a fésűs, oldalhatáron álló utcára merőleges nyeregterítővel való beépítés emlékei nagyobb számmal Nagyvarsány történeti településrészén lelhetőek meg a mai napig is, mint a valamennyivel későbbi beépítésű Kisvarsányban, ahol ez a beépítési forma és épületkarakter kevés telken maradt fenn, viszont itt szép számmal találkozunk un. polgárházakkal, jellemzően utcával párhuzamos gerincű, kontyolt tetőzettel, vagy általában az épülettengelyben kiemelt, kismértékben kontyolt oromfalú tetőfelépítménnyel.

Ezen jellemző épületeken és építési idejükön túl, Nagyvarsányban és Kisvarsányban egyaránt a fentiek szerint történeti településrészként meghatározott területeken a kertvárosias, családiházak területének meglévősege az általános, a múlt század második felében a második világháború utáni időkben alapvetően sátortetős, „egyenházak”, a későbbiekben a sátortetőkkel való szembenállás megnyilvánulásaként az „újmódi”, azaz nyugati, osztrák ihletésű, a korábbiaknál nagyobb tömegű, utcára merőleges nyeregterítő, az emelefi szinten, vagy a tetőtérben loggiás vagy erkélyes beépítéssel.

A legutóbbi időkben pedig az un. „mediterrán” épülettípus terjedt el, ami a hagyományos magyar lakóház építészettől idegen alacsonyabb tetőhajlással és a hagyományostól eltérő épület- és mozgalmasabb tetőformálással, elsősorban az új telekosztásokon megvalósult beépítésű területeken, de a történeti településrészek foghíj telkein és a meglévő beépítések átépítésénél is jelentkezett, jelentkeznek.

A történeti településrész kialakult oldalhatáros foghíj-beépítéseinél, illetve az átépítéseknél az alapvető építészeti elvárás az adott környezethez, utcaképhez való illeszkedés, a város hatályos Építési Szabályzata szerint 25-45 fok között meghatározható tetőhajlásszöggel. Idegen a kialakult utcaképektől a lapostetős, valamint az aszimmetrikus, vagy szimmetrikus, alacsony tetőhajlásszögű, épülettömegben belüli egymáshoz képest elcsúsztatott féltetős épületkialakítás. Mindkét építészeti forma idegen a környezetétől, nem elfogadható megoldás!



Halász Lajosné utca 25.-27., a régiék...



Iskola utca 54., Hiedegföldi-ház



... és az új találkozás a régi szép kerítés segítségével



Kossuth Lajos utca 7., Móori Károly-ház

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ ÉS TÁVLATBAN BEÉPÜLŐ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Az utóbbi évtizedek - a századforduló és e század - lakóépítési területei, valamint a jórészt összefüggő területű, folyamatos beépítésű és az újonnan kijelölt távlati felhasználású területek „új beépítésű és távlatban beépülő településrészként” határozhatók meg Dunavarsány térképén.

Ezen területek:

1. Nagyvarsányban a Völgy utca északi oldalán levő egy telekcsávyi terület távlatban megvalósuló beépítéssel
2. Kisvarsányban:
 - a) a vasúttól északra levő hagyományos, történeti településrészhez csatlakozó új telekosztáson már nagyrész beépült „Nyugati lakópark” területe, folyamatosan beépülő területen,
 - b) a jórészt, a meglevő telekállapotok miatt telekegyesítést, telekalakítást igénylő területen, az Epres utca és Homok utca térsége folyamatosan beépülő területén,
 - c) a Nyugati lakóparkhoz, illetve a Vörösmarty utcához kapcsolódóan az un. V8-as terület, még beépítetlen, de már kialakított telekosztáson,
 - d) a Nagyváradi utcától (Vörösmarty utcától) délre, délnyugatra, a volt kavicsbányák környezetében a Településszerkezeti Terv szerint tervezett távlati beépítéssel, de jórészt még nem szabályozott területeken,
 - e) Kisvarsány és Nagyvarsány belterületei közötti, a két településrészt összekötő tervezett távlati lakóterületek (Vészi József utca és folytatása)
3. A közelmúltban, a külterületben „úszó” településrészként kialakult „Naprózsa lakópark” területe
4. A taksonyi igazgatási határ menti, a Duna-parthoz közeli Forrás lakópark nagyrészt beépült területe
5. A Sun-Residence lakópark beépülése, korábban kialakított telekosztással még várat magára, beépítése távlatban várható

A fentiekben felsorolt lakóterületek legnagyobb részét a hatályos Szabályozási Tervben már szabályozott, kertvárosias lakóterületek, kis részben a város északkeleti részén falusias lakóterületek, elfogadott építési paraméterekkel, túlnyomórészt szabadonálló, kisebb részt oldalhatáronálló beépítéssel. Ezen előírások alapján alapvetően meghatározott a telepítés, a szintszám, vagy épületmagasság, a megengedett tetőhajlásszög, ami 25 és 45 fok közötti.

A történelmi településrészekről szóló fejezetben már leírtak szerint, a kialakult oldalhatáros foghíj-beépítéseknél, illetve az átépítéseknél alapvető építészeti elvárás a szabályzatok keretein belül az adott környezethez, a szomszédos és az utca másik oldalán levő beépítésekhez, utcaképhez való illeszkedés.

Az új lakóterületek beépítésénél alapvetően az Építési Szabályzat és a településképi rendelet adta lehetőségek keretein belül a hagyományokhoz való „tartás” mellett a minőségre való törekvés az elvárt.

Idegen a kialakult utcaképektől a lapostetős, valamint az aszimmetrikus, vagy szimmetrikus, alacsony tetőhajlásszögű, tömegben belül elcsúsztatott féltetős épületkialakítás. Mindkét építészeti forma idegen a környezetétől, nem megengedhető építészeti formamegoldás!

Általánosan megállapítható, hogy a legjellemzőbb lakossági igény településképi szempontból a városban minden építési területen, legyen az foghíjbeépítés, vagy a meglevő épület átépítése, folyamatosan beépülő, vagy új lakóterületi beépítés, az alacsonyabb tetőhajlássz. un. „mediterrán” típusú lakóház építése. Ezt az Építési Szabályzatban megengedett 25-45 fok közötti tetőhajlásszög lehetővé teszi, ennek megfelelően az új épületek nagyrészt ilyen településképi megjelenéssel jellemezhetőek.

A településképi követelmények, anyaghasználat és homlokzatképzés tekintetében a településképi rendeletben meghatározottak a mérvadók. Az ott megfogalmazott előírásokban a magasigényű esztétikai elvárások és azt kielégíteni képes, lakossági igényeknek is megfelelő előírások szintézise szerepel a különböző karakterű területekre megfogalmazva, mely karakterek alapvetően a területfelhasználáshoz kötődnek (lakó, üdülő, rekreációs, ipar, stb. területek).

Néhány fontosabb településképvédelmi szempont a településképi rendelet megalkotásához:

- Szabadonálló beépítés esetén megengedett a tagoltabb tömegformálás, más esetben törekedni kell az egyszerű tömegformálásra
- Lakó- és üdülőépületeken, rekreációs épületeken kizárólag magastető alkalmazása megengedett, a tető hajlásszöge 25-45 fok közötti választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva, nem lakóépületen a magastető hajlásszöge 15-45 fok közötti lehet a szomszédos beépítéshez igazodva
- Az épület fő tömegének kizárólagosan fél nyeregtetővel történő kialakítása nem megengedett
- Melléképületek egymáshoz csatlakozóan, egy tömegben helyezhetőek el
- Épületgépészeti berendezés külső (kültéri) egysége közterületről látható módon csak takart kivitelben, az épület homlokzatához illeszkedő módon helyezhető el, gáznyomás-szabályozó az épületek közterületi homlokzatán nem helyezhető el.
- Az épületek homlokzatai színezésére vonatkozó előírások: legfeljebb 3 szín alkalmazható, az alkalmazott szín illeszkedjen a környező épületek színvilágához, az alkalmazott szín harmonizáljon az épület egyéb alkalmazott anyagaival (pl. a tetőfedés és a nyílászárók színezése), nem alkalmazhatók túl sötét és erős színek (pl. fekete, sötétkék, sötétzöld, piros, stb.) valamint rikító és harsány színek (pl. papagájzöld, jácintkék, kakadukék, trópusi színek, neonszínek, stb.) kék tetőszín nem megengedett
- Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni, a zöldfelületek kialakításánál a táji- és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepítendőek, agresszíven gyomosító fajok nem telepíthetőek, a zöldfelületeken elhelyezett kerti építmények és burkolatok szín- és anyaghasználatát a főépülethez illeszkedően kell megválasztani.
- Az üdülési, rekreációs és sportolási karakterű területen további építészeti előírások: az épületek tájba illő jellegét a természetes építőanyagokkal (fa, kő, tégl, cserép) kell biztosítani, a telken belüli zöldfelületeket honos, a vízpartra jellemző fákkal kell kialakítani, stb.

Nagyvarsányi új építésű lakóházak



Hagyományos stíluselemekből kiinduló, mai építési igényekkel kialakított homlokzat a Béke utcai tetőtér-beépítéses házon



A szomszédos épületek hagyományos formavilágával is összhangot teremtő, a hagyományos falusias ház modelljéből kiinduló modern, „minimál art” stílusú új épület a Sport utcában

Új épületek a Nyugati lakópark területéről



Egyedi, népi ihletésű sarokház a Tanítók útja és a Tömösvári utca találkozásánál. A részletekre is kiterjedően hagyományokat őrző formavilágon kívül a nemes anyagok használata is hozzájárul az épület településképi jelentőségéhez



Az L alaprajzú tetőtér-beépítésű lakóépület hagyományokból átvett elemekkel - utcára merőleges főhomlokzat, kontyolás nélküli taréjfogópántos, 45 fok lejtésű, cserépfedésű tető, fedett terasz, ámbitus, faelemű kerítés – mai igények szerint, utcára ültetett növényzettel



Rusztikus téglakerítés mögött önmagát részben elrejtő, részben megmutató mozgalmas, izgalmas teksztűrájú tetőzettel, mégis nyugodtságot árasztó lakóépület, az utcai homlokzatsíktól hátrahúzott, árnyékban „rejtőzködő” garázskapuval. A kerítés téglá anyaga a házon is visszaköszön. Az épület homlokzati színezése vélhetően még nem befejezett.



Az építetők által közkedvelt laposabb, 25 fokos hajlásszögű tetőzetű épületek egyike, visszafogott színeivel és egyszerűsége révén illeszkedik az utcaképbe.



A tömör kerítés zárkózott jellegét oldja az épület falával összhangban levő meleg színe és a kerítés elé ültetett növényzet. A színek összhangja a tetőzet anyagának és az előkertben levő díszszilvafa színe között is megvan. A közterületen elhelyezett kövek és ültetett bokrok valószínűleg a vízvezető árok védelmét szolgálják.



Organikus építészeti stílus-ihletésű lakóház egyedi ablakokkal, ajtókkal, tetőzettel. Az épület színvilága, a fehér falak, a tetőzet színe, az extra formavilágú, várhatóan fehér, befejezés előtt álló kerítéssel együtt az eltérőség ellenére az épületet mégsem teszi kirívóvá környezetében.



Az előző organikus stílussal szemben ez a ház a „minimál art” jegyében egyszerű építészeti elemekkel adja meg a karaktert.

Új épületek a Naprózsa lakópark területéről



Az épület egyszerű, hagyományt idéző formáival, azzal harmóniában levő kerítésével kellemes településképi elem. A főhomlokzatra településképi és hagyományörzés szempontjából nem javasolhatóan elhelyezett garázskapu - világos színével - kedvezően beleolvad a homlokzati képbe.



A Naprózsa lakópark jellegzetes „mediterrán” épületeinek egyike

Új épületek a Forrás lakópark területéről



A földszinten „zárt erkély”, a tetőtér-beépítéshez kapcsolódóan a zárterkély vonalát követő terasz kiegyensúlyozott homlokzatot eredményez a hagyományos tetőkialakítás mellett.



Az építetők által jellemzően kedvelt laposabb hajlású tetőzet alatt nyugodt, egyszerű homlokzat jellemzi az épületet. A garázs fél szinttel lesüllyesztve, helyesen nem uralkodik a főhomlokzaton, a vízszintes, áttetsző, mégis takaró garázkapu mögött szinte nem is látszik.

Új épületek szétszórta a város foghíj területein és a város szélén



Hősök tere 2/2.



Iskola utca 44., kétfalakós családi ház



...és a város szélén, a Diófa-Homok utca térségében, beépült és beépítésre váró telkek

ZÁRTSORÚ JELLEGŰ BEÉPÍTÉSŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Dunavarsányban a
kisvárosias jellegű
telepítési forma csak kis
területeken alakult ki, de
jelen van: Kisvársányban
a Kossuth utca egyes
szakaszian, jelezve a
„városközponti”
elhelyezkedést és
funkciókat, elsősorban
utcakereszteződéseknél
kialakult, előkert nélküli
félig-zárt sorú beépítés
formájában (Kossuth
utca-Halász Lajosné
utca, Kossuth utca-
Árpád utca, Kossuth
utca-iskola utca sarok),
Nagyvársányban,
a Sport utcától délre
levő Petőfi lakótelep és
környezete, sorházas
jelleggel.



a Kossuth u és Halász Lajosné utca találkozási pontja - kisvárosi hangulat



...és a szemközti régi zárt sorú beépítés

Nagyvársányban:
más jellegű zárt sorú,
inkább sorházas
beépítésűnek
minősíthető lakóterület a
családi házas területek
szomszédságában
zárványszerűen
elhelyezkedő „Petőfi
lakótelep”





A zárt sorú
beépítés, az
épületeken
alkalmazott vidám
színek, az utcára
kitélepült üzletek,
az árnyékot adó
fák kisvárosi
hangulatot
eredményeznek a
Halász Lajosné
utca elején



ÜDÜLÉSI CÉLÚ TELEPÜLÉSRESZEK

A Kis-Dunamenti
üdülőterület távlati
településképi
látványa az 51-es út
felől a Duna-
partmenti galéria
erdős területekbe
ágyazottan, az
előtérben levő
szántóterületekkel, a
háttérben a Budai
hegyekkel – ki hinné,
hogy azok idáig
látszanak -
jellegzetes és
kellemes.



A magas fokú
beépítettség, a Kis-
Duna menti
közterületek
elépítettsége miatt
sajnálatosan a
vízparthoz való
lejutás szinte nem
lehetséges.
(A kiépített Kisduna
sétány ezt a hiányt
pótolja a Taksony
vezér-hídtól délre
levő Duna-parti
közterületi szakaszon
– lásd a
későbbiekben
dokumentált
fotókon)



Az üdülő területek
jellemzője az apró
telkek sűrű
beépítettsége,
általában
oldalhatáros
beépítéssel.
A volt
kavicsbányató, a
Petőfi tó körüli
beépítést kivéve, a
területek szerencsés
zöldbeágyazottsága
a beépítés
sűrűségét
településképi
szempontból enyhíti.





Hangulatos üdülőház, a fa és égetett téglák kombinációjával homlokzaton, hagyományos tetőformával, zsalugáterekkel, mindezzel összhangban levő fa kerítéssel

A Duna sor épületein a természetes anyagok alkalmazása, a fehér vakolt falak, az árnyékot biztosító tornácok vonzó ittléteket biztosítanak az üdülőknél, vagy itt lakóknak.

Az áttört kerítések pedig helyenként még a Kis-Duna felé amúgy nagyon hiányzó rálátást is lehetővé teszik az utcán arra járók számára.



Új, a hagyományos formákból kiinduló épület, egyedi ízekkel, megoldással.



Az építészeti hagyományokat újrafoglalmazó, árka-dos-tornác-os üdülő, vagy lakóház a Duna soron



Fent a Taksony-vezér híd, lent a Mami vendéglőtől a Taksony vezér híd lábág kialakított a Kisduna sétány



a vízhez való lejutáson és látványon kívül pihenőhelyeket biztosít,



miközben a sétányon táblákra kihelyett tájékoztató a Kisduna vízi és növényvilágát ismerteti,...



A partmenti üdülőházaktól funkciója révén érthetően különböző megjelenésű Mami vendéglő és fogadó a Kis-Dunán, teraszáról és a stégről és a Taksony felé nyíló kilátással

REKREÁCIÓS ÉS SPORTOLÁSI CÉLÚ TELEPÜLÉSRÉSZEK, NAGYRÉSZT TAVAS TERÜLETEK



A volt kavicsbánya-tavak szabadidős és rekreációs felhasználása egyre nagyobb ütemben tért nyer.



mindez öröndetes, hiszen a korábban elhagyatott területek az ésszerű területhasználat mellett rendezett, vonzó településképet is eredményeznek.



A közelmúltban, a volt kavicsbányára települt horgász-telep növényzete még fiatal, de reményteljes kezdet a kívánatos zöldbeágyazott településkép kialakulásához, amihez a vízpartokon honos növényzet telepítése lenne kívánatos.

Volt kavics-
bányatóra települt a
közkedvelt vízpark és
Rukkel strand



...vízi csúszdával...



...és természeti környezettel...

A kavicsbánya-térség
tervezett gyűjtő út
hálózatának egyik
nyomvonala a terület
karakteréhez
megfelelően
alkalmazott, átlátást
biztosító kerítéssel
lekerített horgásztó
mellett



IPARI TELEPÜLÉSRESZEK

A nagy alapterületet és tömeget igénylő ipari funkciók megfelelő településképi szempontú megoldásai különösen az 51-es út menti utcaképben fontos, megoldandó feladat.

Az 51-es főút mentén kialakult, és tervezett ipari területek karakteres településképi elemek, különös tekintettel a nagy kiterjedésű Dunavarsányi Ipari Parkra.



A FémAlk Fémöntészeti és Alkatrészgyártó Zrt. csarnoképülete....



Procap Duna Ipari Zrt.



....és látványos, igényes fejjépület-megoldása

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TELEPÜLÉSRÉSZEK

A gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek nyilvánvalóan nagyrészt az 51-es és 510-es utak mentén települtek és további letelepülni szándékozó létesítmények számára ott tervezettek.



Vner-Pack Kft., csomagolóanyag gyártócsarnoka az 51-es és 510-es utak találkozásánál rendezett településképi ipari látvány



Kisvársány településrész környezetében működő „mézüzem” fehér lapostetős csarnoképületeit a különböző nagyságú épülettömegek alkalmazása és íves fedésű csarnok és előtető teszi változatosabbá

A város területén szétszórtan kialakult, jellegzetesen zöldbeágyazott korábbi TSZ-ek és egyéb majorságok jellegzetes településképi elemek Dunavarsány területén. A MAGDEPO telephely erdővel körülvéve alig észrevehető gazdasági létesítmény Nagyvársány külterületén.



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK, EGYÉB TERÜLETEK

Mező- és erdőgazdasági külterületi területek, a mezőgazdasági területek esetében kisebb részben nagytávlatban, a Településszerkezeti Tervben más területhasználatra kijelölve.

Jellegzetességét az adottságok meghatározzák: hol síksági, erdőfoltokkal tagolt szántó- és gyepterületek néhol vízfelületekkel, másutt homokdombokra települt ligetes, árnyékos területek.



Kisvarsány és Nagyvarsány településrészeket összekötő, jellegzetes emberbarát környezet



Kisvarsányi fogadó látvány és üdvözlő



Nagyvarsány a Kis-Duna felől az 51-es főút menti jellegzetes szántók előterében



A sík terpen kívül azért enyhe lankák is vannak, melyet az erdők szokuettje ai jelez

A TÖRTÉNETI, AZ ÚJ BEÉPÍTÉSŰ ÉS TÁVLATBAN BEÉPÜLŐ TELEPÜLÉSRÉSZEKRE, A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások, építészeti útmutató (általános ajánlások a hagyományos és új beépítésű, illetve a majdani távlati lakó-, intézmény-, üdülő- és rekreációs karakterű területekre vonatkozóan, beleértve a beépítésre nem szánt területeken a lehetséges beépítéseket illetően is)

Mint ahogyan a „Történeti településrészek” fejezetben leírtuk, Dunavarsányban a „Történeti településrészként” egyrészt a történelmileg előbb kialakult Nagyvarsány, annak is a Sport utca és a Völgy utca közötti részét, másrészt a Budapest-Belgrád vasútvonal kiépítését követően a vasút mentén, annak mindkét oldalán kialakult és továbbfejlődött Kisvarsány településrészt neveztük meg. E területeken csak egy-egy telken találunk régi, karakteres épületet, minden egyéb területén az egymást időben követő korok különböző stílusú - sátoztetős, majd nyugati, osztrák stílust utánzó, végül mediterrán stílusúnak nevezhető irányzatok szerint épült - épületek területileg nem lehatároltan, hanem területileg vegyesen létesültek.

Mindkét városrész településszerkezetére jellemző a sakkáblaszzerű, szabályos telekrendszer és utcahálózat. A területlehatárolásnál a „történeti településrész” fogalmánál tehát elsősorban a terület beépítése, kialakulás időbeliségét és nem településszerkezeti és ahhoz kapcsolódóan a beépítések jellemzőit, karakterét kell érteni. A történeti településrészekként megjelölt területek, az új beépítésű és távlatban várhatóan beépülő területek nem különböznek sem településszerkezetben, sem a lakosság részéről jelentkező építési igény-stílusok tekintetében, így mindhárom területre vonatkozóan általánosan lehet megfogalmazni a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokat, az építészeti útmutatót.

Arra a kérdésre, mitől szép egy lakóház, nem lehet egy mondatban válaszolni. Neves építészek és filozófusok a különféle megközelítések ellenére egyetértenek azonban abban, hogy a közhiedelemmel ellentétben, a szépség nem szubjektív, nem részrehajló. Szép az, ami érdek nélkül tetszik, mondja Kant. A szépség sokféle lehet. Borainkról sem mondhatjuk, hogy a vörösbor jó, a fehér nem. Tudva, hogy bizonyos alkalmakhoz, ételekhez jobban illik a vörös, mondhatjuk, hogy mi a rozét szeretjük.

Ez a fejezet nem kíván egyoldalúan állást foglalni az építészeti, településképi szép fogalmát illetően, leszűkíteni a lehetőségeket, viszont bemutatni kívánja, hogy milyen irányt követhetünk az adott helyre megfelelő harmonikus, megnyugtató településkép, utcakép kialakítása érdekében.

TEREPALAKÍTÁS

Dunavarsány beépített területei alapvetően sík területen fekszenek. Némi terepváltozatosság csak Nagyvarsány belterületétől északra levő lígetes-erdős, beépítésre nem szánt külterületen van, valamint Nagyvarsányban a Szent Vendel templom szűken vett környékén van.

Ezek a területeken ajánlott a ház részleges bevágása a terepbe, az épületek építészeti eszközökkel történő terepbe illesztése, építészeti tömegformálása, így az épület kapcsolata a környezetével kedvezően ideális, a földmunka minimális lesz.

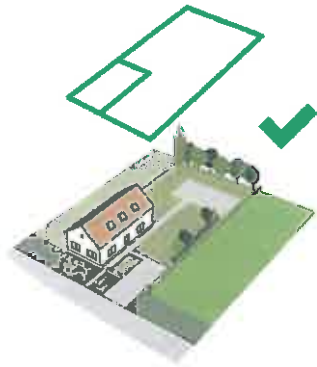
TELEPÍTÉS

Dunavarsányban a családi házak telepítése alapvetően oldalhatáron álló, az új beépítésű területek részeken nagyrészt szabadonálló az Építési Szabályzat előírásaival szinkronban.

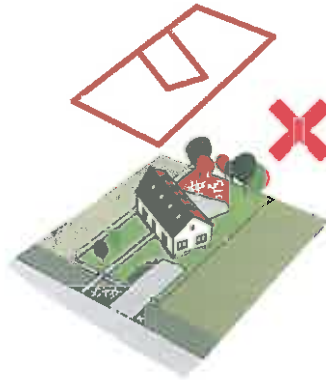
Bár az épületek telken belüli elhelyezkedése a város kialakult beépítésű részén alapvetően oldalhatáronálló, de ugyanakkor az épületek tetőgerince nem egyértelműen utcára merőleges rendszerű, hanem vegyes, azaz hol utcára merőleges, hol az utcával párhuzamos irányú, ezért sem a hagyományos beépítésű, sem az új beépítésű területeken az Építési Szabályzat nem rendelkezik a tetőgerincek irányáról, csak az illeszkedés szükségére szabályoz e tekintetben.

Az indokolatlanul 5 m-es előkertnél nagyobb mértékben hátrahúzott családi ház építése nem javasolt, annál is inkább, mert az Építési Szabályzat szerint az új beépítéseknél az előkert mérete 5 m, az egyéb területeken a szomszédos beépítések előkertjéhez igazítandó.

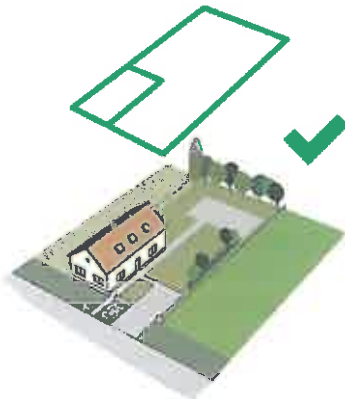
A házak a telek tájolás szerinti kedvezőtlenebb oldalhatárán állnak, szabadonálló beépítés esetén a kisebb oldalkert ezen oldalra helyezendő, így a ház mögött és mellett növényzettel határolva kialakítható a védett kert.



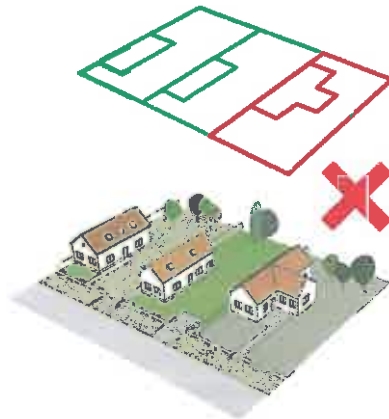
Az épület lehelyezése a telekhatárral párhuzamosan ésszerű és javasolt



Nem javasolt elhelyezési mód



Az előkert az Építési Szabályzat előírásainak megfelelően új beépítésű területeken 5 m, kialakult beépítés esetén a szomszédos beépítéshez illeszkedő



Indokolatlanul „hátratólt” építési vonal, nagyobb előkert nem elfogadható, a településkép, az utcakép rendezetlenségét eredményezné

MAGASSÁG

Falusias



A meglévő családiházak magassága közel azonos,...



...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal kell épülnie

Kertvárosias



A meglévő családiházak magassága közel azonos, ...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal kell épülnie

Kisvárosias



A meglévő házak magassága közel azonos,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló magassággal kell épülnie

TETŐHAJLÁSSZÖG

Falusias és kertvárosias



A meglévő házak tetőhajlásszöge közel azonos,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülnie,
az Építési Szabályzat szerinti 25-45 fok közötti hajlásszöggel

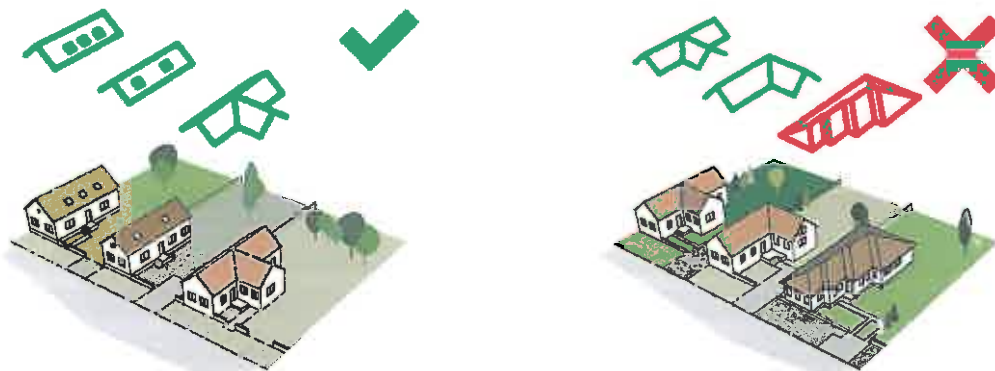
Kisvárosi



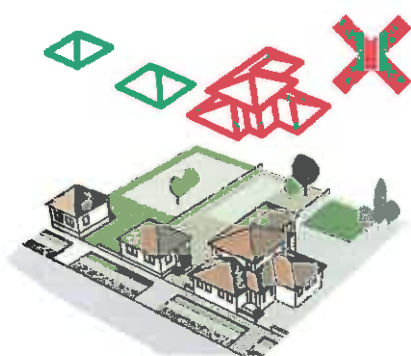
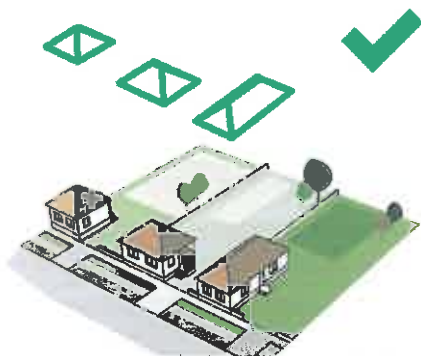
A meglévő házak tetőhajlásszöge közel azonos,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonló tetőhajlásszöggel kell épülnie

TETŐFORMA

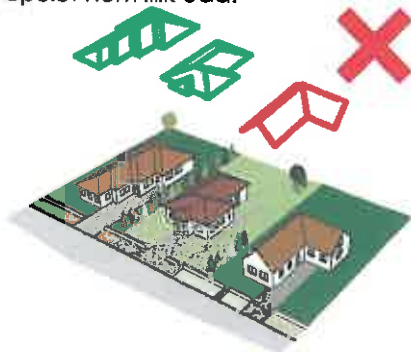
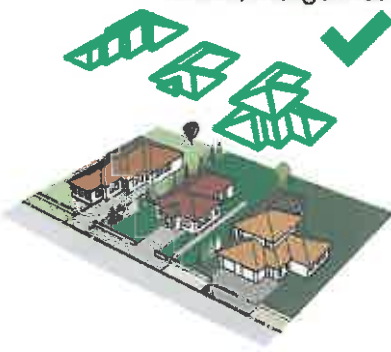
Falusias, kertvárosias, kisvárosi lakóterületeken, intézmény-, üdülő- és rekreációs területeken



Az egyszerű tetőformájú házak közé egyszerű, nem tördelt, mozgalmatlan tetőformájú épület illik.



A meglévő házak tetőformája egyszerű,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak hasonlóan egyszerűnek kell lennie,
tördelt, mozgalmas tetőformájú épület nem illik oda.



A meglévő házak tetőformája tördelt, mozgalmas,...
...a meglévő épületek közé épülő új háznak közé mozgalmasabb tetőformájú épület illik.

SZÍNEK

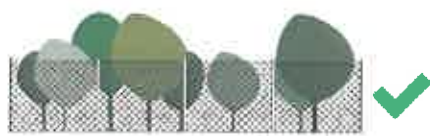
Falusias, kertvárosias, kisvárosi lakóterületeken, intézmény-, üdülő- és rekreációs területeken



Az új épületek építésekor, meglévők átépítésekor a meglévő épületek színvilágához való
illeszkedés ajánlott, nem fogadható el a feltűnő és kirívó színhasználat, a rikító színű
fémlemezfedés és burkolat

KERÍTÉSÉPÍTÉS

Falusias, kertvárosias, kisvárosi lakóterületeken, intézmény-, üdülő- és rekreációs területeken



Áttört kerítések létesítése kívánatos, szemben a tömör és nem átlátható kerítéssel szemben a településkép
érvényesülése, a tömör kerítés falanszter jellegű utcaképe kiközösítő közösségi érzetnek elkerülése érdekében

Ajánlások a gazdasági karakterű területeken

Ezeken a területeken az ipari táj épített elemei jelennek meg (lásd az előző, a különböző településrészeket bemutató fejezetet), ahol természetesen elsődleges építési, tervezési szempont a gazdasági funkciók teljesítésére. Az épületek alakja, alapterületi és magassági nagysága elsősorban a logisztikai és termelési igényektől függ, ami mellett a városképi megjelenés sokszor háttérbe szorul. A cél településképi szempontból, hogy az alapvető elváráson túl a gazdasági területen és környezetükben is általánossá váljon az értékes, minőségi épített és táji környezet kialakítása. Mindez odafigyelő tervezési munkával, a lehetőségeken belül oldottabb tömegformálással, a kiszolgáló funkciók, pl. irodai épületrészek megkülönböztetett, igényes építészeti arculattal, homlokzatképzéssel és anyaghasználattal valósuljanak meg.



Szép településképi elem a Dunavarsányi Ipari Parkban a FémAlk Zrt. ipari épülete, az egyszerű ipari „doboz” izgalmas és igényes sarokmegoldással üveg és lamellás felületekkel és fásított környezettel „megbolondítva”

Ajánlások a beépítésre nem szánt egyéb karakterű területen a mezőgazdasági területekhez

A mezőgazdasági területeken jellemzően az adott terület művelési ágához kötődő növénytermesztés és állattartás, illetve az ezekkel kapcsolatos termékek feldolgozását szolgáló építmények létesülhetnek.

A mezőgazdasági területeken az előírások szerint megfelelő nagyobb telkeken nem kizárt a lakóépületek megjelenése sem a mezőgazdasági üzemi létesítmények mellett. Míg a lakóépületek formai és településképi megjelenését a hatályos építési, településképi rendelkezések alapvetően meghatározzák, az üzemi létesítmények esetében ezen felül a technológiai igények is befolyásolják az épületek megjelenését az azt körülvevő természeti tájban, ezért településképi szempontból különösen fontos az épületeknek növényzettel való megfelelő körülvétele, tájbaillesztése.

Ajánlások a beépítésre nem szánt egyéb karakterű területen az erdőterületekhez

Az erdőterületeken az elhelyezhető létesítményeket az erdők rendeltetése határozza meg. Amennyiben az lehetővé teszi épületek létesítését, településképi szempontból az általános épületkialakítás ajánlásai a mérvadók, különös tekintettel kiegészítve azt a tájbaillesztés és a növényzettel való megfelelő kapcsolat követelményeivel.

TORNÁCOK

A népi építészet egyik könnyen felismerhető, jellegzetes eleme az épület hossz tengelye mentén végigfutó oszlopos, vagy alátámasztás nélküli tornác. A tornác az a folyosószerű, fedett, félig nyitott tér, amely átmenetet képez a ház és a kert között. Nyáron kiváló árnyékot ad, télen viszont megfelelő tájolás mellett nem állja útját az alacsonyan bevetülő napsugaraknak. Véd az esőtől, hőtől, forróságtól.

A tornác szép példái Dunavarsányban is fennmaradtak, lásd az itt mellékelt épületeket. A tornácok, mint átmeneti - „külsőbelső” terek készülhetnek az épület anyagából, téglából, de akár fából is.

A tornác kialakítására, elhelyezkedésére is számos részleteiben eltérő megoldás lehetséges. Az arányos, tornácos épületek sora karakteres utcaképet mutat, mely erősíti a település egységes arculatát és identitását.

Új épület tornáckialakításával és újszerű átgondolásával tovább vihetjük e hagyományt új otthonunkba.



Nagyvarsány, Alkotmány utca 1., faoszlopos tornáccal és a kerítéskapuban éber, fehér pulikutyával....



Kisvarsány, Iskola utca 51., téglaoszlopos tornác





Nagyvarsány, Templom utca 31., alátámasztás nélküli tornác, kibővített fedett pihenőhellyel, grillel



Nagyvarsány, Templom utca 5., szépen megőrzött hagyományos tornácos lakóház



Nagyvarsány, Templom utca 29., kivételes példa az íves kialakítású tornác, az utcai bajárata ablakkal beépítve

ABLAKOK

A településkarakteret, az épületek megjelenését és hangulatát a nyílászárók jelentős mértékben befolyásolják. A zárt épülettömegből így nyitunk a külvilág felé, ezért nem mindegy milyen módon tesszük ezt. Új ház építéskor érdemes körüljárni a környéket és ihletet meríteni azokból, hogy az otthonunk minél jobban illeszkedjen a környezetébe.

Az oldalhatáronálló régi fésűs beépítésű épületek homlokzati jellemzője a szimmetrikus, kétablakos, elrendezés, a későbbi polgárházaknál háromosztatú ablakok jelentek meg. A hagyományos nyíláskialakításra a fennmaradt régi épületeken jellemző a hosszanti irányulású, keskenyebb ablakforma. Ezt a tendenciát a mai épületeken is újra felfedezhetjük.



Új lakóépületek ablakai



az új Városháza sarokbástyájának hosszúkás ablakai szigorú rendbe foglaltak



régi „hosszúház” jellemző ablakai a homlokzaton



polgárház háromosztatú ablaka, finoman ívelt osztóbordázattal



régi épületek hagyományos ablakai



...Nagyvarsányban...



...az álló, hosszúkás ablakrend az általános iskola új épületén a rendezettséget jelképezi, az építészeti eszközökkel és ablakkialakítással, eldőtől, tetőzettel hangsúlyozott kapuzat a főbejáratot emeli ki.



Üdülőépület egyszerű ablaka, de muskátlival



régi és új ablakformák a nagyvarsányi óvoda épületén...és tetőéri ablakok egy kisvarsányi lakóházon...



a Városháza Dísztermének eget visszatükröző
ablakrendszere



a lakóház „szemei, orra” a lakóház egymással, de
még a kerítés vonalával is összhangban levő extra
nyílászárói

AJTÓK, KAPUK



...régí ház, újrafogalmazott, de a betekintést megengedő magasságú porta-kapuja...



...régmúltat idéző, hangulatos, mívés kovácsoltvas kapu...



...egyszerű, de muskátlival üdvözlő, hazaváró fém kapu...



a Nagyvársányi, dombra épült Vendel templom lépcsőzettel, növényzettel „kiemelt” külső felvezető kapuja, feljárója



árnyékoló előtetővel és növényzettel védett, díszített bejáratok lakóépületen és a Városháza épületén, a dolgozói mellékbejáratnál



Az utcára néző garázkapu képét oldó tulipános, lágy íves faragott fakapu, két oldalon, az oszlopokon madáretetővel, a közterületen virágültetésekkel, a természetet lopja a településképi látványba...



...és mindez folytatódik a kerítés talán emberi lényt jelképező, mives fa kapubejáratán, illetve kerítésén.



Utcai, betekintést engedő egyszerű, szép fém kerítéskapu, mögötte a lépcső felett épület ejárati kapu, közötté a fotózás miatt rögtön felpattanó figyelő őrszem...
...a postaláda és cégfeliratok harmonikus rencben...

HOMLOKZATKÉPZÉS, ANYAGHASZNÁLAT

Az épületeink burkolása, vakolatának színezése, megmunkálása jelentős településképi hatást jelenthet, használjuk bátran ezt a környezetalakító eszközt is, de figyeljünk a végső összképre! A túldíszített, túlszínezett épület hamar unalmassá válhat és zavaróan hat a nyugodt településképből. A jól megválasztott burkolat, a természetes kőburkolat, téglaburkolat, fehér vakolt homlokzat, stb. természetesen nem csak a településképi megjelenést befolyásolja, hanem alapvetően az épület védelmét szolgálja. Az alábbi példák magukért beszélnek...





Az új Városháza harmonikus anyaghasználatú utcai homlokzatai: fehér falfelületek, téglá, hagyományos cserép, barna fa ablakok és fadísztések. A sarokbástyán alkalmazott téglaburkolat, a hosszanti pillérek és ablakosztások az időtállóságot és az erőt jelentik burkolat (építész: Horváth Zoltán).



RÉSZLETEK

Az egyszerű, de igényes és ésszerűen kigondolt, szépen megépített részletek gazdagíthatják az épületek megjelenését. Egy-egy burkolat, eresz, tetőcsatlakozás, párkánymegoldás minőségi kialakítása és anyaghasználata díszítő elemként működik. Az öncélú, túlzó díszítőelemek kerülése viszont javasolt.



A nagyvarsányi Sport utca 49. számú lakóház, 1912-ben épült „hosszúház” hátsó traktusában épületbővítéssel történt példaértékű felújításának részletei, harmóniában levő természetes anyagokkal és részmegoldásokkal, növényzettel





Dunavarsány új Városházája humánus belső udvarának összhangban levő anyaghasználatú részletei és rendezett, szép kertje (építész: Horváth Zoltán)



KERÍTÉSEK, TÉRFALAK

Házaink kiegészíthő a kerítések, lámpák, árnyékolók, postaládák, korlátok, melyek aktívan alakítják a végső látható képet, hangulatot.

A kerítés egyszerre teremt kapcsolatot a közterülettel, ugyanakkor elválasztja azt az ingatlantól. Térfalat képez, mely lehet tömör, félig tömör, ha magánéletünket szeretnénk elrejteni, de lehet áttört, átlátható is, ami az utcakép egységes látványát engedi érvényesülni, és a közösségi érzet megnyilvánulását is biztosítja.

A történeti településrészekben jellemzően fa vagy kovácsoltvas kerítésekkel találkozhatunk, így jól látszódik az előkert és az épülethomlokzat.

Elődeink fa- és fémmunkái csodálatosak, formakincsük időtálló, az alkalmazott anyag szépen öregszik és a mai kor ízlésébe is beillik.

A kertkapu a megérkezés, fogadás kiemelt pontja. A kertkapu és a gépkocsi kapu kialakításakor illeszkedjünk a kerítéshez és az épülethez. A kapu legyen hangsúlyos, de ne hivatkozó.



Jó példa a kerítés és a közterület különleges kapcsolatára: a kerítés csak részben enged betekintést a növényzettel takart előkertbe, ugyanakkor az utcára kihelyezett kispad és a közterületre ültetett fa és bokrok a nyilvánosság, a közösségi élet igényét is jelzi.



a finom fém pálcás régi kerítés, milyen szép és egyszerű kerítés, engedi láttatni a régi keretezett ablakot, homlokzati tagozatot



a repkénnyel befuttatott kerítés a magánszféra elrejtését segíti, erősíti a növényzet humanizáló szerepét az utcaképből

a régi fehér tömör kerítés keménységét lágyítja a vadszőlő falat borító ágai és a kerítés mögötti, feletti növényzet falra vetülő árnyéka



az egyszerű, természetes
fadarabokból készült kerítés
„félíg áteresztve” a
tekintetet, engedi sejtetni a
szép kertet



az oszlopok közötti pálcás,
finoman ívelt fémkerítés
engedi a kert és közterület
látványi kapcsolatát
érvényesülni



a borostyánnal befuttatott
viszonylag alacsonyabb
drótkerítés engedi látni az
igen szépen felújított régi,
1912-ből való házat és a
szép kertjét





Zárkózó kerítés
üdülőterületen



Kerítés szép példája beépítésre nem szánt külterületen

az előkertbe sűrűn ültetett növényzet, még ha nem is tömör a kerítés, az ott lakók kívánsága szerint, kizárja, vagy erősen korlátozza a külső szemlélőt betekinteni a magánszférába



a fentiekkel szemben ez a különleges, faragott tulipános fakerítés, bár csak kis mértékben áttört, látni enged a népies ihletésű házat



KERTEK

A kert az épített környezet része, hiszen ez is az életünk helyszíne, annak szabad térré kiterjesztett közege, amely akkor tölti be szerepét, ha harmonikus egységet képez az épülettel, amelyhez tartozik.

A kert teremti meg a kapcsolatot a természettel, annak változása tetten érhető benne, hiszen minden évszakban más-más arcát mutatja. Az évszakonként változó látványát ezen kívül változatos növényalkalmazással még többfélévé tehetjük.

A kerti legyen bensőséges kialakítású, használatát, „helyiségeit” és azok kapcsolatát a lakóépülettel és az egyéb kerti építményekkel, esetleg garázzsal ugyanúgy meg kell tervezni, akár egy épületét, célszerű ezért ezt a feladatot szakemberre bízni.

A tájtervező és kertész szakemberek véleménye szerint a tájidegen és falszerűen teleptett tuják és fenyőfélék alkalmazása kerülendő, helyette lombhullató honos fák ültetése javasolt, amik nem takarják falanszterszerűen a telek többi részét, az épületet.

Mindez az útmutatás azonban a lakosság részéről a városban járva- kelve, érzékelhetően nemigen elfogadott.



Templom utcai kerti idill...



A zeneiskola buja kertje



Az ápolott kertek gazdái a csatlakozó közterületeket is gondozzák, ápolják, kertjük „kifolyik” a közterületre is, azt rendezetté, településképi szempontból igencsak kívánatosá varázsolva.

A kertek kialakításakor nemcsak táji környezetét kell megismerni a településnek, de az épített környezetet, azok adottságait is. A növényzet és a kert burkolt felületeinek és a növényvel telepítendő részeinek kialakítása során az épületek homlokzati kialakítását, a nyílászárók elhelyezkedését, a kiszolgáló, kevésbé mutatós építmények takarását, az épületet kiszolgáló funkciókat - bejárat, garázs - és a kertben elvárt különböző funkciók teljesítésének igényét - pl. grillező hely, esőtető - kell figyelembe venni.



A csak kicsit bekukucskálni engedő, mókás kerítés és kapuzat mögött szép kertet sejtünk a Búza utcában...



A zeneiskola kerlje, régi nagy fákkal és persze a kert mélyén épült szép régi épület különleges színfoltja a városközpontnak.

A kerti építmények lehetőleg a főépülettel azonos, vagy azokkal harmonizáló építőanyagokból épüljenek. Igaz ez a pergolák, növényrácsok, gépkocsibeállók, kukatárolók esetében is.

A burkolatok könnyen felújítható, vízteresztőek legyenek.

A változatos növényhasználattal elkerülhetjük az egysíkúságot. A változatosság kialakításában hozzájárulhatnak a pihenő kerteken túl szintén szerepet játszhatnak a gondozott veteményes kertek és a gyümölcsösök.



A Sport utcai régi, felújított, kibővített „hosszúházhoz” fedett ámbituson 57 kívül gondozott kert is tartozik.

A KÖZTERÜLETEK TELEPÜLÉSKÉPI ÚTMUTATÓJA

UTCÁK



A településkép javításához a rendezett közterületek kialakítása látványosan járul hozzá. A zöld és virágos utcák, gondozott, terek nagyon fontos hozzátartozói az élhető, barátságos, szerethető, esztétikus településképnek. A helyiek számára az utcák megszokott fasorai legendás tartozéka a településrészeknek. A cél egyértelműen ezek megőrzése, fenntartása, és újabbak létesítése.



A Forrás lakópark utcái

Nagyon fontos tényező az infrastruktúrahálózatok megfelelő, tervezett kiépítése, a légvezetékek földkábelekbe helyezése, a városközponti területeken a zárt csapadékvíz-elvezetés megoldása. Sajnos ezek költséges beavatkozások, de végső célként kitűzni megvalósításukat mindenképpen szükséges, mert ez előfeltétele a valóban rendezett utcaképnek.



A fasorok kiemelik a város fő útvonalait, irányítják a tekintetet.

A fasorok telepítésekor ügyelni kell arra, hogy a fák megfelelő távolságra kerüljenek egymástól figyelembe véve a végleges méretüket, olyan fajokat alkalmazzunk, melyek nem nőnek bele a még esetlegesen meglevő légvezetékekbe, közművezetékekbe, akadályozva a biztonságos közlekedést.



a Taksonyi úti kanyarban, Taksony felől érkező, az út tengelyében levő nyárfák jellegzetes településképi elem



A vízvezető árok kialakítása a Nyugati lakóparkban, illetve az utcai vízvezetés megoldása enyhe lejtésű részével a Bem utcában

A Vasút soron, a vasút menti, hosszan elnyúló szépen gondozott, mindig szeméttmentes zöldsáv, fasorral, virágágyásokkal nagy értékű, jellegzetes városképi elem, az út jobboldalán levő lakóterületi beépítés zöldbeágyazott „arccal” és településképi szempontból szerencsésen nem hátsókertekkel néz a vasút felé



KÖZTEREK, KÖZPARKOK, KÖZKERTEK

A közösségi szabadterek azok a találkozási pontok, ahol a településhez, településrészhez és a helyi közösséghez tartozásunkat a természethez kapcsolódva, szabadabban élhetjük meg.

A teresedések kialakításakor fontos felmérni a használók várható szokásait, a használók számát, a használat időszakait, jellegét.

A megfelelő mennyiségű és minőségű terület szükséges biztosítani a tevékenységekhez és a közlekedéshez.

A növényfajok megválasztása és ültetése során azok térigényét is figyelembe kell venni, számolva növekedésükkel, egymásra árnyékolásukkal.

Alapvető szükséglet a megfelelő térformálás. A térformálásban kerüljük a hegyesszögeket, a befogadó, átölelő térformákat részesítsük előnyben.

„Rétegek”:
út, virágok, téglakerítés, kert,
bujá növényzettel, fákkal



a Dunavarsányi '56-osok tere több nézőpontból, jó példa a kívánatos befogadó, átölelő térformálásra



A teret határoló, idős fekete fenyők jellegzetes elemei a térenek





a Kisduna sétány vízre kitekintő látványa pótolja a Duna és Sziget soron elépült vízparti élményt



Duna sor ritkaságszámba menő „nyiladék-látványa” a Kis-Dunára



...a Kisduna sétány pihenőpontjai a tájvédelmi terület állat- és növényvilágát ismertető oktatási táblákkal...



Játszóter Kisvarsányban



...árnyas és napsütötte és pihenőpadokkal...



A gondozott Trianon emlékpark részletei: emlék-kopjafák, emlékezést szolgáló harangtorony és az egykori 64 vármegyét jelképező emlékmű, Nagymagyarországot felmutató emléktábla



Boldog Gizella és Imre a Szent István téren



...és játszótér a tér félreeső sarkában, faszervezetű játékelemekkel



a Hősök tere az I. és a II. világháborús emlékművel (szobrász: Györfi Sándor, Munkácsy díjas)



AJÁNLÁSOK

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN, EGYÉB TERÜLETEN

a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlások: építészeti útmutató



...régi major, fákkal körülvéve...

A beépítésre nem szánt külterületen is a hatályos rendeletek - Építési Szabályzat és Településképi rendelet - betartandó előírásai a mérvadóak.

A külterületi táji környezetben fokozott követelmény a tájbaillesztés, azaz az építmények és a létesítményeknek 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.



.....a szántóterületen túl horgásztó és a partját kísérő, védelemre érdemes fasor...



...a homokbuckákra települt, zöldbeégyazott lovarda különleges színfoltja az egyébként alapvetően sík városnak a telekhatárt csak jelző, fakesztítés a természeti táj érvényesülését biztosítja



a volt kavicsbányák környezetbarát rekreációs fejlesztése magánbefektetők kezdeményezésével egyre nagyobb mértékben halad, erősítve, segítve Dunavarsány turisztikai szerepét is, mely során ...



...fontos cél az épített elemek tájbaillesztése mellett a természeti környezet jellegének megőrzése, fenntartása, a tóparti területeken a tavi területekre jellemző, vízparton honos növényzet telepítése...



...pihenő, horgász ház fákkal körülvéve...



...egészen friss, új szálláslehetőségek, szálláskínálat a horgásztavak partján

(épületek, építészeti részletek)

A Kézikönyv számos példát, színes képet mutat be a város területén megvalósult épületekről, mely képekhez kommentált szövegek, értelmezések és építészeti szempontok alapján a kívánt cél, az egységes és kívánatos településképp megőrizhető, illetve kialakulhat.

Az előző fejezetekben bemutatott épületfotókon a „jó példákat” igyekeztünk bemutatni, ha némelyik épületen volt is még vitatható, megoldatlan, vagy nem tökéletes, az egészhez illő építészeti elem, de alapvetően követhető, követendő példának tekinthetjük azokat. Így előfordulhat, nem véletlenül, hogy a már bemutatott épület, vagy épületrész, netán növényzet, kertrészlet, stb. fotója ebben a fejezetben ismét feltűnik.

Ebbe a fejezetbe a lakosság részéről is várjuk az olyan beküldött épületfotókat, melyeket bizonyos szempontok alapján a lakosság is példaértékűnek ítél meg. Amennyiben a beküldött kép a felelős szakmai értékelésen is megállja a helyét, úgy a kép bekerülhet a Kézikönyv ezen fejezetébe, mint „jó példa”. A Kézikönyv tartalma évente lesz felülvizsgálva, frissítve, kibővítve a beérkezett javaslatokkal.



Sport utca 49., az 1912-ben épült „hosszúház” felújítása - a ház mai igények szerinti kibővítésével – példaértékű. Az újra fogalmazott építészeti elemek, formai megoldások beleolvadnak a régiekhez, egységes egészet alkotva.



Templom utca 29., az 1920-as években épült ház a felújításakor megtartották eredetiségét, formajegyeit, ablakait, szín- és anyaghasználatát.



A Hősök terén épült új ház anyaghasználatával, homlokzataival, tömegformáival a Balaton-felvidék ízeit idézi, mégis, beilleszthető a városképbe, még a településképi szempontból nem kívánatos, utcára néző garázkapu ellenére is



A Nyugati lakóparkban - és egyebütt is épült - 4 lakásos ház egyszerű, ismétlődő formáival, így mozgalmatlan tömegével, az épülettel harmóniában levő kerítésével kellemes településképi látvány



Lekerekített formák, természetes anyagok a Tömösvány utcai lakóházon



...tetők, falak, épülettömegek találkozása...



A gyógyszerárépületén alkalmazott téglaburkolat és színe, az ablakoztás szigorú rendje a funkció komolyságának megnyilvánulásai



A nagyvarsányi óvoda bejáratának játékossága, ugyanakkor sejtelmessége, mesebelisége a gyermekek világát jól követi



Az épületbővítéssel felújított régi parasztház fedett terasza szellemes, finom, alig észrevehető, tető-vízvezetési megoldását érdemes alkalmazni!

A Kossuth Lajos utca 44.,
az előkertől hátrahelyezett
garázselhelyezés
elfogadható megoldást
ad a településképi
szempontból problémás
utcai homlokzati
elhelyezésű
garázskérdésre



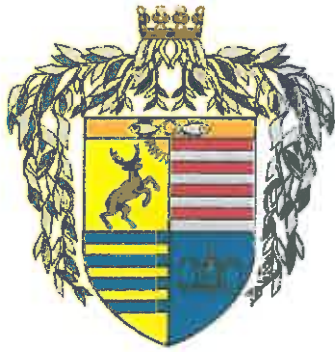
A Diófa utca 17. szám
alatti új épület
visszafogott, de az
utcaképi homlokzatán a
régi polgárházaknál
látott, újrafogalmazott
„zárterkélyel” kicsit mégis
megmozgatott
tömegével kedvező
utcaképi elem

Az Városháza új épülete, részletei és az épület madártávlatból
(tervező: Horváth Zoltán, többszörös Pest Megyei Építészeti Nívódíjas építész,
Triskell Épülettervező Kft.)

A Városháza új épülete korábbi helyén, Dunavarsány főutcáján, a Kossuth Lajos utcában épült fel. Az épület helyi jelentőségét a szemben levő, korábban kialakított Varsányi 56-osok tere, az ott elhelyezett emlékmű és az a körül kialakított közösségi tér hangsúlyozza.



Az „U” alaprajzú épület alapvetően földszintes, a főutcai fronton tetőtérbeépítéssel, Dunavarsány építési, településképi hagyományaihoz, emberi léptékéhez igazodóan. A Kossuth Lajos utca és az Árpád utca sarkán, téglaburkolatos, magasabb, bástyaszerűen kiemelt hangsúlyos építmény foglalja magába a főbejáratot és épületen belül a lépcsőházat. Az U alaprajz belső kontúrja mentén, az udvarra néző belső folyosóra vannak az irodák felfűzve. Az udvar közepén a testületi ülések és egyéb városi események színtere, a Díszterem is erről a folyosóról nyílik. A Városháza előtt csillapított forgalom haladhat csak át, segítve a tér és a ház összetartozását.



A belső kertre néző „kerengő” a kertre nyíló faablakaival és ajtókkal a népi tornácok hangulatát idézi, reflektálva a hagyományokra – betekintés a déli udvarrészbe



És az északi udvarrészbe



A Díszterem bevilágító ablakai



Visszapillantás az északi udvari szárny tornáca felől a déli felé

(sajátos építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezések)

A településképhez, utcaképhez a hirdetőtáblák, reklámfelületek, cégérek ugyanúgy hozzátartoznak, mint az épületek, vagy a növényzet. Céljuk a figyelemfelkeltés, a tájékoztatás, ugyanakkor nem szabad, hogy az utcaképet zavarossá, csúnyává tegyék. A reklám alapfunkciójából adódóan lehet kihívó, de ne legyen kirívó!

A reklámok, hirdetések elhelyezésénél alkalmazkodjunk az épület építészeti karakteréhez, melyen a hirdetés megjelenik, illetve tartsuk szem előtt a szomszédos épületek, illetve az utcakép egészét meghatározó hirdetőfelületek stílusát is, amennyiben az környezetében nem zavaró. Ajánlatos az épületen a betűgrafikaként megjelenő feliratok használata, a háromdimenziós, tipográfailag igényes kiírás a homlokzatok építészeti elemeihez, tagozataihoz könnyebben alkalmazhatók, mint a táblákra sűrített reklámfeliratok.

A reklám- és hirdetőfelületek méretére és kialakítására vonatkozó alapszabály szerint a jellemzően gyalogos- és kerékpárforgalmú, lassabb autósforgalmú területeken a kisebb feliratok, a nagyobb forgalmú utakon a nagyobb felületű reklámok elhelyezése az ésszerűek és helyénvalóak.

(Az itt bemutatott reklámok, reklámhordozók, cégérek a településképi törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtására megjelent a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet, a reklámelhelyezési rendelet, valamint az önkormányzati településképi rendelet, hatálybalépését, megalkotását megelőzően létesültek)



Dunavarsány város belterületein az utcasarkokon egységes információs táblarendszer segíti a tájékozódást, az utcák, az intézmények megtalálását



A városközponti területen „halmozódnak” a sajátos építményfajták és reklámok: információs eligazító tábla, utcára kihelyezett „V” reklám, zászlótartók, napernyők, szökőkút, galamb az elektromos vezetéken..., útépítési és közlekedési tábla, mégis mindez harmóniában a mögöttes régi vasúti épületben kialakított pizzeria épületével és növényzettel



sajátos közterületi kellékek: térnév-felírás, közlekedési tükör, villamos traverzen, infotábla, postaláda, tűzcsap

A cégek, cégtáblák elhelyezésekor elengedhetetlen, hogy az alkalmazkodjon az épület jellemzőihez, anyaghasználatához, azzal harmóniában legyen!



Étteremnév a kertvendéglő teraszán, a zöld napernyőn összhangban a zöld környezetével...



Italcégerek hagyományos elhelyezéssel, étteremnév a falon, festve, harmonikusan



virágbolí név az épület falán festve, az épületsarkot hangsúlyozó téglapillére betűkirakással



vendégcsalogató itallap az épület falán táblaképen



hagyományos cégér a falra szerelve...



...reklámfelirat az ablakra rögzítve



hagyományos cégérek a falra szerelve



...és egyéb reklámfélék



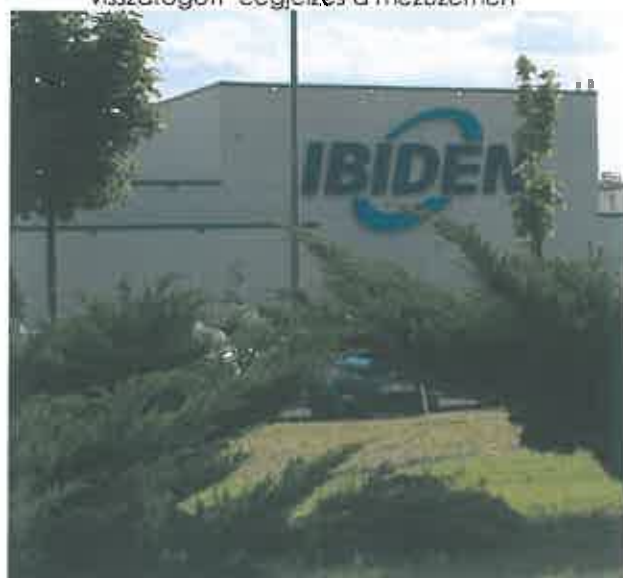
Sajátosan beszédes és vidám „cégér” az Árpád utca sarkán, az óvoda sarokház épületén, a sarokház valamikori bejárata helyére illesztve!



visszafogott cégjelzés a mézüzemen



egyszerű felirat lényegre törően, tömören



a név a városban nem szorul további magyarázatra



ennyi reklám talán elég is...



Sajátos létesítmény: benzinkút, növényzettel körülvéve a Nagyvarsányi utcában



Sajátos létesítmények a város szélén:
magasfeszültségű távvezeték, víztorony,
mobilantenna-torony és a zöldbeágyazottan
benzinkút



Városterkép a város több pontján elhelyezett
hirdetőtáblán,
a tájékoztatóshoz és az eligazodáshoz



Horgászto megnyitását hirdető tábla a
horgásztavaknál



Fesztiválhirdetés a Művelődési ház falán, a főutcán, a Kossuth Lajos utcában és...



...a szomszédságában az utcán, időszakos fesztiválok idején, amikor is nagyobb szabadsággal lehet reklámozni, pavilonokat elhelyezni, kitelepülni az ideiglenesen kijelölt gyalogos főutóra...

Egyéb sajátos építmények: kerékpártároló, autóbuszváró, tányérantenna, napelemek.....



„Park and ride” kerékpártároló, azaz parkolj és utazz tovább! a vasútállomáson



A széltől és esőtől védő, átlátszó, könnyű szerkezetű, a környezetébe beolvadó autóbuszváró



A tányérantenna elhelyezésének két jó példája, a bal oldali az oldalhomlokzaton elhelyezve, a jobb oldali képen tetőre szerelve, a településképben alig érzékelhetően



Ajánlott a megújuló energiaforrások előnyeit lakóházon és intézményépületen egyaránt kihasználni, ami során a napelemek, napkollektorok az épület egészébe tervezetten legyenek elhelyezve. Magastetős házaknál a tető hajlásszögével megegyező szögben, annak síkjában telepíthetők, lapostetős ipari és kereskedelmi épület esetében az épület attikájának takarásában, de építészeti motívumként is elhelyezhetők.

IMPRESSZUM

A FELHASZNÁLT IRODALOM:

- Dunavarsány településrendezési eszközei, Alátámasztó munkarészek
- A Miniszterelnökség kiadott tervezési segédletei

A FELHASZNÁLT KÉPEKET KÉSZÍTETTE:

- Kertész Beáta Borbála, főépítész
- Archív fotók: Kohán József, a Dunavarsányi Értéktár Bizottság tagja

A DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKNYVÉT KÉSZÍTETTE:

- az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft., 1111 Budapest, Stoczek utca 19.
- Kertész Beáta Borbála, főépítész


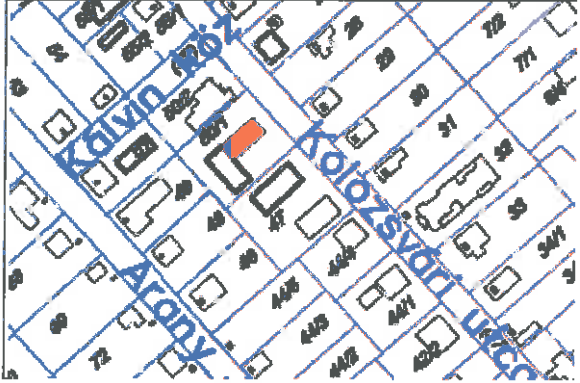
KAPCSOLAT:

- 2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.,
Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal
- telefon: 06 24 521 040
- e-mail: polgarmester@dunavarsany.hu; foepitesz@dunavarsany.hu

FÜGGELÉK DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVÉHEZ

A helyi védelme alatt álló épületek, építmények, szobrok, értékek adatlapjai

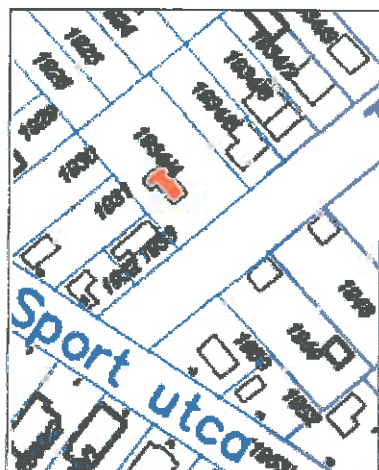
1. Szent Kereszt Felmagasztalása Római Katolikus Templom		
Kossuth Lajos utca 25.	359 hrsz.	
<p>A Szent Kereszt Felmagasztalása neobarokk stílusú templomot 1936-ban szentelték fel. A kisvarsányi katolikus templom építését 1938-ban fejezték be.</p>		
		

2. Református Templom		
Kolozsvári u. 7.	50/1 hrsz.	
<p>A Dunavarsányi Református Templom építése az egyházi életet illető legnehezebb történelmi periódusban zajlott 1949-58 között.</p> <p>A jelenlegi épületegyüttes: iroda, gyülekezeti terem, torony, kiszolgáló helyiségek 1960 és 2002. között épültek.</p> <p>A templomot 1958-ban szentelték fel.</p>		
		

3. Szent Vendel Római Katolikus Templom

Templom utca 35.

1934/4 hrsz.



1937-ben szentelték fel az újonnan épült Szent Vendel katolikus templomot.
A mai Szent Vendel szobrot 1938-ban Dr. Krüger Aladár és felesége adományozták a falunak a súlyosan megsérült, majd eltűnt régi szobor helyett.



**4. Dunavarsány vasútállomás épülete,
valamint a felvételi oldalon 5 vadgesztenyefa**

Vasút sor 1B

969/16 hrsz.

A vasútállomás 1916-ban épült, a vadgesztenyefákat
Könözsi Mihály ültetette 1922-ben.



A vasútállomás 1918 körül



**A vasútállomás 1928-30 körül,
az előtérben már a vadgesztenyefákkal**

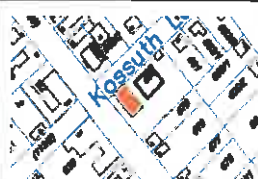
5. Árpád Fejedelem Elemi Iskola és a falán emléktábla

Kossuth Lajos u. 35.

680 hrsz.



Épült: 1910-ben



Az emléktáblát a dunavarsányi oktatás százéves évfordulójára, Dunavarsány első tanítója, Boross Ferenc (1882-1926) emlékére helyezte el az Elemi iskola falán a város 2010. augusztusában.



6. Volt vasúti órház, Bakterház pizzéria és virágbolt

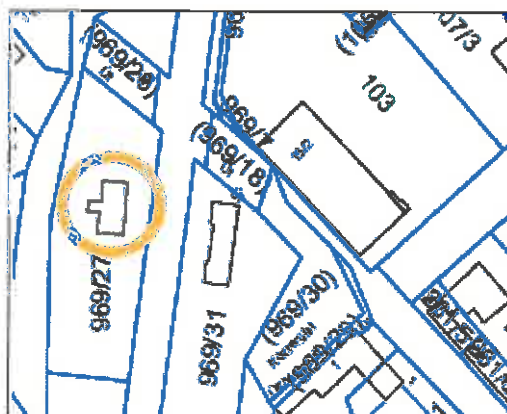
Szent István tér 1.

969/31 hrsz.

Az épület északi szárnya, ahol jelenleg virágbolt van Dunavarsány első vasútállomásának része, 1882-83-ban épült. Az épület középső és a déli traktusát egy 1918-as átalakításkor toldották hozzá



Foto: Molnár Csilla (VÁTI)

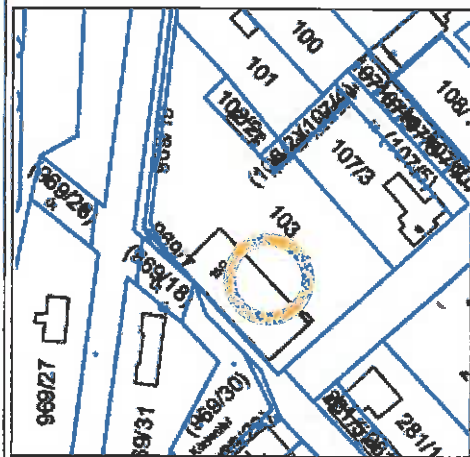


**7. Petőfi Művelődési Ház és Könyvtár,
Széchenyi szobor, Petőfi dombormű**

Kossuth Lajos utca 2.

103. hrsz.

Egykori felvétel a sarokbejáratú épületről, Nuofer Sándor, majd Újhelyi Antal, végül Móri Ferenc tulajdonban levő vendéglőről. A karakteres álló keskeny ablakokat az újjáépítések során megtartották.



Petőfi dombormű a bejárat melletti falon, készítette az Önkormányzat és Művelődési Alapítványa, 1994-ben



8. XXIII. János pápa szobra a templomkertben

Kossuth Lajos u. 25.

359 hrsz.



XXIII. János pápa szobrát, Győrfi Sándor Munkácsy díjas szobrász művész alkotását, 1992. június 8-án avatták fel.



9 Trianon emlékpark

Arany János utca 1.

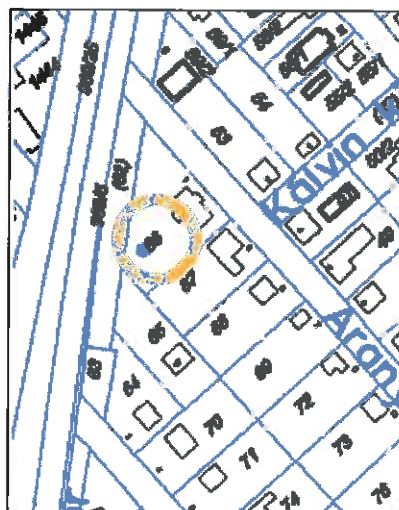
66 hrsz.



A trianoni békeszerződés évfordulójára készült gyász-emlékművet 2008. június 4-én avatta fel a város.

Az emlékparkban felállított emlékek:

- Székely kapu
- Harangtorony
- A 64 vármegye emlékműve
- Nagymagyarország tabló
- Kölcsey kopjafa
- Ady Endre kopjafa
- Gróf Eszterházy János kopjafa
- Horthy Miklós dombormű
- Felföldi Bertalan kopjafa
- Kossuth Lajos kopjafa
- Vass Albert emlék



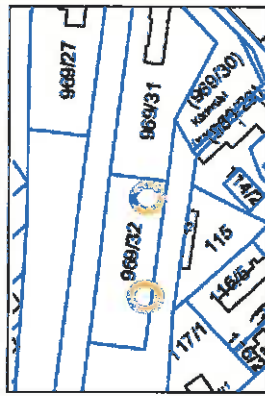


10. Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport

Szent István tér 2.

969/32 hrsz.

2004. szeptember 18-án leplezték le Dunavarsány várossá avatása alkalmából Horváth István szobrászművész alkotását, a gyermek Imrét karján tartó Gizella szobrát.



11. Szent István király emlékmű

Szent István park 1.

969/32 hrsz.



Az emlékművet a város állította a millennium emlékére. Áthelyezése 969/31 hrsz.-ről a 2017. augusztusi ünnepségre történt meg a Szent István parkba, a 969/32 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanra.



12. Az I. és a II. világháborús hősök emlékműve

Hősök tere

(174/2)



1993. október 23-án avatták fel az átépített Hősök terét. Az I. és II. világháborús hősök emlékműve, az 1848-as Turul emlékmű Györfi Sándor Munkácsy díjas szobrászművész alkotásai.

13. Turul-emlékmű

Hősök tere

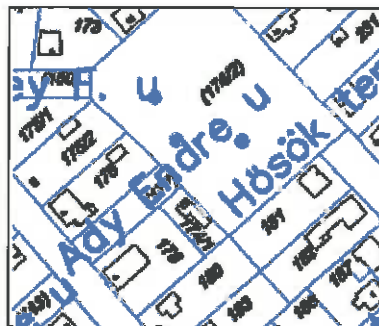
(174/2 hrsz.)



14. Kopjafa, Kisvarsány

Hősök tere

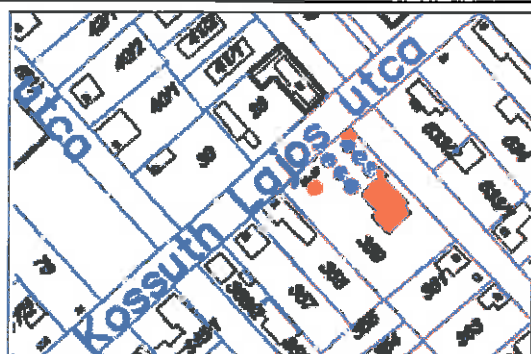
(174/2 hrsz.)



15. Kereszt a templomkertben

Kossuth Lajos u. 25.

359 hrsz.






16. Remény szobor

Béke utca 16.


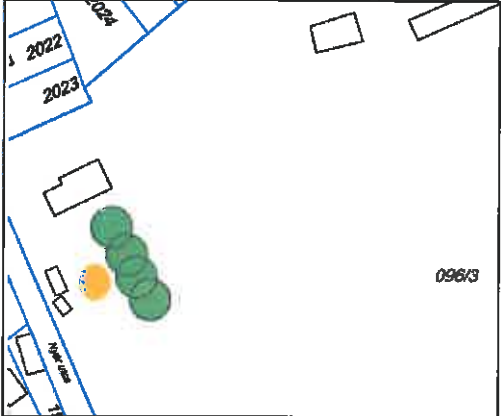
1878/1 hrsz.

A Remény szobrot, Monori Sebestyén szobrászművész alkotását 2004. május 1-jén, Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozása alkalmából avatta fel a város.



17. Petőfi szobor	
Béke utca 16.	1878/1 hrsz.
	
	

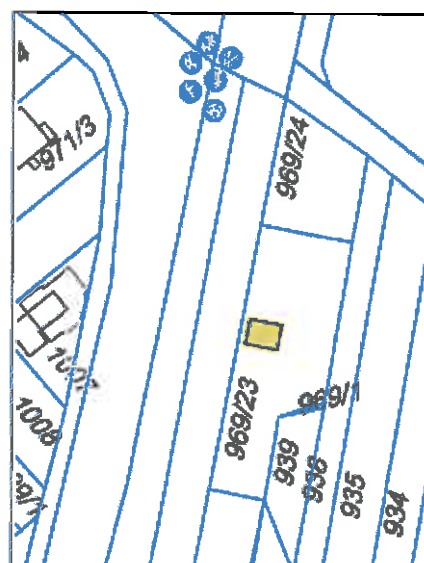
18. Ady emlékhely	
Nyár utca (a volt Vészi kúria területén)	096/3 hrsz.
	

	
---	--

19. MÁV 17/a számú Cserna őrház (használaton kívül)

Homok utca 3.

969/23 hrsz.



Fotó: Horváth László



Dunavarsány Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
.../2017....(...) önkormányzati rendelet-tervezete
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 településképének 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
A FŐÚTHÁLÓZAT MENTI INGATLANOKRA?
- b) 2. melléklet: Településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek
- c) 3. melléklet: Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelemmel érintett építmények, szobrok, emlékek jegyzéke
- d) 4. melléklet: Kérelem településkép-védelmi tájékoztatáshoz és szakmai konzultációhoz
- e) 5. melléklet: Kérelem településképi véleményezési eljárás lefolytatásához
- f) 6. melléklet: Kérelem településképi bejelentési eljárás lefolytatásához

(2) E rendelet az alábbi függelék tartalmazza:

1. függelék: Helyi jelentőségű védett természeti területek, emlékek

(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 építészeti, 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, építészeti, 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 nyilvánossággal történő megismertetése.

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

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

b) táj- és kertépítészeti 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 2. és 3. mellékletben meghatározott ingatlanokon levő településképi szempontból jelentős természeti értékeket, valamint építményeket, melyek áttekintő 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(aít) 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 2. melléklet szerinti településképi szempontból jelentős helyi védett természeti értékek és a 3. 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 betekinhet.

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 rendeltetésszerű 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 3. 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) zárt sorú 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

10. A 12.§ 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 nyeregtetőkkel 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 területén 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 fajok 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 fafajokból.

(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 horgászpart-menti, horgászat céljára szolgáló különleges rekreációs horgász területen az egyedi településképi előírások a következők:

a) Az épületek, horgász házak tört fehér, világosszürke, szürkés-zöld, illetve világos drapp színűek lehetnek;

b) Az épületek, horgász házak 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 tényérését biztosítani kell;
 - dc) a horgász pihenőhelyek, stégek szerkezeteit, berendezési tárgyait a természeti tájba illő jellegét faszervezetes, nádfedeleles 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 tényérését 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, lábazatának, tetőfedésének anyaghasználatát,
 - g) megjelenésében eredeti állapotának megfelelő ereszkialakítást, oromfal kialakítást.
- (2) Az eredeti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők, 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.§ (1) 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 kiosk kivételével – nem helyezhető el.

(3) Utcabútoroként létesített információs célú berendezés reklámközzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám. A más célú berendezés reklámcélra nem használható,

kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés esetén, amelynek egész felülete hasznosítható reklámcélra.

(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 képben összefogottan, egy hirdetést, reklámot és a felújításra vonatkozó tájékoztatást tartalmazóan jeleníthető meg.

18. Reklám közzététele a településszerkezeti terv alapján meghatározott egyes területeken

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

(2) Reklámot 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 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.

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 cégek 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 az István téren, 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.
- ~~(5) Önálló antennatartó szerkezet (torony) és lakóterület között legalább 150 méteres távolságnak kell lennie. A HATÓSÁG KÉRI TÖRLÉSÉT, MERT NEM INDKOLT~~

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 telepíthető és úgy kell elhelyezni, hogy
- azok a tető szélein, gerincén ne lógiának túl,
 - széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakokhoz.
- (4) Lapostető esetén az attikával párhuzamosan, attól minimum 50 cm-t tartva, a tetősíktól legfeljebb 45 fokos dőlésszögben, a tető teljes területe lefedhető.
- (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:

- ipari karakterű,
- kereskedelmi, szolgáltatási karakterű,
- mező- és erdőgazdasági karakterű,
- beépítésre nem szánt egyéb karakterű, területek.

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

- lakó- és üdülési karakterű területek,
- táj- és természetvédelem alatt álló területek,
- tájékvédelmi 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 (4. 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 konzultáció legalább egyszer **kötelező**:

- 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 építetőre kötelező erővel nem rendelkezik, az számára csak tájékoztató lehet)
- b) minden új épület építése, meglévő épület átalakítása, bővítése, felújítása során, ha az közterületről (**a főúthálózatról?**) látható módon megváltoztatja:
 - ba) a beépítés telepítési módját,
 - bb) a beépítés színtszámát vagy az épület legmagasabb pontját,
 - bc) az építmény tömegformálását,
 - cd) az építmény homlokzat kialakítását.
- c) új cégér és reklámhordozó elhelyezése esetén.

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

(3) 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) 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.

(2) Az (1) bekezdés alól kivétel:

- a) hátsó kertben lévő 50 m²-nél nem nagyobb melléképület,
- b) a fő 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) településképbe 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 (építető) kérelmét (5. 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 építető vagy kérelmező nevét és címét, valamint a tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helyét, az érintett telek helyrajzi számát. A kérelemhez csak a

(3) bekezdés szerinti építésügyi-műszaki dokumentációt kell mellékelni.

(4) Az építésügyi-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

a) a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építésügyi-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 meglévőseket, 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.

(5) 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.

(6) 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

(A KORM RENDELET SZERINT CSAK A REKLÁMOKRA KÖTELEZŐ!

EZ MIND SZÜKSÉGES VAJON? NEM LEHET CSAK A TSZT FŐÚTHÁLÓZATA MENTÉN)

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

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) minden 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 40.§-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 bejelentés tartalmazza:

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 építésügyi-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 (6. 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 építésügyi 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 utcaképben 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 megértéséhez 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 megfelelő-e a településképi követelményeknek
- (4) A polgármester a településképi igazolást a főépítész szakmai álláspontjára alapozva adja ki.

48.§ A (1) 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 településképhez és megfelel a településképi követelményeknek, a tervezett reklámhordozó elhelyezése illeszkedik a településképhez, megfelel 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 településképhez, vagy nem felel meg a településképi és rendeltetésváltozás esetén a településrendezési eszközben foglalt követelménynek, reklámhordozó elhelyezése esetén nem illeszkedik a településképhez, nem felel meg a településképi követelménynek vagy nem felel meg a reklámelhelyezési követelményeknek.
- (2) Amennyiben a településképi bejelentési eljárásban érintett tevékenység megfelel a településképhez illeszkedés kívántalmainak, 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 időszerűségéig,
 - d)* a reklám és reklámhordozó elhelyezése tekintetében a településképi bejelentési tudomásulvétel 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) A 45.§ (1) szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha

a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható 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.§ Hatályát veszti Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi véleményezési eljárásról szóló 12/2013. (VII.17.) számú önkormányzati rendelete.

.....
Gergőné Varga Tünde
polgármester

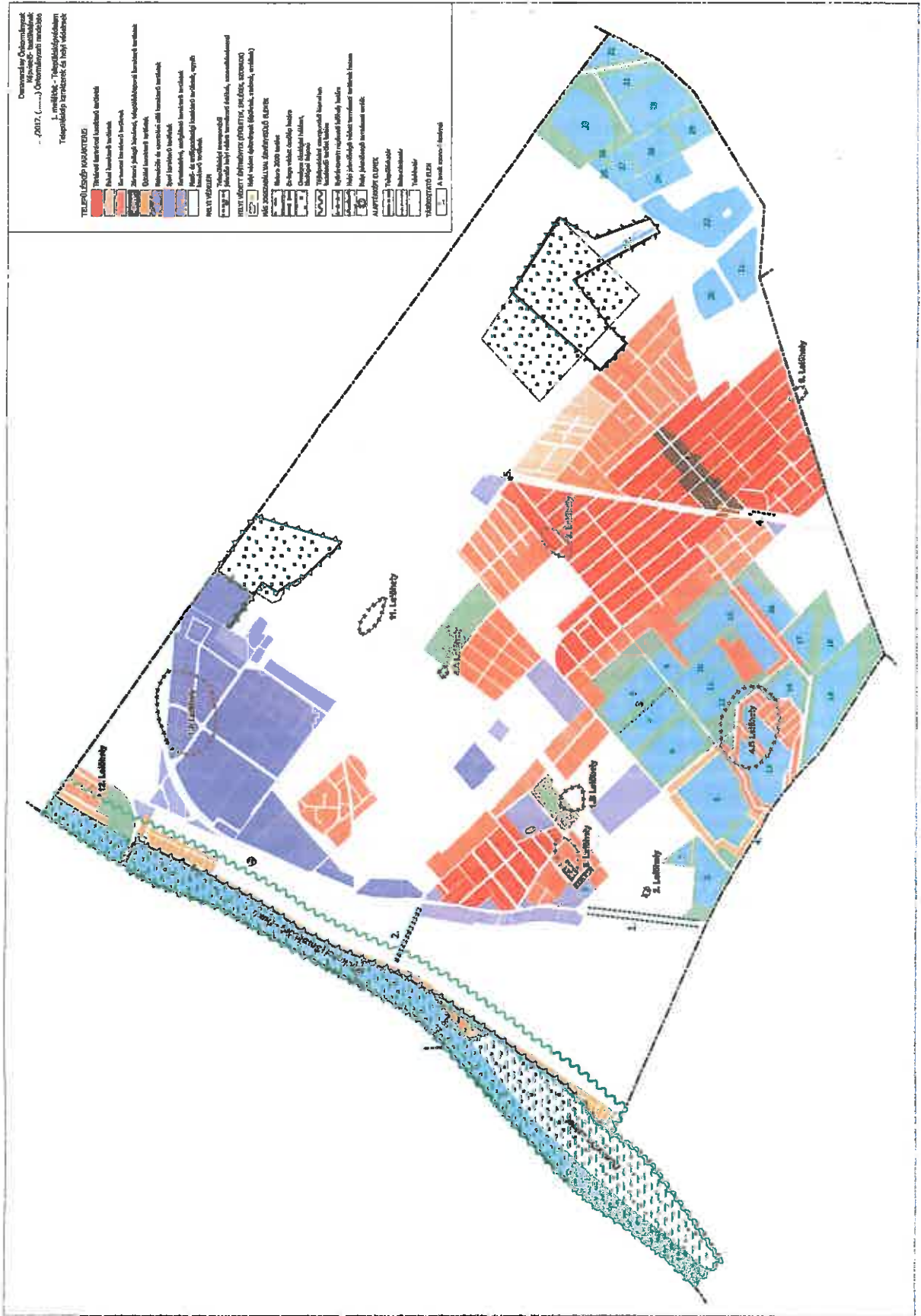
.....
dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Záradék:

A rendelet 2017. napján kihirdetésre kerüllet a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

.....
dr. Szilágyi Ákos
jegyző

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez
TELEPÜLÉSKÉPVÉDELÉM
 Településképzakarakterek és helyi védelmek



..... melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Fő közlekedési útvonalak

A TSZT szerinti főúthálózat (országos főutak, országos mellékutak, meglévő és tervezett települési utak), ami mentén levő ingatlanokra kéne településképi vélemény. bejelentés,....stb.???

- 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

2. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

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 területrészen
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 területrésze
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. az 56-osok emlék parkjában két feketefenyő a 324/1 hrsz.-ú ingatlanon
7. a Szent Kereszt Felmagasztolás katolikus templom kertjében duplasoros gesztenyefasora, a 359 hrsz.-ú ingatlanon

3. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

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

sorszám	utca, házsám	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	093/6	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	(174/2)	I. és II. világháborús emlékmű
8.	Hősök tere 174/2	(174/2)	Turul szobor
9.	Hősök tere 174/2	(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 tér 1.	969/31	Bakterház étterem
17.	Szent István tér 2.	969/32	Boldog Gizella és Szent Imre szoborcsoport
18.	Szent István tér 2.	969/32	Szent István emlékmű
9.	Vasút sor 1B	969/16	Vasútállomás

4. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

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>	

5. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

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 align="right">..... az Építető aláírása</p>	

6. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

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	rendeltetésváltozás	reklámhordozó elhelyezése	
A tervezett tevékenység rövid leírása:			
A korábbi településképvédelmi szakmai konzultáció időpontja:			
3. Az érintett ingatlan címe:		Hrsz.:	
4. A tervezett tevékenység megvalósításának tervezett időtartama:	évhónap -évhónap	
5. A mellékelte 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 .../2017. (.....) 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 gyepvegetáció.
- c) A volt Erőspusztai 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.

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

**Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló
12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. §-ának (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. 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 alkalmazásával, az abban meghatározott államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével Dunavarsány Építési Szabályzatáról szóló 12/2016. (VI. 10.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: R.) az alábbiak szerint módosítja:

1.§ A R. 1.§ (2) bekezdés b) pontjában a 2. melléklet „Dunavarsány Szabályozási Terve” (a továbbiakban SZT)

ba) pontjában az SZT-0/b tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-0/b/M1 szelvénye,

bb) pontjában

1. az SZT-2 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-2/M1 jelű szelvénye,
2. az SZT-7 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-7/M1 jelű szelvénye,
3. az SZT-9 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-9/M2 jelű szelvénye,
4. az SZT-12 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-12/M2 jelű szelvénye,
5. az SZT-13 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-13/M2 jelű szelvénye,
6. az SZT-14 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-14/M2 jelű szelvénye,
7. az SZT-19 tervlap helyébe e rendelet 1. melléklet SZT-19/M2 jelű szelvénye,

c) pontjában az 1. függelék helyébe e rendelet 1. függeléke,

d) pontjában a 2. függelék helyébe e rendelet 2. függeléke lép.

2.§ Hatályát veszti a R.

(1) 5. alcíme és 5.§ (1) és (2) bekezdése

(2) 7.§ (4) bekezdése

(3) 8.§ (1) bekezdés d) pontja és (4) bekezdése

(4) 12. alcímében az „és az épített környezet helyi” szövegrész

(5) 16.§ (1) bekezdésében „és a helyi védelemre javasolt objektumait (épületek, emlékek, szobrok, egyebek)” szövegrész

(6) 30.§ (1) bekezdése

(7) 31.§ (2) bekezdése

(8) 32.§ b) pontja

(9) 35.§ (4) bekezdése

(10) 36.§ (1) és (2) bekezdése

(11) 37.§ (1), (3) és (5) bekezdése

(12) 38.§ (1) bekezdésében „A védő zöldsáv háromszintű növényállománya a következők szerint alakítandó ki: fa (minimum 60% lombos, 40% örökzöld fa), magas cserje, alacsony cserje.”

szövegrész

(13) 55.§ (1) bekezdése

(14) 56.§ g) pontja és j) pontjában a „háromszintes” szövegrész

(15) 64.§ (2) bekezdés j)-m) pontjai és a (3) bekezdés d) pontja

(16) 75.§ (3) bekezdése

(17) 78.§ (1) bekezdés a) pontja és b) pontjában az „Az épületek, pavilonok földszintesek, tájba illőek, esztétikus kivitelezésűek legyenek;” szövegrész

(18) 87.§ (3) bekezdése

(19) 88.§ (3) bekezdésének e) pontja

(20) 90.§ (1) bekezdése d) pontjában a „a lakóépület csak magastetős kialakítású lehet,» szövegrész.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3.§ (1) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet rendelkezéseit a rendelet hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Gergőné Varga Tünde
polgármester

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

Záradék:

A rendelet 2017. napján kihirdetésre került a helyben szokásos módon, a hirdetőtáblára történő kifüggesztéssel.

dr. Szilágyi Ákos
jegyző

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Az általános előírásoktól eltérő építési hely
	Kötélmező megszűntető jel
	Országos és településrendezési jelentőségű út
	Kiszögnyedő út
	Vasúti terület
	Telken belüli zöldfelület
	Erdő övezet
	Közpark, közpark övezet
	Park & Ride parkoló, Kiss & Ride parkoló, Buszforduló
	Távlati felhasználású terület a Településrendezési Terv szerint

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	Javasolt telekhatár
	Javasolt telken belüli fásítás
	Javasolt kőkötő

VÉDELEM, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

	Ördöggyédelem
	Régészeti érdekű terület határa
	Régészeti leihely határa
	Helyi jelentőségű védett érték
	Táj- és természetvédelem
	Natura 2000 terület
	Ex-lege védett üszőlőp határa
	Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó
	Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Védett fasor

Teljes- és vízvédelem

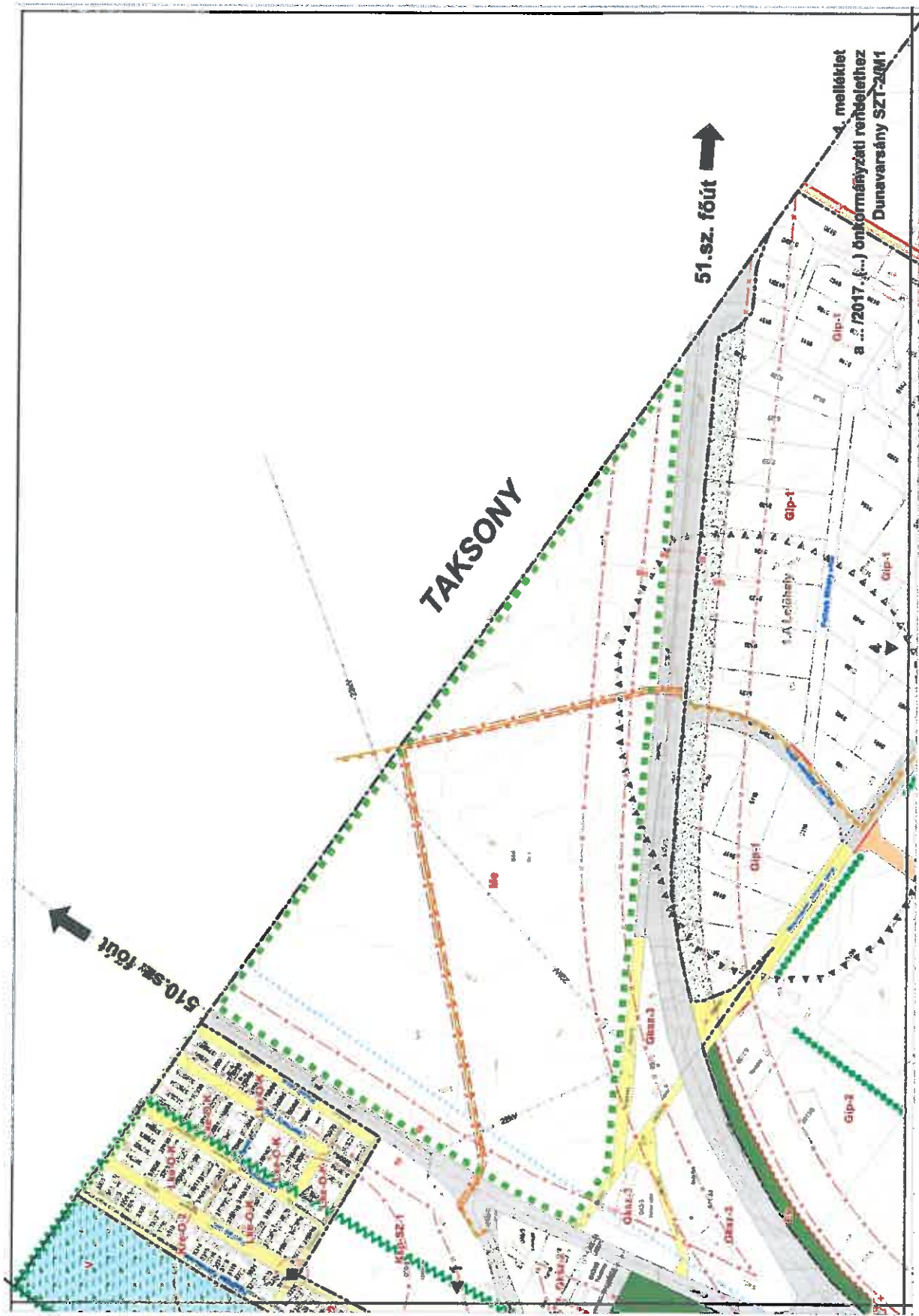
	Vízbezárs beíró védőterület
	Vízbezárs külső védőterület
	Hidrogeológiai védőidom "A" zóna határa
	Hidrogeológiai védőidom "B" zóna határa
	Bevízzel mérsékelt veszélyeztetett terület határa
	Bevízzel közepesen veszélyeztetett terület határa
	Egyéb korlátozó tényezők
	Védőterület, védőtávolság, védősáv határa
	Bányatelek határa
	Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
	Felszíni víz parti sávja
	Közművek korlátozása
	Szennyvíztisztító
	Szennyvízátmenelő és védőtávolságai (20m és 150m)
	Vákuumgépkház és védőtávolságai (20m és 150m)
	Villamosenergia átviteli hálózat
	Nagynyomású földgáz szállítóvezeték
	Nagy-középnymomású földgáz szállítóvezeték
	Köbcsiszológépek
	Termékvezeték
	Hírközlési vezeték

TÁJÉKOZTATÓ, ILLETVE MÁS JOGSZABÁLYBAN SZAVALTOTT ELEMEK

	Magánút
	Vízfelület, kavicsbánya tavak, földhivatali, illetve nem bemért határvonalai
	Az Országos Erdő Adattár szerinti erdő
	Védelemre javasolt fasor

ALAPTÉRRÉPI ELEMEK

	Településhatár
	Beitület határ - maglévő
	Beitület határ - tervezett, javasolt
	Telekhatár
	Földhivatali térképen szereplő épület
	Geodéziailag nem bemért, légifelvétel alapján felrajzolt épület a beépítési mód és hely csak tájékoztató jellegű
	Rétegvonal magassági értékek (nem geodéziai bemérésen alapuló, tájékoztató adatok, a völc bányatelek területén nem érvényesek)

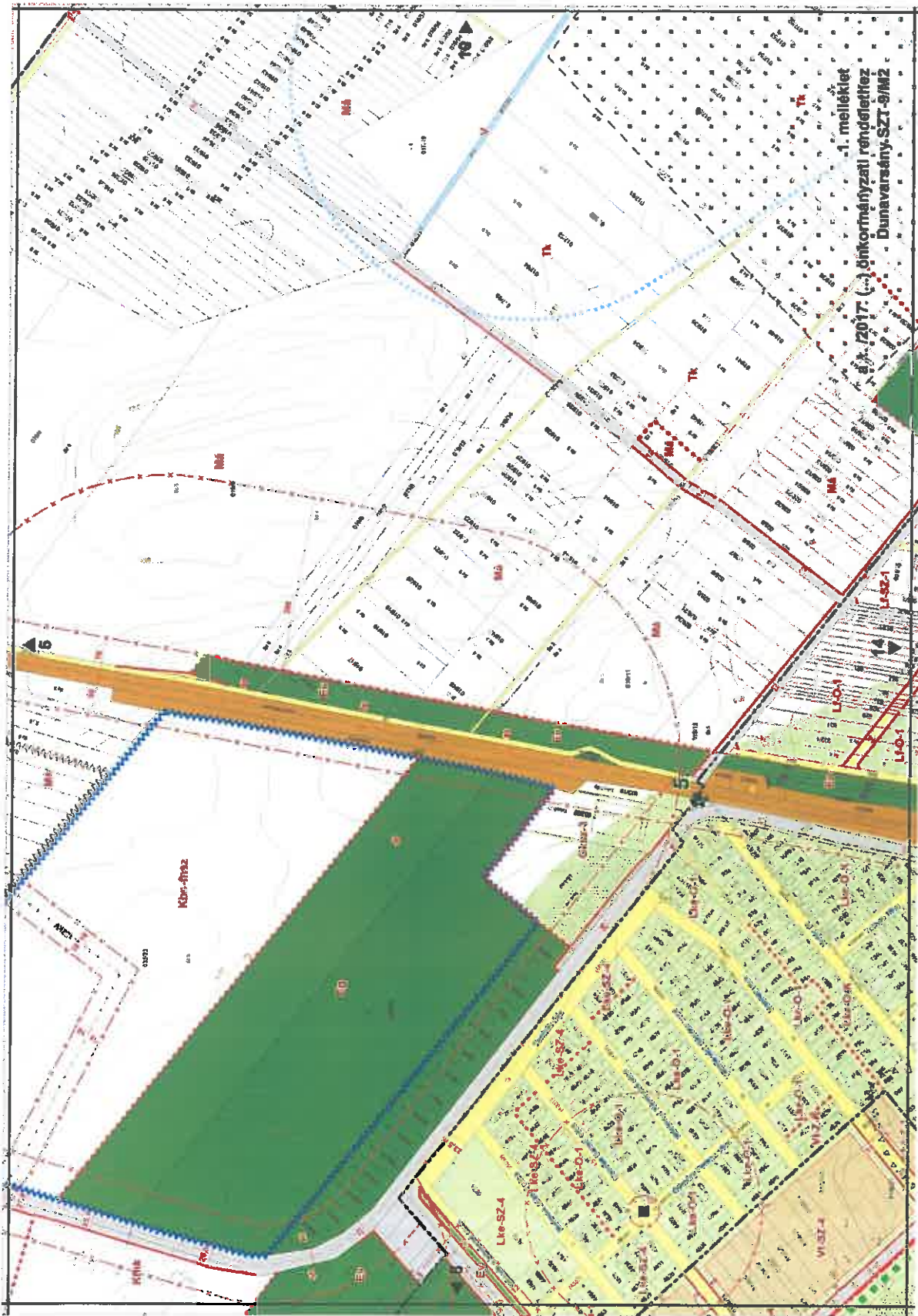


TAKSONY

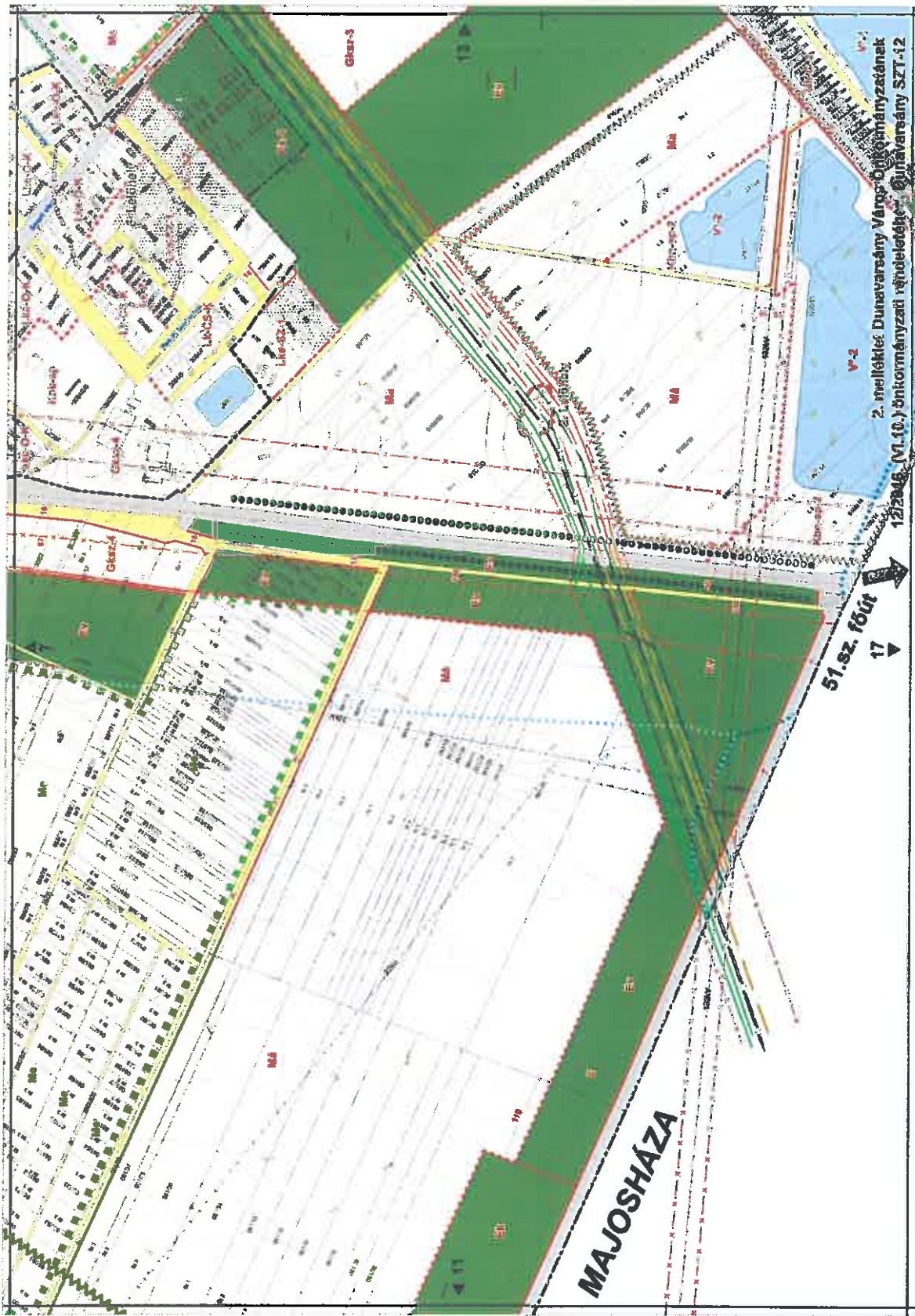
51.sz. főút

510.sz. főút

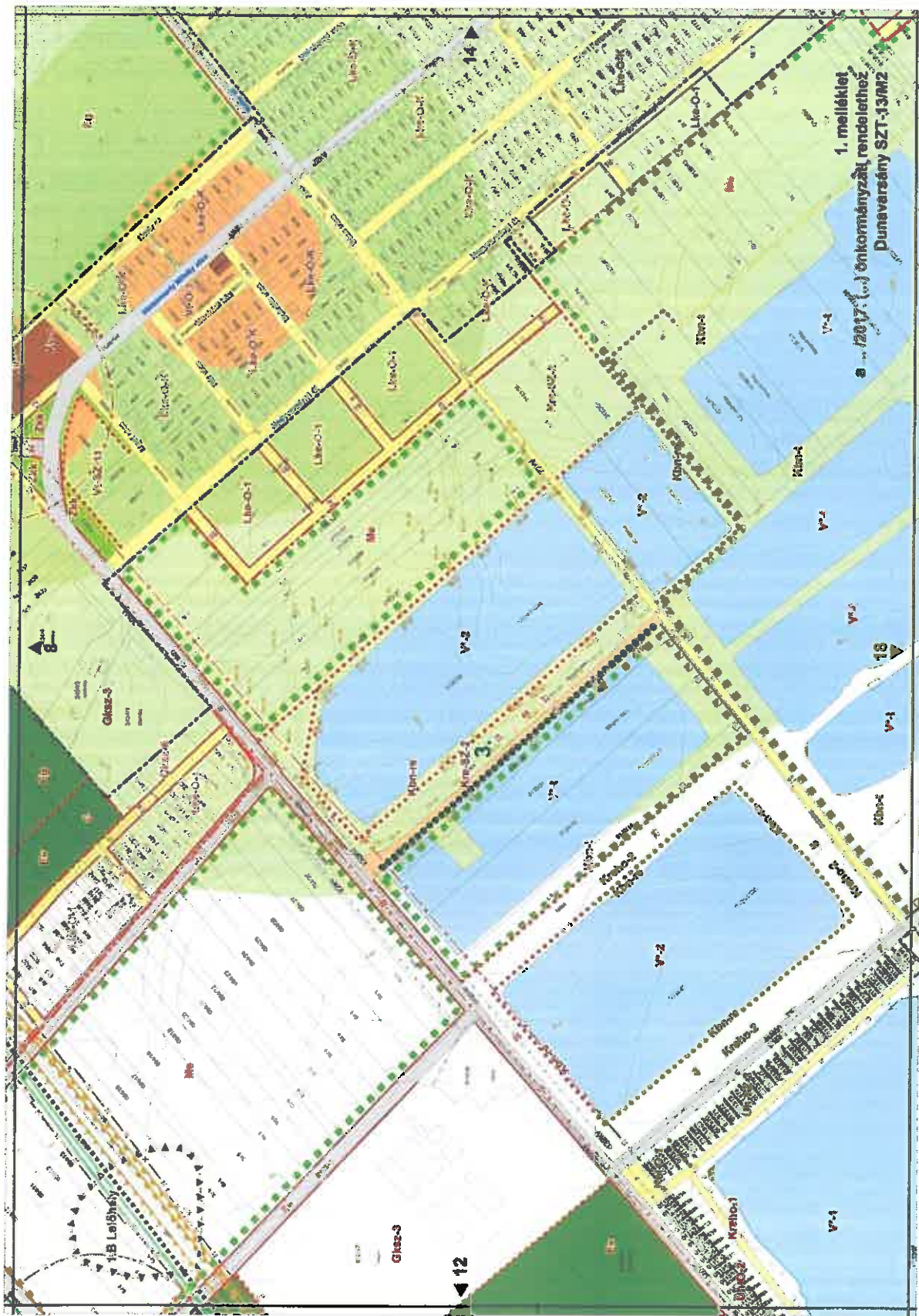
4. melléklet a 2017. évi önkormányzati rendelethez Dunavarsány SZT-20M1



1. melléklet
2017. évi önkormányzati rendelethez
Dunavarsány-SZT-9/M2



2. melléklet: Dunavarsány Város Önkormányzatának
12/2016. (VI.10.) önkormányzati rendelethez. Dunavarsány SZT.12

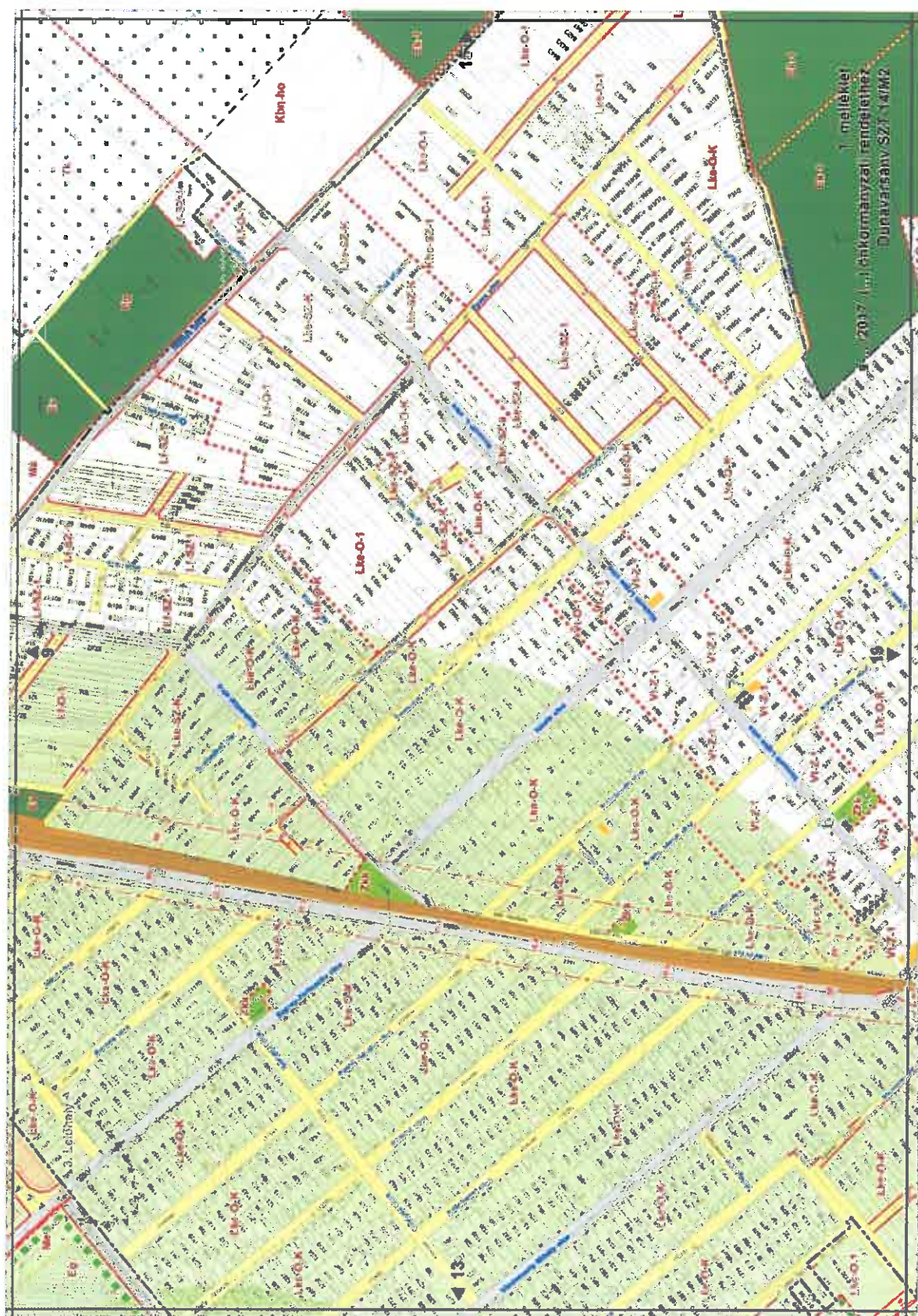


1. melléklet,
2017. (II) önkormányzati rendelethez
Dunavarsány SZT-13/M2

12

18

14



1. melléklet
Dunavarsányi Községi Önkormányzat 2017. évi költségvetési rendelethez
Dunavarsány SZT 14/M2



1. melléklet
8 ... /2017. (...) önkormányzati rendelethez
Dunavarsány SZT-19/M2

1.függelék
a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Dunavarsány táji-, természeti értékei

Országos jelentőségű védett terület:

- a) A Ráckevei(Soroksári)-Duna úszólápjai, a törvény erejénél fogva védelem alatt álló exlege 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 terület:

- a) A Domariba-sziget
- b) A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő, 017/2 hrsz-ú, 40 ha kiterjedésű, természetes állapotú, összefüggő gyepvegetáció
- c) A volt Erőspusztai Tangazdaságtól délkeletre fekvő két értékes vizes élőhely, az ingatlan nyilvántartásban 034/25 hrsz.-ú, „a” alrészletű szántó, melynek tulajdonosa Dunavarsány Város Önkormányzata és a 034/25 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.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a vonatkozó jogszabály alapján az SZT-n kijelölve.

2. függelék

a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Azonosító	Lelőhelyszám	Név	HRSZ.	EOV Y koordináta	EOV X koordináta
41829	1 (A, B)	Erőspusztá, Forráspart- dűlő	A; 5121, 5123, 5122, 5112, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5036, 5022, 5115, 5114, 5116, 5117, 5096, 5120, 5098, 5119, 5124, 5163, 5155, 5118, 5041/2, 5156, 044, 039/2, 043/16, 039/4, 5071/1	649423	218882
			B; 094/12, 094/11, 094/13, 094/14, 094/15, 094/16, 094/10	649398	215677
42068	2	Legelő sarka- dűlő	0105/23, 0105/22	648779	215179
42069	3	Határ út - Bajcsy- Zsilinszky út	0132/21, 0132/22, 0132/13, 1162/2, 1164, 1163, 1165, 1166, 1167, 0135/3, 1115, 996, 995, 4523, 999, 1077, 997, 1002, 1000, 1001, 1003, 1098, 1130, 1129, 1131, 1005, 1162/1, 1004, 1160, 1161, 1133, 1132, 1134, 1159/2, 1159/1, 1006	651127	215786
42070	4 (A, B)	Nagyordas- dűlő	A; 036/52, 036/51	650260	216558
			B; 0138/37, 0138/38, 0138/43, 0138/31, 0138/32, 0138/33, 0138/34	649894	214489
42073	5	Sport utca	2000/2, 1992, 1987/3, 1985, 1977, 1983, 1980, 1981, 1984, 2084/12, 1978, 1987/2, 1987/1, 1986, 1975, 1974, 1976, 2084/11, 1973, 2084/19, 2084/41, 1972, 2084/21, 2084/22, 2084/4, 2084/5, 2084/43, 2084/42, 2084/20, 2084/23, 2084/24, 2084/25, 2084/26, 2084/27, 2084/28, 2084/29, 2084/2	649027	215713
42087	6	Árpád út - Akácfa utca	Dunavarsány közigazgatási területén található helyrajzi számok: 592, 514, 504, 527/2, 527/1, 526, 503, 525	652140	214177
41317	11.	MOL 1. lelőhely	036/16	650630	217041
90143	12.	Sportpálya	3750/53	649423	218882

ÖSSZEFOGLALÓ

Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve tervezetere, valamint a településképp védelméről szóló rendelettervezetere a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 43/A. § (6) szerinti véleményezés során érkezett véleményekről és az azokra adott önkormányzati válaszok

Sor-szám	A véleményező neve, címe a vélemény iktatószáma	Vélemények, észrevételek	Tervezői-önkormányzati válasz
DUNAVARSÁNY TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYVE TERVEZETERE ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK			
1.	Pest Megyei Építész Kamara 1364 Budapest, Pf. 70. 136-1/2017.	<p>Dunavarsány Településképi Arculati Kézikönyve tervezetere vonatkozó vélemény: A Magyar Építész Kamara 17/2017 (06. 02.) sz. elnökségi határozat értelmében a Pest megyei települések Településképi Arculati Kézikönyvet a Pest Megyei Építész Kamara véleményezi.</p> <p>A településképi törvény, és a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet szerint a Településképi Arculati Kézikönyv célja a településképi rendelet megalapozása mellett a szemléletformálás, a települési döntéshozók és a lakosság tájékoztatása</p> <p>Az „Útmutató a Települési Arculati Kézikönyvek készítéséhez” című kiadványban írottak szerint a Települési Arculati Kézikönyv:</p> <p>„...a jogszabályok <i>urvezstáje helyetti rövidem lényegre törően, és mindenki számára érthető módon mutatja be egy közösség környezetaitalkitással kapcsolatos elvárásait. ... A lényegre koncentrálna, tömören fogalmazza meg az adott témakörök szövegét.”</i></p> <p>A Pest Megyei Építész Kamara a fenti célkitűzést szem előtt tartva fogalmazza meg véleményét, mely nem terjed ki a javaslatok, a jó példákat bírálatára</p> <p>Vélemény:</p> <p>Dunavarsány városára készült Településképi Arculati Kézikönyv a tartalmi követelményeket tartalomjegyzék szerint teljesíti, de hullámváz mélységben kidolgozva egyes részeket túl részletesen, míg másokat csak részben, vagy hiányosan tartalmaz. A kézikönyv nyelvezete közérthető, főleg a képekhez tartozó szövegek jól megközelítik az olvasót.</p> <p>A Dunavarsány bemutatása fejezetben a település története és jelene bemutatásra kerül. Képet rajzol a kézikönyv a település településszerkezeti, táji, természeti adottságáról, de az általános településképp és karakter az épített környezet szempontjából nem teljes körűen jellemzett.</p> <p>Az Örökségünk fejezet részletesen ismerteti a város történetét, mélységében megfellel a településszerkezeti eszközök megalapozó vizsgálatának A táji örökség bemutatása után az épített örökség bemutatása lényegében csak a fényképek bemutatására szorítkozik. Az általános rész lerövidíthető, az épített örökség rész pedig kiegészítendő.</p> <p>A Kézikönyvben lehatárolásra kerülnek a meghatározó településszerkezeti javaslatok, hogy a település karakterét és képét nagyban befolyásoló tényezője az utcák-tömbök-telkek rendszere, jó volna, ha a településszerkezeti megjelenítő térkép legalább az utcák-tömbök rendszerét tükröznék és a főbb utca nevetek tartalmazná, hogy egy építkezni vágyó polgárnak könnyebben eligazodjon a térképen.</p> <p>A lehatárolt területek karakterének bemutatása nem teljes körű, az új beépítési területek bemutatása pedig teljesen elmarad, csupán a lehatároltba eső területek felsorolása történik meg. A rekreációs és sport célú területek csak képekben kerülnek bemutatásra azok jelenleg/illetve jövőben áhított karakteréről nem tudunk meg semmit.</p> <p>Az ipari településszerkezeti, valamint a Kereskedelmi, szolgáltató településszerkezeti karakterének és arcultai jellemzőinek bemutatása is elmarad.</p>	<p>Az általános településképp és karakter bemutatását az épített környezet szempontjából <u>további jellemzéssel egészítjük ki.</u></p> <p>A „rekreációs és sportolási célú településszerkezeti” területhehatárolás megnevezését az A3-as méretű 4. számú rajza melléklet <u>felmagyaraztatásban kiegészítjük a „rekreációs és sportolási célú településszerkezeti” szöveggel.</u></p> <p>A rajza mellékletet a rajz alap méretei lehetőségeihez alkalmazkodóan kiegészítjük az <u>utcalátozat bemutatásával, a főbb utcanevekkel, a városrész megnevezésekkel.</u></p> <p>A dokumentációt kiegészítjük az új beépítési területek további képi és magyarázó részletekkel, a rekreációs és sport célú, valamint az ipari és kereskedelmi településszerkezeti szöveges jellemzésével, azok kívánt karakterével.</p>

	<p>Javasolt, hogy a meghatározó területek területi jellemzőinek és településkarakterének bemutatása minden területre tartalmazzon (természetesen értelemszerűen) közel azonos pontokat, hogy a kézikönyv átláthatóbbá és könnyebben érthetővé válhasson, pl. telepítés, szintszám, tömegformálás, homlokzatialakítás, anyaghasználat, kerítés kialakítás, növényzet-szabadterek és később az ajánlások is ezen témakörök mentén javasolhatók.</p> <p>Az Ajánlások fejezetet javasoljuk karakterterületenként tagolni, hogy egyértelmű legyen, mely területre vonatkoznak az ajánlások. Amennyiben a szabad terek esetében nem mutatkozik ilyen éles különbség a karakterterületek között elképzelhető, hogy az azokra vonatkozó ajánlás teljes településre vonatkozóan is megállja a helyét.</p> <p>Az ábrákhoz nem készült szöveges magyarázatok, míg a fényképekkel illusztrált részfejezetek szöveges részei a tornácoktól a kerítéséig jól elalált stílusban és tartalommal példadártekük. A kerítések ajánlásánál említsre kerül, hogy „alkalmazhatunk helyi hagyományos díszítőmoitvumokat”, de ezek bemutatása, részletezése elmarad. Javasoljuk pótolni a helyben megszokott/szeretett/alkalmazott moitvumok kifejtését és bemutatását, hogy mik ezek és mely területen javasolt ezek használata. Az ajánlásokból kimaradnak a Zártorú jellegű beépítési településszek (csupán két ábra vonatkozik rájuk), az Üdülési célú településszek, a Rekreációs es sportolási célú településszek és az Ipari településszek. Dunavarsány képét az 51-es főúton közlekedők számára a beépítetlen területeken kívül az ipari területek jelentik, melyek folyamatos mozgásban vannak, ezért kiemelt jelentőségű az ajánlások megfogalmazása.</p> <p>A jó példánaknál is javasolt egy rövidke leírás/képalírás/cím, hogy mit is kíván bemutatni az a jó példa. A Sajtós építményfajták, reklámhordozók, egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó jó példák fejezetből és az ajánlások közül is hiányoznak cégerekre, cégfeliratokra, reklámokra, egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó jó példák, illetve ajánlások.</p> <p>A kiadvány szép kiállítású, jól sokszorosítható. A fényképek jó minőségűek és informatívak. Néhol a képméret, elhelyezés, a kép és a hozzátartozó szöveg elhelyezése igazítandó.</p>	<p>A településeképi szempontból meghatározó elemek - tömegformálás, anyag- használat, kerítésalakítás, stb szempontból a tartalmi követelmények szerint szükséges mértékben kiegészítést teszünk, azonban az Építési Szabályzathoz tartozó témakörben való kiegészítés nem helyénvaló a Települési Arculati Kézikönyvben.</p> <p>Az Ajánlások fejezetében a karakter területenként történő tagolás túlzó és a metodika szerint nem is elvárás. tekintettel arra, hogy TAK készítéséhez miniszterelnökségi sajtóségeként rendelkezésre bocsátott Magyarországhely mintakézikönyv nem tartalmaz rajzi és azokat kiegészítő szöveges ajánlásokat csak a lakóterületekre vonatkozóan a beépítésre nem szánt területen is csak fókákat és azokhoz rendelt szöveges magyarázatokat mutat be. A mintakézikönyv ezzel összhangban a Településeképi szempontból meghatározó területek 4. számú rajzi melléklet csak lakóterületi tömbököt határol le, a beépítésre nem szánt területeket „bressen” hagyva, jelölve, a gazdasági és egyéb területet csak fejrással, lehatárolás, szímmel való megkülönböztetés nélkül. Az egyeztetési felületen rendelkezésre bocsátott ábragyűjtemény is csak lakóterületekre ad rajzi segítséget!</p> <p>A fentiekől függetlenül, rövid szöveges kiegészítést adunk ezekre a területekre is.</p> <p>A dokumentált ábrákhoz szöveges kiegészítést csatolunk.</p> <p>Az „alkalmazhatunk helyi hagyományokon alapuló moitvumokat” sajnálatosan téves megállapítás, töröljük a dokumentációból.</p>
2.	<p>Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építményengedélyezési Osztály EE/13583, ügyintéző: dr. Papp Zoltán, Tel: 468 0604 papp.zoltan@nmhh.hu</p>	<p>Ellenőriztük a képek és a hozzátartozó szövegek összeállítását.</p> <p>A jó példákat kiegészítettük a szükséges magyarázattal.</p> <p>A sajtós építményfajtákra a szükséges kiegészítéseket megtesztük.</p>
3.	<p>Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkárság Műemléktéti és Régészeti Osztály 1357 Bp., Pf. 6. agnes.albert@me.gov.hu</p>	
4.	<p>Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatósága</p>	<p>A tervezetre vélemény nem érkezett, így a DINPI-t egyetértő véleményezőként kell tekinteni.</p>

5.	<p>Pest Megyei Főépítész Szabóné Pányi Zsuzsanna 1052 Budapest, Városház u. 7. 315-7/2017.</p>	<p>Egyeztetési vélemény a 314/2012. (XLI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése alpján: Dunavarsány fejlődése nem vonatkoztatható el a térség és az agglomeráció fejlődésétől, de a város arculata és imázsa része lesz a megyének is. A TAK megfogalmazott gondolatait, és az arra alapozható TKR előírásai segíthetnek abban, hogy a település továbbádjja mostani örökségét, és új örökséget teremtsen a jövő generációi számára. A település értékének bemutatásával olyan kép tárul fel, amit az egyszerű árutazó sosem lát, de ha ezt a kiadványt a kezébe veszi majd, biztos kíváncsi lesz e Budapest közelében fekvő kisvárosra. A TAK jól szerkesztett, átlátható. A TAK-ban leírtak képet adnak a település arculatában prioritást jelentő elemekről, amelyek hangsúlyosak Dunavarsány imázsának kialakításában, és amelyek jelentősége egyértelmű a városépítészeti, építészeti, táji, környezeti arculat meghatározásában. A különböző építészeti jegyek a településrészek karakterének lehatárolásában betöltött szerepük alapján más és más hangsúlyt kapnak. A település számára az egységes táji és építészeti arculat alakítása érdekében a települési környezet vizuális megjelölését meghatározó jellemzők megfogalmazásához jelentős segítséget ad az egyeztetésre megküldött dokumentum. Véleményem szerint – bár a Kézikönyv műfaja nem igényli a hosszú szöveges részeket, mégis – kicsit szükséges. Az 56. oldalon kezdődő „Ajánlások beépítésre nem szánt területen” című fejezet két rövid megállapításon kívül sajnos egyetlen ajánlást sem tartalmaz. A jó példák is ekkor tudnak igazán példaeértéket képviselni, ha röviden megfogalmazásra kerül, mi is az érték az adott épületben, építményben. A TAK-ban javításra javasolt elírások: 15. oldal – 4 feketefényő Nagyvársányban, a volt Vészi kúria, volt majd volt TSZ major területén”;</p>	<p>A véleményben megfogalmazott szűkszavú megfogalmazásokat kibővítettük a tervezet továbbfejlesztése során, minden fejezetben, így a beépítésére nem szánt területek vonatkozásában és a jó példák magyarázatában is.</p> <p>A gépelési hibákat javítottuk.</p>
<p>A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETTERVEZETRE ÉRKEZTI VÉLEMÉNYEK</p>		<p>1. Javaslom a rendelettervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotó sz. 2010. évi CCXX. törvényben (a továbbiakban: Jt.) és a jogszabályszerkesztésről sz. 6/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jsz.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében. Felhívom a figyelmet, hogy a Jt. 2.§ (1) bekezdés értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozó tartalommal kell rendelkeznie. Kérem, hogy e szempontból ellenőrizték a rendelettervezet szövegét. Különbségeit a jogalkotóknak tartom azoknak a rendelkezéseiknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől [pl. 15.§ (5) bekezdése, 16. § (1) bekezdés b)-d) pontja, 17.§ (3) bekezdése, 18.§ (6) bekezdése, 19.§ (2) bekezdése, 20.§ (1) bekezdése, 21.§ (1) és (3) bekezdése, 22 § (1) bekezdés c) pontja, 24.§ (1) bekezdése, 26.§ (1), (4) és (6) bekezdése, 31.§ (1) bekezdése, 34.§ (1) bekezdése]</p>	<p>1. A rendelettervezet felülvizsgálatuk és annak megfelelően módosítottuk a jogalkotásról szóló törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet előírásai szerint. Ellenőriztik és átfogalmaztuk a rendelettervezet szövegét az egyértelműen értelmezhetőség szempontjából, illetve javítottuk azt a szubjektív megítélés lehetőségének kizárása érdekében, különös tekintettel a véleményben jelzett paragrafusokra.</p>

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet bevezető részében a Jász. 54.§-ában és 1.melléklet 7. pontjában foglaltaknak.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezetben a fejezetek jelölése hibás, nem tesz eleget a Jász. 40.§ (2) bekezdésében foglaltaknak.

A Jász. 40.§ (1) bekezdése szerint fejezeteket akkor kell egy jogszabály tervezetében szerkezeti egységként kialakítani, ha szükség van legalább két olyan önálló szerkezeti egység kialakítására, amelyek legalább két-két alcímet magukban foglalnak. A fentieknek a I., III., V., VIII. Fejezet nem tesz eleget.

Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet V. Fejezetében lévő alcím jelölése hibás, nem tesz eleget az Jász. 37 § (1) bekezdésében és 41 § (3) bekezdésében foglaltaknak.

2. Javasolom a rendelettervezet feltüvezsgálatát és módosítását az építési környezet alakításáról és védelméről szóló 1987. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.), a településkép védelméről szóló 2016 évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: Tktv), az országos településrendezési és építési követelményelőről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban:OTÉK), a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben és az R.-ben foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.

3. Javasolom, hogy a rendelettervezet csak a településkép védelmével - a település vagy településrész jellegzetes, értékes, illetve hagyományörző építészeti arculatának és szerkezetének megőrzésével, kialakításával - szorosan összefüggő szabályozást tartalmazzon Véleményem szerint a rendelettervezet 3.§ 1. és 8.pontjában, 22 § (1) bekezdés d) pont da)-db) alpontjában és (2) bekezdés a) pontjában foglaltak nem településképi rendeltetésűek.

4. Javasolom a rendelettervezet szövegének ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.

5. Javasolom, hogy az egyértelmű jogértelmezés és jogalkalmazás érdekében a rendelettervezetben a magasabb rendű építészeti jogszabályokban használt, azokban már definiált szakmai fogalmakat használják. Kérem, hogy halasszák meg a tervezetben használt, az Étv.-ben és az OTÉK-ben nem szereplő alábbi fogalmakat: „*lépőter*”, „*malaképvétel*”, „*épület fő tömeg*”, „*épület főgerince*”, „*természetes homlokzatképzés*”.

6. Felhívom a figyelmet, hogy a telkenként elhelyezhető, személygépkocsi-bekállásra alkalmas kapuk számával, a kerítések és kapuk magasságával kapcsolatos szabályozást a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia Kérem, írjólék a rendelettervezetből a 14.§ (5) bekezdését és 19.§ (4) bekezdését.

7. Felhívom a figyelmet, hogy településképi véleményvezési eljárást az R. 26.§ (2) bekezdésben foglaltak szerint csak építési, öszevont vagy fenntartási engedélyvezési eljárásokat megelőzőben lehet lebolytatni. Ennek megfelelően kérem a rendelettervezet 10.§-ának átdolgozását.

8. Felhívom a figyelmet, hogy településképi rendeletben nem lehet előírtai építmények használatbavételi engedélyvezési eljárásához, valamint az Étv. 33/A §-ában meghatározott egyszerű bejelentéssel megvalósult építmények használatbavételéhez terv, dokumentációrász, egyéb dokumentum kötelező benyújtását. A használatbavételi engedélyvezési eljárásban, a használatbavételi tudomásúvétel előírásban becsatolandó dokumentumokat az építészeti és építésügyi hatóság elárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építészeti hatóságai szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, az egyszerű bejelentéssel megvalósult építmények használatbavételét a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2018. (VI. 13.) Korm. rendelet szabályozza. A fentiek alapján kérem a rendelettervezet 30 § (5) bekezdésének átdolgozását, vagy törölését.

A rendelettervezet bevezető részét javítottuk a Jász. idézett előírásainak megfelelően.

A fejezetek felírását és címét javítottuk kisbetűre, nagybetűvel kezdődően.

Az I. és III. fejezeteket javítottuk a Jász. idézett előírásainak megfelelően, de az V: és VIII. fejezet eltérő tartalmuk miatt nem összevonható, véleményünk szerint.

Az V. fejezet alcímében pótoljuk a hiányzó számot.

A rendelettervezet feltüvezsgálatát a véleményben jelzett jogszabályok alapján, a kiegyeztetéseket megtettük.

A véleményben jelzett előírások a Duna-Ipoly Park Igazgatósága által elvárt előírások a településképi rendelettervezetben, véleményünk szerint ezek a rendeletben szerepeltetendő „milyen”, azaz „milyen fajátú fák” kérdésre választ adó megfogalmazások.

A rendelettervezetet ellenőriztük nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból.

A rendelettervezetben használt, kifogásolt kifejezéseket megmagyarázó megfogalmazásban szerepeltettük, vagy töröltük.

A kifogásolt előírásokat töröltük a rendelettervezetből.

A tervezett rendelkezést töröltük.

A tervezett rendelkezést töröltük.

	<p>9. Felhívom a figyelmet, hogy építési naplót csak az építési kivitelezési tevékenységről szóló 161/2008. (IX. 15.) Korm. rendelet 22. § (1) és (1a) bekezdése szerinti építési naplónak a kivitelezési tevékenység végzőjéről kell közzétenni. Kérem a rendelettervezet 33.§ (2) bekezdésének törlesztését.</p> <p>10. Felhívom a figyelmet, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 22.§ (1) bekezdésében és 1.mellékletében, és a Tktv. 8.§ (2) bekezdés c) pontjában foglaltak alapján nem lehet a rendelettervezet 40.§ (1) bekezdés a) pont ad) pontjában meghatározott eszre településképi bejelentési eljárást előírni. Kérem a rendelettervezet fenti bekezdésének törlesztését.</p> <p>11. Felhívom a figyelmet, hogy a Tktv. 8.§ (2) bekezdés d) pontjában, 11.§-ában, valamint az R. 26/E. §-ában foglaltak értelmében a polgármester hatáskörébe tartozik a településképi kötelezési eljárások lefolytatása. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXX. törvény 67.§ (1) bekezdés c) pontja szerint a polgármester dönt a jogszabály által hatáskörébe utalt államigazgatási ügyekben, hatósági hatáskörökben, egyes hatásköröknek gyakorlását átruhazhatja az alpolgármesterre, a jegyzőre, a polgármesteri hivatal, a közös önkormányzati hivatal ügyintézőjére. A fentiek alapján kérem a rendelettervezet 43.§ (1) bekezdésének átírókozását.</p> <p>12. Felhívom a figyelmet, hogy a rendelettervezet 43.§ (2) bekezdésében foglaltak sem a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló a 2004. évi CXLI. törvény hatósági ellenőrzésére, közzétételére vonatkozó rendelkezéseinek, sem a Tktv. településképi kötelezéssel kapcsolatos előírásainak nem felelnek meg. Kérem a rendelettervezet emlitett bekezdésének átírókozását.</p> <p>13. Tájékoztatom, hogy a helyi építési szabályzat településképi rendelettel kialakítandó összehangoltnak biztosításához az R. 32.§ (8a) bekezdés e) pontja szerinti állami főépítési eljárást kell folytatni. A helyi építési szabályzat jogszabály módosítására csak az egyeztetési eljárást követően nyílik lehetőség. A Tktv. 14.§ (1) bekezdésében foglaltak értelmében a településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletekben szereplő a Tktv. szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket a törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.</p>	<p>A tervezett rendelkezést <u>töröltük</u>.</p> <p>A tervezett rendelkezést <u>töröltük</u>.</p> <p>A tervezett rendelkezést <u>átírókoztunk</u>.</p> <p>A tervezett rendelkezést <u>átírókoztunk</u>.</p> <p>A tájékoztatót köszönettel tudomásul vettük.</p> <p>A további egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseket köszönettel vettük.</p>	
<p>2. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Építészengedélyezési Osztály EE/13583, ügyintéző: dr. Papp Zoltán, Tel: 468 0604 papp.zoltan@amhh.hu</p>	<p>"A településfejlesztési koncepcióról, az intelligens településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről" szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. Rendelet.) 23/F. §</p> <p>(2) bekezdés c) pontja szerint, az egyedi építészeti követelmény az építési tevékenységgel érintett a településképi szempontból meghatározó, vagy a helyi egyedi védelemmel érintett terület tekintetében a sajátos építményfajták elhelyezésének módjára határozható meg.</p> <p>(3) Az alkalmazásnálra vonatkozó követelmény kitéjedhet az építmény, sajátos építményfajták építésmódojának településkaraktert befolyásoló valamely minőségi jellemzőjére.</p> <p>A 23/G. § pontja kimondja, hogy a településképi rendelethez a településképi szempontok figyelembevételével meg kell határozni</p> <p>a) a teljes település ellátását biztosító felszín energiellátással és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területeket</p>	<p>A tervezett rendelkezést <u>átírókoztunk</u>.</p> <p>A tervezett rendelkezést <u>átírókoztunk</u>.</p> <p>A tájékoztatót köszönettel tudomásul vettük.</p> <p>A további egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseket köszönettel vettük.</p> <p>A sajátos építményfajták építésmódojának településkaraktert befolyásoló minőségi jellemzőjére vonatkozó követelményt nem kívánunk megfogalmazni.</p>	<p>Javasolt előírás a rendelkezben egy paragrafusban:§ (1) A teljes település ellátását biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból elsősorban alkalmas területek:</p>

	<p>b) azon területeket, amelyek az a) pont szerinti sajátos építmények, <u>műtárgyak</u> <u>elhelyezésére nem alkalmasak és</u></p> <p>c) a <u>helyi védelemmel érintett területeken</u> a sajátos építményekkel, műtárgyakkal <u>kapcsolatos anvadhatszámra vonatkozó követelményeket.</u></p> <p>A Hatóság kéri, hogy az elektronikus hírközlés építményre azok esetleges anvaghatszámaira vonatkozó, fentiekre szorítkozó előírásait az Önkormányzat rendeletében egy fejezetbe gyűjtve fogalmazza meg.</p> <p>A rendelet készítésénél elsődleges szempont, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXIII. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes.</p> <p>A Hatóság álláspontja szerint a településképi rendelet előírásai nem a törvényi felhatalmazásban foglaltak szerint készültek. A Hatóság álláspontja szerint készítője nem rendelkezik a cellatervezéshez, illetve a mikrocella alkalmazási lehetőségeinek elbírálásához szükséges szakképesítéssel, így a Hatóság kéri a 34. § (6) bekezdés törlesztését, különös tekintettel arra, hogy az antenna és a cella mérete nem egyenesen arányos.</p> <p>A Hatóság álláspontja szerint semmilyen településképi szempont nem indokolja azt hogy, az antennatartó szerkezet és a lakóterület között 150 méteres távolságot kellene tartani, ezért a Hatóság kéri a 34. § (7) bekezdés törlesztését.</p> <p>A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a Korm. Rendelet 26. § és a 26/B. § szerinti településképi véleményezési és bejelentési eljárások a hírközlési építményekre – mint sajátos építmények – nem vonatkoztathatók, így a rendelet-tervezet 36. § (2) bekezdés b) pontjában előírt tervezett <u>írókészítési szakmai konzultáció lefeljebb tájékoztató jellegű lehet, amely az építetűre nézve közzététel nem rendelkezik.</u></p> <p><u>A mellékelt rendelet tervezet előírásait a fentiek figyelembevételével felülvizsgálni sziveskedjenek.</u></p> <p><u>A rendelet-tervezet felülvizsgálata után az ismételten véleményezés lehetőségének biztosítására, a Hatóság értesítést kér a módosított tervezet elkészültekor.</u></p>	<p>a) ipari karakterű, b) kereskedelmi, szolgáltatási karakterű, c) sportolási és rekreációs karakterű, d) mező- és erdőgazdasági karakterű, e) beépítésre nem szánt egyéb karakterű területek.</p> <p>(2) A teljes település céljait biztosító elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére településképi szempontból nem alkalmas területek:</p> <p>a) lakó- és üdülési karakterű területek, b) táj- és természetvédelem alatt álló területek, c) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek.</p> <p>A jelzett előírást <u>töröljük.</u></p> <p>A jelzett előírást <u>töröljük.</u></p>
<p>3.</p> <p>Miniszterelnökség Társadalmi és Örökségvédelmi Ügyekért, valamint Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Helyettes Államtitkárság Műemléki és Régészeti Osztály 1357 Bp., Pf. 6., agnes.albert@me.gov.hu</p>	<p>36. § (1) pontjában az érintett előírást <u>kiegészítettük</u> az alábbiak szerint:</p> <p>b) új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:</p> <p>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 építetűre kötelező erővel nem rendelkezik, az számára csak tájékoztató lehet)</p>	<p>A rendelet megalkotásához segítségül a Hatóságtól kapott tájékoztatókat köszönettel vettük.</p>
<p>4.</p> <p>Duna-Ípoly Nemzeti Park Igazgatósága</p>	<p>A Lechner Tudásközpont digitális felületén közzétett tervezettel kapcsolatban észrevételt, kifogást nem fogalmaznak meg.</p>	<p>A tervezetre vélemény nem érkezett, így a DINPI-t egyetértő véleményezőként kell tekinteni.</p>

<p>5. Pest Megyei Főépítész Szabóné Pányi Zsuzsanna 1052 Budapest, Városház u. 7. 315-7/2017.</p>	<p>A Településképvédelmi rendelet jól átgondolt. Engedje meg, hogy a rendelet-tervezethez az alábbi javaslatokat tegyem:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A 2. §-ban felsorolt 5. melléklet a TAK, ami nem jó megoldás, hiszen a rendelet melléklete ugyanúgy kötelező minden állampolgárra nézve, mint maga a rendelet. A TAK javaslatait nem lehet kötelezővé tenni, azok ajánlások. - A 2. § (2) bekezdésben szereplő 2. függelék „A helyi értékek adatai” az Örökségvédelmi hatástanulmányba való, nem a rendelet része. - A 4. § (3) bekezdésben nem érthető, milyen (3) bekezdésre utal a szöveg: „Az önkormányzat a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével”. - A TKR számos olyan előírást tartalmaz, aminek továbbra is a HÉSZ-ben kellene maradnia, mint pl. a kialakítható kapuk száma, a telepítendő erdősáv helye, mérete stb. - A 27. § (2) bekezdésben nem rendeltele illő szöveg az alábbi: „az alábbi javítások válhatnak szükségessé”. - A 28. § (1) bekezdés a 27. § (1) bekezdés d) pontját ismétli. - Nem egyértelmű, hogy a 30. § (1) bekezdés mely területre vonatkozó előírást fogalmaz meg. 	<p>A TAK-ot a rendelet mellékletként töröljük.</p> <p>A 2 függeléként dokumentált „A helyi értékek adatai” töröljük.</p> <p>Az utalás az (1) bekezdésre vonatkozik, ennek megfelelően javítjuk a gépelési hibát.</p> <p>Az érintett előírásokat töröljük a jelen rendeletből.</p> <p>A 27 § (2) bekezdést töröljük.</p> <p>Az ismétlést töröljük.</p> <p>A „területen” kifejezést töröljük (a HÉSZ-ből jelen rendeletbe átvett előírás a HÉSZ-ben a rendelet területi hatályát jelenti...<i>Dumavarsany kozigazgatasi terulete (a tovabbbiakban a teruleti)</i>.)</p>
---	--	---

Budapest, 2017. november 16



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

DUNAVARSÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
ÉRKEZETI:	2017 DEC 11
SZÁM:	382-63
FLÓDÓ: Kelt és helyi önkormányzat mell.

Ügyiratszám: PE/AF/00298-4/2017

Ügyintéző: Szutor Zsolt Attila

Telefon: (+36 1) 485 6900

Tárgy: Dunavarsány helyi építési szabályzatának
módosítása – állami főépítési eljárás – záró
szakmai vélemény

Hivatkozási szám: 382-56/2017

Kérjük, beadványában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Gergőné Varga Tünde polgármester részére
Dunavarsány Város Önkormányzata
2336 Dunavarsány
Kossuth Lajos u. 18.

Tisztelt Polgármester Asszony!

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: R.) 42/A.§ (4) bekezdésében foglalt határidőn belül az alábbi záró szakmai véleményt adom Dunavarsány helyi építési szabályzata módosításának elfogadásához:

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos észrevételeim:

Felhívom a figyelmet, hogy a módosító rendelettervezetnek formailag meg kell felelnie a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet vonatkozó előírásainak.

Felhívom a figyelmet, hogy Dunavarsány helyi építési szabályzata tervezetének 1. § (2) bekezdés c) pontja, 16. § (3)-(5) bekezdése, 23. § (6) bekezdése, 32. § a) pontja és aa) alpontja, 33. § (2) bekezdés b) pontja, 49. § (2) bekezdése, 57. § (2) bekezdése, 63. § (2) bekezdés d)-e) pontja, 64. § (2) bekezdés d) és h) pontja, 87. § (5) bekezdése álláspontom szerint településképi követelményt tartalmaz. Kérem a fenti jogszabályi helyekből a településképi vonatkozású szövegrészek törlését.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseim:

1. A megküldött dokumentációban foglaltak alapján a partnerségi egyeztetés megtörtént.
2. Kérem, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát a R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány). Jelzem, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”

3. Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról.
4. Kérem a R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidő betartását.
5. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.
6. Felhívom a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010 évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kérem fentiek szíves tudomásul vételét és az egyeztetési eljárás rendjének maradéktalan betartását.

Budapest, 2017. december 5.

2017. 12. 05


Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából


Várad Tibor
állami főépítész



Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

EXP

2017 XII. 07.
Műsz