

**Öskü község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete  
A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL**

Öskü község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.törvény 13.§ (1) bekezdésének 1.pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, célja**

- 1.§ (1) A rendelet területi hatálya Öskü község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a Község közigazgatási területén
- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
- b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
- c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.
- (3) A rendelet hatálya kiterjed
- a) az építési tevékenységgel érintett építmények – ide értve a sajátos építményfajtákat is – településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára;
- b) a – településszerkezet, táji környezet, településkarakter és egyéb helyi adottságok védelme érdekében – településképi szempontból meghatározó területekre,
- c) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- d) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényben (a továbbiakban: településképi tv.) meghatározott reklámok, reklámhordozók, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására,
- e) a településkép védelmét biztosító kötelezési eljárásra és támogató, ösztönző rendszer alkalmazására
- f) reklámfeliratok, illetve hirdető-berendezés kihelyezésére, fenntartására vagy elhelyezésére, felület kialakítására
- g) meglévő építmény rendeltetésének - részben vagy egészben – történő megváltoztatására.
- (4) E rendeletben meghatározott településképi követelményeket Öskü község helyi építési szabályozásáról és szabályozási tervéről szóló 8/2007.(V.18) önk.rendelete (HÉSZ) előírásaival, valamint Öskü község Település Arculati Kézikönyvével együtt kell alkalmazni.
- 2.§ (1) A rendelet célja Öskü község sajátos településképeinek társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása
- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával,

- b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c) a településképi követelmények meghatározásával,
- d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
- e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

- 3.§
- (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.
  - (2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek. Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.
  - (3) Öskü község 1. mellékletben megjelölt területei helyi védelemben részesülnek.
- 4.§
- (1) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja, a TAK-ban lehatárolt terület
    - a) arculatának, telekhálózatának, telekszerkezetének, beépítésének megtartása
    - b) kialakult épületállomány védelme
    - c) településszerkezet, táji környezet, településkarakter és egyéb helyi adottságok védelme
  - (2) A község e rendelet 2. mellékletben megjelölt területei településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek.
  - (3) A fejezet hatálya kiterjed Öskü község közigazgatási területén védetté nyilvánított, illetve védetté nyilvánítani tervezett értékekre.
  - (4) A fejezet hatálya kiterjed
    - a) Öskü község közigazgatási területén belül a közterületen, valamint minden egyéb ingatlanon, építményen elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő reklámhordozókra függetlenül azok tartalmától és anyagától.
    - b) minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, akik vagy akiknek érdekében a község területén reklámhordozókat helyeznek el, illetve akinek az ingatlanán, építményén reklámhordozó kerül elhelyezésre.
  - (5) Nem terjed ki a fejezet hatálya az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységre.

## 2. Értelmező rendelkezések

1. *Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK)*: e rendelet szakmai megalapozását szolgáló, Öskü község természeti és épített környezet által meghatározott településképi jellemzők bemutatásának és formálásának eszköze, amelyet az önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogad el. A TAK feltárja és ismerteti a településen jól elkülönülő egyes településrészek arculati jellemzőit és értékeit, és ennek figyelembevételével szöveges és képi megjelenítés formájában javaslatot tesz a településképhez illeszkedő építészeti és egyéb településképi elemek alkalmazására.

2. *Információs vagy más célú berendezés:* a 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) meghatározott olyan utcabútor, amelynek reklám céljára hasznosítható felületének legfeljebb egyharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés. Ilyen berendezés: hirdetőtábla
- 3.
- a.) **védett településszerkezet (HV-Tsz):** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet.
  - b.) **védett településkarakter (HV-Tk):** e rendelet által védetté nyilvánított településszerkezet, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
  - c.) **védett utcakép (HV-Uk):** e rendelet által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluetteket, műtárgyakat, növényeket (kerteket), közterületi bútorzatot és burkolatokat. Védett településkép része lehet a terület (területrészek) használati módja.
  - d.) **védett épület, építmény (HV-É) :** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.  
A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
  - e.) **védett épületrész (HV-ÉR):** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, anyaghasználata, színezése illetve különleges tartószerkezete.
  - g.) **értékvizsgálat:** a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személye(ek), szervezet(ek) által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő értéket, amely védelemre érdemes. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
  - h.) **védett érték károsodása:** minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általa általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi

## II. Fejezet

### A településkép védelmi elemei

#### 3. Településképi szempontból meghatározó terület

5. § (1) **A történelmi település területe:** /Vasút alatti terület: Fő utca, Honvéd utca, Jókai utca, Mecset utca, vasúti vágány által határolt terület valamint a Vasút feletti településrész: Mecset utca folytatása, Szabadság tér, Dózsa Gy.utca páros oldala, a Szabadság tér északi oldala – Petőfi utca, Szikla utca, Iskola utca, Kossuth tér, Bántai utca, Ösbő Vezér utca eleje/

#### 4. Az építészeti örökség helyi védelme, a helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

- 6.§ (1) A helyi értékvédelem feladatai:  
a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
- a) településszerkezetek,
  - b) épületgyűttesek,
  - c) épületek és épületrészek, építmények,
  - d) utcaképek és látványok,
  - e) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása,
  - f) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása,
  - g) dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő
  - h) megismertetése,
  - i) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Öskü község Önkormányzatának Képviselő-testülete a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi.
- (3) A helyi védettség alá tartozó értékek felsorolását az 1. melléklet tartalmazza.
- (4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.
- (5) A II. Fejezet alkalmazása során:
- a) **eredeti állapot:** az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéknek határoztak meg.
  - b) **értékvizsgálat:** a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
  - c) **területi védelem:** e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településképi, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
  - d) **védett épület, építmény:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari-agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét - ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját - védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.
  - e) **védett épületrész:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.

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

g) **védett műtárgy:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, e) és f) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

h) **védett településkarakter:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészeti jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

i) **védett településkép:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített

és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.

j) **védett településszerkezet:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

- 7.§
- (1) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
  - (2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, erre településrendezési tervművelet vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.
  - (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
    - a) a védendő érték megnevezését,
    - b) pontos hely megjelölést (utca, házszám, helyrajzi szám, épület- illetve telekrész),
    - c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók),
    - d) a kezdeményezés indoklását.
- 8.§
- (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:
    - a) a döntést előkészítő települési főépítész szakmai véleményét,
    - b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően a műemlékvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.
  - (2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
- 9.§
- (1) A helyi védettség alá helyezési illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon közhírré tétellel értesíteni kell. Egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban is kézbesíteni kell. A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
  - (2) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntés megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni. A közzé tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.

A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érdekelteket
- b) a helyi védettség kezdeményezőjét,
- c) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,
- d) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,

- e) az illetékes Földhivatalt,
  - f) az illetékes építésügyi hatóságot,
  - g) a területi védelemnél az érdekelt közműveket,
  - h) Helytörténeti Gyűjteményt.
- (3) A helyi védelmet a Szabályozási Tervben fel kell tüntetni és a Helyi Építési Szabályzatban erre utalni kell.
- (4) Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszűntetését követően kerülhet sor. A bontási dokumentáció egy példányát meg kell küldeni a Helytörténeti Gyűjtemény számára.

## **5. A területi védelem meghatározása**

- 10.§ (1) A helyi területi védelem alatt álló területek meghatározását az 1. melléklet 2. része tartalmazza.
- (2) A területi védelem az 1) bekezdésben meghatározott területeken
- a) a településszerkezet,
  - b) a telekstruktúra,
  - c) az utcavonal-vezetés,
  - d) az utcakép vagy utcakép részlet,
  - e) a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányulhat.
- 11.§ (1) A helyi egyedi védelem alatt álló terület meghatározását az 1. melléklet 3. része tartalmazza.
- (2) A helyi egyedi védelem a település jellegzetes, értékes illetve hagyományt őrző építészeti arcukat, településkarakterét meghatározó, az 1) bekezdés szerint meghatározott
- a) építményekre, építményrészletekre,
  - b) alkalmazott anyaghasználatra,
  - c) tömegformálásra,
  - d) homlokzati kialakításra,
  - e) táj- és kertépítészeti alkotásra,
  - d) egyedi tájértékekre, növényzetre,
  - g) szoborra, képzőművészeti alkotásra,
  - h) utcabútorra terjed ki.
- (3) A helyi egyedi védelem az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére az 1) bekezdésben meghatározottak szerint terjed ki.
- (4) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jó karbantartani, állapotát megóvni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.
- A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

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

12. § (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.  
(2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.  
(3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.
- 13.§ (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást nyújthat.  
(2) A támogatás mértékét a Képviselő-testület évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.  
(3) A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között – a Képviselő-testület állapítja meg.  
(4) A támogatás nyújtásának feltétele:  
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.  
(5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

## **7. A védett értékek nyilvántartása**

- 14.§ (1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.  
(2) A nyilvántartás tartalmazza:  
a) a védett érték megnevezését,  
b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),  
c) a helyszínrajzot,  
d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,  
e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,  
f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, a védettségi kategória meghatározását,  
g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, illetve előállíthatók,  
h) a védett érték fotódokumentációját,  
i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),  
j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.  
(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik a főépítész közreműködésével.

- (4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt - annak értékeit nem sértő módon - az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni.  
A tábla szövege: „Helyi építészeti emlék”  
„Öskü község Önkormányzat védetté nyilvánította ... ..(évszám)”
- (5) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

### **8. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások**

- 15.§ (1) A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
- (3) Az új építményeket a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (4) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.
- (5) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
- (6) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épület paramétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell.
- (7) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése csak a szakmai konzultáció pozitív minősítése alapján lehetséges.

## **III. Fejezet Településképi követelmények, előírások**

### **9. Általános településképi követelmények Településképi védelemmel kapcsolatos előírások**

- 16.§ (1) Új építményeket, valamint meglévő építmények átalakítását a város meglévő építészeti és környezeti értékeihez igazodva kell megvalósítani. Az új építményeket a településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (2) Kialakult beépítésű telektömbben új épület vagy épületrész elhelyezésénél az előoldali- és hátsó kert, tetőidom tömegformájának megtervezésénél a környezetében kialakult állapotot kell figyelembe venni, a HÉSZ-ben előírt méretein, kialakításán csak a terület építészeti karakterének megőrzése és védelme érdekében szabad változtatni, amennyiben igazolható, hogy az így létrejött beépítésnek az adott telektömbben a TAK-ban rögzített településképi értékű hagyománya van.



## 10. Az épületek formálása, anyaghasználata, homlokzati megjelenése, kerítések

- 17.§ (1) Lakó és vegyes területeken a harmonikus településkép kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) az épületek tömegformálásánál kialakult beépítés esetében az illeszkedés szabályait betartva, a védett értékeket hordozó épített örökség tiszteletben tartása mellett lehet új építményt építeni, vagy a meglévőt felújítani, átalakítani, bővíteni,
  - b) új beépítés esetén a területre meghatározott övezeti előírásokat betartva mértéktartó tömegformálással helyezhető el építmény,
  - c) az épületek anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos építőanyagok alkalmazására,
  - d) az épületek a kialakult állapotra vonatkozó eseteket kivéve meghatározóan, a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők,
  - e) a magastető hajlásszöge 30-45 fok,
  - f) az épületek magastetős tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 20%-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíklakkal, bevilágító felülettel vagy egyéb a tetőfedő anyagtól eltérő anyagú felületrésszel,
  - g) a magastetőn alkalmazható tetőfedő anyag cserép, betoncserép vagy természetes alapanyagú pikkelyes tetőfedő anyag (pala),
  - h) a tetőfedő anyag színe a természetben fellelhető vagy hagyományos égetett eljárással készülő tetőfedő anyag színével harmonizáló színű tetőfedő anyag lehet,
  - i) a beépítettség 20%-át nem meghaladó mértékig lapostető, zöldtető illetve kishajlású fémlemez fedésű tető is kialakítható
  - j) az épületeken alkalmazható fémlemez fedés, illetve bádogos szerkezetek színe illeszkedjen a tetőfedő anyag színéhez.
  - k) A közterület felőli telekhatáron tömör és áttört kerítés egyaránt létesíthető telektömbönként illetve utcaszakaszonként lehetőleg az utcában kialakult állapothoz, illetve a települési hagyományokhoz illeszkedő egységes módon
  - l) A települési hagyományokhoz illeszkedő kerítés 25 vagy 30 cm vastag tömör, illetve lábazati magasság fölött lécbetétes vagy kovácsoltvas kerítés mezőkkel áttört téglafalazattal, tömör vagy a kerítésmezőhöz hasonló módon áttört kétszárnyú fa kapuval, a kapu két oldalán legalább 51x51 vagy 61x61 téglapillérrel készül vakolt, festett kivitelben. Az 1,80-2,00m magas kerítésfalnál kb. 30 cm-el magasabbra épül a téglapillér. A kerítésfalat és a kapupillért, kerítéspilléreket beton fedő fedí.
  - m) Lakóterületen kerítés természetes anyagokból (fa, terméskő, kovácsoltvas) épüljön. Kerítés utca és a szomszéd felől, 2,00 m-nél magasabb nem lehet. Az oldalhatáron az előkert mélységéig épülő kerítés az utcai kerítéssel megegyező anyagú és kialakítású lehet.
  - n) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül kerítés kizárólag településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően építhető.
  - o) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek maximum 1,50 m magas drótfonatos kerítéssel vagy élősövényvel választhatók el. Telken belül egyéb más anyagú kerítés nem létesíthető.

- p) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében kizárólag az épület, építmény védettségét megalapozó építéskori állapothoz igazodóan lehet anyagokat felhasználni. Az épület védett értékeit, meghatározó eredeti nyíláshelyeit és arányait, építészeti karaktert hordozó elemeit meg kell óvni, illetve helyre kell állítani. Új, kortárs építőanyagok használata oly mértékben megengedett, hogy azok az eredeti arculatot meghatározóan ne változtassák meg. Az alkalmazott tetőfedő anyagok felülete a 2 cm hullámméretet nem haladhatja meg.
- q) Helyi védettség alatt álló épületen a védettség tárgyát képező tömegformálás, homlokzat, épületszerkezet, építészeti részlet áll kizárólagos védelem alatt. Minden a védettség szempontjából nem meghatározó szerkezet, anyaghasználat megszüntethető, elbontható, illetve átépíthető.
- r) Helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen belül végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében illeszkedni kell a területre jellemző telekstruktúrához, tömegformáláshoz, építészeti részletképzéshez és anyaghasználathoz.
- s) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen az épület minden meghatározó, illetve védettséget élvező homlokzatán, egyéb ingatlanok esetében az épület utcai homlokzatán, tetőfelületén napkollektor, napelem, parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége, szerelt fém kémény, szélkerék nem helyezhető el.

## **11. Melléképületek kialakítása**

- 18.§
- a) Lábon álló kerti tető, és épületnek nem minősülő kerti építmény fa szerkezetből, natúr színű cserépfedéssel, magastetős kialakítással készülhet.
  - b) Nyitott gépkocsi beálló kivételével melléképület utcáról nem nyílhat.
  - c) Melléképület homlokzatát hagyományos vakolt felülettel kell készíteni, fa, fém homlokzati burkolás nem megengedett.

## **12. Növényzet, növénytelepítés**

- 19.§
- a) Kötelező a tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása. Nem alkalmazhatók pikkelylevelű örökzöldek, valamint mediterrán növények.
  - b) Magánszemélyek közterületi növénytelepítést kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhetnek. A tulajdonosi hozzájárulást kertész szakember szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a városrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

### **13. Mezőgazdasági területekre vonatkozó épületek formálása, anyaghasználata, kerítések**

- 20.§ Mezőgazdasági területeken, erdőterületen kerítés, kizárólag fából, cserjesávval takart drótfonatból lábazat nélküli vadvédelmi kerítés létesíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területeken és erdőterületen nem alakítható ki.

#### **IV. Fejezet Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények**

**14. A történelmi település területe:** /Vasút alatti terület: Fő utca, Honvéd utca, Jókai utca, Mecset utca, vasúti vágány által határolt terület valamint a Vasút feletti településrész: Mecset utca folytatása, Szabadság tér, Dózsa Gy.utca páros oldala, a Szabadság tér északi oldala – Petőfi utca, Szikla utca, Iskola utca, Kossuth tér, Bántai utca, Ősbő Vezér utca eleje/

- 21.§ (1) Az területet helyi értékvédelem alá kell helyezni.
- (3) A helyi területi értékvédelemre vonatkozó 12.§ (2) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
- a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti oldalhatáros beépítés követendő, kivételt képeznek a már kialakult nagy utcafronti szélességgel rendelkező telkek, melyeken a szabadonálló beépítés megengedhető
  - b) a meglévő telekformák megőrzendőek, a telkek tovább osztása nem támogatható
  - c) az előkert mélysége illeszkedje a kialakult állapothoz
  - d) általában az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, de figyelembe kell venni az utcában kialakult állapotot.
  - e) az utcai homlokzatmagasság legnagyobb értéke a lakóövezetben 5 m,
  - f) a terület településközpont-intézményi övezetében a homlokzat magasság legnagyobb értéke 7,5 m
  - g) az épület utcafronti maximális szélessége 8,5 m,
  - h) pasztel színű vakolt homlokzat, a TAK ajánlást figyelembe vételével
  - i) az épület utcafrontján garázkapu nem létesíthető,
  - j) nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai),
  - k) az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,
  - l) vékony burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,
  - m) tetőfelépítmény, bonyolult tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
  - n) homlokzatból kinyúló előtető nem megengedett, helyette tornác ajánlott,
  - o) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,
  - p) Az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen

történelmileg kialakult „bástyás” rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek válasszák el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.

- q) Az utcafronti kerítés betonelemből – zsaluköből – kizárólag vakolt felületképzéssel készülhet. Kivételesen tömören készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi.
- r) A meglévő rakott kőkerítések, megtartandók.
- s) A területen kerítés, előregyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.

## 15. Külterület, az egykori zártkertek területe

- 24.§
- (1) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.
  - (2) Kertés mezőgazdasági területen (Mk övezet) a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a (szőlőhegyi) kertés táj jellegét erősítő, gazdagító építmények művelt telken az alábbi feltételekkel helyezhetők el:
    - a) a beépítési mód oldalhatáron álló,
    - b) a homlokzatmagasság legfeljebb 3,6 m, a épület magassága legfeljebb 6,0 m,
    - c) az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően hossz tengelyükkel a
    - d) szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el,
    - e) az épületek kizárólag állandó jellegű téglá, ill. kőfalazatú épületként építhetők,
    - f) faház nem helyezhető el,
    - g) a tető hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet, tetőfedő anyagként cserép, alkalmazható
    - h) hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindelem nem alkalmazható.
  - (3) A meglévő épületek felújíthatók, de bővítésük csak az övezeti előírásoknak való megfelelés esetén engedélyezhető.

## V. Fejezet

### Egyéb, a TAK által le nem határolt területekre vonatkozó településképi előírások

#### 16. Általános lakóterület

/Lf/

- 25.§
- (1) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzat kialakítás, anyaghasználat).
  - (4) A telek beépítése a környezetéhez illeszkedően szabadonálló vagy oldalhatáros lehet.
  - (5) Lakóépületek esetében 30-45 fokos magastető kötelező. A védett területeken kívül, az utcafronti homlokzatisíktól 10m-en túli hátranyúló épületrész lapostetősen is épülhet, amennyiben a lapostető zöldtetőként kerül kialakításra
  - (6) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes, a tömör sövény magassága max. 1,50m
  - (7) Az utcára merőlegesen tömör kerítés lakótelkek között tömören 1,50m magasan készülhet.

- (8) Új beépítésű területeken az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda csatlakozási szintjétől mért 0,02-0,60 m között lehet, a már kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

### **17. Településközpont területe; Különleges terület**

/Vt; Ksp; Kszk/

- 26.§ (1) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (2) A telek beépítése a környezetéhez illeszkedő, szabadonálló vagy oldalhatáros lehet.
- (3) Lakóépületek esetében 30-45 fokos magastető kötelező, a csarnokjellegű épületek ennél alacsonyabb tetőhajlással, illetve lapostetővel is készülhetnek. Lapostető esetén a zöldtetőt kell alkalmazni.
- (4) A védett területre eső településközpontra vonatkozó, 26.§ szerinti előírásokat figyelembe kell venni.

### **18. Kereskedelmi szolgáltató terület**

/Gksz; Gm/

- 27.§ (1) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező területen kialakult színvonalas anyaghasználathoz, illeszkedjen a szomszédos épületek építészeti megjelenéséhez, homlokzati színezéséhez.
- (2) Az épületeken kötelező a cégtáblák, cégérek, reklámok, logók helyének, színének megtervezése.
- (3) Kötelező a kerítések 70 %-os átláthatóságának biztosítása.
- (4) Az épületek nagy homogén homlokzati felületeit építészeti eszközökkel (előtetőkkel, negatív vagy pozitív tagozatokkal, anyagválasztással, különböző textúrákkal) oldani kell. A tetőkön esetleg megjelenő gépészeti berendezéseket ráccsal, lamellákkal stb. takarni kell.
- (5) Kereskedelmi létesítményenként 1 db fényreklám, 1 db legfeljebb 12 m magas önálló reklámhordozó és legfeljebb 3 db, 6 méternél nem magasabb zászlótartó helyezhető el.

### **19. Ipari terület**

/Gip/

- 28.§ (1) Gazdasági és különleges területen a harmonikus településkép kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:
- az 500 m<sup>2</sup> alapterületet, 30 m homlokzati hosszúságot, a Gip-1 és Gip-2 jelű ipari övezetek esetében alapterülettől függetlenül az 50 m homlokzati hosszúságot meghaladó építmények homlokzatát tagolni kell,
  - a tetőn nagyobb kiterjedésű napkollektor, napelem is létesíthető a kedvezőtlen tükröződés elkerülésének figyelembe vételével.
  - Napkollektor, napelem a megengedett épületmagasságot legfeljebb 4,0 m-el haladhatja meg és a tetőn elhelyezni kívánt és a tető felső síkjából 1,0 m-nél magasabbra nyúló gépészeti berendezések takartan alakítandók ki.

## 20. Üdülőházak üdülő terület

/Üü/

- 29.§ (1) Üdülőövezetben 1,60 m-nél alacsonyabb drótfonattal átszótt sövény kerítés építhető.
- (2) Az övezetben épület csak 30-45°-os tetőhajlásszöggel építhető.
- (3) A tetőhéjazat anyaga nem lehet állókorsos fémlemezfedés.
- (4) Faház, fa homlokzatburkolat nem létesíthető, az épületek külső homlokzati felületképzése vakolt legyen

## 21. Mezőgazdasági területek

/Mk; Má/

- 30.§ (1) Az építési övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználat, színezéssel alakíthatók ki.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen 1,60 m-nél alacsonyabb drótfonattal átszótt sövény kerítés építhető, az általános mezőgazdasági területen kerítés nem létesíthető.
- (3) Egyéb vonatkozásban a 24.§ előírásai érvényesek.

## 22. Egyéb előírások

- 31.§ (1) Erdő övezetben kötelező a természetes anyaghasználat (kő, tégl, fa) és a cserépfedés az építményeken.
- (2) Erdő övezetben a kivett művelési ágú telekrész lekerítésére kizárólag fakerítés használható.
- (3) Állattartó építmény beépítésre szánt terület esetén legalább a főépülettel azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhet.

## VI. Fejezet

### Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások

## 23. Általános előírások

- 32.§ E Fejezet alkalmazásában:
- a) *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.

- a) *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
- b) *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
- c) *egyedi tájékoztató tábla*: olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdetőberendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;
- d) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
- e) *közterület*:

- ea) közhasználatra szolgáló minden olyan önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván,
- eb) az egyéb földrészlet és építmény közhasználatra, illetve gyalogos forgalom részére átadott része, valamint
- ec) az ingatlan-nyilvántartási megnevezéstől függetlenül minden más önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) beépítetlen földrészlet, illetve az önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) ingatlanok beépítetlen része. E tekintetben nem minősül beépítésnek az ingatlanon lévő kerítés.

- 33.§ (1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a helyi építési szabályzat, és e rendelet betartásával végezhető.
- Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületközterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.
- (2) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak információs berendezésen lehetséges.
  - (3) Hirdetőtábla hát- vagy előfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.
  - (4) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A pavilon homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.
  - (5) Információs vagy más célú berendezés (a továbbiakban: információs hirdető berendezés) közérdeket szolgáló, 1/3 részben önkormányzati közcélú információt átadó, 2/3 részben adott cégre vagy tevékenységre figyelmet felhívó, tájékoztató, felület vagy berendezés lehet, ezen belül:
    - a) hirdető tábla,
    - b) egyedi tájékoztató tábla.
  - (6) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.
  - (7) A közművelődési célú hirdetőoszlopok, információs hirdető berendezések, állítása esetén a településképi illeszkedést tervtanácsai véleményekkel kell igazolni.
  - (8) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következők hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el:

- a) cégtábla,
  - b) cégér,
  - c) címtábla,
  - d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.
- (9) A (8) bekezdésben felsoroltakon felül reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

- 34.§ (1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.
- (2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.
- (3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezéstulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

#### **24. Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok**

- 35.§ (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület engedélyezési tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), továbbá a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.
- (2) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.
- (3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

#### **25. Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén**

- 36.§ (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel - kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés(cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közművelődési intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és



támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.

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

## **26. A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai**

- 37.§
- (1) Közterületen információs hirdető-berendezést - függetlenül annak méretétől és szerkezetétől - a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.
  - (2) Legfeljebb 10 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető:.....
  - (3) Legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető:.....
  - (4) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

## **VII.Fejezet**

### **Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

#### **27. Általános előírások**

- 38.§
- (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
  - (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
  - (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.
  - (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
    - a) műemléki környezetben,
    - b) településközpontban,
    - c) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedés célú területbővítési igény miatt),
    - d) helyi védettségű területen,
    - e) közparkokban csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető

## **28. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

- 39.§ (1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el. Az illeszkedést tervtanácsi véleménnyel kell igazolni.
- (2) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
- a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető a lakóövezetek kivételével.
  - b) Ha meglévő épület, építmény tetejére valamely okból nem lenne telepíthető az új antenna, akkor - lakóövezetek kivételével - az antenna önállóan csak multifunkcionális (pl. sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles stb.) kialakítással telepíthető.
  - c) Antenna templomtoronyra nem helyezhető el.
  - d) Helyi védelemmel érintett építményen, területen, közparkban, lakó építési övezetben antenna nem telepíthető.
  - e) Gazdasági övezetekben önálló tartószerkezettel telepített antenna lakóépületektől csak legalább 100 méter távolságra helyezhető el.
- (3) A mikrohullámú összeköttetés biztosításához szükséges magassági korlátozást minden esetben be kell tartani.

## **29. Egyedi előírások**

- 40.§ (1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:
- a) mezőgazdasági,
  - b) gazdasági területek.
- (2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek:.....
- (3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:
- a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés preferált,
  - b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés a megengedett.

## **VIII. Fejezet**

### **Településkép-érvényesítési eszközök**

#### **30. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás**

- 41.§ (1) Az építető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.
- (2) A tájékoztató iránti kérelem - a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával – papír alapon vagy digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.
- (3) A tájékoztató - a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló -szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni

- a) a kötelező (a településrendezési eszköz, településképi rendelet előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),
  - b) az irányadó (arculati kézikönyv ajánlásai), valamint
  - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos) tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.
- (4) A tájékoztatóban szereplő irányadó szabályozási elemektől, településképi előírásoktól, ajánlásoktól, illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervezőnek a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (5) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) - az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve -, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (6) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen
- a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát,
  - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét,
- (7) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (8) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.
- 42.§ (1) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (2) A tájékoztatót az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.
- (3) A tájékoztatók nyilvántartásáról gondoskodni kell.

### **31. A szakmai konzultáció**

- 43.§ (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
- a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
  - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
  - d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.
- (3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:
- a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
  - b) pasztell színektől eltérő homlokzati szín,
  - c) lakó és üdülő épület a rendeletben meghatározottól eltérő tetőhajlásszög kialakítása esetén.

- 44.§ (1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető vagy az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (4) A dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (pdf. formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie a főépítésznek.
- (5) Amennyiben a szakmai konzultáción az illeszkedés megítélése tekintetében a felek véleménye nem egyezik, az építtető kérheti, főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti műszaki tervtanács összehívását.
- 45.§ (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (2) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a főépítész szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet - ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) - meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt - változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel - ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek és a tervezőnek.
- (3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (4) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz - azonosítható módon -tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról gondoskodni kell.

## **IX. Fejezet**

### **Településképi véleményezési eljárás**

#### **32. Általános szabályok**

- 46.§ (1) Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
- a) új építmény építésére,
- b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) - a beépített szintterület növekedését eredményező - bővítésére, illetve a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárások esetén.
- (2) E Fejezet előírásait nem kell alkalmazni a területi építészeti-műszaki tervtanács hatásköre alá eső, valamint az összevont telepítési eljárás, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakasz kezdeményezésére vonatkozó esetekre.
- (3) A polgármester véleményét általánosan az önkormányzati főépítész véleménye, e rendeletben meghatározott esetekben a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja alapján alakítja ki.

- (4) Amennyiben a tervtanács határozatképessége objektív okok miatt nem biztosítható, kivételes esetben a tervtanácsi állásfoglalást a főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.
- (5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester vagy - a polgármester egyetértésével - a főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.

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

- 47.§
- (1) A településképi véleményezési kérelmet az ÉTDR rendszerbe feltöltéssel kell kezdeményezni.
  - (2) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja szakvéleményét vagy a tervtanácsról szóló önkormányzati rendeletben szabályozott esetekben összehívja a tervtanácsot.
  - (3) A településképi véleményhez csatolni kell a tervtanácsi vagy főépítész állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
  - (4) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a beépítési tájékoztatás és a tervekkel kapcsolatos szakmai konzultáció, illetve e rendelet, valamint a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától eltérő megoldást tartalmaz, az eltérést a műleírásban indokolni kell.
  - (5) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.
  - (6) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

### **34. A településképi vélemény kialakításának szempontjai**

- 48.§
- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
    - a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
    - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
    - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
    - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
  - (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
    - a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
    - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
    - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
    - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága, a beépítés javasolt

- sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
  - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - f) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei -megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,
  - g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a tervtanácsi, illetve a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **X. Fejezet** **Településképi bejelentési eljárás**

### **35. Általános szabályok**

- 49.§ (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
  - b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének,
  - c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.
- (2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül
- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása,

- b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása esetén,
- c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) - 6,0 m-t meg nem haladó magasságú - égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
- d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
- e) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
- f) nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
- g) nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,
- h) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,
- i) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
- j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- l) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény
- m) növénytermesztésre szolgáló üvegház vagy fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,
- n) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
- o) közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
- p) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületről látható terasz létesítése esetén,
- q) napenergia-kollektor, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,

- r) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén,
- s) utasváró fülke,
- t) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg,
- t) közterületen filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.

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

- 50.§ (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.
- 51.§ (1) Polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.
- (3) A 49. § (2) szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,
- a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,
  - b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését főépítész igazolja,
  - c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.
- (4) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek,
  - b) a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképbbe,
  - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

### **37. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai**

- 52.§ (1) A 49.§(2) szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
  - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,



- c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
  - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
  - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
  - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - e) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.
- (5) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének - részleges vagy teljes - megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
  - b) a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
  - c) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
  - d) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
  - e) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
  - f) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

- (6) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás 6 hónapig érvényes.
- a) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
  - b) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

## **XI.Fejezet**

### **Településképi kötelezés**

#### **38. Általános szabályok**

- 53.§ (1) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a helyi építési szabályzatban, illetve e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.
- (2) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:
- a) a településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,
  - b) a településképi véleményezési, illetve bejelentési döntést megelőzően megkezdett tevékenység,
  - c) a településképi bejelentés elmulasztása,
  - d) a szakmai konzultáción megfogalmazott településképi-védelmével kapcsolatos elvárások be nem tartása,
  - e) zöldfelületi mutató be nem tartása,
  - f) szabályozási tervlapon jelölt védő zóldsáv megvalósításának elmulasztása esetén.
- (3) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le továbbá:
- a) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, ha a helyi védelem alatt álló építmény, épület, műtárgy és ezek környezete műszaki, esztétikai állapota nem megfelelő vagy használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat, illetve e rendelet előírásainak,
  - b) a településképi védelme érdekében, különösen, ha:
    - ba) a természetes terepviszonyok nem megengedett mértékű megváltoztatása, az építmény telepítése, terepre illesztése nem e rendelete előírásai szerint történt/az építmény külső megjelenése (tömege, homlokzata, tetőzete, színezése...) a városképet lerontja, nem felel meg e rendelet előírásainak és a településképi arculati kézikönyvben ajánlottaknak,
    - bb) az utcafronti épület elhanyagolt állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,
    - bc) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelépítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg.
    - bd) településképi rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés, murália megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha:
      - azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg e rendeletben meghatározott szabályoknak,
      - különösen, ha műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő,

- tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
  - nem illeszkedik a településképbbe, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,
  - előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
  - harsány színeivel, nagy méretével kirívó, feltűnő módon jelenik meg a városképben;
- c) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják  
d) a növénybeültetés során nem tartották be e rendelet előírásait.

- (4) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.  
(5) A polgármester a településképi kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló 2004. évi CXL. törvény szabályai szerint folytatja le.  
(6) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági döntést hoz településképi kötelezettségről szóló határozat formájában.  
(7) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása, növényzettelépítés vagy az elpusztult növényzet pótlása rendelhető el.

### **39. A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén alkalmazható bírság esetkörei és mértéke**

- 54.§ (1) A 44 § (1)-(3) bekezdésében meghatározott esetekben, továbbá a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírsággal sújtható.  
(3) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

## **XII. Fejezet Záró rendelkezések**

55. § (1) E rendelet ...napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.  
(2) E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti:

Ángyán Tamás  
Polgármester

Borteleki Istvánné  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve:

.....2017.....

jegyző

