

# Vilonya Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..... önkormányzati rendelete

## a község településképekének védelméről

Vilonya község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképek 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 43/A § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, NMHH Nemzeti Média- és Hírközlési Hatósági Iroda, a Magyar Építész Kamara, továbbá a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 29. §-a alapján elfogadott, Vilonya község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségről szóló 8/2017 (VII.6) számú határozata szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

#### 1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában használt fogalmak:

1. *Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: TAK):* e rendelet szakmai megalapozását szolgáló, Vilonya 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:* minden olyan berendezés utcabútor, amelynek reklám céljára hasznosítható felületének legfeljebb egyharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés. Ilyen berendezés lehet a két-és egyoldali hirdetőtábla, totemoszlop, útbaigazító tábla.

3. *védtett településszerkezet (HV-Tsz):* Vilonya Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet.

4. *védett településkarakter (HV-Tk)*: e rendelet által védetté nyilvánított településszerkezet, a települéépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.

5. *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, szilvetteket, műtárgyakat, növényeket (kerteket), közterületi bútorzatot és burkolatokat. Védett településkép része lehet a terület (területrészek) használati módja.

6. *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.

7. *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.

8. *értékvizsgálat*: olyan, vonatkozó jogszabályban meghatározott szakképzettséggel rendelkező személy, szervezet által készített 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.

9. *védett érték károsodása*: minden olyan esemény, beavatkozás, amely a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenését eredményezi.

10. *helyi egyedi védettségű építmény, épület közvetlen környezete*: az az ingatlan, amelyen a helyi egyedi védettségű építmény található.

11. *helyi értékvédelmi terület*: A 2. mellékletben megjelölt és lehatárolt területek, településszerkezeti és épített értéket hordozó területi védelem alatt álló terület.

12. *helyi jelentőségű egyedi érték (1. melléklet szerint felsorolt értékek)*:

- a) az építmény (épület és műtárgy) vagy ezek együttese vagy valamely részlete (anyaghasználat, szerkezet, színezés, stb.)
- b) az építményhez tartozó földrészlet és annak jellegzetes növénye,
- c) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor,
- d) egyedi tájérték

13. *Az információs kiegészítő elemek*: cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla.

14. *Védett értékek*: a védett településszerkezet, utcakép, építmény, épületrész gyűjtőfogalma.

## 2. A rendelet hatálya

2.§ A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a település közigazgatási területén:

- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy végeztet, illetve 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.§ (1) A rendelet Vilonya 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.

4.§ (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.

(3) Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

(4) A rendelet 2. mellékletben megjelölt, alábbi lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek:

- 1. A történelmi településrész - utcás területe (Kossuth u. mindkét oldala, a Platán parktól a Séd partig)
- 2. A történelmi településrész – halmazos területe (Bocskai utca mindkét oldala, Rákóczi utca, Arany János utca, Vasút utca, Petőfi S. utca – Bocskai utca, Vasút utca közötti oldala, és a kastély területe)

5.§ (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 település e rendelet 2. mellékletben megjelölt területei településképi szempontból meghatározó területeknek minősülnek.

## **II. Fejezet**

### **A településképi védelmi elemei**

#### **3. Településképi szempontból meghatározó területek**

6.§ (1) Településképi szempontból meghatározó területek:

1. A történelmi településrész - utcás területe (Kossuth u. mindkét oldala, a Platán parktól a Séd partig)

3. A történelmi településrész – halmazos területe (Bocskai utca mindkét oldala, Rákóczi utca, Arany János utca, Vasút utca, Petőfi S. utca – Bocskai utca, Vasút utca közötti oldala, és a kastély területe)

4. Az Újtelep és környezete (Ény-i részen a Petőfi S. utca két oldala, a Hétvezér utca északi oldala, a Papkeszi utca mindkét oldala; Újtelep utca mindkét oldala)

4. Új beépítésre szánt terület (az Újtelep utca beépített oldala mögötti Ék-i és Dk-i terület)

5. A Belső-hegy területe - külterület.

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

7.§ (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) épületegyüttesek,

c) épületek és épületrészek, építmények,

d) utcaképek és látványok,

e) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása,

f) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,

g) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.

(2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében a Képviselő-testület a megóvandó települési területeit, épített értékeit helyi védettség alá helyezi.

(3) A helyi védettségre javasolt 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 értéként határoztak meg.

b) *területi védelem*: e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településkép, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.

c) *védett műtárgy*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.

d) *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.

8.§ (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.

9.§ (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:

a) a védendő érték jellegétől függően, külön jogszabályban megállapított jogosultsággal rendelkező szakértő véleményét,

b) az érintett ingatlan tulajdonos álláspontját

(2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.

10.§ (1) A helyi védettség alá helyezési illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon közzététellel 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 közzététel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.

(3) 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 ingatlan nyilvántartást vezető illetékes hatóságot
- f) az illetékes építésügyi hatóságot,
- g) területi védelemnél az érdekelt közműveket,

(4) A helyi védelmet a Szabályozási Tervben fel kell tüntetni és a Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ) erre utalni kell.

(5) Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. A bontási dokumentáció egy példányát meg kell küldeni a polgármester számára.

## 5. A területi védelem meghatározása

11.§ A területi védelem a 2. mellékletben 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.

12.§ (1) A helyi egyedi védelem alatt álló épületek meghatározását az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A helyi egyedi védelem a település jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculat, karakterét meghatározó, az (1) bekezdés szerint meghatározott

- a) építményekre, építményrészletekre,
- b) alkalmazott anyaghasználatra,
- c) tömegformálásra,
- d) homlokzati kialakításra,
- e) táj- és kertépítészeti alkotásra,
- f) egyedi tájértékre, növényzetre,
- g) szoborra, képzőművészeti alkotásra,
- h) utcabútorra terjed ki.

(3) A helyi egyedi védelem az érintett épületre, földrészletre, a telek egészére vagy részére az (2) bekezdésben meghatározottak szerint terjed ki.

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarban tartani, állapotát megővni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

(5) 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**

13.§ (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk fenntartása, megóvása, megőrzése a tulajdonos kötelessége.

(2) A védett értékek megőrzését a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

14.§ (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**

15.§ (1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(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
- j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.

(3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.

(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” „Vilonya község Önkormányzat védetté nyilvánította.. ..(évszám)”

(5) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

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

16.§ (1) A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.

(2) 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.

(3) 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.

(4) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

(5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épületparamétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell.

(6) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése szakmai konzultációt követően az övezeti előírásoknak megfelelően lehetséges.



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

17.§ (1) Új építmények építését, valamint meglévő építmények átalakítását, felújítását, bővítését a település meglévő építészeti és környezeti értékeihez igazodva kell megvalósítani. Az új építményeket a településképi, 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 elő-oldal- 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.

(3) Biztosítani kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző természetes hatású színek használatát, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.

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

18.§ (1) Lakó és vegyes területeken a harmonikus településképi kialakítása érdekében az alábbiakat figyelembe kell 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 biztosítani kell a hagyományos építőanyagok alkalmazását,

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 nád, cserép, betoncserép vagy természetes alapanyagú pikkelyes tetőfedő anyag (pala), homokszemcsés felületű kistáblás fémlemez

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 vagy kishajlású állókorcozott fémlemez fedésű tető alakítható ki,

j) az épületeken alkalmazható fémlemez fedés, illetve bádogos szerkezetek színe illeszkedjen a tetőfedő anyag színéhez,

k) a lakóterületeken a közterület felőli telekhatáron álló kerítés természetes anyagokból épüljön. 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:

la) téglanyag esetén 25x25cm, vagy 38x38cm pillérmérettel, vakolt felülettel

lb) betonelem esetén 30x30cm, vagy 40x40cm pillérmérettel, vakolt felülettel

lc) mindkét esetben 60 cm magas lábazat fölötti lécbetétes vagy kovácsoltvas kerítés mezőkkel, alakítható ki.

m) a kerítésmezőhöz hasonló módon kialakított kétszárnyú fa vagy kovácsoltvas kapu, a kapu két oldalán legalább 38x38 cm vagy 40x40 cm keresztmetszetű pillérrel készüljön, vakolt kivitelben.

n) a kerítésfalat és a kapupillért, valamint a kerítéspilléreket beton, vagy műkö fedő fedje

o) műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül kerítés kizárólag településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően építhető.

p) telken belül az egyes külön használatú telekrészek, drótfonatos kerítéssel vagy élősövényvel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.

q) 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.

r) 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 meg szüntethető, elbontható, illetve átépíthető.

s) 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.

t) műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen, valamint a hatályos szabályozási terven a "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**

19.§ (1) Lábon álló kerti tető, és épületnek nem minősülő kerti építmény az ingatlanon 1 db épülhet, fa szerkezetből, a 18. § (1) bekezdés g) és h) pontja szerinti tetőhéjazattal, és magas tetős kialakítással készülhet.

(2) Nyitott fedetlen gépkocsi beálló kivételével melléképület utcáról nem nyílhat.

(3) Melléképület homlokzatát hagyományos vakolt felülettel kell készíteni, fa, fém homlokzati burkolás nem megengedett.

### **12. Növényzet, növénytelepítés**

20.§ (1) A tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzetet kell alkalmazni. Nem alkalmazhatók pikkely-levelű örökzöldek, valamint mediterrán növények.

(2) Magánszemélyek közterületi növénytelepítést kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhetnek. A tulajdonosi hozzájárulást - lehetőség szerint - kertész szakember szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki.

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

21.§ Mezőgazdasági területeken, erdőterületen kerítés, kizárólag lábazat nélkül, fából, cserjesávval takart drótfonatból, és vadvédelmi hálóból létesíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területeken és erdőterületen nem alakítható ki.

### **14. Információs kiegészítő elemek elhelyezésére vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

22.§ (1) Az információs kiegészítő elemek így különösen a cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla méretének kialakítását, anyaghasználatát az épület, építmény:

a) az épület építészeti megjelenéséhez

b) tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodóan kell kialakítani.

(2) Egy építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.

(3) Az információs kiegészítő elemek még csak részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.

23.§ A rendelet 5. § (2) bekezdésében meghatározott 1. számú, 2. számú lehatárolt, helyi védettségre javasolt területeken és azok épületeinek és építményeinek, homlokzatán cégtábla, címtábla, cégér az alábbiak szerint helyezhető el, illetve alakítható ki:

- a) portál, vagy kirakat erre a célra kialakított felirat mezőjén önálló betű és logó, ragasztva, vagy a háttértől eltartottan felerősítve, igény esetén élben, háttérből, vagy kívülről derítő fényvel megvilágítva,
- b) festett, polistirol, öntött, anyagában színezett műanyag,
- c) fa, festett gipsz, kerámia,
- d) festett fém, rozsdamentes acél, réz, szálcsiszolt alumínium,
- e) natúr, savmárt, pasztellszínű edzett üveg anyagokból.

### **III. Fejezet**

#### **Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények**

##### **15. A történelmi településrész – utcás területe**

24.§ (1) A történelmi településrész - utcás területét, melynek lehatárolását a 2.melléklet mutatja, helyi értékvédelem alá kell helyezni.

(2) Új épület építése, épület újraépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.

(3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotnak megfelelő beépítési arányokat, valamint a homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni. Az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének tetősíkban fekvő,-egyedi bevilágító megoldással történhet

(4) A helyi területi értékvédelemre vonatkozóan a 18.§(1) bekezdésben megfogalmazott általános elveken felül, az alábbi előírások betartása kötelező:

a) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek hossz tengellyel párhuzamosan tovább nem oszthatók

b) az előkert mélységének illeszkednie kell a két szomszédos ingatlan beépítési vonalához

c) az utcafronti épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára

d) az épület utcafronti maximális szélessége 8,5 m,

e) pasztel színű vakolt homlokzat készüljön, a TAK ajánlás figyelembe vételével

f) az épület utcafronti homlokzatán garázskapu nem létesíthető,

g) nyílászárók színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,

h) nem szabályos, vékony hasított kő burkolás az ablakok körül nem megengedett,

a) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt, tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,

b) Magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserépfedés vörös, vöröses barna színben; természetes pala, azbeszt pala fedés cseréje esetén homokszórt fémlemez fedés szintén vörös, illetve vöröses barna színben; megengedett. Táblás fémlemez héjazat nem alkalmazható

k) tetőfelület eresznél történő törésével járó előtető nem megengedett, helyette az épület tetőszerkezetével fedett tornác ajánlott,

l) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,

m) az utca, valamint a közterület felőli kerítésszakaszok, kapuk kizárólag a területre jellemző, a bástyás hagyományos megjelenést és anyaghasználatot folytatva, vakolt téglafelülettel, lábazattal, kerítés mezőket egymástól falazott pillérekkel, fa, vagy acél anyagú, áttört betétekkel, kapuzattal készülhetnek, telekhatáron elhelyezve. A helyi hagyományoknak megfelelően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.

n) az utcafronti kerítés betonelemből – zsalukőből – kizárólag vakolt felületképzéssel készülhet. Vakolat nélkül, kizárólag előregyártott felületképzéssel ellátott kiselemes, falazott technológiával készülő kerítések létesülhetnek, a 18.§(1) bekezdés 1) pontja szerint

o) A kerítés kivételesen tömören készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi.

p) szabadon álló és oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz igazodjon

(5) A területen lakófunkcióval konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el,

(6) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől hagyományos, faanyagúak, illetve fa hatását keltő műanyag nyílászárók lehetnek.

(7) Tagozatos, díszítéssel ellátott, falazott, húzott párkányú épület felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.

(8) Napelem, napkollektor az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.

(9) A területen meglévő, földdel fedett pincék megtartandók.

(10) A településközponti övezetben új építések esetén törekedni kell a karakteres (jellegzetes) falusias léptéket megtartó tömeg- és homlokzatalakítású, a településközpont jelleget erősítő, építészeti megoldásokra

## **16. A történelmi településrész – halmazos területe**

25.§ (1) A történelmi településrész - halmazos területét, melynek lehatárolását a 2.melléklet mutatja, helyi értékvédelem alá kell helyezni.

(2) Épület újraképzése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épület magasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.

(3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotnak megfelelő beépítési arányokat, valamint a homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének tetősíkban fekvő,-egyedi bevilágító megoldással történhet

(4) A 18.§ (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:

a) a meglévő telekformák megőrzendők

b) az előkert mélységének illeszkednie kell a két szomszédos ingatlan beépítéséhez

c) az épület utcafronti oldalán a jellemző tetőidom merőleges legyen az utca vonalára

d) az épület utcafronti maximális szélessége 7 m,

e) pasztel színű vakolt homlokzat, a TAK ajánlást figyelembe vételével

f) az épület utcafronti homlokzatán garázs nem nyílhat, garázskapu nem létesíthető

g) nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai),

h) az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,

i) nem szabályos, vékony hasított kő burkolás az ablakok körül nem megengedett,

j) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,

a) tetőfelület eresznél történő törésével kialakított előtető nem megengedett

b) magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserépfedés vörös, vöröses barna színben; természetes pala, azbeszt pala fedés cseréje esetén homokszórt fémlemez fedés szintén vörös, illetve vöröses barna színben; megengedett. Táblás fémlemez héjazat nem alkalmazható

m) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagy táblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,

n) az utca, közterület felőli kerítésszakaszok, kapuk kizárólag a területre jellemző, a bástyás hagyományos megjelenést és anyaghasználatot folytatva, vakolt téglafelülettel, lábazattal, kerítés mezőket egymástól falazott pillérekkel, fa, vagy acél anyagú, áttört betétekkel, kapuzattal készülhetnek, telekhatáron elhelyezve. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak. A kerítés kivételesen tömören készülhet, ha felületét a közterület felől legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi.

o) a területen kerítés, előregyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet. Vakolat nélkül, kizárólag előregyártott felületképzéssel ellátott kiselemes, falazott technológiával készülő kerítés létesíthető, a 18.§(1) bekezdés l) pontja szerint

p) szabadon álló és oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz igazodjon

(5) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől hagyományos, faanyagúak, illetve fa hatását keltő műanyag nyílászárók lehetnek.

(5) A területen lakófunkcióval konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el,

(6) Tagozatos, díszítéssel ellátott, falazott, húzott párkányú épület felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyakkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.

(7) A településközponti övezetben új építések esetén biztosítani kell a karakteres (jellegzetes) falusi léptéket megtartó tagolt tömeg- és homlokzatalakítású, a településközpont jellegét erősítő, építészeti megoldásokat.

## 17. Az Újtelep és környezete

26.§ (1) 18. § (2) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:

a) oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz igazodjon

2) *Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése* során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének

közterületről látszó, előnytelenül nem megbontó, tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet.

3) a) meglévő telekformák megőrzendők

b) a telkek utcavonalra merőleges tovább osztása nem lehetséges

c) nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai),

d) az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,

e) nem szabályos alakú, vékony hasított kő burkolás lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,

f) tetőfelépítmény, többszörösen tagolt tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,

g) tetőfelület eresznél történő törésével járó előtető kialakítása nem megengedett,

h) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes.

c) magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserépfedés vörös, vöröses barna, antracit színben; természetes pala, azbeszt pala fedés cseréje esetén homokszórt fémlemez fedés szintén vörös, vöröses barna illetve antracit színben; megengedett. Táblás fémlemez héjazat nem alkalmazható.

(4) Lakóépület építése esetében 30-45 fokos magastető készülhet.

(5) A területen lakófunkcióval konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház) nem helyezhető el,

## **18. Új beépítésre szánt terület**

27.§ (1) Általános elvárás, hogy az új beépítés, igazodjon a kialakult környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).

(3) Lakóépületeket 25-40 fokos nyeregtetővel, vagy kontyolt nyeregtetővel kell kialakítani. Az épület bruttó földszinti alapterületének 50 %-án lapostető is készülhet.

(4) A hátranyúló bővítés vagy épületrész fedése enyhe hajlású, vagy lapostetős, kialakítású is lehet.

(5) A többszörösen összetett tetőidomot kerülni kell.

(6) Magastetős épület héjazata pikkelyes jellegű cserép vagy természetes pala lehet. Lapos vagy kishajlású tető esetén állókorcos fémlemezfedés vagy zöldtető lehet. Nagy táblás héjazat nem alkalmazható.



- (7) Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakokkal vagy tetőfelépítménnyel.
- (8) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.
- (9) Épületgépészeti elemek – kültéri klímaegységek, napelemek – közterületről láthatóan nem helyezhetők el.
- (10) Utcai kerítés nem lehet drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes. Csak átlátható, alacsony - beton, kő - vakolt lábazatú, acél pálcás, hálós, falécezésű kerítés létesíthető. A tömör sövény megengedett. Tömör kerítés nem megengedett.
- (11) Az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda csatlakozási szintjétől mért 0,02-0,60 m között lehet.
- (12) A területen lakófunkcióval konténerház, mobilház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház ) nem helyezhető el.

## **19. A Belső-hegy területe**

28. § (1) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.

(2) Kertés mezőgazdasági területen a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a (szőlőhegyi) kertés táj jellegét erősítő, gazdagító építmények művelt telken az alábbi feltételekkel helyezhetők el:

1. az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően hossz tengelyükkel a szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el,
2. az épületek kizárólag állandó jellegű téglá, ill. kőfalazatú épületként építhetők,
3. a területen konténerház, mobilház, faház és faanyagú épület (rönkház, gerendaház ) nem helyezhető el.
5. a tető hajlásszöge 30-45 fok közötti lehet, tetőfedő anyagként cserép, alkalmazható
6. hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindey nem alkalmazható.

(3) A meglévő épületek felújíthatók, de bővítésük csak az övezeti előírásoknak való megfelelés esetén engedélyezhető.

## **IV. Fejezet**

### **Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások**

#### **20. Általános előírások**

29.§ 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;

b) *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;

c) *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;

d) *egyedi tájékoztató tábla*: olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;

e) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület;

f) *közterület*:

fa) közhasználatra szolgáló minden olyan önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván

## **21. A reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

30.§ (1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése a jogszabályok, a HÉSZ, és e rendelet betartásával végezhető. Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, 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 közérdeket szolgál, 1/3 részben önkormányzati közcélú információt átadó, 2/3 részben adott cégre vagy tevékenységre figyelmet felhívó, tájékoztató, felület vagy berendezés lehet, ha az hirdető tábla, vagy egyedi tájékoztató tábla

(6) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen – legfeljebb 2 m<sup>2</sup> – kizárólag csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.

(7) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következő hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságban:

- a) cégtábla,
- b) cégér,
- c) címtábla,
- d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.

(8) A (8) bekezdésben felsoroltakon felül reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

(9) A település védett területein reklám, reklámfelület nem létesíthető.

(10) Utas várón, valamint információs vagy más célú berendezésen összesen egy darab, annak legfeljebb egy oldalán, maximum 2,0 m<sup>2</sup> felületén lehet reklámot elhelyezni, azt ragasztás útján nem lehet rögzíteni.

(11) A temetők 20m-es környezetében reklámot, hirdetőtáblát, valamint köztárgyak (szobor, emlékmű, stb.) csak a kegyeleti méltóság tiszteletben tartásával helyezhetők el.

31.§ (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 berendezés tulajdonosa 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.

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

32.§ (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új és meglévő épület közterületről látható felületén (homlokzat, a kapualj, az épület előtti kerítés, illetve támfal) elhelyezendő cég- és címtáblákat, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezéseket és az egyéb épületszerkezetek, így különösen az esővédő tetők és kirakatszekrények, kialakításának módját, megvilágításának megoldását, az önkormányzattal egyeztetni kell.

(2) 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.

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

33.§ (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (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.

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

34.§ (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 a védett területeken kívül, kereskedelmi és gazdasági övezetek közterületén létesítendő.

(3) Legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés védett területeken kívül, valamennyi építési övezetben.

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

## **V. Fejezet**

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

#### **25. Általános előírások**

35.§ (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) sétáló utcává alakítandó utcában,
- d) területgazdálkodási igény miatt így közlekedés célú területbővítési igény miatt,
- e) helyi védettséggel rendelkező területen,
- f) közparkokban csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

(5) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új 120kV-os nagyfeszültségű, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási villamosenergia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

(6) A nem használt, felhagyott légvezetéseket és tartóelemeiket a szolgáltatónak, vagy a vezeték tulajdonosának az oszlopsorokról el kell távolítani, valamint az épületekhez való becsatlakozást el kell bontani.

(7) Új közműkiépítéseknél a kisméretű erőátviteli- és közvilágítási hálózatokat föld alatt kell kiépíteni.

(8) Gazdasági területeken kívül önálló antennatartó szerkezet (torony) nem építhető.

## **26. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

36.§ (1) Új antenna csak a településképi szempontok érvényesítésével és a környezethez illeszkedően helyezhető el. Az illeszkedést tervtanácsai 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 így különösen a sportpálya térvilágítás, vendéglátó egységgel együtt építve, kilátó, vadles kialakítással telepíthető,

- c) antenna templomtoronyra nem helyezhető el,
  - d) helyi védettséggel 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.

## **27. Egyedi előírások**

37.§ (1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek a mezőgazdasági és gazdasági területek

(2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek: védett területek.

(3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:

a) terepszint feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemezfedés

## **VI. Fejezet**

### **Településkép-érvényesítési eszközök**

#### **28. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás**

38.§ (1) Az építtető, 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 illetve 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 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 telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát, az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét,

(7) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében az önkormányzat javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.

(8) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.

39.§ (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.

## **29. A szakmai konzultáció**

40.§ (1) A településképi védelme érdekében a szakmai konzultáció kötelező.

(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,
- d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására, valamint
- e) a hatályos rendezési tervvel kapcsolatos tájékoztatásra.

41.§ (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.vagy jpg formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie az önkormányzatnak.

(5) Amennyiben a szakmai konzultáción az illeszkedés megítélése tekintetében a felek véleménye nem egyezik, az építető kérheti, a főépítész kezdeményezheti a helyi építészeti - műszaki tervtanács összehívását.

42.§ (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.

(2) Az önkormányzati főépítész a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készít, melyet elektronikus úton megküld a tervezőnek.

(3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (2) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.

## **VII. Fejezet**

### **Településképi véleményezési eljárás**

#### **30. Általános szabályok**

43.§ (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 az önkormányzati főépítész szakmai állásfoglalása helyettesítheti.

(5) A tervezési terület, illetve az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.

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

44.§ (1) A polgármester településképi véleményét az önkormányzati főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja



szakvéleményét vagy a tervtanácsról szóló önkormányzati rendeletben szabályozott esetekben összehívja a tervtanácsot.

(2) A településképi véleményhez csatolni kell a tervtanácsi vagy főépítési állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.

(3) 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.

(4) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.

(5) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

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

45.§ (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, valamint 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,

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 az önkormányzati főépítészeti minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **VIII. Fejezet**

### **Településképi bejelentési eljárás**

#### **33. Általános szabályok**

46.§ (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: 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, kivéve zárt sorú vagy ikres beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

c) meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.

d) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) égéstermék-elvezető kémény építése melynek magassága a 6,0 m-t nem haladja meg.

e) az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

f) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.

g) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.

h) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot.

i) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.

j) temető területén:

j.a) 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,

k) Ideiglenes fedett lovarda,

l) Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.

m) Növénytermesztésre és gombatermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.

n) A 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

- o) A magánhasználatú kerti víz-, fürdőmedence, kerti tó építése.
- p) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, 1,0 m- nél nem nagyobb mértékű, végleges jellegű megváltoztatása.
- q) Támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, amelynek mérete az építési tevékenységgel nem haladja meg a rendezett alsó terepszinttől számított 1,5 m magasságot.
- r) Közterület felőli kerítés, kerti építmény, építménynek minősülő növénytámasz építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
- s) Építési tevékenység végzéséhez szükséges, annak befejezését követően elbontandó felvonulási építmény építése.
- t) A legfeljebb 2,0 m mélységű és legfeljebb 20 m<sup>3</sup> légtérű pince építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

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

47.§ (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben (a továbbiakban: Eüsztv.) meghatározott elektronikus úton – vagy az Eüsztv. hatálya alá nem tartozó személyek - papíralapon benyújtott bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

(2) A dokumentációnak tartalmazni kell: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki tervet, műszaki leírást, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolást a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

48. § (1) Polgármester határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.

(2) Az 48. § (2) szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg, ha

a) ahhoz más hatósági engedély nem szükséges, és

b) a polgármester a bejelentést tudomásul veszi, vagy

c) a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.

(3) 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 településképhez,

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 rendeltetészerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

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

49.§ (1) A 46. § (2) bekezdése szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

a) megfelel-e a HÉSZ-ben 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, valamint 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, rendeltetészerű 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 a rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,

c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

d) a terv településképi 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, valamint

d) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhely, rakodóhely kialakítását teszi szükségessé, érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket, növényzetet, valamint ha érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

(7) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését

## **IX. Fejezet**

### **Településképi kötelezés**

#### **36. Általános szabályok**

50.§ (1) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - az 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 védelme érdekében, különösen, ha:

aa) 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 településképet lerontja, nem felel meg e rendelet előírásainak és a településképi arculati kézikönyvben ajánlottaknak,

ab) az utcafronti épület elhanyagolt állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése lekopott,

b) településképet rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés, murália megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha

ba) azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg e rendeletben meghatározott szabályoknak,

bb) ha műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő,

bc) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,

bd) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző településképi látványban idegen elemként jelenik meg,

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

bf) harsány színeivel, nagy méretével kirívó, feltűnő módon jelenik meg a településképhez;

c) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják

(3) A településképi kötelezési eljárás hivatalból, és kérelemre indulhat.

(4) A polgármester a településképi kötelezési eljárást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016.évi CL.törvény (a továbbiakban: Ákr.) törvény szabályai szerint folytatja le.

(5) A településképi kötelezésről a polgármester önkormányzati hatósági döntést hoz településképi kötelezettségről szóló határozat formájában.

51.§ (1) A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld a tulajdonosnak.

(2) A 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.

### **37. A településképi kötelezési eljárás részletes szabályai**

52.§ (1) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység folytatását, és ha bejelentési eljárás lefolytatásának elmulasztását észleli, vagy a tevékenység folytatását a bejelentési eljárás során megtiltotta vagy azt tudomásul vette, de attól eltérő végrehajtást tapasztal, kötelezési eljárást kezdeményez,

(2) A kötelezési eljárás hivatalból vagy kérelemre folytatható le.

(3) Kérelemre folytatott településképi kötelezési a polgármesternek benyújtott kérelemmel kezdeményezhető. A kérelemnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

a) a kérelmező nevét, címét, elérhetőségét,

b) a kezdeményezett településképi kötelezési eljárás indoklását.

53.§ (1) A településképi rendelet településképi követelményeinek megszegése vagy végre nem hajtása esetén, e magatartás elkövetőjével szemben az önkormányzat képviselőtestülete településképi önkormányzati bírságot szabhat ki, a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése vagy a településképi kötelező konzultáció és településképi bejelentés elmulasztása, vagy a településképi kötelezés jogkövetkezményének eredménytelensége esetén.

(2) A bírság kiszabásának összege:

- a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 50 000 -100 000 forint,
- b) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén 100 000 - 200 000 forint,
- c) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legalább 100 000 forint, legfeljebb 500 000 forint,
- d) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legalább 300 000 forint, legfeljebb 1 000 000 forint.

(3) A településképi kötelezés határidőn túli elmulasztása esetén a polgármester önkormányzati hatósági jogkörében eljárva, a legmagasabb összegű településképi bírságot ismételten mindaddig kiszabhatja, amíg a jogsértő állapot meg nem szűnik.

(4) A bírság megfizetése nem mentesíti a kötelezettet a jogsértő állapot megszüntetésének kötelezettsége alól.

(5) A jogsértő állapot előírt határidőn belüli megszüntetésének elmulasztása miatt a bírság ismételten kiszabható.

(6) A jogerősen kiszabott és be nem fizetett településképi bírság adók módjára behajtandó köztartozásnak minősül.

(7) A kiszabott településképi bírság az önkormányzat településképi támogatási és ösztönző rendszerének bevételét képezi.

## **X. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

54. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti a 17/2017(XII.6.) önkormányzati rendelete

Fésűs Sándor

polgármester

dr. Guti László

jegyző



1.melléklet

Helyi jelentőségű egyedi értékek, helyi védelemre javasolt épületek, építmények és szobrok jegyzéke

sorszám	megnevezés	utca-szám	hrs.
1.	Varga malom	Papkeszi u. 6	88/2
2.	Malom épület		
3.	Malom épület		
4.	Földel fedett pince	Kossuth u. 23	315
5.	Földel fedett pince		
6.	Az egykori bőrgyár munkáslakások épülete		352/1
7.	Kerítés		340
8.	Az egykori Zichy-kastély épülete		417/1
9.	Az egykori katolikus iskola épülete	Hétvezér u. 1	423/1
10.	II. világháborús emlékmű	Kossuth u.	332
11.	A Völgyi-kút	Petőfi S. u.	365/3
12.	Papp Gábor irodalmi szoborpark		94

2. melléklet

Településképi szempontból meghatározott területek

**1.számú terület:** A történelmi településrész – utcás területe

/ A Kossuth u. mindkét oldala, a Platán-parktól a Séd-partig/



**2.számú terület:** A történelmi településrész – halmazos területe / Bocskai utca

mindkét oldala, Rákóczi utca, Arany János utca, Vasút utca  
Petőfi S. utca - Bocskai utca, Vasút utca közötti oldala, és a  
kastély területe /



**3.számú terület: Az Újtelep és környezete /Ényi részen a Petőfi S. utca mindkét oldala; a Hétvezér utca északi oldala, a Papkeszi utca mindkét oldala; Újtelep utca mindkét oldala /**



**4.számú terület: Új beépítésre szánt terület /az Újtelep utca beépített oldala mögötti ék-i és dk-i terület**



