

Kesztlöc Község Önkormányzata  
Képviselő-testületének

.../2017. (.....) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről  
TERVEZET

Kesztlöc község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57.§ (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8) Korm.rendelet 43/A.§ (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró, az állami főépítészeti hatáskörben eljáró Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága valamint a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. A helyi védelem alá helyezés és megszüntetésének szabályai**

1. §

- (1) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését
  - a) természetes személyek,
  - b) gazdálkodó és civil szervezetek és
  - c) vallási közösségekírásban kezdeményezhetik a jegyzőnél.
- (2) A kezdeményezésnek
  - a) a létesítmény megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
  - b) a pontos hely megjelölését (utca, házsám, helyrajzi szám, épületrész),
  - c) a létesítmény rövid ismertetését, leírását és
  - d) a kezdeményezés indokolásátkell tartalmaznia.
- (3) A helyi védettség alá tartozó értékek listáját e rendelet 1. melléklet 3. pontja tartalmazza

2. §

- (1) A helyi védettség alá helyezés kezdeményezésében meghatározott építmény vagy épüleategyüttes helyi védelmére akkor kerülhet sor, ha
  - a) az építészeti örökség feltárása és számbavétele során vagy a védetté nyilvánítás kezdeményezésére készülő értékvédelmi dokumentáció alapján igazolást nyert, hogy az építmény vagy az épüleategyüttes a Kesztlöc Község építészeti örökségének kiemelkedő értékű eleme és
  - b) nem részesül országos egyedi műemléki védelemben.

(2) Az építészeti örökség helyi védettsége akkor szüntethető meg, ha a helyi egyedi védettségű épületegyüttes vagy a helyi egyedi védettségű építmény a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.

(3) Amennyiben helyi egyedi védettségű építményt vagy helyi egyedi védettségű épületegyüttes egyes építményeit országos egyedi műemléki védelem alá helyeznek, a Képviselő-testület a helyi egyedi védettségű építmény vagy a helyi egyedi védettségű épületegyüttes egyedi műemléki védelem alá helyezett építményének helyi védelmét megszünteti.

(4) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése iránti eljárás akkor indítható, ha

a) ha a kezdeményezés tárgyát érintő építmény vonatkozásában nincs építésügyi hatósági eljárás folyamatban,

b) ha jogerős építésügyi hatósági engedéllyel és megkezdett jogszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységgel nem ellentétes hatású a kezdeményezés.

### 3. §

(1) A helyi védettség kimondásáról vagy megszüntetéséről a tulajdonost értesíteni kell.

(2) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni.

(3) A nyilvántartás nyilvános.

(4) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a jegyző gondoskodik.

## **2. A helyi területi és egyedi védelem előírásai**

### 4. §

A helyi védelem a település összefüggő részére (a továbbiakban: helyi területi védelem), valamint egyes építményeire, ezek részleteire (a továbbiakban: helyi egyedi védelem) terjed ki.

### 5. §

(1) A helyi területi védelem a település hagyományos telekszerkezetének, beépítési módjának, a településkép jellegzetes elemeinek védelmére terjed ki, mely e rendelet 1. melléklet 1. pontját képező terven jelölt területi lehatárolással érintett ingatlanokra terjed ki.

### 6. §

(1) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jókarbantartani, állapotát megőrizni, a használat nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.

(3) A védett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

## 7. §

Az építési tevékenységgel kapcsolatos eljárások során védettség alá tartozó építmények esetén az épületek átalakítása

- a) részleges vagy teljes bontása,
- b) korszerűsítése,
- c) bővítése

során gondoskodni kell az építészeti, településképi értékek megőrzéséről, az új épület tömegével és a beépítés módjával követni kell az eredeti épület tömegének és utcai megjelenésének jellemzőit, részleteiben a nyilvántartásban megjelölt értékes elemeket tartalmaznia kell.

## 8.§

A rendelet 2. melléklete tartalmazza a településszerkezet, településkarakter, tájképi elem és egyéb helyi adottság alapján rögzített, a településképi szempontból meghatározó, területi lehatárolással érintett ingatlanokat.

### **3. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

## 9.§

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

## 10.§

Az épületek, építmények terepre illesztése során egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb rézsűk nem alakíthatók ki. Az 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve – több tagban – kell kialakítani úgy, hogy az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv legyen.

## 11.§

(1) Kerti építmények

- a) kiülő,
  - b) nyári konyha,
  - c) tároló
- fa-, vagy épített szerkezetű lehetnek.

(2) Az épített szerkezetű kerti építmények felületképzése kizárólag

- a) természetes anyag
- b) téglá,

c) kő vagy vakolat,  
a főépület színével és felületképzésével megegyező módon, vagy ahhoz illő kivitelben.

(2) A kerti építmények fedése égetett agyag, sötétebb vagy világosabb árnyalatú égetett agyagcserép vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserép fedés. Alacsonyabb hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt lemezfedés lehet.

## 12.§

Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, vagy téгла-kő vegyes burkolattal kell ellátni, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

## 13.§

(1) Meglévő utcai kerítés felújításakor, vagy új utcai kerítés építésekor harmonizálnia kell az épülettel, továbbá illeszkedni kell a szomszédos kerítések kialakításához, amennyiben azok megjelenésükben településképi értéket képviselnek és megfelelnek a kerítésekkel támasztott követelményeknek.

(2) Az utcai kerítést a járdaszinttől mért 0,8 m és 2,0 m magasság közötti sávját áttört felületként kell kialakítani.

## 14.§

Új épület építésekor kerítéssel egybeépítve lehet kialakítani a kukatárolót és személygépjármű tárolót.

## 15.§

Ha a személygépjármű tároló kerítéssel egybeépülve kerül kialakításra, úgy azt épített pillérvázás szerkezettel (tégla, kő, fa) kell kialakítani a főépület architektúrájához illeszkedően. Tetőzetét cserépfedéssel, zöldtetőként vagy nem fényes, szürkés színű korcolt fémlemez fedéssel kell ellátni.

## 16.§

Erdő karakter területen kizárólag áttört kialakítású, vadvédelmi kerítés létesíthető.

## 17.§

Szántó, rét, legelő, valamint szőlő karakter területen kizárólag sövényvel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából, áttört kialakítású kerítés létesíthető.

#### **4. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

##### 18.§

A falfelületek felületképzése csak természetes anyagból - téglá, természetes kő, fa vagy vakolat – készülhet, ezektől eltérő anyagokból nem.

##### 19. §

A falfelület felületképzésének legfeljebb 20%-a lehet fa anyagú.

##### 20. §

Természetes kőburkolat alkalmazása esetén a helyre jellemző színű követ

- a) fehér,
  - b) tört fehér színű
- kell alkalmazni.

##### 21. §

Téglaburkolat alkalmazása esetén sárgát vagy terrakotta színű téglát kell felhasználni.

##### 22. §

Építmények falazatának színezése során a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglá és terrakotta színeket kell alkalmazni.

##### 23. §

Az épület tetőjének hajlásszöge legalább 35°, de legfeljebb 50° lehet. 35°-nál alacsonyabb hajlásszögű tető vagy lapostető a tetőfelület maximum 40%-án alkalmazható.

##### 24. §

Új tetőzet építése esetén a magastetők és ereszcsendesítők tetőfedéséhez égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserép használható. Nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) barna,
- c) harsány színű piros és
- d) összhatásában kirívóan tarka fedés.

##### 25. §

35° – nál alacsonyabb hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt lemezfedést kell alkalmazni. Ettől eltérő fedést csak az ereszcsendesítő kaphat.

## 26.§

Az egységes utcakép érdekében az épület tetőgerincének utcához viszonyított iránya tekintetében nem lehet eltérni az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól.

## 27.§

(1) Tetőablak kialakítása során

- a) tetőzetre merőleges nyeregtetővel kialakított tetőfelépítmény (un. „kutyaól” jellegű ablak)
- b) hegyes, toronyszerű és
- c) aránytalanul nagy tetőkiállítás nem megengedett.

(2) Közterületre néző homlokzaton

- a) napenergiagyűjtő panel,
- b) riasztó berendezés
- c) hőszivattyú
- d) klíma berendezés kültéri egysége
- e) parabola antenna
- f) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

(3) Közterületre néző tetőzeten, mint az épület homlokzatának részén

- a) riasztó berendezés
- b) hőszivattyú
- c) klíma berendezés kültéri egysége
- d) parabola antenna és
- e) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

## 28. §

Utcai homlokzaton szerelt kémény nem helyezhető el, illetve parapetes kivezetés nem megengedett. Önálló, az épületre szerelt kéményt falazott szerkezethez illeszkedően, burkoltan kell kialakítani. Tetőzet - mint az épület homlokzatának része - fölé nyúló kémény csak falazott módon létesíthető, ez alól kivételt képeznek a gázkészülékek turbó kéményei.

## 29. §

Homlokzatra - beleértve a tetőzetet is – szélkerék nem szerelhető.

## 30.§

Tetőzeten - mint az épület homlokzatának részén - napenergia gyűjtő panel (napelem, napkollektor)

- a) tetősíkban alakítható ki, kiterjedése szabályos négyzet vagy téglalap alakú felület lehet és az
- b) utcára merőleges gerincű tetőzeten az utcától a lehető legtávolabb kell elhelyezni.

### 31. §

Az egységes utcakép érdekében az utcában egységes növényfaj telepítendő.

### 32. §

A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

### 33. §

Támfalat közterületről láthatóan csak kőburkolatú, vagy természetes anyagból (fűz, természetes kő, fa, tehát nem beton) lehet kialakítani.

### 34. §

Az árkok alját lehetőleg gyepvel, kavicssal, oldalát helyi terméskő burkolattal, vesszőfonattal, fával vagy gyepes rézsűvel kell kialakítani.

### 35. §

A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni. A telkek zöldfelülettel borított részének lehetőleg legalább a felét háromszintű növényzet (gyep-cserje, és lombkorona szint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

### 36. §

A Klastrompusztai Pálos romok melletti üdülő karakter területen az épületek homlokzatán a fa, mint burkolóanyag alkalmazása 20%-nál nagyobb mértékben is megengedett.

### 37. §

(1) Erdő karakter területen a (2)-(3) bekezdésekbe foglaltaktól nem lehet eltérni.

(2) A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 150m<sup>2</sup> bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki, tájba illő kialakítással.

(3) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajokat kell telepíteni.

#### 38.§

(1) Szántó, rét, legelő, valamint szőlő karakter területen a tájkarakter védelme érdekében a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb homlokzati felületeket tagoltan kell kialakítani. Az épületek tájba illő építészeti kialakítással létesíthetők. Birtokközpont körül tájképvédelmi céllal, legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló többszintű növényzónát - fasor, alatta cserjesávval – kell létesíteni.

(2) A gyepterületek, mezővédő erdősávok, fasorok, ligetek, facsoportok továbbá vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzetet meg kell tartani. További fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

### **5. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

#### 39. §

(1) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző beépítési telepítési módhoz.

(2) Az egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület telken való elhelyezése esetén legalább utalni kell a hagyományos beépítésre telepítésre.

(3) Kerti építmények - kiülő, nyári konyha, tároló - fa-, vagy épített szerkezetű lehet. Az épített szerkezetű építmények felületképzése kizárólag természetes anyag: téglá, kő vagy vakolat, színe a főépület színével és felületképzésével megegyező, vagy ahhoz illő kivitelezésű lehet.

(4) Támfal építésekor a támfalat természetes kővel, téglá-kő vegyes burkolattal, vagy zöldhomlokzatként kell kialakítani.

(5) Utcafronti kerítés építésekor, felújításakor elsősorban természetes anyagokat - téglá, helyi kő, fa, hagyományos vakolat - kell használni. Az eredetileg kőből, illetve téglából készült kerítések utólagos bevakolása, valamint az utcafronti kerítésen bádoglemez alkalmazása nem megengedett.

### **6. A helyi védelemben részesülő területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

#### 40.§

A helyi karakter és hagyományőrző arculatteremtés érdekében a környezetbe nem illeszkedő formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, sem új épület létesítése, sem a meglévő épületek, építmények részleges felújítása során.

#### 41.§

A falfelületek felületképzését kizárólag természetes anyagból: téglából, természetes kőből, fából vagy vakolatból kell készíteni. A falfelület felületképzésének legfeljebb 20%-a lehet fa anyagú.

#### 42. §

- (1) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén a helyre jellemző színű követ
- a) fehér,
  - b) szürkével tört fehér
- kell alkalmazni.
- (2) A csempe szerűen ragasztott vékony kőlapok alkalmazása nem megengedett.

#### 43. §

Téglaburkolat alkalmazása esetén nem alkalmazható sárga vagy terrakotta színtől eltérő téglák.

#### 44. §

Építmények falazatának színezése során a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatai, homok és agyagszín, téglák és terrakotta színeket kell alkalmazni.

#### 45. §

Az épületek homlokzatába beépített nyílászárókat úgy kell kialakítani, hogy azok megjelenésükben kövessék a területre jellemző hagyományos nyílászáró kialakítást: méret, forma, osztás, szín.

#### 46. §

Az épület tetejének hajlásszöge legalább 35° és legfeljebb 50° lehet. 35°-nál alacsonyabb hajlásszög maximum a tetőfelület 40%-án lehet. Lapostető nem megengedett.

#### 47. §

A magastetők és ereszcsendesítők tetőfedéséhez égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserep használható. Nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) barna,
- c) harsány színű piros és
- d) összhatásában kirívóan tarka fedés.

#### 48. §

35°-nál alacsonyabb hajlásszög esetén nem fényes, szürkés árnyalatú korcolt lemezfedést kell alkalmazni, kivételt képez ez alól az ereszcsendesítő fedése.

#### 49. §

Az egyedi védelem alatt álló épület eredeti fedése visszaépíthető, amennyiben az településképi értéket képvisel.

#### 50.§

Az egységes utcakép érdekében új épület építésekor az épület tetőgerincének utcához viszonyított iránya tekintetében nem lehet eltérni az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól.

#### 51. §

Tetőablak kialakítása során

- a) tetőzetre merőleges nyeregtetővel kialakított tetőfelépítmény (un. „kutyaól” jellegű ablak)
- b) hegyes, toronyszerű
- c) aránytalanul nagy tetőkiállások nem megengedettek.

#### 52. §

Tetőzeten, mint az épület homlokzatának részén, napenergia gyűjtő panel (napelem, napkollektor) csak tetősíokban alakítható ki, kiterjedése szabályos négyzet vagy téglalap alakú felület lehet. Az utcára merőleges gerincű tetőzeten az utcától a lehető legtávolabb kell elhelyezni.

#### 53.§

Hagyományos épület bővítése esetén az új épületrészt a meglévő épülethez igazodva kell kialakítani úgy, hogy:

- a) az épület magassági csatlakozásait,
  - b) a tető hajlásszögét,
  - c) a tetőidom formáját – az értelemszerű szerkezeti eltérésekkel-,
  - d) a nyílászárók méretét és formáját, anyagát, arányát és színezését,
  - e) az alkalmazott homlokzati építőanyagok típusát, textúráját és
  - f) az építmények színezését
- is figyelembe kell venni.

#### 54.§

Az egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület telken való elhelyezése esetén legalább utalni kell a hagyományos homlokzatképzésre, tömegtagolásra.

#### 55.§

Közterületre néző homlokzaton

- a) riasztó berendezés
- b) hőszivattyú
- c) klíma berendezés kültéri egysége
- d) parabola antenna
- e) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

56.§

Közterületre néző tetőzeten, mint az épület homlokzatának részén

- a) riasztó berendezés
- b) hőszivattyú
- c) klíma berendezés kültéri egysége
- d) parabola antenna
- e) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés nem helyezhető el.

57.§

Utcai homlokzaton szerelt kémény nem helyezhető el, illetve parapetes kivezetés nem megengedett.

58.§

Homlokzatra - beleértve a tetőzetet is – szélkerék nem szerelhető.

59.§

Tetőzet - mint az épület homlokzatának része - fölé nyúló kémény csak falazott módon létesíthető, ez alól kivételt képeznek a gázkészülékek turbó kéményei.

60.§

Az egységes utcakép érdekében az utcában törekedni kell az egységes növényzet telepítésére.

61.§

A kötelezően kialakítandó zöldfelület minden megkezdett 120 m<sup>2</sup>-e után 1 db lombhullató, őshonos, nagy lombkoronát növelő fa ültetéséről és neveléséről kell gondoskodni.

62. §

(1) A pincékhez épített prësházak homlokzatán mind anyagában, mind formavilágában a hagyományos, az eredeti helyi prësházakra jellemző, azt

tiszteletben tartó felületképzést, anyaghasználatot, díszítést, nyílásrendet, színezést kell alkalmazni. A homlokzati falazat felületképzését kizárólag természetes anyagból: téglából, természetes helyi kőből, vagy vakolatból kell készíteni.

(2) A présházak közterületről látható tetőfelületén tetőablak nem alakítható ki.

(3) A présház nélküli pincék homlokzati falazatának felületképzését kizárólag téglából, természetes helyi kőből kell készíteni.

### **A egyéb helyi területi és egyedi védelembe nem sorolt területekre vonatkozó egyedi??? építészeti követelmények**

63. §

(1) A helyi védelemmel nem érintett vagy településképi szempontból nem meghatározó területeken (továbbiakban egyéb területek) az építmények anyaghasználatára, színezésére e § (2)-(6) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni alkalmazni.

(2) A falfelületek felületképzése csak természetes anyagból - téglá, természetes kő, fa vagy vakolat – készülhet, ezektől eltérő anyagokból nem.

(3) Természetes kőburkolat alkalmazása esetén a helyre jellemző színű követ - fehér, tört fehér színű – kell alkalmazni.

(4) Téglaburkolat alkalmazása esetén sárga vagy terrakotta színű téglát kell felhasználni.

(5) Építmények falazatának színezése során a település hagyományos, meleg árnyalatú, sárgával tört fehér, okkersárga árnyalatait, homok és agyagszint, téglá és terrakotta színeket kell alkalmazni.

(6) Új tetőzet építése esetén a magastetők és ereszcsendesítők tetőfedése égetett agyag sötétebb vagy világosabb árnyalata vagy ahhoz hasonló színezésű betoncserép használható. Nem lehet:

- a) fényes felületű,
- b) sötét barna,
- c) harsány színű piros és
- d) összhatásában kirívóan tarka fedés.

## **7. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

64.§

Új antenna (átjátszó) nem helyezhető el településképet meghatározó területen, valamint helyi területi védelem alatt lévő területen.

65.§

Azokon a területeken, amelyek nem állnak helyi területi védelem alatt és településképet nem meghatározó területek, ott új antenna kizárólag a már meglévő antenna tartószerkezetére szerelhető fel.

66.§

Azokon a területeken, amelyek nem állnak helyi területi védelem alatt, bekötővezeték csak földkábelrel csatlakozhat a gerinchálózathoz. A légvezetékek oszlopait faanyagúakra kell cserélni, vagy földkábeles hálózatra kell kiváltani. Újonnan beépülő területeken az elektronikus és hírközlési hálózat felszín felett nem vezethető.

#### 67.§

A helyi területi védelem alatt álló területen a légvezetékeket fokozatosan föld alá kell helyezni. Új elektronikus és hírközlési hálózat kizárólag felszín alatt vezethető.

#### 68.§

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak telepítése tilos

- a) az ökológiai hálózat részét képező magterületen, ökológiai folyosón, és puffer területen,
- b) a tájképvédelmi területen,
- c) a natura 2000 területen,
- d) a helyi jelentőségű védett természeti területen,
- e) a helyi területi védelem alatt álló területen és
- f) a helyi egyedi védettségű épület 100 m-es környezetében.

#### 69.§

Transzformátor állomás a helyi védett területeken nem helyezhető el. Településképet meghatározó területeken kizárólag olyan építményben helyezhető el, amelyet az adott területre előírt anyagokból alakítottak ki és amely formavilágában illeszkedik a településképhez.

### **8. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

#### 70. §

A helyi területi védelem alatt álló területeken, valamint a helyi egyedi védelem alatt álló egyes építményekre és ezek részleteire a cégér, cégtábla, cégfelirat, címtábla

- a) falsíkkal párhuzamosan legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> felülettel, de épületenként legfeljebb összesen 2,0 m<sup>2</sup>
- b) falsíkra merőlegesen legfeljebb 0,5 m kinyúlással és legfeljebb 20 cm szerkezeti vastagsággal, maximum 0,6 m<sup>2</sup> felülettel és
- c) világító, vagy megvilágított formában kizárólag rejtett kábelezéssel helyezhető el.

#### 71.§

(1) Reklámhordozó és reklám

- a) műemlék területen és a műemléki jelentőségű területen, a műemléki környezet területén,
- b) régészeti érdekű területen és a régészeti lelőhely területén,
- c) helyi jelentőségű védett érték területén,
- d) NATURA 2000, nemzeti park, tájvédelmi körzet, országos jelentőségű természetvédelmi, fokozottan védett természetvédelmi területen,
- e) országos ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosó területén,
- f) tájképvédelmi területen és
- g) helyi jelentőségű természetvédelmi, és a védett természeti értékek területén  
nem helyezhető el.

#### 72.§

(2) Közterületeken 50 m-ént, köztulajdonban álló ingatlanokon ingatlanonként 2,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb reklámhordozó nem helyezhető el.

#### 73.§

A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás esetén évente összesen legfeljebb tizenkét naptári hét időszakra az önkormányzat hozzájárulásával reklám elhelyezhető.

### **9. A szakmai konzultáció**

#### 74.§

(1) A településképi követelményekkel kapcsolatban a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, vagy megbízottja legalább egy alkalommal köteles szakmai konzultációt kezdeményezni.

(2) A szakmai konzultáció keretében sor kerül

- a) a tervezés során felmerült alternatív megoldások értékelésére,
- b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
- c) az Étv. 18.§ (2) bekezdése szerinti illeszkedési követelményeire vonatkozó javaslatoktól, ajánlásoktól eltérő tervezői megoldások egyeztetésére,
- d) a településképi előírásoknak való megfelelés egyeztetésére,
- e) javaslattételre a településképi követelmények érvényesítésének módjával kapcsolatban.

#### 75.§

(1) A településképi követelményekkel kapcsolatban szakmai konzultáció kezdeményezése céljából az építető, vagy megbízottja kérelmet nyújt be.

(2) A konzultációs lehetőség biztosításáról a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell gondoskodni, amely időtartamtól eltérni valamely fél akadályoztatása esetén lehet.

(3) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

(6) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, nyilvántartásáról a polgármesteri hivatal gondoskodik.

## **10. A véleményezési eljárás**

### 76.§

(1) Jogszabály alapján építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozóan településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

### 77. §

Főépítész állásfoglalását kell kérni az építési hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység és azon építési hatósági engedélyhez kötött bővítési munkák esetén, ahol az érintett szintterület nagyobb, mint 50%.

### 78. §

(1) Az önkormányzati Főépítész állásfoglalását kell kérni az építési hatósági engedélyhez kötött bővítési munkák esetén, ahol az érintett szintterület kisebb, mint 50%.

## **11. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók, rendeltetésváltozások köre**

### 79.§

(1) A jelen rendelet előírásai szerint a helyi védelem alatt álló, valamint a településképet meghatározó területekre vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek, valamint a jogerős engedélytől eltérően megvalósuló – az eltérést illetően építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött, a 3. mellékletben felsorolt – építési munkák esetében.

(2) 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) telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,

b) a korábbi rendeltetéshez képest

ba) környezetvédelmi - elsősorban zaj- és légszennyezési - szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,

bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat és

bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,

- c) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, és ha
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos vagy kerékpáros forgalmát.

(3) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni reklámok és reklámhordozók elhelyezése esetén.

## 80.§

(1) A településképi bejelentési eljárás a polgármesterhez benyújtott – papíralapú – bejelentésre indul. A bejelentéshez papíralapú dokumentációt vagy a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.

A bejelentett tevékenység a jogerős hatósági határozat birtokában megkezdhető meg, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(5) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a polgármesteri hivatal készíti elő.

## **12. Településképi kötelezési eljárás és bírság**

### 81.§

(1) A településképi kötelezési eljárást a polgármester hivatalból vagy kérelemre folytatja le.

(2) A polgármester a településképi követelmények teljesülése érdekében az érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosát, az építtetőt vagy az építési tevékenység végzőjét az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

### 82.§

(1) A polgármester ismételten kiszabható településképi-védelmi bírság kiszabását rendelheti el.

(2) A kiszabható bírság felső határa 1 000 000 forint.

(3) Szankció alkalmazására abban az esetben kerülhet sor, ha

a) a településképi bejelentési eljárás kezdeményezését e rendelet előírásai szerint elmulasztják,

b) a bejelentésben vagy a döntésben meghatározottól eltérő tevékenységet végeznek,

c) e rendeletben foglalt településképi követelményeket megsértették.

(4) A bírság befizetési határideje a határozat közlésétől számított 30 nap.

(5) A meg nem fizetett bírság összege adók módjára kerül behajtásra.

## **13. A településképi követelmények alkalmazásának ösztönzése**

### 83.§

(1) A települési önkormányzat a helyi védelem területén történő, valamint a védelem alá helyezett értékek építési munkálatainak költségeit a Települési Értékvédelmi Támogatásból (továbbiakban: Támogatás) segítheti.

(2) A támogatás célja a hagyományos településkép értékeinek megőrzése és megújítása, valamint a homlokzati kép, anyaghasználat, színezés helyreállítása.

(3) A Támogatás ellenértéke a települési önkormányzat éves költségvetésében szerepel.

#### 84.§

(1) A Támogatást pályázat útján lehet igénybe venni.

(2) A pályázatot évente egyszer, az éves költségvetés jóváhagyását követően a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslatára a Képviselő-testület írja ki.

(3) A benyújtott pályázatnak

- a) kérelmet,
- b) a munka rövid leírását és a
- c) költségvetés tervezetét tartalmaznia kell.

(4) A pályázati kiírás a (3) bekezdésben foglaltakon túlmenően további feltételeket is előírhat.

#### 85.§

(1) A beérkezett pályázatokat a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság bírálja el. Az elbírálásra a polgármester előterjesztést tesz.

(2) A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét, a védett érték és az azon végzett munkák megjelölését, a munkák igazolt költségét.

(3) A támogatott munka csak építész-szakember felügyeletével és irányításával történhet.

(4) A pályázó köteles betartani a szakmai bizottság előírásait.

#### 86.§

(1) A pályázat alapján vissza nem térítendő támogatás nyerhető el.

(2) A támogatást elnyert pályázókkal a polgármester megállapodást köt.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell a megítélt pénzüsszeg felhasználásának módját, határidejét, feltételeit, az ellenőrzés szabályait, feltételeit.

(4) A pályázat alapján elnyert pénzüsszeg felhasználását a Településfejlesztési és Településrendezési Bizottság ellenőrzi.

#### 87. §

##### Értelmező rendelkezések

1. Helyi egyedi védettségű építmények: azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, amelyek az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei, történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból, illetve a hagyományos városkép megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve

a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítőelemeket, esetenként a használat módját, amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.

2. Helyi egyedi védettségű épületegyüttesek: azoknak az ingatlanoknak a körülhatárolt vagy meghatározott csoportja, amelyeken jellemzően az építészeti örökség kiemelkedő értékű elemei állnak és azok történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari szempontból jelentősek, városszerkezeti, városképi szerepük meghatározó – akkor is, ha nem minden egyes alkotóelemük rendelkezik építészeti értékkel – , amelyeket a Képviselő-testület rendeletében védelem alá helyezett.

#### **14. Záró rendelkezések**

88.§

Ez a rendelet 2018. január 1-én lép hatályba.

89.§

Hatályát veszti a (HÉSZ ).....

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

A helyi területi védelem alatt álló területek elnevezése és lehatárolása

1. pont Helyi területi védelem alatt álló területek lehatárolása
2. pont A helyi védettség alá tartozó értékek listája

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

A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása

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

Bejelentési eljárás alá vont, építési hatósági engedélyhez nem kötött építési munkák

1. Építmény homlokzatának megváltoztatása, kivéve zárt sorú beépítésű építmény esetén, ha e tevékenységek a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét is érintik.

2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzathelyület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

3. Meglévő építményben új égéstermék-elvezető kémény létesítése.

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

5. Közterületről látható, az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
6. Épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása.
7. A kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, amelynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.
8. 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.
9. Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.
10. Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
11. Emlékfal építése, amelynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
12. Park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.
13. Megfelelőség-igazolással – vagy 2013. július 1-je után gyártott szerkezetek esetében teljesítménynyilatkozattal – rendelkező építményszerkezetű és legfeljebb 180 napig fennálló
  - a) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,
  - b) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,
  - c) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),
  - d) ideiglenes fedett lovarda,
  - e) legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas – az Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti – állvány jellegű építmény építése.
14. Növénytermesztésre szolgáló üvegház építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.
15. Növénytermesztésre szolgáló fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása.
16. Közterületről látható, 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.
17. Helyi védelem területén lévő kerítés építése, felújítása
18. Közterületről látható kerti építmény, háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, valamint zöldségverem építése.
19. Mobil illemhely, mobil mosdó, mobil zuhanyozó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.
20. Napkollektor, napelem, szellőző-, klíma-, riasztóberendezés, villámhárító-berendezés, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen vagy építményben való elhelyezése.
21. Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és -tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése.

22. Zászló tartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.
23. Magasles, vadetető, erdei építmény, kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.
24. Közterületen, filmforgatáshoz kapcsolódó építmények