

Melléklet a 68/2023. sz. előterjesztéshez

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023.(VI.23.) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

TERVEZET – II. verzió!

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a Településkép védelméről alkotott 2016. évi LXXIV. törvény alapján a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya, alkalmazása

1. §

E rendelet célja Szada Nagyközség épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

2. §

- (1) E rendelet hatálya Szada Nagyközség közigazgatási területére terjed ki.
- (2) E rendelet hatálya kiterjed továbbá minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely Szada közigazgatási területén
 - a) építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
 - b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el vagy tart fenn,
 - c) meglévő épület rendeltetését részben vagy egészben megváltoztatja
 - d) az épület külső megjelenésén e rendeletben meghatározott változtatást végez.
- (3) E rendelet előírásait az önkormányzat képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

Jelen rendelet alkalmazásában

- a) *területi védelem*: e rendelet szempontjából a településszerkezet, utcaszerkezet, a településkép, valamint beépítési mód védelmével érintett területek, amelyet a Képviselő-testület által védetté nyilvánított
- b) *védett épület, építmény*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-, ipari-, vagy agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját –

védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

c) *védett épületrész*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.

d) *védett műtárgy*: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, b) és c) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék, utcabútorzat, díszkút, kerítés.

e) *helyi védett érték*: településkarakter, tájkarakter szempontjából jelentős helyi egyedi védett építmény, növényzet összessége.

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

g) *értékvizsgálat*: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek (építészmérnökök, települmérnökök, műemlékvédelmi szakmérnökök) által készített olyan vizsgálat, amely feltárja és meghatározza a tényleges, meglévő, és a település szempontjából védelemre érdemes értéket, valamint szükség szerint a korábbi rendelettel védetté nyilvánított épületek értékelését is elvégzi. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki és környezeti jellemzőit. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló dokumentáció is.

h) *eredeti állapot*: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.

i) *látványterv*: a jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz, a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.

j) *pasztellszínek*: A színek nagyon világos és kis telítettségű árnyalatai, melyeknek (a szín mellett) csak fehértartalma van, fekete nincs.

k) *föld színek*: A barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld szintartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatait nevezzük földszíneknek.

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

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

n) *molinó*: építményen kifeszített, illetve építmények vagy más tartószerkezetek között átfeszített, textil vagy textil-jellegű egyéb anyagból készült reklámhordozó

o) *óriás plakát*: 12 m² (504 x 238 cm), vagy ezt meghaladó méretű reklámtábla

p) *reklám*: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény 3. § d) pontja szerinti gazdasági reklám, ide nem értve

pa) a cégtáblát, üzletfeliratot, a vállalkozás használatában álló ingatlanon elhelyezett, a vállalkozást népszerűsítő egyéb feliratot és más grafikai megjelenítést,

pb) az üzlethelyiség portáljában (kirakatában) elhelyezett gazdasági reklámot,

pc) a járművön elhelyezett gazdasági reklámot, továbbá

pd) a tulajdonos által az ingatlanán elhelyezett, annak elidegenítésére vonatkozó ajánlati felhívást (hirdetést), valamint a helyi önkormányzat által lakossági apróhirdetések közzétételének megkönnyítése céljából biztosított táblán vagy egyéb felületen elhelyezett, kisméretű hirdetéseket;

q) *reklámhordozó*: a funkcióját vagy létesítésének célját tekintve túlnyomórészt az e törvény szerinti reklám közzétételét, illetve elhelyezését biztosító, elősegítő vagy támogató eszköz, berendezés, létesítmény.

[SM1] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálata

[DJLA2R1] megjegyzést írt: marad

r) *háromszintű növénytelepítés*: háromszintűnek tekintendő az a növénytelepítés, amelyik a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.

s) *védőfásítás*: védőfásításnak tekintendő az a növénytelepítés, amelyik legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.

t) *nem tömör kerítés*: az olyan kerítés, amelynek az átláthatósága a felületének 50 %-ában biztosított a kerítésre merőleges nézőpontból.

u) *kapubejáró*: a közterülettel határos „kerítés” és „áthajtó” kialakításának speciális esete, amikor az oldalhatáron álló épülethez tartozó oldalkert gépjárművel történő megközelítése (építési telekre való behajtás) céljából, az épület homlokvonalával egybeépített, megfelelő ürszelvényt kialakított, a zárt sorú beépítés hatását keltő bejárat létesül.

v) *hagyományos anyaghasználat*: falazott épületszerkezet, közterületre néző homlokzati felületképzés vakolt, téglaburkolat.

z) *főépület*: az egyes építési övezetben kialakítható funkciók rendeltetésszerű használatának céljából létesítendő épület(ek).

x) *melléképület*: az építmények azon csoportja, melyek az egyes építési övezetben kialakítható épületek rendeltetésszerű használatát kiegészítik, attól különállóan épülnek, de nem minősülnek melléképítménynek.

II. Fejezet

A helyi értékvédelem

3. A helyi védelem célja, helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

4. §

(1) Az épített környezet fenntartása, a jelen és a jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében Szada Nagyközség Önkormányzata a közigazgatási területén található kiemelkedő építészeti értékeket helyi védelem alá helyezi.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, város- és utcaképi, építészeti, történeti, régészeti, képző- és iparművészeti, műszaki-ipartörténeti szempontból védelemre érdemes területek, épület-együttesek, építmények, épületrészek, köz- és műtárgyak, növények vagy növény-együttesek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

(3) Helyi területi védelem alatt állnak Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) Szabályozási tervlapon körülhatárolt a műemlékvédelemről szóló törvény szerinti műemléki környezettel közvetlenül szomszédos területek.

(4) A helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek jegyzékét e rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

(5) A helyi védelem fajtái a területi és az egyedi védelem.

(6) Helyi építészeti értékvédelem alatt álló terület

a) a településszerkezet, a telekstruktúra, az utcavonal-vezetés,

b) az utcakép vagy utcakép részlet, valamint

c) a településkarakter elemek megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére irányul.

(7) Helyi építészeti érték a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely

- a) építményhez, építményrészlethez
- b) kertépítészeti alkotáshoz, egyedi tájértékhez, növényzethez,
- c) szoborhoz, képzőművészeti alkotáshoz, utcabútorhoz kapcsolódóan az érintett telek egészére vagy részére terjedhet ki.

5. §

- (1) A helyi építészeti értékvédelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes személy, jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező jogalany egyaránt írásban kezdeményezheti a Polgármesternél.
- (2) A helyi építészeti értékvédelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell
 - a) a kezdeményező nevét/megnevezését, címét;
 - b) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
 - c) a védendő érték pontos helyének megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, telek, illetve telekrész);
 - d) a védendő érték rövid leírását;
 - e) a kezdeményezés indokolását.
- (3) A helyi építészeti értékvédelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell
 - a) a kezdeményező nevét/megnevezését, címét;
 - b) a védett érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
 - c) a védett érték pontos helyének megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, telek, illetve telekrész);
 - d) a kezdeményezés indokolását.
- (4) Nem kezdeményezhető helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás, ha annak tárgyában öt éven belül ilyen eljárás lefolytatásra került, kivéve vis maior helyzetet.
- (5) A helyi védelem alá helyezésére, vagy annak megszüntetésére vonatkozó eljárás megindításáról a kezdeményezés alapján a Képviselő-testület dönt.
- (6) A helyi védelem alá helyezésről, illetve megszüntetésről értékvizsgálati dokumentációt kell készíteni, kivételt képez, a főépítész által készített helyi értékkataszterben rendszeresített, az érték kategóriájának megfelelő értékvédelmi adatlap megléte. A védetté nyilvánításról szóló döntést megelőzően az ingatlanok tulajdonosait az Önkormányzat honlapján közzétett hirdetmény útján kell értesíteni, melyről az érintetteket levélben kell tájékoztatni.
- (7) A védetté nyilvánítást nem befolyásolja, hogy a védetté nyilvánítandó érték kinek a tulajdona.
- (8) A védetté nyilvánításról vagy megszüntetéséről írásban értesíti
 - a) a védett érték tulajdonosát,
 - b) műalkotás esetén az élő alkotót vagy a szerzői jog jogosultját,
 - c) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslattevőt,
 - d) az illetékes általános építésügyi hatóságot, az illetékes örökségvédelmi szervet,
- (9) A helyi védelem alá helyezést elrendelő önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított tizenöt napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.
- (10) A helyi építészeti értékvédelem megszüntetésére – az 5. § (1) bekezdésében leírt eset kivételével – csak vis maior helyzetben és akkor kerülhet sor, ha a védett érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel helyre nem állítható, vagy azt az utólagos értékvizsgálati dokumentáció javasolja.

4. A védettséggel összefüggő korlátozások és kötelezettségek, a helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása és jelölése

6. §

- (1) A védett építmény jó karbantartása a tulajdonos (használó) kötelezettsége.
- (2) A védett értékek használata során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.
- (3) A helyi területi védelem alatt álló területen belüli közterületek nem változtathatók meg.
- (4) A helyi egyedi védelem alatt álló építmények bővítését, átalakítását, felújítását úgy kell megvalósítani, hogy az az építmény korhű megjelenését biztosítsa tömegkialakításában, tetőformájában, homlokzati jellegében (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok, színezés), belső kialakításában.

7. §

- (1) A helyi építészeti értékvédelem alatt álló értékek jegyzékét jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. Az értékvédelmi dokumentumok nyilvánosak, azokba bárki betekinhet.
- (2) A nyilvántartás minimálisan tartalmazza
 - a) a helyi építészeti értékvédelem alatt álló terület esetén leírását, térképi ábrázolását,
 - b) a helyi építészeti érték esetén
 - ba) az azt magába foglaló telek helyrajzi számát, címét, helyszínrajzát,
 - bb) a helyi építészeti érték vonatkozásában készített értékvizsgálati dokumentációt,
 - bc) az értékvizsgálati dokumentációra alapozott helyreállítási javaslatot, amennyiben az szükséges,
 - bd) az Önkormányzattól kapott támogatások adatait,
 - be) az állapotfelmérések adatait,
 - c) az egyes felújításokról, az érték megőrzés módjáról szóló részletes jelentést műszaki leírás formájában.
- (3) A helyi építészeti értékvédelem megszűnése esetén a korábban védett építészeti érték megnevezésének a hozzátartozó adatokkal és a törlésről szóló döntés pontos megjelölésével együtt, mint védelem alól kivont elemnek, szerepelnie kell a nyilvántartásban.

8. §

- (1) A helyi építészeti értékvédelem alatt álló védett értékeket táblával meg kell jelölni. A jelzés elhelyezéséről, fenntartásáról és pótlásáról az Önkormányzat gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles.
- (2) A helyi építészeti értékvédelem alá helyezett építmény, közterülettel határos építményrészlet, alkotás, utcabútor csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg, amelynek a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveget kell tartalmaznia: „Szada Nagyközség építészeti értéke”.

5. Helyi építészeti értékvédelem alatt álló értékekre vonatkozó szabályok

9. §

- (1) Helyi építészeti érték (épület, építmény, építmény részlete, szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor) nem bontható el, kivéve, ha az közvetlen életveszély elhárítása érdekében elkerülhetetlen.
- (2) Helyi egyedi építészeti értéken csak olyan beavatkozás végezhető, amely nem eredményezi a helyi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását,

átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltozását.

(3) A védett építmény (kivéve a területi építészeti védelem) külső vagy belső felújítási, helyreállítási, bővítési vagy bontási, képző- és iparművészeti, restaurálási, valamint a védett épület jellegét, megjelenését bármely módon érintő munkát végezni, továbbá a védett építmény rendeltetését megváltoztatni csak a vonatkozó jogszabályoknak és jelen rendeletnek megfelelően lehet.

(4) A helyi védelem alatt álló épület homlokzatát a személy- és gépjárműbejárat megvalósításának érdekében a védett épület homlokzati jellegzetességének minél teljesebb megőrzésével lehet megváltoztatni.

10. §

(1) A védett építményben külső vagy belső felújítási, átalakítási, bővítési, képző- és iparművészeti, restaurálási, valamint a védett építmény jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő építési, bontási munka is csak a védett érték károsítása nélkül végezhető.

(2) A védett épületek eredeti külső megjelenését, ezen belül

- a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit,
- b) eredeti anyaghatását egészében és részleteiben,
- c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a jellegének és környezetének megfelelő színezését,
- d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit az értékvizsgálati dokumentációtól függően

(3) az e rendeletben foglaltak figyelembe vételével kell megőrizni, illetve helyreállítani.

6. A helyi védelem alatt álló területre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

11. §

(1) ~~A település jellegzetes védett szerkezetét, utcaavonál-vezetését meg kell őrizni.~~

(2) Az új építményeket a jellegzetes településkép, 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, környezetalakítási terv (KAT) alapján.

(5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása, bővítése a szomszédos két-két épület paramétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell, kivéve, ha a szomszédos épületek építészeti értéket nem képviselnek.

(6) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése csak a kötelező szakmai konzultáció pozitív minősítése alapján lehetséges.

12. §

(1) A helyi területi védelem alatt álló területen kötelező a kialakult utcakép jellegzetességeinek, karakterének megtartása.

[SM3] megjegyzést írt: HÉSZ-ben lehet csak szabályozni.
Törlés?

[DJLA4R3] megjegyzést írt: törölve

(2) A kerítések tömör részeinek színe és anyaga az épületek homlokzatával megegyező kialakítású legyen. A telkek utcai telekhatárán nyers beton felületű, tömör kerítés nem építhető, lábazat anyagként az alkalmazása megengedett.

(3) A közterülettel érintkező kerítés maximum 1,80 méter magasságú lehet.

(4) Útcsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.

(5) Az épületek utcafronti kerítésének anyagban és formai kialakításban az épülettel összhangban kell megjeleníteniük. Az utcafronti kerítés csak természetes anyagú (kő, tégl, fa stb.) vagy élő sövény lehet.

(6) Közterületeken a légszűrőtől mentes útszakaszokon gondoskodni kell őshonos, a tájkaraktert jellemző fásor telepítéséről, valamint a növényállomány megőrzéséről, növeléséről, aminek érdekében a tulajdonos köteles a zöldfelületeket:

- a) a mindenkori szakmai szempontoknak megfelelően jó karban tartani vagy tartatni
- b) a kórokozóktól, a kártevőktől és szakszerűtlen kezelésekkel megóvni, továbbá
- c) fejleszteni, megfelelően tartani és felújítani.

(7) Jó karbantartásnak minősül a fás szárú növény:

- a) fajtulajdonságainak és növekedési jellemzőinek megfelelő metszése, ifjítása
- b) öntözési lehetőségének biztosítása, továbbá
- c) eltávolítása kiszáradás esetén

(8) A lakótelkek előtti közterületi sávokon kétszintű (gyep- és cserjeszint) növényzet kiültetése javasolható az alábbi ültetési távolságokkal:

- a) gázvezetékéről 2,0 méter
- b) egyéb vezetékéről, csapadékvíz elvezető ároktól 1,0 méter
- c) fák közötti ültetési távolság alacsony növekedésű fa esetén, 5,0 -6,0 méter, magas növekedésű fa esetén 6,0 -10,0 méter
- d) kiskoronás (3-8 m) fa telekhatártól, épülettől legalább 2,0 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 2,5 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 0,8 méterre
- e) középkoronájú (15-20 m) fa telekhatártól, épülettől legalább 2,5 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 3,0 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 1,0 méterre
- f) nagykoronájú (25-30 m) fa telekhatártól, épülettől legalább 3,0 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 3,5 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 1,5 méterre ültethető.

(9) Nyílt csapadékvíz elvezető árkok kialakításánál:

- a) megfelelő keresztmetszetű árok kialakítás és jó karbantartása,
- b) telkenként egy darab átteresz létesíthető, melynek legnagyobb szélessége 4,5 méter,
- c) csapadékvizek helyben tartása érdekében az új vízvezető árkok építésénél vízáteresztő természetes anyagok használata szükséges.

(10) Kertek zöldfelületének kialakításánál a környezetvédelemről szóló önkormányzati rendelet mellékletében felsorolt növényfajok jegyzéke irányadó.

(11) A lakóterületek megengedett zöldfelületének minden 100 m²-e után legalább egy, nagy lombkoronájú fa ültetése szükséges.

(12) Új épületek kialakításánál, a meglévő épületek átépítésénél, átalakításánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) az épületek utcai homlokzatának arányrendszere igazodjon a környezethez, az épületek magassága és szélessége 1: 1,5 arányú legyen,
- b) a területeken csak magastetős épületek épülhetnek,
- c) a főépület tetőkialakítása hagyományos, nyeregvetős tetőszerkezetű, natúr színű pikkelyes fedésű lehet. Kiemelten ajánlott az íves vágású, sima felületű égetett kerámia cserépfedés alkalmazása. A településen lakóterületen magastetős épület építhető, a tető hajlásszögének a 3-3 szomszédos beépítéshez ill. az utca kialakult karakteréhez kell

[SM5] megjegyzést írt: 2.pont - Törölni, HÉSZ-ben benne van.

[DJLA6R5] megjegyzést írt: HÉSZ-ben szerepel, törölhető

[SM7] megjegyzést írt: 3.pont - saját magunkat kötelezzük, feladat nem átruházható. 2011. évi CLXXXIX TV

[SM8R7] megjegyzést írt: Törölést javasolnak.

[DJLA9R7] megjegyzést írt: törölhető

[SM10] megjegyzést írt: 4.pont - törölést javasolnak.

[DJLA11R10] megjegyzést írt: törölhető

[SM12] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálata

[DJLA13R12] megjegyzést írt: 3-8 m

[SM14] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálata

[DJLA15R14] megjegyzést írt: 15-20 m

[SM16] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálata

[DJLA17R16] megjegyzést írt: 25-30 m

igazodnia, 35-45 fok közötti tetőhajlásszöggel. Az épület beépített területének 20%-ig építhető 30fok-nál alacsonyabb hajlású tető (előtetők, tornácok stb.) Amennyiben az eredeti épület tetőzetének tetőhajlásszöge más volt vagy a szomszédos épület tetőzetének tetőhajlásszöge más, ott az eredeti hajlásszög is alkalmazható vagy igazodni lehet a szomszédos épület tetőhajlásszögéhez.

d) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága maximum 1,0 méterrel térhet el egymástól, valamint tömegformálásukkal és színvilágukkal illeszkedniük kell egymáshoz.

e) főépület tetőfedésére bitumenes zsindele, világos szürke pala, alumínium trapézlemez, cserepes lemez, hullámlemez és kék színű tetőhéjalás alkalmazása nem megengedett, kivéve az ipari és gazdasági területeken ill. a helyi adottságok és kialakult állapot figyelembevételével hozott pozitív főépítési vélemény esetén.

f) új épületek vagy meglévő épületek felújítás, bővítése esetén a homlokzati kialakítása vakolt, törtfehér vagy pasztell színezéssel, illetve természetes kő, téglá, fa, üveg anyaghasználata megengedett.

g) Az épületeken külső megjelenésében külső burkolattal ellátott kémény alakítható ki.

h) a meglévő, értékes beépítésű területen álló épületeknél a nyílászárók felújításánál, cseréjénél a történelmileg kialakult hagyomány szerinti ajtók – ablakok arányát és számát lehetőség szerint meg kell őrizni,

i) lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző természetes, halvány (fehér, sárga, drapp és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki,

j) épületek homlokzatán egyedi árnyékoló-berendezés elhelyezése, színezése a homlokzat felületének színéhez és a nyílászárhoz illeszkedő, azzal harmonizáló módon megengedett,

k) a közterületről látható homlokzat tetőzetén tetőablakok egy szintben helyezhetők el.

l) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni

[SM18] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálat

[DJLA19R18] megjegyzést írt: marad

(13) A fenti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

7. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti és a helyi védett területen elhelyezett építményekre, műtárgyakra vonatkozó követelmények

13. §

(1) A védett épületeket kötelező hagyományos építészeti tömegükben – beépítési mód, tömegarányok, tetőforma, tetőhajlásszög homlokzati jellegzetességek, nyílászáró arány és osztásrend - megőrizni.

(2) Védett épületet, épületrészt tilos lebontani, bővítéssel, átalakítással megváltoztatni.

(3) A védett épület eredeti tetőformáját, a tető dőlésszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga indokolt esetben – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható.

(4) A homlokzati burkolatokat, díszítőelemeket, tagozatokat meg kell tartani, illetve lehetőség szerint hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.

(5) Védett épület utólagos külső hőszigetelése csak abban az esetben megengedett, ha az épület arányai és homlokzati elemei, részei nem változnak meg, kivéve, ha az utólagos hőszigetelés a homlokzati architektúra megváltoztatása nélkül megvalósítható.

14. §

[DJLA20] megjegyzést írt: új pont, átkerült a 26. §-ból (ismétlődő szabályozás)

- (1) Védett területen és építészeti értékvédelem alatt álló épület homlokzatán szekcionált garázskapu, külső redőnytok, gépészeti berendezés, klímaberendezés, szerelt kémény nem helyezhető el.
- (2) Utcáról látható tetőfelületen napenergia-hasznosító berendezés napelemcserép kivételével nem helyezhető el.
- (3) Az épületeken antenna vagy hírközlési egység, gépészeti berendezés a közterületről nem láthatóan, az utcaképi látványt nem zavaróan helyezhető el.
- (4) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak cégtábla, cégér, a kötelező szakmai konzultáción egyeztetett formában.

III. Fejezet

Önkormányzati támogatási és ösztönzési rendszer

8. A támogatási és ösztönzési rendszer célja és forrása

15. §

Az önkormányzati támogatási és ösztönzési rendszer célja a helyi védelem tárgyát képező építészeti örökség fennmaradásának, értékéhez méltó felújításával színvonalas megjelenésének, és így a város településképi vonzereje megtartásának és növelésének elősegítése.

16. §

- (1) A 15. § szerinti cél megvalósulásának elősegítése a helyi építészeti örökséget hordozó ingatlan felett rendelkezni jogosult (tulajdonos, kezelő, jogszerű használó, továbbiakban együttesen: jogosult) örökségvédelmi munkájának támogatásával történik.
- (2) E rendelet szerinti helyi értékvédelem céljai megvalósulásának előmozdítása érdekében az önkormányzat

- a) a helyi építészeti örökség értékeinek folyamatos védelme, feltárása, számbavétele, és védetté nyilvánítása,
- b) valamint e rendelet 1.számú függelékben körülhatárolt történeti városközpont területe építészeti értékeinek, az 1.számú függelékben körülhatárolt, a műemléki környezettel közvetlenül szomszédos területek építészeti értékeinek, és a 1. sz. mellékletben rögzített helyi egyedi védelem alatt álló építészeti értékek megóvása, állaguk megőrzése érdekében végzendő helyrehozatali, felújítási munkái költségeinek részbeni térítésével anyagi támogatást nyújthat az (1) bekezdés szerinti jogosultnak.

17. §

- (1) A támogatási és ösztönzési rendszer forrása az önkormányzat éves költségvetése.
- (2) Az önkormányzat képviselő-testülete költségvetési rendeletében évente előirányzatot biztosít a helyi védett építészeti értékek a 16. § (2) bekezdése szerinti támogatására, a „Helyi védett értékek támogatása” című előirányzat terhére.
- (3) A tárgyévre vonatkozó támogatás teljesítése és kifizetése alapos indok esetén a tárgyévet követő évre átvihető. A tárgyévet követő évre átvitt támogatás összegét a tárgy év költségvetéséből a tárgyévet követő év költségvetésébe kell átvinni, amely összeg azonban nem csökkentheti a tárgyévet követő évben támogatásra szánt összeg mértékét. A támogatás tárgyévet követő teljesítéséről és kifizetéséről a pályázat kiírója dönt.

9. A támogatási és ösztönzési rendszer megvalósulása

18. §

- (1) A költségvetés elfogadását követő 30 napon belül a polgármester, a főépítési iroda közreműködésével nyilvános pályázatot ír ki a 17. § (2) szerinti előirányzat felhasználására e rendelet figyelembevételével.
- (2) Támogatásra kizárólag a helyi védelem alá helyezett ingatlanok felett a 16. § (2) bekezdés b) pontja szerinti jogosult vagy jogosultak esetén a jogosultak együttesen, a jogosultság igazolása mellett pályázhat.
- (3) A pályázati kiírásban meg kell határozni a pályázathoz melléklendő dokumentumok körét. A pályázathoz kötelezően melléklendő dokumentumok:
- a) jogosultság igazolása
 - b) a jogosult nyilatkozatai:
 - ba) nincs adótartozása az önkormányzat felé,
 - bb) a pályázati kiírás feltételeit elfogadja,
 - bc) a pályázat tárgyát képező védett érték felett harmadik félnek nincs rendelkezési jogosultsága, a védett értéket jelzőlog nem nem terheli,
 - c) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség felmérési terve, leírással, rajzokkal, fotókkal, (Alaprajzok, metszetek, homlokzatok, tetőkialakítás M=1:100)
 - d) a szomszédos épületek feltüntetése legalább fotó montázzsal,
 - e) a helyi védelem alatt álló építészeti örökség felújításának terve, leírással, rajzokkal, fotókkal, (Alaprajzok, metszetek, homlokzatok, tetőkialakítás, szinterv M=1:100)
 - f) részletes költségvetés a végzendő munkákról,
 - g) építészeti engedélyköteles munkák esetén az építésügyi hatósági eljárás megindításáról szóló igazolás
 - h) egyéb, a kiíró által esetenként meghatározott dokumentum.
- (4) A terveket csak megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező személy készítheti, függetlenül attól, hogy a tervezési munka engedélyköteles-e, vagy sem.
- (5) A pályázati kiírást meg kell jelentetni az Önkormányzat honlapján, és köztéri hirdető táblákon, valamint a helyi újságban.
- (6) A pályázati kiírásban a pályázat kiírásától számított 70 napot kell biztosítani a pályázat elkészítésére és benyújtására. A kiírásban fel kell hívni a pályázók figyelmét a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet előírásaira.
- (7) A pályázatokat két példányban kell benyújtani személyesen vagy postai úton a polgármesternek címzett lezárt borítékban, a borítékon „Pályázat a helyi védett értékek támogatására” felirattal.

19. §

- (1) A pályázatokról a települési főépítész előzetes szakmai véleménye alapján az Önkormányzat település fejlesztési feladatokat ellátó állandó Bizottsága véleményének kikérésével a polgármester dönt a pályázat benyújtási határidejét követő 21 napon belül.
- (2) A támogatást nyert jogosulttal az (1) bekezdést követő döntést követően a polgármester 15 napon belül szerződést köt, amelyben rögzíteni kell:
- a) a támogatásra jogosult adatait, a támogatott, helyi építészeti érték védelem alatt álló ingatlan adatait, beazonosítva e rendelet 1. számú melléklete szerint,
 - b) a támogatás teljes feltételrendszerét,
 - c) az elvégzett munkák igazolásának, bizonylatolásának rendjét
 - d) a támogatás folyósításának idejét, módját,
 - e) esetleges egyéb fontos feltétel meghatározását,
- (3) A támogatási szerződéshez mellékleteként csatolni kell a pályázathoz benyújtott terveket, költségvetéseket.
- (4) A támogatást elnyert jogosult a felújítás megkezdése előtt egyeztetni köteles a települési főépítésszel.

20. §

(1) A támogatás csak a nyertes pályázat alapján a jogosulttal kötött támogatási szerződésben meghatározott helyi védelem alatt álló 16. § (2) bekezdés szerinti építészeti örökség állag megővését, helyrehozatalát, felújítását célzó munkákra használható fel, olyan módon, hogy a támogatás mértéke nem haladhatja meg az elvégzendő munkák költségvetés, illetve a benyújtott számla szerinti igazolt értékének 50%-át. A támogatás kizárólag utófinanszírozással, az elvégzett és leigazolt munkát követően folyósítható.

(2) A támogatással érintett munka elkészültét a támogatás jogosultjának írásban kell bejelentenie a polgármesternek, aki a bejelentést követő 8 napon belül a főépítész közreműködésével az elvégzett munkát a helyszínen ellenőrzi.

(3) Az elvégzett munkát a támogatás jogosultjának tételes számlával kell igazolni. A számlához kötelezően csatolandó iratok körét, a számla igazolásának módját a támogatási szerződésben kell szabályozni.

(4) A polgármester az e rendelet, és az e rendelet alapján megkötött támogatási szerződés előírásainak figyelembevételével kiállított igazolt teljesítés esetén intézkedik a támogatás jogosult részére történő folyósításáról.

(5) A polgármester megtagadja a támogatás folyósítását, ha az ellenőrzés azt állapítja meg, hogy a:

- a) munkát nem a védett értéken végezték,
- b) a munka nem a jóváhagyott terveknek megfelelően készült,
- c) a munka nem szolgálta a védett érték pályázat szerinti megőrzését, értékének helyreállítását, értéknövekedését,
- d) a munkát nem a támogatási szerződés szerint végezték,
- e) az elvégzett munka mennyisége, költsége, a felhasznált anyagok minősége egyértelműen nem állapítható meg.
- f) a munka a támogatásra jogosult kézsre jelentése ellenére sem készült el teljesen.
- g) engedélyköteles építési tevékenység esetén a jogosult nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel vagy használatbavétel tudomásulvételével.

(6) A polgármester az (5) bekezdés e), f) és g) szerinti esetekben – határidő kifizetésével – hiánypótlásra szólíthatja fel a támogatásra jogosultat, a felszólítás eredménytelensége esetén az addig támogatásra jogosult pályázatát törli a támogatottak közül.

(7) A polgármester a támogatás mértékének 10%-os csökkentése mellett a szerződéses határidőre be nem fejezett, de a valóságban egyébként a támogatási szerződésnek mindenben megfelelő, jó minőségű, mennyiségileg ellenőrizhető, a védett érték megőrzését szolgáló, legalább 80%-os készültségi fokon álló kivitelezési munka befejezési határidejét 30 nappal meghosszabbíthatja.

21. §

(1) Az önkormányzat által nyújtott támogatással helyrehozott, felújított védett érték helyi védettségének a támogatott által, a támogatás felhasználását követő hét éven belül kezdeményezett – és az önkormányzat által jóváhagyott - megszüntetése esetén, a támogatottnak a támogatás összegét a mindenkori jegybanki kamat kétszeresével növelt értékben kell visszafizetni, mely kötelezettséget a támogatási szerződésnek tartalmaznia kell.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kötelezettség a védett érték elemi kár következtében történő megsemmisülésének esetére nem vonatkozik.

IV. Fejezet

Településképi szempontból eltérő karakterű területek

10. Településképi szempontból eltérő, meghatározó karakterű területek lehatárolása

22. §

Az Önkormányzat a településkép szempontjából meghatározó területként (a továbbiakban: TMT) jelöli ki a Települési Arculati Kézikönyv mellékletben feltüntetett területeket, melyek lehatárolását e rendelet 1. sz. függeléke tartalmaz:

- a) Ófalu
- b) Falusias lakóterület
- c) Átalakuló, kertvárosias lakóterület
- d) Új építésű lakóövezet, 2000-es évek
- e) Építési telkek
- f) Gazdasági terület
- g) Mezőgazdasági terület
- h) Zöldterület
- i) Intézmények
- j) Zöldterületű intézmények
- k) Egyéb terület

[DJLA21] megjegyzést írt: Kiegészül: k) egyéb terület

23. §

(1) Helyi védett értékek esetében a helyi védett értékekre vonatkozó településképi követelmények, és a helyi védett érték elhelyezkedése szerinti TMT-re vonatkozó településképi követelmények együttesen alkalmazandók. Ha ezek ellentétesek, akkor a helyi védett értékre vonatkozó településképi követelményt kell figyelembe venni.

(2) Az általános településképi követelmények az összes TMT-re vonatkoznak, amennyiben előírások másképp nem rendelkeznek.

(3) Az egyes TMT-re vonatkozó településképi követelmények a kapcsolódó alterületekre egyaránt vonatkoznak.

(4) Az alterületekre vonatkozó településképi követelmény csupán az alterületre vonatkozik.

(5) A településképi szempontból eltérő, meghatározó karakterű területek lehatárolását az 1. sz függelék ábrázolja.

V. Fejezet

Településképi követelmények

11. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános követelmények és a településkép szempontjából meghatározó területre vonatkozó általános és egyedi építészeti követelmények

24. §

(1) Főépület és lakóépületeken nem alkalmazható:

- a) tetőfedésként bitumenes zsindegy, világos szürke pala, hullámpala, cserepeslemez, műanyag hullámlemez, trapézlemez és kék színű tetőhéjalás alkalmazása nem megengedett, kivéve az ipari és gazdasági területeken ill. a helyi adottságok és kialakult állapot figyelembevételével hozott pozitív főépítészeti vélemény esetén.
- b) a homlokzaton hullámlemez burkolat,
- c) díszítő elemként csempe vagy hasított kőburkolat az ablakok, ajtók körül.

- d) kivéve a helyi adottságok és kialakult állapot figyelembevételével hozott pozitív főépítési vélemény esetén.
- (2) A telkek utcai telekhatárán nyers beton felületű, tömör kerítés nem építhető, lábazat anyagaként az alkalmazása megengedett.

25. §

- (1) Főépület tetőkialakítása hagyományos nyeregtetős tetőszerkezetű, natúr színű pikkelyes fedésű lehet. Kiemelten ajánlott a húzott sima felületű égetett kerámia cserépfedés alkalmazása. A településen lakóterületen magastetős épület építhető, a tető hajlásszögének a 3-3 szomszédos beépítéshez ill. az utca kialakult karakteréhez kell igazodnia. Az épület beépített területének 20%-ig építhető 30fok-nál alacsonyabb hajlású tető (előtetők, tornácok stb.)
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény együttes hatását keltsék, színük, anyaghasználatuk természetes és visszafogott színezésű legyen.
- (3) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága maximum 1,0 méterrel térhet el egymástól, valamint tömegformálásukkal és színvilágukkal illeszkedniük kell egymáshoz.
- (4) Közterületről látható homlokzaton falfestmény, murália nem helyezhető el, kivételt képez ez alól a településképi véleményezési eljárás során történő jóváhagyással elhelyezhető művészi alkotás.
- (5) A telkek utcai telekhatárán nagytáblás fém- vagy műanyag hullámlemez, illetve nád borítás, nyers beton felületű, tömör kerítés nem építhető, lábazat anyagaként az alkalmazása megengedett.
- (6) Valamennyi TMT területen, amennyiben az egyes TMT területekre vonatkozó egyedi előírások másként nem rendelkeznek, telkenként egy darab kapu létesíthető, melynek legnagyobb szélessége 4,5 méter.
- (7) Valamennyi TMT területen, amennyiben az egyes TMT területekre vonatkozó egyedi előírások másként nem rendelkeznek, telkenként egy darab átereszt létesíthető, melynek legnagyobb szélessége 4,5 méter.
- (8) Foghíjtelek esetén az épületet a szomszédos épületek utcai homlokzati síkjának figyelembevételével, azokhoz illeszkedően kell elhelyezni. E rendelkezés szempontjából foghíjteleknek kell tekinteni az olyan be nem épített telket, amelynek a közterületi vagy magánúti határa felől nézett szomszédos telkein épület áll.
- ~~(9) A kötelező építési vonal a kialakult előkert mérete.~~
- ~~(10) Kialakult állapot hiányában a kötelező építési vonal a telekhatártól számított 5 méter.~~
- (11) Az épület teljes utcafront felé eső homlokzatának legalább a 40%-a kötelezően az építési vonalon kell álljon.
- ~~(12) Ahol az övezethatár telken belül húzódik, a beépítési határértékeket és előírásokat az adott övezetben lévő telekrészre kell vonatkoztatni és érvényesíteni.~~
- (13) A tervezett közterületen a **terepszintet** úgy kell alakítani, hogy ez a későbbiekben az utca tervezett határai közötti kiépítését ne befolyásolja hátrányosan.
- (14) Az utakat és egyéb közterületeket, a vízelvezető rendszereket és fasorokat úgy kell kialakítani, átépíteni, felújítani, hogy a javasolt kerékpárutak vagy kerékpársávok megvalósítását segítse elő.
- (15) A járdák előírt szélességén felül 0,5-0,5 m széles biztonsági sávot kell kialakítani, ha a járda mellett nincs zöldsáv.

[SM22] megjegyzést írt: 5. pont - HÉSZ-ben benne van, törlést javasolnak.

[DJLA23R22] megjegyzést írt: HÉSZ-ben szerepel, törölhető

[SM24] megjegyzést írt: 6. pont - HÉSZ-ben benne van, törlést javasolnak.

[DJLA25R24] megjegyzést írt: HÉSZ-ben szerepel, törölhető

(16) Magánterületen megvalósuló utakat, parkolókat a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.

(17) ~~Valamennyi TMT területen a külön jogszabályban meghatározott gépjárműigény másfélszeresét szükséges biztosítani saját ingatlanon belül. Lakóépület esetén minimum 2 db.~~

(18) ~~Gépjárművet csak teljes mértékben burkolt felületen lehet tárolni, melynek minimális szélessége 2,5 méter, minimális mélysége 5,0 méter.~~

(19) ~~Két gépjárműnél több befogadó képességű parkolóból gépjárművel csak előremenetben lehet kihajtani közterületre, a gépjárművek megfordulásának lehetőségéről ingatlanon belül gondoskodni kell.~~

(20) ~~Magánterületen megvalósuló utakat, parkolókat a közterületen megvalósuló utakra és parkolókra vonatkozó előírások szerint kell kialakítani.~~

(21) ~~A településen újrahasznosítható hulladék gazdasági tevékenységként végzett begyűjtése, begyűjtést követő tárolása és feldolgozása kizárólag gazdasági célra kijelölt területen végezhető.~~

(22) ~~A (21) bekezdés előírása nem vonatkozik a közterületen és intézményekben elhelyezett hulladékgyűjtő konténerekre, vagy a települési önkormányzat által üzemeltetett hulladékudvarra.~~

(23) ~~Lakóterületen a hulladéktárolás és raktározás épületen kívül tilos.~~

(24) Az épületek utcai homlokzatán, közterületről látható helyre **technológiai létesítmény** (pl. klímaberendezés, szellőző, szerelt kémény stb.) nem helyezhető el.

(25) Közterületről látható tetőfelületen megújuló energiát hasznosító- és egyéb gépészeti berendezések a tetőfelület dőlésétől nem térhetnek el, a tetőfelülettel indokolatlanul nem emelhetőek el.

(26) **Napelem** panel tetőzetten való elhelyezésének szabályai:

a) magastető épület esetében a következőket kell figyelembe venni:

aa) a napelem panelek meglévő épületen való utólagos elhelyezése során azok minél kevésbé tűnjenek utólagos applikációnak, elhelyezésük, sorolásuk iránya, kiterjedésük az épület ötödik homlokzataként legyen tervezett, kövesse az épület tetőzetének szerkezeti méreteit, a tetőfedésbe simulóan, annak modulméretével összeegyeztethető módon kerüljön kialakításra,

ab) a napelem panel az új épület létesítésekor a tető építészeti kialakításába komponáltan, annak részeként és a tetősíkkal azonos síkban fektetve létesíthető.

b) legfeljebb az adott tetősík 50%-át fedheti le.

(27) Napkollektor elhelyezésének szabályai:

a) a homlokzaton, előkertben nem helyezhető el,

b) magastető kontyolt részén, sátor tetőn, toronykiemelésen nem helyezhető el,

c) az utcára közel merőleges tetőgerinc, vagy fésűs beépítés esetén az utca felőli első 5 méteres tetőszakaszon utólag nem létesíthető.

(28) Parabolaantenna és 50 cm magasságot meghaladó antenna berendezés nem helyezhető el az épület közterületi homlokzatán, továbbá a közterületre néző erkélyén, loggiáján, teraszán.

(29) Klímaberendezés elhelyezésének szabályai:

a) meglévő épületen ablakklíma berendezés és klíma-berendezés kültéri egysége a közterület felőli homlokzaton csak erkély, loggia, vagy terasz megléte esetén, azon belül rejtett, vagy takart módon helyezhető el,

[SM26] megjegyzést írt: 7. pont - HÉSZ-ben benne van, csak egy gktár lehet. Törlést javasolnak.

[DJLA27R26] megjegyzést írt: HÉSZ-ben szerepel, törölhető

[SM28] megjegyzést írt: Nem Településképi előírások. Törlést javasolnak.

[SM29R28] megjegyzést írt: 8. pont

[DJLA30R28] megjegyzést írt: törölhető, nem tkp

- b) kültéri klímaberendezés kifolyója közterületre vagy szomszéd telekre nem bocsáthat ki kondenzvizet,
 - c) e rendelet hatálybalépése után létesülő új épületen
 - ca) klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el a közterületi homlokzaton, erkélyen, loggián, vagy teraszon,
 - cb) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott rejtett, vagy takart módon szabad elhelyezni.
- (30) Parapetkonvektor égéstermékének közterület felé eső homlokzatra történő kivezetése
- a) meglévő épületen csak műszaki szükségességből, a homlokzatképzéssel megfelelően összehangolt műszaki megoldással megengedett,
 - b) meglévő épületszobrászati részletek, gipsz-stukkó megszüntetését, roncsolását nem eredményezheti,
 - c) védett és új épületen nem létesíthető.
- (31) Üzleti árnyékoló szerkezet (kirakat-árnyékoló, vendéglátó terasz feletti árnyékoló)
- a) tartószerkezetét új kirakatportál létesítése esetén a kirakatportálon, vagy a falsíkon belül, rejtett módon kell felszerelni,
 - b) a ponyvafelület tartalmazhatja az üzletfeliratot, vagy a céglogót, vagy az üzlet tevékenységéhez kapcsolódó egy termék megjelenítését.
- (32) Árusító automata berendezés a közterület felőli homlokzaton nem helyezhető el.

26. §

- (1) ~~A telkek utcai telekhatárán a kerítések magassága legfeljebb 1,80 méter magas lehet.~~ Hátsó telekhatáron tömör kerítés csak zajvédő falként történő kialakítás esetén lehet.
- (2) Útsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (3) Az épületek homlokzatainak, kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (4) Az épületek utcafronti kerítésének anyagban és formai kialakításban az épülettel összhangban kell megjelenniük. Az utcafronti kerítés csak természetes anyagú (kő, fa, fém stb.) vagy élő sövény lehet.
- (5) A telekbehajtó és a közterületi járda burkolatának az útszakasz egységes megjelenése érdekében igazodnia kell a már kialakult állapothoz.
- (6) Építés során kötelező a fás szárú növényállomány megőrzése, ettől eltérni csak akkor lehet, ha igazoltan beteg, kiöregedett a faállomány vagy az épület elhelyezése ellehetetlenül.
- (7) Közterületi fás szárú növényültetés csak tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhető. Közterületek, közutak fásítása során előnevelt, többször iskolázott várostűrő fajok, külterületen csak őshonos fajok alkalmazhatók.
- (8) A **közművezetékek** átépítésekor és új vezeték fektetésekor:
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani, és
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali, vagy
 - bb) 12 m szabályozási szélességű, vagy azt meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (9) A be nem épített és burkolattal el nem látott felületeket zöldfelületként vagy vízfelületként kell kialakítani.

[SM31] megjegyzést írt: 2. pont - Törölni, HÉSZ-ben benne van.

[DJLA32R31] megjegyzést írt: HÉSZ-ben szerepel, törölhető

- (10) A csapadékvíz-elvezetést zártan kell megoldani:
- a 12 m-nél kisebb szabályozási szélességű kiszolgáló utak,
 - a 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű gyűjtőutak területén.

(11) Közterületeken a légvezeték~~től mentes~~ útszakaszokon gondoskodni kell ~~őshonos, a tájkaraktert jellemző fasor telepítéséről, valamint a növényállomány megőrzéséről, növeléséről, aminek érdekében a tulajdonos köteles a zöldfelületeket:~~

- a) a mindenkori szakmai szempontoknak megfelelően jó karban tartani vagy tartatni
- b) a kórokozóktól, a kártevőktől és szakszerűtlen kezelésektől megóvni, továbbá
- e) fejleszteni, megfelelően tartani és felújítani.

(12) A (11) bekezdés szerinti jó karbantartásnak minősül a fás szárú növény:

- a) fajtulajdonságainak és növekedési jellemzőinek megfelelő metszése, ifjítása
- b) öntözési lehetőségének biztosítása, továbbá
- e) eltávolítása kiszáradás esetén

(13) A lakótelkek előtti közterületi sávokon **kétszintű** (gyep és eserjeszint) növényzet kiültetése javasolható az alábbi ültetési távolságokkal:

- a) gázvezeték~~ről~~ 2,0 méter
- b) egyéb vezeték~~től~~, csapadékvíz elvezető ároktól 1,0 méter
- e) fák közötti ültetési távolság alacsony növekedésű fa esetén, 5,0–6,0 méter, magas növekedésű fa esetén 6,0–10,0 méter
- d) kiskoronás fa telekhatártól, épülettől legalább 2,0 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 2,5 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 0,8 méterre
- e) középkoronájú fa telekhatártól, épülettől legalább 2,5 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 3,0 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 1,0 méterre
- f) nagykoronájú fa telekhatártól, épülettől legalább 3,0 méterre, ajtó, ablak elé legkevesebb 3,5 méterre, kapubehajtótól legkevesebb 1,5 méterre ültethető.

(14) Nyílt csapadékvíz elvezető **árkok** kialakításának szempontjai

- a) megfelelő keresztmetszetű árok kialakítás és jó karbantartása,
- b) csapadékvizek helyben tartása érdekében az új vízvezető árkok építésénél vízáteresztő természetes anyagok használata szükséges.

(15) **Kertek zöldfelületének** kialakításánál a helyi környezetvédelmi önkormányzati rendeletben meghatározott növénylistákat kell figyelembe venni.

(16) A lakóterületek megengedett zöldfelületének minden 100 m²-e után legalább egy, nagy lombkoronájú fa ültetése szükséges.

(17) Új épületek kialakításánál, a meglévő házak átépítésénél az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) az épületek uteai homlokzatának arányrendszere igazodjon a környezethez, az épületek magassága és szélessége 1: 1,5 arányú legyen,
- b) a területeken csak magastetős épületek épülhetnek,
- e) a meglévő, értékes beépítésű területen álló épületeknél a nyílászárók felújításánál, eseréjénél a történelmileg kialakult hagyomány szerinti ajtók – ablakok arányát, osztását és számát lehetőség szerint meg kell őrizni,
- d) lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző természetes, halvány (fehér, sárga, drapp és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki,
- e) épületek homlokzatán egyedi árnyékoló berendezés elhelyezése, színezése a homlokzat felületének színéhez és a nyílászárhoz illeszkedő, azzal harmonizáló módon megengedett,
- f) a közterületről látható homlokzat tetőzetén tetőablakok egy szintben helyezhetők el.

[SM33] megjegyzést írt: 3. pont- törlést javasolnak, mert magunkat kötelezzük.

[DJLA34R33] megjegyzést írt: törölhető

[SM35] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálatas

[SM36] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálata

[SM37] megjegyzést írt: 1.pont szubjektív fogalom felülbírálata

~~g) Gépészeti berendezéseket, klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.~~

[DJLA38] megjegyzést írt: törölni, ugyanaz, mint a 12. § (8) - (12)

27. §

A 24. § - 26. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembevételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni

12. A településképi szempontból meghatározó hagyományos beépítésű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

28. §

(1) Az Ófalu területére vonatkozó általános szabályok mellett a (2) – (15) bekezdések szerinti előírások betartása kötelező.

(2) A területen legfeljebb 1 lakás létesíthető.

(3) Konténer, mobilház nem helyezhető el.

(4) A magastető meredeksége 40° és 45° közöttinek kell lennie.

(5) Főépület tetőkialakítása hagyományos nyeregtetős tetőszerkezetű, héjazata natúr színű húzott égetett kerámia cserépfedésű lehet. A településen lakóterületen magastetős épület építhető, a tető hajlásszögének a 3-3 szomszédos beépítéshez ill. a kialakult utcai karakterhez kell igazodnia. Az épület beépített területének 20%-ig építhető 30 fok-nál alacsonyabb hajlású tető (előtetők, tornácok stb.)

(6) A területeken oromfalas utcai homlokzat kialakítása kötelező. Közterülettel érintkező homlokzatképzésnél csak természetes anyagok (kő, tégl, vakolat architektúra, fa, üveg, indokolt esetben fém, kerámia cserép, pala) alkalmazhatók,

(7) Közterületről látható építmény homlokzata csak vakolt felületű, kisméretű égetett tégl vagy terméskő lehet.

(8) A meglévő, hagyományos nyílászárók felújításánál, cseréjénél a történelmileg kialakult hagyomány szerinti ajtók – ablakok arányát, osztását és számát meg kell őrizni, fa anyagút kell alkalmazni.

(9) Nyílászáró pácolt, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színekre (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai) mázolt kivitelben készülhet.

(10) Az ablakok külső árnyékolására a redőnyszekrényt csak rejtett kivitelben, a nyílászáróval azonos vagy fehér színben lehet alkalmazni.

(11) Kerti építmény és melléképület csak hagyományos anyagból — kő, téglafa -, natúr színű cserépfedéssel, magastetős kialakítással készülhet.

(12) Gépészeti berendezéseket, 1,2 méternél magasabb fém kéményt, szellőzőt, klímaberendezést, megújuló energia berendezéseit (napelem, szélkerék) utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.

(13) Az utcafronton a kialakult beépítéshez és a hagyományokhoz igazodó kerítés építése kötelező, anyaghasználata természetes, színhasználat visszafogott, környezetéhez illeszkedő.

(14) A meglévő épületek tornácának beépítése nem megengedett.

(15) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni.

(16) A 27. §-ban szabályozott általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

29. §

(1) A falusias lakóterületre vonatkozó általános szabályok mellett a (2) – (10) bekezdések szerinti előírások betartása kötelező.

[SM39] megjegyzést írt: 9. pont - HÉSZ rendelkezhet róla, törlést javasolnak.

[DJLA40R39] megjegyzést írt: nem töröljük, fontos

- (2) A területen legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (3) Konténer, mobilház nem helyezhető el.
- (4) A magastető meredeksége 35° és 55° közöttinek kell lennie.
- (5) A területeken, - 8,0 méter épület szélességig - oromfalas utcai homlokzat kialakítása javasolt.
- (6) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzöt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni
- (7) Az utcafronton a kialakult beépítéshez és a hagyományokhoz igazodó kerítés építése kötelező.
- (8) A meglévő épületek tornácának beépítése nem megengedett.
- (9) Nyílászárók felújításakor, cseréjekor fa anyagút, de legalább fa mintázatút kell alkalmazni.
- (10) Kerti építmény és melléképület csak hagyományos anyagból — kő, téglafa -, natúr színű cserépfedéssel, magastetős kialakítással készülhet.
- (11) A 29. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

[SM41] megjegyzést írt: 9. pont - HÉSZ rendelkezhet róla, törlést javasolnak.

[DJLA42R41] megjegyzést írt: nem töröljük, fontos

13. A településképi szempontból meghatározó új beépítésű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

30. §

- (1) Az átalakuló kertvárosi lakóterületre vonatkozó általános szabályok mellett a (2) – (9) bekezdések szerinti előírások betartása kötelező.
- (2) A területen legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (3) Konténer, mobilház nem helyezhető el.
- (4) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (5) A magastető meredekségének 30° és 60° közöttinek kell lennie.
- (6) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzöt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni
- (7) Előkert a szabályozási terv alapján kialakítható oly módon, hogy az előkertbe telepített növények nem takarhatják ki az épület homlokzatát.
- (8) Lejtős terep esetében kötelező az új épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.
- (9) Kötelező az utcai telekhatár vonalában álló támfalak, tömör kerítések min. 50 %-os növényvel való befuttatása.
- (10) A 30. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

[SM43] megjegyzést írt: 9. pont - HÉSZ rendelkezhet róla, törlést javasolnak.

[DJLA44R43] megjegyzést írt: nem töröljük, fontos

31. §

- (1) Az új beépítésű, 2000-es évek lakóterületre vonatkozó általános szabályok mellett a (2)-(8) bekezdés szerinti előírások betartása kötelező.
- (2) A területen legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (3) Konténer, mobilház nem helyezhető el.
- (4) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a meglévő környező lakóterület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (5) A magastető meredekségének 30° és 60° közöttinek kell lennie.

[SM45] megjegyzést írt: 9. pont - HÉSZ rendelkezhet róla, törlést javasolnak.

[DJLA46R45] megjegyzést írt: nem töröljük, fontos

- (6) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni
- (7) Előkert a szabályozási terv alapján kialakítható oly módon, hogy az előkertbe telepített növények nem takarhatják ki az épület homlokzatát.
- (8) A területen egy főépület és legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (9) A 31. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

[SM47] megjegyzést írt: 9. pont - HÉSZ rendelkezhet róla, törlést javasolnak.

[DJLA48R47] megjegyzést írt: nem töröljük, fontos

14. A helyi védett értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

32. §

- (1) A területen legfeljebb 1 lakás létesíthető.
- (2) Konténer, mobilház nem helyezhető el.
- (3) A helyi értékek korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges vagy pozitív főépítési konzultáció esetén teljes bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességei nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók ill. visszaépíthetők. Védett épület bontása csak az új épület engedélyezési vagy egyszerű bejelentési terveivel együtt engedélyezhető.
- (4) Védett értékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.
- (5) A védett értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.
- (6) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló megoldásokat.
- (7) Helyi értéken hirdetés, reklám nem helyezhető el, kivéve
- az építményben lévő funkciókkal összefüggő cégtáblát, cégfeliratot vagy cégért,
 - az építmény külső homlokzatán folyamatban lévő, a hatóság által tudomásul vett vagy jogerős engedély alapján végzett építési tevékenység időszakát, vagy
 - időszaki kulturális rendezvény vagy program hirdetményét.
- (8) Kápráztatást, vakítást, zavaró fényhatást okozó világítást, valamint LED futófényt elhelyezni nem lehet a cégtáblák, cégfeliratok, cégérek, valamint az időszakosan elhelyezett hirdetések és reklámok megvilágításához.
- (9) Helyi érték jó karbantartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett érték fizikai sérülésével, roncsolásával vagy restaurálásával, továbbá a védett érték megjelenésének megváltoztatásával jár. Az értékőrző helyreállítás során a jó karbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.
- (10) A védett érték alkotórésze, tartozéka, beépített berendezési tárgya – a kivitelezési, restaurálási munkák miatt szükséges ideiglenes eltávolítás kivételével – csak különösen indokolt esetben távolítható el vagy helyezhető át.

[SM49] megjegyzést írt: 9. pont - HÉSZ rendelkezhet róla, törlést javasolnak.

[DJLA50R49] megjegyzést írt: nem töröljük, fontos

33. §

- (1) Helyi egyedi védettségű építmény nem bontható.
- (2) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

- a) a bontani kívánt építményrész (az építmény egy bizonyos hányada) építészeti értéket nem hordoz,
 - b) a beavatkozás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.
- (3) Helyi érték esetén az önkormányzat kötelezheti a tulajdonost
- a) a védett értéket vagy látványt elégtelenítő, idegen részek eltávolítására,
 - b) a védett értékek jellegének kifejezésére, vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére.
- (4) Az 1. számú mellékletben megjelölt helyi egyedi védelemmel érintett elemeken a településkép védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett építmény homlokzati architektúrája és a homlokzattagolása (nyílásrend, nyílásosztás, díszek, tagozatok) védettek. Az ettől való eltérés csak kármegelőzés esetén megengedett. Kötelező a meglévő anyaghasználathoz igazodó, vagy azt kiemelő anyagok beépítése.
- (5) A kiegészítő elemek, egyéb műszaki berendezések homlokzaton történő elhelyezése nem megengedett.
- (6) Védett épület különleges esetekben bontható csak a védett elemek újraépítésével, külön főépítési hozzájárulással.

15. Mezőgazdasági és gazdasági területek

34. §

- (1) A mezőgazdasági területre vonatkozó általános szabályok mellett a (2)-(9) bekezdések szerinti előírások betartása kötelező.
- (2) Konténer, mobilház nem helyezhető el.
- (3) A területeken új épület építése, meglévő épület átalakítás, bővítése esetén a természetes anyaghasználat, kő-, téglá, fa- vagy vakolt homlokzat, cserépfedés a megengedett.
- (4) Az épületek esetében hagyományos kő-, vagy vakolt homlokzat, natúr színű cserépfedés, 40-45 fokos magastető megengedett.
- (5) Főépület tetőkialakítása hagyományos nyeregtetős tetőszerkezetű, héjazata natúr színű húzott égetett kerámia cserépfedésű lehet. Az épület beépített területének 20%-ig építhető 30fok-nál alacsonyabb hajlású tető (előtetők, tornácok stb.)
- (6) A területeken oromfalas utcai homlokzat kialakítása javasolt.
- (7) Lejtős terepen, kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával. A tömeg harmonikus illeszkedését a hegyoldalba minden alkalommal látványképpel igazolni kell.
- (8) A területen tömör kerítés nem létesíthető, utcai kerítésnek legalább 50% átláthatóságot kell biztosítani.
- (9) Gépészeti berendezéseket, -klímaberendezést, kéményt, szellőzőt, megújuló energia berendezéseit, - utcafronti homlokzatra nem lehet elhelyezni
- (10) A 34. § előírásaitól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

35. §

- (1) A gazdasági területre vonatkozó általános szabályok mellett az alábbi előírások betartása kötelező. A gazdasági terület TMT lehatárolását a Települési Arculati Kézikönyv alapján jelen rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.

- (2) Általános elvárás, hogy az új beépítés igazodjon a környező területen kialakult színvonalas anyaghasználathoz, illeszkedjen a szomszédos épületek építészeti megjelenéséhez, homlokzati színezéséhez.
- (3) A területen rikító színek sem a homlokzaton, sem a tetőfelületen nem alkalmazhatóak.
- (4) A területen a növényállomány kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a tájra jellemző fajokat. A kiültetett faállomány legalább 50%-a előnevelt, 2-szer iskolázott fa kell, hogy legyen. „Vattázó termésű” fa nem ültethető.
- (5) A 35. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítészeti állásfoglalás esetén lehet eltérni.

36. §

- (1) A területen új építmény csak a természeti környezet táji elemeinek figyelembevételével helyezhető el.
- (2) Konténer, mobilház nem helyezhető el.
- (3) A területen kötelező a természetes anyaghasználat (kő, tégl, fa) és a cserépfedés az építményeken, kivett művelési ágú telekrész lekerítésére kizárólag fakerítés használható.
- (4) A 36. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítészeti állásfoglalás esetén lehet eltérni.

16. Egyéb területek előírásai

37. §

Hullámpala, műanyag hullámlemez, kék, zöld és rikító színű tetőfedés nem alkalmazható.

38. §

Erdő és mezőgazdasági övezetekben tömör kerítés nem megengedett.

VI. Fejezet

A felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésének szabályai

17. Általános előírások

39. §

- (1) A teljes település ellátást biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas településképi szempontból meghatározó területek:
 - a) gazdasági területek,
 - b) mezőgazdasági területek.
- (2) A teljes település ellátást biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmas településképi szempontból meghatározó területek:
 - a) Ófalu,
 - b) Falusias lakóterület,
 - c) Átalakuló, kertvárosias lakóterület,
 - d) Ipari területek,
 - e) Természetvédelmi területek.

(3) Beépítésre szánt új fejlesztési területeken, a helyi terület védelem alatt álló területeken, és új gazdasági területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell kiépíteni.

(4) 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.

(5) 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 egyúttal a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

(6) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is

- a) műemléki környezetben,
- b) területgazdálkodási igény miatt,
- c) helyi védettségű területen,
- d) közparkokban, játszótereken csak földalatti elhelyezéssel létesíthető.

18. Teljes település ellátását biztosító vezeték nélküli elektronikus hírközlés

40. §

- (1) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein antenna
 - a) gazdasági területek kivételével csak meglévő építményre telepíthető,
 - b) helyi védettséggel érintett területen, helyi egyedi védettséggel érintett építményen, közparkban nem telepíthető.

19. Felszíni energiaellátási sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó egyedi előírások

41. §

- (1) A helyi védettség alatt álló területek, közparkok területén a felszíni energiaellátás sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos követelmények:
 - a) elsősorban épületben vagy terepszint alatti elhelyezés
 - b) felszín feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, faburkolat, korcolt fémlemez fedés megengedett.
- (2) Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomás-szabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.
- (3) Vezetékes elektronikus hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszloplétesítése nem megengedett.
- (4) Gáznyomás-szabályzók az épületek utcai homlokzatára nem, vagy csak süllyesztett kivételben helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (5) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon elhelyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.
- (6) Önálló antennatartó szerkezet (torony) és lakóterület között legalább 500 méteres távolságnak kell lennie.

42. §

[SM51] megjegyzést írt: 14 pont - Szakhatósági kérdéskör

[DJLA52R51] megjegyzést írt: szakhatóság nem kifogásolta, marad

[SM53] megjegyzést írt: 14 pont - Szakhatósági kérdéskör

[DJLA54R53] megjegyzést írt: szakhatóság nem kifogásolta, marad

A 41. §-ban meghatározott előírásoktól csak a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

VII. Fejezet

Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények

20. Általános rendelkezések

43. §

- (1) Jelen fejezet célja Szada Nagyközség sajátos településképi védelme és alakítása a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésére vonatkozóan.
- (2) Területi hatálya Szada Nagyközség teljes közigazgatási területe.
- (3) Személyi hatálya kiterjed valamennyi Szadán reklámot, reklámhordozót és céget elhelyezni szándékozó természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre.

44. §

- (1) Reklámot létesíteni, elhelyezni és fenntartani csak előzetes településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően, a város polgármesterének tudomásulvétele esetén lehet.
- (2) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrészt jellegzetes építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.
- (3) Reklámhordozó elhelyezése közterületen csak utcabútoron - utasváró, kiosk, információs vagy más célú berendezés — lehetséges. Utasvárók és kioszkok tetején reklám, illetve hirdetés nem helyezhető el.
- (4) Saját vállalkozást népszerűsítő, legfeljebb 1,5 m² nagyságú hirdető berendezés saját telken belül vagy az épület homlokzatán helyezhető el, amelynek rendszeres karbantartásáról tulajdonosának gondoskodni kell.
- (5) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.
- (6) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára évente legfeljebb összesen tizenkét naptári hét időszakra Szada Nagyközség területének közterületein, beleértve a védelem alatt álló területeket, ha a város vagy városrész szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében az szükséges. Ezen időszakokban úttest és járda feletti átfeszítés (légvezetékre feszített reklámok, zászló, molinó), homlokzaton molinó, az ünnepek és időszakos rendezvények feliratai, zászlói elhelyezhetők.
A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.
- (7) A választással kapcsolatos hirdető- és reklámberendezések elhelyezésére a választási eljárásról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

(8) A 44. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

20. A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai, a bejelentési eljárás, ellenőrzés

45. §

(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 1 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés létesíthető Ipari területen,

(3) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet.

(4) A település területén a reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények az alábbiak:

a) a reklámok mérete tekintetében:

aa) óriásplakát és molinó a település közigazgatási területén nem helyezhető el.

b) a reklámközzététel technológiája, módszere és eszköze tekintetében:

ba) a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiával készült;

bb) egymást nem eltakaró reklám, reklámelhelyezés alkalmazható.

c) a reklámhordozók száma tekintetében:

ca) utcaszakaszonként maximum 1 db reklámhordozó helyezhető el.

d) a reklámhordozókra vonatkozó anyaghasználati követelmények az alábbiak:

da) nem rozsdásodó;

db) állékony;

dc) könnyen karbantartható;

dd) élénk színeket nem használó;

de) a reklám megjelenését nem befolyásoló

df) természetes anyaghasználatú

kialakítás alkalmazható.

(5) ~~A település területén a reklámok közzétételének, illetve reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések, cégek elhelyezésére a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.~~

(6) A 45. § szerinti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

46. §

(1) A reklámok, reklámhordozók, cégek elhelyezésére vonatkozó településképi bejelentése eljárás a reklámot, reklámhordozót, cégért elhelyezni szándékozó (továbbiakban: bejelentő) bejelentése alapján indul.

(2) A bejelentést Szada Nagyközség polgármesteréhez (továbbiakban: polgármester) kell benyújtani.

(3) A polgármester hatósági határozatát a települési főépítész szakmai véleményére alapozza meg.

(4) A településképi bejelentési eljárás során hiánypótlásra egyszer van lehetőség.

[SM55] megjegyzést írt: 13 pont - ismétlődés

[DJLA56R55] megjegyzést írt: 2x ugyanez, lásd 47. § - törölni

47. §

A reklámok közzétételére, reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezések elhelyezésére vonatkozó szabályok betartására a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadóak.

[SM57] megjegyzést írt: 13 pont - ismétlődés

[DJLA58R57] megjegyzést írt: marad

22. A helyi területi vagy egyedi védelemmel érintett területre vagy elemre vonatkozó településképi követelmények

48. §

(1) Helyi védelem alatt álló területen, védett épületen, építményen, közterületen reklámhordozó — az egyes rendeltetési egységek megjelölését szolgáló cégér és címtábla kivételével — nem helyezhető el. A cégéreket hagyományos módon és nagyságban, kovácsoltvas, illetve réz anyag felhasználásával kell kialakítani, a címtáblákat egységes kialakítással rézből kell megvalósítani.

(2) A cégérek és címtáblák kialakításánál a rikító színek használatát kerülni kell.

49. §

(1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán 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 intézmények, épületeinek, építményeinek homlokzatán az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán elhelyezett hirdető-berendezésekre.

(3) Gazdasági területen saját vállalkozást népszerűsítő hirdető-berendezés torony alkalmazásával is elhelyezhető, amelynek magassága legfeljebb 35 m lehet.

(4) A fenti általános előírásoktól a helyszíni adottságok és a kialakult állapot figyelembe vételével hozott pozitív főépítési állásfoglalás esetén lehet eltérni.

VIII. Fejezet

Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

23. A településképi-védelmi tájékoztatás és a kötelező szakmai konzultáció szabályai

50. §

(1) Az építető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.

(2) A településképi-védelmi tájékoztatás iránti kérelmet az illetékes szervezeti egységhez kell eljuttatni elektronikus úton, vagy személyesen, vagy írásban.

(3) A kérelemnek tartalmaznia kell a Kérelmező nevét, a Kérelmező elérhetőségét, az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát, az építési tevékenység jellegét.

(4) A tájékoztatóban szereplő - a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten - alapuló kötelező, irányadó és tájékoztató tartalmi és eljárási elemeket 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.

- (5) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat
- (6) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül meg kell adni.

51. §

- (1) Az építető vagy megbízottja köteles szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység:
 - a) e rendelet alapján a településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozik,
 - b) e rendelet alapján a településképi véleményezési eljárás hatálya alá tartozik,
 - c) a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló külön jogszabály hatálya alá tartozik,
 - d) helyi egyedi védelem alatt álló értéket érint,
 - e) helyi területi védelemmel érintett ingatlant érint.
- (2) A szakmai konzultáció eljárását az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesteri hivatalhoz benyújtott, de a polgármesterhez címzett, elektronikus vagy papíralapú kérelemre indul.
- (3) A kérelem tartalmazza:
 - a) a kérelmező nevét,
 - b) a kérelmező lakcímét (szervezet esetén székhelyét),
 - c) a folytatni kívánt építési tevékenység megjelölését,
 - d) a kérelemmel érintett ingatlan címét, helyrajzi számát,
 - e) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv — helyszínrajz, jellemző szintek alaprajza, homlokzatok, utcakép vagy fotódokumentáció vagy látványterv, a szomszédos épületek feltüntetésével -, az övezeti előírásokat igazoló számítás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről, építési engedélyhez kötött önálló reklámhordozó esetében 1:25 léptékű, elő- és oldalnézetet és utcaképet.
- (3) A szakmai konzultációt a polgármester, vagy az általa megbízott főépítész folytatja le a tervezés kezdeti, vagy az azt megelőző szakaszában.
- (4) A szakmai konzultáció során a polgármester vagy az általa megbízott főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.
- (5) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben foglaltak a településképi és kötelezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (6) A konzultációról emlékeztető készül, és a polgármester aláírva az ügyfélnek és a tervezőnek 15 napon belül postai úton, vagy elektronikus üzenetben megküldi.
- (7) Amennyiben a polgármester vagy az általa megbízott főépítész szükségesnek tartja a szakmai konzultáció megismétlését, akkor arra az emlékeztetőben javaslatot tehet, ebben az esetben az építető és a tervező új szakmai konzultációt kezdeményezhet.
- (8) Az emlékeztetőkről az Önkormányzat nyilvántartást vezet, az emlékeztető tartalma nyilvános, arról kérésre a polgármester másolatot ad.

IX. Fejezet

A településkép véleményezési eljárás

24. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre és szabályai

52. §

- (1) A rendelet területi hatálya Szada község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
 - a) új építmény építési engedélyezési eljárását,
 - b) meglévő építmény - a meglévő tetőtér beépítését is ideértve - bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően.
- (3) E rendelet előírásai szerint településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni mindazon építmények építészeti-műszaki terveivel kapcsolatban, melyek helyi egyedi vagy területi védettség alatt állnak.
- (4) ~~A településfejlesztési koncepcióról az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet előírásait a jelen rendeletben foglalt kiegészítésekkel együtt kell alkalmazni.~~

[SM59] megjegyzést írt: 15 pont - Átfogalmazás

[DJLA60R59] megjegyzést írt: marad

[SM61] megjegyzést írt: 16 pont - törölhető

[DJLA62R61] megjegyzést írt: törölhető

53. §

- (1) A településképi véleményezési eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesteri hivatalhoz benyújtott, de a polgármesterhez címzett, papíralapú kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papír vagy elektronikus formában küldi el a műszaki osztálynak.
- (2) A dokumentáció tartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv — helyszínrajz, jellemző szintek alaprajza, homlokzatok, utcakép vagy fotódokumentáció vagy látványterv, a szomszédos épületek feltüntetésével -, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről, építési engedélyhez kötött önálló reklámhordozó esetében 1:25 léptékű, elő- és oldalnézetét és utcaképet.
- (3) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, megadja szakvéleményét.
- (4) A településképi véleményhez csatolni kell a főépítési állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (5) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építész 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 az építész műleírásban indokolni kell.
- (6) A településképi véleményt - a kérelem beérkezésétől számított legfeljebb 15 napon belül - meg kell küldeni a kérelmezőnek.
- (7) Polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy engedélyezésre nem javasolja.

25. A településképi véleményezési eljárás szabályai

54. §

A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti- műszaki tervdokumentáció

- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak,
- b) kidolgozása a szakmai tájékoztatónak megfelelően készült-e,

- c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben szereplő ajánlásokat,
- d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez e.

55. §

- (1) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
 - a) a beépítés módja- az 51. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl- meg-felel-e a környezetbe illeszkedés követelményeinek,
 - 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, illetve meglévő építmények bővítése esetén
 - da) biztosított lesz vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek,
- (2) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatosan vizsgálni kell, hogy
 - a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám-és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
 - d) a terv városképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére,
 - e) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatosan vizsgálni kell, hogy
 - a) 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) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy
 - a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata
 - aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,
 - ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,
 - ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
 - ad) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló - a közterületet érintő- beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel az meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

(5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2) -(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

X. Fejezet

A településképi bejelentési eljárás

26. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre és az eljárás szabályai

56. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni

- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységeknek nem minősülő építési tevékenységek,
- b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének,
- c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt,
- d) a helyileg védett területeken és a 22.§ által meghatározott területeken.
- e) a korábbi rendeltetéshez képest
 - ea) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,
 - eb) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek kialakítását teszi szükségessé,
 - ec) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet,
 - ed) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, kerékpáros forgalmát.

(2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül

- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása,
- b) meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró - áthidalóját nem érintő cseréje, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása,
- c) az épület homlokzatához -illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása, kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m² alapterületet, kivéve műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló új épület építését, vagy meglévő épület építésügyi hatósági engedélyhez kötött bővítését vagy átalakítását,

[SM63] megjegyzést írt: 12 pont. 1-3 bekezdés hasonló.

[DJLA64R63] megjegyzést írt: marad

- d) nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot,
- e) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása,
- f) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
- g) közterületi kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
- h) nem építési kivitelezéshez kapcsolódóan az 1 hónapnál tovább fennmaradó mobil illemhely, mobil mosdó elhelyezése, árnyékszék építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése,
- i) árú- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,
- j) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló elhelyezése,
- k) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talpazatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- l) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talpazatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
- m) szellőző-, klíma- napenergia-hasznosító berendezés építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,

(3) 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
 - ba) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - bb) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
- c) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
- d) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.

(4) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) kormányrendeletben szereplő általános településképi követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezésénél, az alábbi esetekben:

- a) településképet meghatározó területek az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített 1 m² területet meghaladó reklámtábla, kirakat elhelyezése esetén,

[SM65] megjegyzést írt: 12 pont. 1-3 bekezdés hasonló.

[SM66R65] megjegyzést írt: Törölhető.

[DJLA67R65] megjegyzést írt: nem hasonló, más - marad

- b) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetében,
- c) a helyi védett területen az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek előkertjének kerítésére, kerítés kapujára vagy támfalára rögzített, az építési telek előkertjében álló cégjelzés, reklám- és hirdető berendezés elhelyezése;
- d) helyi védett értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése esetén.
- e) utcáról, közterületről, magánútról látható homlokzatokon megjelenő, valamint kirakat, portál, üvegfelület mögött elhelyezett reklám-, információs kiegészítő elem esetében,
- f) utcabútorok (kioszk, utasváró, közművelődési célú hirdetőoszlop, információs, vagy más célú berendezés) elhelyezése, beleértve a rájuk kerülő reklámhordozó elemeket.

57. §

- (1) A településképi bejelentési **véleményezési** eljárás az építető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesteri hivatalhoz benyújtott, de a polgármesterhez címzett, papíralapú kérelemre indul. A kérelmező legkésőbb a kérelem benyújtásával egyidejűleg a véleményezendő építészeti-műszaki tervdokumentációt papír vagy elektronikus formában küldi el a műszaki osztálynak.
- (2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv — helyszínrajz, jellemző szintek alaprajza, homlokzatok, utcakép vagy fotódokumentáció vagy látványterv, a szomszédos épületek feltüntetésével -, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.
- (3) Polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi és a bejelentőt erről a tényről értesíti, ha
 - a) a dokumentáció nem felel meg jelen rendeletben és más jogszabályokban meghatározott előírt követelményeknek
 - b) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben zavarja, illetve korlátozza.
- (4) Polgármester hatósági határozatban megtiltja az építési tevékenységet, rendeltetésváltoztatást, illetve figyelmezteti kérelmezőt a jogellenesen végzett tevékenységek jogkövetkezményére, ha
 - a) a dokumentáció nem felel meg jelen rendeletben és más jogszabályokban meghatározott előírt követelményeknek
 - b) a tervezett építési tevékenység nem illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítési sajátosságaihoz, azok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben zavarja, illetve korlátozza.
- (5) Az építési tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,
 - a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,
 - b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését főépítész igazolja,
 - c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.
- (6) Az eljárás végén a hatósági határozatot a kérelmezőnek el kell küldeni.

[SM68] megjegyzést írt: 12 pont - településképi bejelentési - javítani kell!

[DJLA69R68] megjegyzést írt: bejelentési javítva

(7) A polgármesteri hatósági határozata a közlésétől számított 1 évig érvényes, ez idő alatt lehetséges az építési tevékenységet megkezdeni. Az igazolás megkérése nélkül, vagy annak érvényességi ideje lejártá után az építési tevékenységet nem lehet megkezdeni.

(8) A bejelentési eljárás lefolytatása alapján polgármesteri hatósági határozata a közlésétől számítva:

- a) 1 évig érvényes, ez idő alatt lehetséges az építési tevékenységet megkezdeni. Az igazolás megkérése nélkül, vagy annak érvényességi ideje lejártá után az építési tevékenységet nem lehet megkezdeni.
- b) reklámcélú hirdetemény és hirdető-berendezés a bérleti szerződés lejártáig, vagy a rendeltetési egység működésének befejezéséig, befejezésének időpontjáig,
- c) útbaigazító hirdetemény esetén 2 év, de legfeljebb a működés befejezésének időpontjáig,
- d) adventi időszakban – amely e rendelet szempontjából november 30-tól január 6-ig tart, az ünnepekkel kapcsolatos ábrázolásmóddal kialakított mobil reklámcélú hirdető berendezés (különösen: figura, makett, ünnepi szimbólum) kihelyezése, homlokzatnak, kirakatüvegnek az ünnepekkel kapcsolatos ábrázolásmóddal történő díszítése településképi bejelentés nélkül történhet.

XI. Fejezet *A településképi kötelezés*

27. A településképi követelmények megszegésének esetei

58. §

(1) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel a helyi építési szabályzatban, illetve e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát **az előírások betartására kötelezi**, illetve az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

- (2) Településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:
- a) településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,
 - b) a településképi véleményezési, illetve bejelentési döntést megelőzően megkezdett tevékenység,
 - c) a településképi bejelentés elmulasztása,
 - d) a szakmai konzultáción megfogalmazott településképi-védelmével kapcsolatos elvárások be nem tartása.
 - e) a rendeltetési egység számának módosítása esetén.
 - f) építmények rendeltetés változtatásának módosítása esetén.

- (3) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le:
- a) helyi építészeti értékvédelem érdekében, ha a helyi védelem alatt álló építmény, épület, műtárgy és ezek környezete műszaki, esztétikai állapota nem megfelelő vagy használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat,
 - b) a településképi védelme érdekében, különösen, ha:
 - ba) a természetes terepviszonyok nem megengedett mértékű megváltoztatása, az építmény telepítése, terepre illesztése nem e rendelete előírásai szerint történt az építmény külső megjelenése

[SM70] megjegyzést írt: 13 pont - ismétlődés

[DJLA71R70] megjegyzést írt: (7) bekezdés törölhető

[SM72] megjegyzést írt: Ha az ingatlan tulajdonosa a településképi rendeletben foglalt településképi követelményeket - a rendeltetésváltás esetén a helyi építési szabályzatban foglaltakat vagy a településrendezési illeszkedés követelményét - megsértette, az önkormányzat a figyelmeztetést tartalmazó döntésében felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. Az (1) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelté esetén, az önkormányzat településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények érvényesítése, a rendeltetésváltás esetén a helyi építési szabályzat előírásainak teljesítése érdekében az ingatlan tulajdonosát az előírások betartására kötelezi, és az ingatlan tulajdonosát településképi-védelmi bírság megfizetésére is kötelezi. A településképi-védelmi bírság közigazgatási bírságnak minősül, amelynek legkisebb összege 100 000 Ft.

[DJLA73R72] megjegyzést írt: kiegészül: az előírások betartására kötelezi,

(tömege, homlokzata, tetőzete, színezése...) a településképet lerontja, nem felel meg e rendelet előírásainak és a településképi arculati kézikönyvben ajánlottaknak,

bb) az utcafronti. épület leromlott műszaki állapotából eredően élet- vagy balesetveszélyessé vált

bc) településképet rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés, murália megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg e rendeletben meghatározott szabályoknak, műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő,

bca) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,

bcb) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző városképi látványban idegen elemként jelenik meg,

bcc) harsány színeivel, -nagy méretével kirívó, feltűnő módon jelenik meg a városképben

c) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják

d) a rendeltetési egységek száma növekedett

e) az előírásoknak megfelelő zöldfelület kialakítása és annak fenntartása érdekében;

f) bejelentés, vagy tudomásul vétele nélkül, vagy bejelentéstől eltérően került megépítésre, átépítésre, funkcióváltásra.

(4) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.

[SM74] megjegyzést írt: 19 pont - 1 bekezdéssel összehangolni

59. §

(1) A Polgármester az 58. § (2) — (3) bekezdésében foglaltak esetén kötelezheti az érintett ingatlan tulajdonosát, bérlőjét, használóját az érintett építmény, építményrész, hirdető- és reklámberendezések felújítására, átalakítására, vagy elbontására.

(2) Az eljárásban az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) szabályait kell alkalmazni.

28. Szankciók

60. §

A Polgármester az 58.§ - 59. § szerinti kötelezés végre nem hajtása esetén e magatartás elkövetőjével szemben 10.000, - forinttól 1.000.000 forintig terjedő és ismételtén kiszabható bírság kivetését rendelheti el.

61. §

A Polgármester településképi kötelezést tartalmazó döntése ellen jogorvoslattal lehet fordulni a Képviselő-testülethez. A 60. §-ban bekezdésben foglalt döntésével szemben fellebbezésnek helye nincs, azzal szemben közigazgatási per indításával lehet közvetlenül jogorvoslatot kezdeményezni.

XII. Fejezet Záró rendelkezések

29. Mellékletek, hatályon kívül helyező és hatálybalépítő rendelkezések

62. §

E rendelet 1. melléklete a *Műemlékek, helyi értékvédelem alatt álló épületek, építmények, valamint helyi egyedi védelemre javasolt épületek, építmények jegyzékét* tartalmazza.

63. §

Ez a rendelet 2023. július 1. napján lép hatályba.

64. §

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az építészeti és természeti értékek helyi védelmének általános szabályairól szóló 7/2004. (04. 05.) számú önkormányzati rendelet és a településkép védelméről szóló 18/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet.

1.számú melléklet a .../2023.(VI.23.) önkormányzati rendelethez

Műemlékek, helyi értékvédelem alatt álló épületek, építmények, valamint helyi egyedi védelemre javasolt épületek, építmények jegyzéke

Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Országos jegyzékben szereplő műemléki épületek			
volt Grassalkovich -Pejacsevich kúria	918	Dózsa György út 63.	önkormányzat
Római katolikus templom	556	Dózsa György út 92.	egyház

Helyi értékvédelem alatt álló épületek, építmények jegyzéke

Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Református templom épülettel, valamint lakóházzal bővítve	906	Dózsa György út 79.	Református Egyház
Volt Strand	812-813	Szabadság utca 1.	Önkormányzat
Székely Bertalan Múzeum, emlékház, műterem	170., 168/5 171	Székely Bertalan utca 22.	Önkormányzat

Helyi egyedi védelemre javasolt épületek, építmények jegyzéke

Villák, kúriák			
Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Dlauchy-villa	3624	Arany János utca 5.	magán
Götz-villa	857/2	Arany János utca 3.	magán
Guary-villa	856/2	Arany János utca 2.	magán
Hajós-villa	789/7	Szabadság utca 9.	magán
Rónay-villa			magán
Steiner Mária-villa	851	Szabadság utca 19.	magán
Vécsey-villa	843	Kisfaludy utca 4-5.	Önkormányzat

Lakóépületek			
Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Zsellérház		Jókai utca 24.	magán
Parasztház		Székely Bertalan utca 51.	magán
Parasztház	94	Dózsa György út 2.	magán
Parasztház	993/1	Dózsa György út 25.	magán
Zsellérház	974	Kossuth utca 6.	magán
Parasztház	971	Dózsa György út 37.	magán

Lakóház	948	Kossuth utca 14.	magán
Jobbágyház	941/1	Petőfi utca 20.	magán
Módos parasztház	969	Dózsa György út 41.	magán
Parasztház	41	Dózsa György út 46.	magán
XIX. századi lakóház	111	Dózsa György út 76.	magán
Római katolikus plébánia hivatal	555	Dózsa György út 92.	Római katolikus egyház
Polgárház	903/1	Dózsa György út 83.	magán
Polgárház	902/2	Dózsa György út 85.	magán
Téglahomlokzatú parasztház	564	Dózsa György út 108.	magán
Parasztház	735	Dózsa György út 121.	magán
Parasztház	745	Szabadság utca 1.	magán
Parasztház	768	Szabadság utca 22.	magán
Parasztház	777/1	Szabadság utca 34.	magán
Jobbágyház	209	Béke utca 12.	magán
Parasztház	496	Székely Bertalan utca 21.	magán

Középületek

Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Volt református iskola	536	Dózsa György út 88.	Önkormányzat
Rudnyánszky Kápolna-kripta	553	lezárt katolikus temető	Katolikus Egyház
Baptista Imaház	6	Dózsa György út 8.	Baptista egyház
Vámház	3259	Fehérház utca	
volt Hitelintézet	599/4	Ady Endre utca 2.	Önkormányzat
régi Vasútállomás	617/11	Vasút utca	
volt Keppich Mór vendéglő	3	Dózsa György út 68.	Gödöllő és Vidéke ÁFÉSZ
Emlékművek, keresztek, síremlékek, építmények			
Megnevezés	HRSZ	Cím	Tulajdon
Turul szobor	530	Fő tér	Önkormányzat
Fakereszt	768	Szabadság utca 22. előtt	
Kereszt	607/1	Dózsa György út 140. ház kertjében	
Kőkereszt		Dózsa György út, Fatelep előtt	
1848-as honvéd sírja	554	lezárt katolikus temető	Katolikus Egyház
Kerekes kút	1005/1	régi református temető	Református Egyház
Kerekes kút	210	Béke utca, az Y alakú utca tölcésénél	Önkormányzat

Verem		Pazsaki utca 49.	
Malom emléktábla	100/62	Székely Bertalan út, Pappát-patak keresztezésénél	Önkormányzat
Szent Jakabi kereszt	0107/2	Szada és Mogyoród határa	Önkormányzat
Székely Bertalan síremlék	1005/1	Lezárt református temető	Református Egyház
Földvár emlékkő	1249/30	Várdomb utca 16. előtt	Önkormányzat
Úttörő emléktábla	813	Koncz köz és Hajagos-patak találkozása	Önkormányzat
1848-as emléktábla	918	Faluház fala (Dózsa György út 63.)	Önkormányzat
Hősök emlékműve	918	Faluház kertje (Dózsa György út 63.)	Önkormányzat
Damjanich emlékmű	750/1	Dózsa György út és Koncz köz kereszteződés után	Önkormányzat

Általános indokolás

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. december 15-i rendkívüli ülésén fogadta el Szada Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 22/2022.(XII.16.) önkormányzati rendeletét, (továbbiakban: HÉSZ), amely 2023. január 16-án hatályba is lépett. Annak következtében, hogy a HÉSZ szűkebb körben szabályoz településképi előírásokat, megalkotása során szükségessé vált a településképi védelméről szóló 18/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata. Ennek eredményeképpen a Képviselő-testület felvette 2023. évi Munkatervébe a márciusi rendes ülés napirendjére.

Részletes indokolás

- 1-4. §-hoz: általános és értelmező rendelkezéseket tartalmaz
- 5-14. §-hoz: a helyi értékvédelmet szabályozza
- 15-21. §-hoz: az önkormányzati támogatási és ösztönzési rendszerre vonatkozó szabályozásra állapít meg szabályokat
- 22-23.§-hoz: településképi szempontból eltérő karakterű területekre tartalmaz rendelkezéseket
- 24-38. §-hoz: általános településképi követelményeket határoz meg
- 39-42. §-hoz: energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezési szabályai
- 43-49. §-hoz: reklámok, reklámhordozók elhelyezési településképi követelmények
- 50-55. §-hoz: településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció szabályai
- 56-61. §-hoz: településképi bejelentés, kötelezés, szankciók meghatározását tartalmazó rendelkezések
- 62-64.§-hoz: hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz

Előzetes hatásvizsgálati lap

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az rendelet-módosítást előkészítő munkatárs előzetes hatásvizsgálatot végzett, amelyben felmérte a szabályozás várható következményeit.

Társadalmi, gazdasági, hatások: a rendeletalkotás következtében összhangba kerülnek a HÉSZ és a településképi rendelet rendelkezései

Költségvetési hatása: a településképi-védelmi bírság az önkormányzat bevétele

Környezeti és egészségügyi következmények: nincsenek

Adminisztratív terhet befolyásoló hatások: nincsenek

Egyéb hatása: nincs

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: nem szükséges

A jogszabályok megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: összhangba kerül az országos és helyi szabályozás,

A rendelet-tervezet elkészítésénél figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásait.