

# **Geresdlak Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2018. (X.25.) számú rendelete a településkép védelméről**

(Egységes szerkezetben a módosításáról szóló 11/2020.(VIII.12.) Ök rendelettel és az .../2021. (III.....) Ök rendelettel.)

Geresdlak Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében az állami főépítészeti hatáskörben eljáró Baranya Megyei Kormányhivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, a Baranya Megyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró Pécsi Járási Hivatala, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóság, a honvédelemért felelős miniszter, valamint Geresdlak Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetésről szóló 9/2017. (VII.20.) önkormányzati rendeletében felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## **I. Fejezet**

### **Általános rendelkezések**

#### **1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása**

**1. §** A rendelet célja Geresdlak község sajátos településképének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása.

1. a helyi építészeti örökség egyedi védelme (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, a védelem megszüntetés szabályozásával;
2. a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
3. a településképi követelmények meghatározásával;
4. a Településkép védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció, a településképi véleményezési eljárás és a településkép i bejelentési eljárás szabályozásával;
5. a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

**2. §** E rendelet területi hatálya Geresdlak Község közigazgatási területére terjed ki.

**3. §** E rendelet előírásait Geresdlak Község Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

#### **2. Értelmező rendelkezések**

**4. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés:* olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
2. *Cégtábla:* kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátáscélját szolgáló helyiség, helyiségegyüttes nevét és az ott folyó tevékenységet feltüntető tábla.
3. *Címtábla:* az intézmény, vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
4. *Fényreklám:* tartószerkezeten elhelyezett, reklám megjelenítésére alkalmas led panel, videófal, monitor.
5. *Hirdető-berendezés:* hirdetések, reklámok elhelyezésére szolgáló, fixen rögzített vagy mozgó, közterületről érzékelhető szerkezet, mely képi, illetve hang effektusok megjelenítésére, valamint információk tárolására is alkalmas.
6. *Illeszkedés szabályai – az illeszkedés elve:* a település építészeti karakterét megőrző, a környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői módszer.
7. *Információs célú berendezés:* az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetőtábla, a közérdekű molinó, valamint a CityLight és CityBoard formátumú eszköz.
8. *Más célú berendezés:* elsődleges funkcióját tekintve közterületi, köztéri bútor, különösen a pad, a kerékpárállvány, a hulladékgyűjtő, a telefonfülke, a reklámfelületet is tartalmazó, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát.
9. *Óriásreklám:* az A0 (841x1189 mm) méretet meghaladó méretű, hirdetések elhelyezésére alkalmas közterületről látható építmény.
10. *Rikító szín:* nagy telítettségű, élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek.

11. *Védett érték:* helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem.

## **II. Fejezet**

### **A helyi védelem**

#### **3. A helyi védelem célja**

**5. § (1)** A helyi védelem célja Geresdlak Község településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző építészeti örökségeinek és táji értékeinek védelme, a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi értékvédelem feladata a különleges oltalmat igénylő értékek számbavétele, meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, valamint a nyilvánossággal történő megismertetése.

#### **4. A helyi védelem fajtái**

**6. § (1)** Az építészeti értékek helyi védelme egyedi és területi lehet.

(2) Az egyedi védelem kiterjedhet:

- a) az építmény teljes külső megjelenésére (H1), vagy
- b) az építmény valamely részértékére (H2).

(3) A helyi védelem alatt álló értékeket e rendelet 1. melléklete tünteti fel.

## **5. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai**

**7. §** (1) A helyi védelem alá helyezés folyamata kérelemre, vagy hivatalból indul.

(2) A helyi védelem alá helyezésre vagy annak megszüntetésére bármely természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet – a polgármesterhez írásban benyújtott – kezdeményezése alapján kerülhet sor. A kezdeményezésre a településrendezési eszközök keretében elkészült örökségvédelmi hatástanulmány is javaslatot tehet.

(3) A helyi építészeti értékek egyedi védelme és az egyes területi védelem fajták védetté nyilvánításának kérelméhez csatolni kell az alábbi dokumentumokat:

- a) a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körülhatárolását, térképi ábrázolással,
- b) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész),
- c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók),
- d) a kezdeményezés indokolását,
- e) a védendő érték fotódokumentációját,
- f) a kezdeményező nevét és címét,
- g) az előzetes értékvizsgálatot.

(4) Az előzetes értékvizsgálat elkészítéséről a Képviselő-testület gondoskodik, de ennek költségeit esetenként a kérelmezőre átháríthatja.

(5) Az előkészítéshez beszerezhető még az érintett ingatlan-tulajdonosok, az érintett helyi szakmai, társadalmi szervek együttes álláspontja is.

(6) Helyi védettség megszüntetése akkor kezdeményezhető, ha a védettséget alátámasztó indokok már nem állnak fenn. Az értékvizsgálati eljárást a benyújtott dokumentumok alapján le kell folytatni.

(7) Helyi védelem alá helyezésről, vagy megszüntetéséről kizárólag a Képviselő-testület hozhat – e rendelet módosítása, vagy felülvizsgálata keretében – döntést.

**8. §** (1) A védetté nyilvánítással kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 nappal közzé kell tenni.

(2) A közzététel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell. A kezdeményezéssel kapcsolatosan 30 napon belül írásos észrevételt lehet tenni.

**9. §** (1) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell.

(2) A helyi egyedi védelemre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell. Amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, úgy az értesítésük a helyben szokásos módon is történhet.

(3) A használó értesítése a tulajdonos útján történik.

**10. § (1)** A helyi egyedi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos eljárásban született döntésnek az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről vagy törléséről a jegyző gondoskodik.

(2) A késedelmes bejegyzés, vagy annak esetleges elmaradása azonban a védettség hatályát nem érinti.

**11. § (1)** A helyi védelem alatt álló védett építészeti értéket egységes táblával lehet megjelölni. A tábla szövege:

„*Geresdlak Község - évszám*”.

(2) A tábla elhelyezéséről – esetleges pótlásáról – a polgármester, vagy az általa megbízott szervezet gondoskodik.

## **6. A helyi védelem alatt álló értékek nyilvántartása**

**12. § (1)** A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni, mely az Önkormányzat feladata.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését, nyilvántartási számát,
- b) a védett érték pontos helyét (cím, helyrajzi szám),
- c) a védelem típusát,
- d) a védelem szakszerű, rövid indoklását az értékvizsgálat alapján,
- e) az értékeket bemutató térképet, terv és fotóanyagot,
- f) a védett érték állapotfelmérésének adatait, a helyreállítási javaslatot, valamint
- g) minden egyéb adatot, amely a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.

(3) A nyilvántartást közzé kell tenni az önkormányzat honlapján, abba bárki betekinthez.

## **7. A védettséghez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

**13. § (1)** A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.

(2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.

## **8. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó településképi önkormányzati támogatás és ösztönző rendszer**

**14. § (1)** A helyi védelem alatt álló érték fenntartási kötelezettségének (szokásos jó-karbantartási munkálatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben felmerülő munkálatok) teljesítéséhez az önkormányzat pénzbeli támogatást nyújthat a tulajdonos részére, amennyiben azt a tulajdonos a munkavégzés előtt kéri.

(2) A támogatás vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható, melynek igénylése kizárólag pályázat útján lehetséges. A pályázati kiírásáról a képviselő-testület a költségvetésének elfogadásakor dönt. A pályázathoz benyújtandó kérelem-mintát a 6. melléklet tartalmazza.

(3) Támogatásért csak a helyi védelem alá vont érték tulajdonosa folyamodhat és annak elnyerésére is csak ő jogosult, azonban a támogatást az esetleges bérlőre, vagy használóra átruházhatja. Az átruházás szándékát már a kérelemben jelezni kell.

(4) A támogatási kérelmek benyújtásának határideje:

- a) Általános esetben: legkésőbb a naptári évet megelőző év szeptember hó 30. napjáig lehet benyújtani a Képviselő-testülethez. A határidő elmulasztása jogvesztő.
- b) Rendkívüli esetben: a naptári év aktuális negyedének utolsó napjáig. Rendkívüli esetnek minősül az a kérelem, melyet a Képviselő-testület a polgármester és a jegyző és amennyiben szükséges a Megyei főépítész szakvéleménye alapján tett javaslatára annak nyilvánít, valamint amihez kiemelt településérdek fűződik.

(5) A támogatási kérelemhez csatolni kell az alábbiakat:

- a) az ingatlan tulajdoni lapjának 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát;
- b) építési engedélyhez kötött munka esetén az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt;
- c) építési engedélyhez nem kötött munka esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő tartalmú és terveket, az elvégzendő munka leírását; valamint a településképi véleményt, illetve a településképi bejelentési eljárásban kiadott igazolást;
- d) minimum 5 darab fénykép-dokumentációt az építmény állapotáról, és/vagy a felújítandó homlokzatokról;
- e) a felújítás költségeit tartalmazó részletes költségvetést, elkülönítve azzal a többletköltség-igénnyel, mely a homlokzati díszek és egyéb homlokzati elemek eredeti formában történő helyreállítása, díszesebb kapuzatok, oromzatok, lábazatok, stb. miatt szükséges;
- f) a megpályázott pénzösszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és a munka elkészülésének határidejét;
- g) a pályázó költségvállalási nyilatkozatát arról, hogy a támogatás elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel, illetve kire ruházza át.
- h) társasház esetén a közgyűlés hozzájárulását tartalmazó határozatot.

(6) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében végzett munkák költségének legfeljebb 50 %-áig, maximum homlokzati elemenként 50 000 Ft-ig terjedhet. Teljes épületrész felújítása esetében egyedi támogatási összeg is megállapítható. Az ingatlanra eső Önkormányzati támogatás mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között – a Képviselő-testület állapítja meg. A Képviselő-testület a benyújtott pályázat (5) bekezdés e) pontjában meghatározott melléklet kapcsán jogosult annak ár-érték szerinti ellenőrzésére, esetleges felülvizsgálatára, azzal kapcsolatban új ajánlat bekérésére.

(7) A támogatás módját, mértékét, igénybevételek feltételeit a Képviselő-testület határozza meg, amelyről a nyertes pályázók és az Önkormányzat támogatási szerződést kötnek. A

szerveződés tartalmazza legalább a megítélt támogatás folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét és az ellenőrzés szabályait.

(8) A támogatás kifizetésére az elvégzett munkáról szóló eredeti számlák, és fényképek becsatolását követően kerülhet sor. Az elkészült munkát követő kifizetés előtt az Önkormányzat szakértő bevonását is kezdeményezheti, annak megállapításához, hogy a munka minősége megfelel-e a támogatásban megfogalmazott követelményeknek és műszaki tartalomnak.

(9) Az önkormányzati támogatással felújított épület védettsége nem törölhető a támogatást követő 15 éven belül.

(10) Az önkormányzati támogatással megvalósított homlokzati elemeket az alábbi időtartamú fenntartási kötelezettségek terhelik: állandó homlokzati elemek: 10 év; ideiglenes homlokzati elemek: legalább 5 év, illetőleg az adott érdekkör fennállásának időtartamáig.

**15. §** (1) Nem adható támogatás olyan pályázónak, aki nem tudja igazolni, hogy az önkormányzati támogatáson felüli pénzügyi forrása rendelkezésére áll.

(2) Nem adható támogatás a pályázat benyújtását megelőzően elkezdett építési és építés-előkészítő munkákhoz.

(3) Nem adható támogatás azon épületre, mely 15 éven belül már támogatás nyert és a támogatási szerződésben megfogalmazott együttműködési kötelezettségének nem tett eleget.

**16. §** (1) Amennyiben a támogatást nem a pályázatban megjelölt feladatokra, nem a megfelelő minőségben használják fel, úgy a támogatásban részesülő a támogatás összegét köteles egy összegben visszafizetni a támogatás nyújtó részére.

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt visszafizetési kötelezettség időarányosan terheli azt a támogatásban részesülőt, aki a 14. § (10) bekezdésében megjelölt fenntartási kötelezettségének nem tesz eleget.

### **III. Fejezet**

#### **Településképi szempontból meghatározó területek**

##### **9. Geresdlak Község településképi szempontjából meghatározó területei**

**17. §** (1) Az önkormányzat a településképi szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Geresdlak Község teljes közigazgatási területét:

- a) Falusias karakterű területek,
- b) Központi településrész,
- c) Pincés területek,
- d) Ipari gazdasági területek,
- e) Külterület.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

(3) Településképi védelme szempontjából kiemelt területek:

- a) Táj- és természetvédelmi területek: Natura 2000 terület, országos ökológiai hálózat övezete, tájképvédelmi övezet;
- b) Örökségvédelemmel érintett területek: műemlékek és műemléki környezet, valamint régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek.

(4) A településkép védelme szempontjából kiemelt területeket a 3. melléklet tartalmazza.

## **IV. Fejezet**

### **Településképi követelmények**

#### **10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

**18. § (1)** A 17. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott Falusias karakterű területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:

a) Új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték.

b) Udvari épületek elhelyezése:

ba) Oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal azonos oldalhatárra és építészeti egységet alkotva építendő. Udvari épület gerincmagassága az utcai épületét legfeljebb 1 m-rel meghaladhatja.

bb) Szabadonálló utcai épület esetén vagy oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.

bc) lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

c) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület építése csak a tájba illesztés fokozott figyelembe vételével történhet, a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzése mellett.

(2) A 17. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott Falusias karakterű területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az új épületek tömegaránya, fő méretei a környezetében már meglévő épületekhez illeszkedve alakítható ki.
- b) Tetőidom és hajlásszög: a kialakult utcaképhez illeszkedjen.
- c) Tetőhéjalás: hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy a felületében és színében ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag.
- d) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatot kivitelűt - nem helyezhető el.

- e) A homlokzatfelújítás csak a közterületről látható épülethomlokzat egészére kiterjedően történhet.
- f) Homlokzatszínezés és díszítés: a homlokzatokon a településen hagyományos színezést és díszítést kell alkalmazni.
- g) Épületszélesség: legfeljebb 8,5 m.
- h) Saroktelek esetén a lakóépület mindkét utcai homlokzata az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal alakítható ki.
- i) Az egy telken lévő építmények tömegei és homlokzatai úgy alakítható ki, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- j) Pince csak épített szerkezettel alakítható ki.
- k) Utcai kerítés: épített jellegű, a településen hagyományos építőanyagok, formák és díszítések felhasználásával létesíthető.
- l) Az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak, kerítéseinek színezésére rikító színek használata településkép-védelmi szempontból nem megengedett.
- m) Előkert nélküli beépítésen elhelyezésre kerülő utcafronti épületek közterület felé néző homlokzatán a közterületre kivezető ereszcsonna nem helyezhető el, kivéve a homlokzati falba beépítve, illetve takartan vagy a terepszint alatt az utcai vízelvezető hálózatba elvezetve helyezhető el.
- n) Temető területen magastetős kialakítású, hagyományos építőanyagok felhasználásával tervezett építmény (pl. ravatalozó, kápolna) helyezhető el.

**19. § (1) A 17. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott Központi településrész területre vonatkozó területi építészeti követelmények:**

- a) Új lakóépületek telepítésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni.
- b) Udvari épületek elhelyezése:

ba) Oldalhatáron álló utcai épület esetén azzal azonos oldalhatárra és építészeti egységet alkotva építendő. Udvari épület gerincmagassága az utcai épületét legfeljebb 1 m-rel meghaladhatja.

bb) Szabadonálló utcai épület esetén vagy oldalhatárra, vagy az utcai épület takarásában, azzal építészeti egységet alkotva építendő. Gerincmagassága az utcai épületét nem haladhatja meg.

bc) A lakóépülettől különálló garázs az utcafrontra nem telepíthető.

c) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

d) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület építése csak a tájba illesztés fokozott figyelembe vételével történhet, a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzése mellett.

**(2) A 17. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott Központi településrész területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:**

- a) Tetőidom és hajlásszög: a kialakult utcaképhez illeszkedjen.
- b) Tetőhéjalás: hagyományos színezésű égetett agyagcserép, vagy hódfarkú betoncserép.



- c) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatot kivitelűt - nem helyezhető el.
- d) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.
- e) Homlokzatszínezés: a homlokzatokon a településen hagyományos színezés alkalmazható.

**20. § (1)** A 17. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott Pincés területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:

- a) Az új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni.
- b) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület építése csak a tájba illesztés fokozott figyelembe vételével történhet, a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzése mellett.

**(2)** A 17. § (1) bekezdés c) pontjában meghatározott Pincés területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Épületszélesség: kialakult, új építés esetén max. 8 m.
- b) Tetőidom: nyeregtető oromfalas kialakítással (kontyolás nem megengedett), az oromfali tetőtúlnyúlás legfeljebb fél cserépnyi lehet.
- c) Tetőgerinc: a jóváhagyás időpontjáig be nem épült telekre csak az utcával párhuzamos gerincű épület építhető. A meglévő, utcára merőleges gerincű épületek megtarthatók, a kialakult tetőgerinccel átépíthetők.
- d) Tető hajlásszöge: 35-45 fok.
- e) Tetőhéjalás: égetett agyagcserép, vagy hódfarkú betoncserép vörös-barna színárnyalatokban
- f) Kerítés: nem létesíthető.
- g) Támfal: támfal csak hagyományos építőanyagból (terméskő, téglá) készülhet.
- h) Nyílászárók: tömör, mázolt faajtó, zsalugáteres ablak Tetőtérbeépítés esetén a tetőfelület csak tetősíklablakkal nyitható meg.
- i) Homlokzatképzés: sima vakolaton meszelés.

**21. § (1)** A 17. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott Ipari gazdasági területekre vonatkozó területi építészeti követelmények:

- a) Épületet, építményt úgy kell elhelyezni, hogy telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz.

**(2)** A 17. § (1) bekezdés d) pontjában meghatározott Ipari gazdasági területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületek, építmények az adott terület építési hagyományainak megfelelően tájba illően alakítható ki.
- b) A területen magas és lapos tetővel kialakított épülettömeg egyaránt alkalmazható.
- c) Tetőfedés színeként természetes színek (zöld és árnyalatai, barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, fehér, szürke és árnyalatai) alkalmazhatók.
- d) A területen épített jellegű, áttört kerítés létesíthető.

**22. § (1)** A 17. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott Külterületre vonatkozó területi építészeti követelmények:

- a) Épületet, építményt úgy kell elhelyezni, hogy telepítésével, műszaki megoldásaival alkalmazkodjon a természetes terepadottságokhoz.
- b) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében új épület építése csak a tájba illesztés fokozott figyelembe vételével történhet, a kialakult tájhasználat, telekstruktúra, a hagyományos beépítési módok megőrzése mellett.

**(2)** A 17. § (1) bekezdés e) pontjában meghatározott Külterületre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:

- a) Az épületek tömege, fedése, szín- és formavilága a táj építési hagyományait kövesse.
- b) A mezőgazdasági épületek tetőgerince a tereplejtés irányával párhuzamosan alakíthatók ki.

### **11. Táj- és természetvédelmi területekre vonatkozó építészeti követelmények**

**23. § (1)** Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző anyaghasználattal valósulhat meg az építés.

**(2)** A homlokzatokon olyan színárnyalatok alkalmazhatók, amelyek a hagyományos építőanyagok (cserép, fa, egyéb természetes anyagok) színeire jellemzők. A harsány, rikító színek használatát kerülni kell.

**(3)** Tájképvédelmi területen található mezőgazdasági területen törekedni kell a művelési ágak kialakult arányának megtartására.

### **12. A közterületekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

**24. § (1)** A 16 m közterületi szélességet elérő közlekedési területeken legalább egyoldali (K-Ny irányú úttengely esetén a déli, É-D irányú úttengely esetén a nyugati oldalon) fásított sávot kell létesíteni.

**(2)** Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos fajok alkalmazhatók.

**(3)** Közlekedési nyomvonalak mellé legalább 2,20 m törzsmagasságú, lehetőleg kétszer iskolázott sorfa minőségű faiskolai anyag telepíthető. Fasoroknál a minimális telepítési távolság, és az épülethomlokzatoktól való minimális telepítési távolság 4,0 m. Ezen túlmenően épületek homlokzata előtt a benapozás biztosítására is figyelemmel kell lenni.

**(4)** Személygépkocsi parkolók kizárólag fás-cserjés zöldsávokkal tagolt kialakításban létesíthetők. A parkolókból 3-6 gépkocsi-állásonként 1 db közepes termetű fa ültetendő.

**(5)** A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások a következők:

- a) Árusítópavilon magastetős kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthető.

- b) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakítással, hagyományos építőanyagok felhasználásával létesíthetők.

### **13. A zöldfelület kialakításának követelményei**

**25.§ (1)** A településképi szempontból meghatározó területeken tájban honos és a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

(2) A településkép védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek kialakításának módja:

- a) Fát, 3 m-nél magasabbra növény bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább 2 m távolságra, 3 m-nél magasabbra nem növény növényzet 1 m távolságra ültethető.
- b) Fás szárú növények (diófa és 5 méternél magasabbra növény terebélyes fák kivételével) a szomszédos épülettől legalább 3 m távolságra telepíthetők.
- c) Diófa és 5 méternél magasabbra növény terebélyes fa a szomszédos épülettől és a telek határától legalább 7 m távolságra ültethetők.

(3) Ipari gazdasági területeken a belső zöldfelületek legalább 40%-át őshonos fafajokkal fásítani kell.

(4) A településképi szempontból meghatározó területeken, a tájidegen, invazív növényfajok nem alkalmazhatók. A kerülendő inváziós növényfajok listája függelékként e rendelethez csatolandó.

### **14. Helyi egyedi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó építészeti követelmények**

**26. § (1)** A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások arányrendszerét, osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat és a homlokzat egységes színezését.

(2) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza, sőt, a védelem érdekében elő kell segíteni ezen épületek mai igényeknek megfelelő használatát. A belső átalakításokat az eredeti szerkezet és belső értékek tiszteletben tartásával kell megoldani.

(3) A védett épületet úgy lehet bővíteni, hogy az eredeti épület tömegformája, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon, illetve a legkisebb kárt szenvedje és a tervezett bővítés a régi épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(4) Az épület bővítése az épület mögött, fésűs beépítés esetén az oldalhatár mentén hosszirányban, illetve ha a telekszélesség lehetővé teszi, udvari keresztszárnyal is lehetséges az utcai homlokzattól legalább 5 m-rel hátrahúzva. A keresztszárny szélessége a főépület szélességét nem haladhatja meg, és csak azzal azonos hajlásszögű és anyagú, szimmetrikus nyeregtetővel fedhető.

(5) Helyi védett épületen tetőtér beépítés, vagy emeletráépítés csak akkor alkalmazható, ha ezt az illeszkedés szabályai lehetővé teszik, és ha a homlokzati értékek megőrizhetők.

(6) A védett épület átalakítása, bővítése feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítését, visszaállítását vagy megőrzését a településképi bejelentési eljárás lefolytatása során szakmai okokra alapozva a polgármester előírhatja.

(7) Az egyes helyi egyedi védelemmel védett meglévő lakó,- és egyéb funkciójú épületeken az erkélyek, loggiák utólagos beépítése nem engedhető meg.

(8) Védett részérték az új épületbe visszaépítendő, védett kerítés megtartandó.

(9) Reklámcélú építmény, reklámhordozó, reklámnak minősülő falfestés, felirat, plakát helyi egyedi védelem alatt álló épületen, illetve az előtte levő közterületen nem helyezhető el.

(10) A helyi védelem alatt álló épületen cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el.

(11) Védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén kerülhet sor, ha a védelemben részesülő építészeti érték károsodása olyan mértékű, hogy a károsodás műszaki eszközökkel nem állítható helyre. A védett épület bontására csak a védetség megszüntetését követően kerülhet sor.

## **15. Helyi egyedi védelem alá helyezett értékek építési anyaghasználata és egyéb sajátos előírásai**

**27. § (1) Építési anyaghasználat:**

- a) Lábazatképzés esetén kő, műkő, téglá vagy egyéb igényes lábazatképző anyag, a fém kivételével.
- b) Falfelületek esetében vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint. Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
- c) Helyi védelem alatt álló utcai épület homlokzatokat egységes homlokzati felületképzéssel, színezéssel kell ellátni, függetlenül attól hány üzlet működik az épületen belül.
- d) Tető esetében nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.
- e) Kivételes esetben alkalmazható cink tetőfedés, ha meglévő állapot ezt alátámasztja, illetve megjelenése a védett utcakép és közterület harmóniáját nem zavarja meg. A tetőfedés technikája lehet hagyományos, álló korcos fémlemezfedés, az eredeti állapotnak megfelelő vagy amennyiben ez nem ismert a környezethez illeszkedő színben vagy antracit vagy sötétbarna színben, matt felületképzéssel.
- f) A homlokzati nyílászárók anyaghasználata tükrözze az épület építési korának anyaghasználatát.
- g) Az védett épületek kiemelt nyílászárói, úgymint bejárati ajtóí, portáljai faanyagból készüljenek.
- h) A nem kiemelt nyílászárók is faanyagból készüljenek, azonban a településképi eljárás során ettől eltérő műszaki megoldások alkalmazására is sor kerülhet akkor, ha megjelenésük a fa anyaghasználatot tükrözi, vagy megjelenésük az eredeti nyílászárók megjelenését tükrözik.

- i) A portálok anyaghasználata faszerkezetű legyen, vagy a fa anyaghasználatot tükrözze. Igényes porszórt alumínium portálszerkezetek megjelenhetnek, de csak akkor, ha egy épületen belül minden utcai portál azonos megjelenésű.
- j) Védett épületekhez kapcsolódó kovácsoltvas elemeket meg kell őrizni és fekete színnel kell ellátni.

(2) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme:

- a) A homlokzaton, vagy a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető. Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben, a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- b) Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
- c) A helyi védelem alatt álló területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg.
- d) A nyílás és falfelületek aránya a védett épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, portálok esetében a földszinten is.
- e) A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben rekonstruálandó.
- f) Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt-sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással. A hajlított (L alakú) beépítések esetében a tetőforma a zárt-sorú beépítéseknél megadott szempontok szerint épülhet.
- g) Hézagosan zárt-sorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőkontyolást kell alkalmazni. Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyeregvetőt kell alkalmazni. Nem jelenhet meg teljes szintű tűzfal.

#### **16. Védett érték területén elhelyezett sajátos építményekre, műtárgyakra vonatkozó anyaghasználati követelmények**

**28. § (1)** Nem helyezhető el védett érték utcai homlokzatán égéstermék kivezető, vagy mesterséges szellőzés kültéri egysége.

(2) Utcái homlokzaton, tetőfelületen elektronikus hírközlési építmények és berendezései (antennák, antennatartó szerkezetek, parabola antenna stb.), közüzemi szolgáltatások mérő órái, nyomásszabályozó nem helyezhető el.

#### **17. Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó szabályok**

**29. § (1)** A település területén a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére nem alkalmas területek:

- a) belterület,
- b) kertes mezőgazdasági terület,
- c) natura 2000 terület,
- d) országos ökológiai hálózat övezete.

(2) A település területén a vezeték nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezése – a környezetbe illesztés feltételeivel – elsősorban a település külterülete alkalmas.

(3) Amennyiben 300 m-es körzetben már meglévő antenna áll, új antenna elhelyezése elsősorban a meglévő antennatartó-szerkezet igénybevételével történhet.

**30. §** (1) A településképi szempontból meghatározó területeken a felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények a településképi és tájképvédelmi szempontok figyelembe vétele mellett helyezhetők el.

(2) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos-energia ellátás hálózatai föld feletti vezetésűek, új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(3) helyi védett területen belül a közművek építése és rekonstrukciója lehetőleg föld alatt történjen, a kialakult állapot azonban fenntartható.

(4) Jelentősebb energiaigény növekedés esetén a tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan a környezetbe illesztve kell kijelölni.

(5) Közművezetéseket és műtárgyaikat, közvilágítási berendezéseket úgy kell elhelyezni, hogy a meglévő fákat ne károsítsák.

(6) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

**31. §** A fényszennyezés elkerülése érdekében szükséges az alábbi szempontok figyelembe vétele a közvilágítás és külső világító testek elhelyezése, korszerűsítése esetében:

- a) kerülni kell a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz;
- b) a világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van;
- c) az utcákat amennyire csak lehet egyenletesen, és amennyire csak lehet, alacsony intenzitással világítandók meg;
- d) a kültéri világítás a tényleges használat idejéhez igazítandó, illetve 22 óra, vagy éjfél után közvilágítás fénye csökkenthető.

## **18. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

**32. §** (1) A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt gépészeti kapcsolószekrények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva lehet kiválasztani. A berendezések a közmű üzemeltetők előírásainak figyelembe vételével az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők, illetve építhetők a kerítésbe.

(2) Épület közvetlenül közterület felé néző homlokzatán vezeték (kábel, gáz- és egyéb csővezeték) nem vezethető látható módon, a falsíkon kívül.

(3) A 17. § (1) bekezdés a)-b) pontjában meghatározott területen napkollektor, parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége utcai homlokzaton és utcafronti tetőfelületen nem helyezhető el.

(4) A csapadékvíz-, ill. szennyvíz-elvezetés, tárolás módjának és kezelésének építményei, műtárgyai a közterületet sem műszakilag, sem településképvédelmi szempontból nem zavaró módon alakítandók ki.

### **19. Reklámra, reklámhordozóra, cég- és címtáblára vonatkozó általános településképi követelmények**

**33. § (1) a) *Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) Kr. 26/B. § (1a) b pontja alapján a reklámok és reklámhordozók elhelyezése, átalakítása, bővítése, megváltoztatása tekintetében a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési, és a településképi rendeletben szereplő különös településképi követelmények vagy – különös településképi követelmények meghatározásának hiányában – a reklám-elhelyezési kormányrendeletben szereplő általános elhelyezési követelmények érvényesítése érdekében.*<sup>1</sup>**

**b) <sup>2</sup>A** rendelet hatálya alá tartozó területen reklámok, reklámhordozók, cég-, címtáblák és cégerek csak a jelen rendeletben előírt célra és módon, településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően helyezhető el, a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletei által meghatározott területfelhasználású területen és módon.

(2) Hirdető berendezések és reklámhordozók anyaghasználata illeszkedjen az épület megjelenéséhez és arányrendszeréhez, illetve a közterületi elemek esetében a közterületen megjelenő utcabútor családhoz. Egy közterület szakaszon a reklámhordozók anyaghasználata illeszkedjék egymáshoz.

(3) Hirdető berendezés, cég-és reklámfelirat homlokzati elembe, tagozatba nem takarhat bele.

(4) Hirdető berendezés rögzítő szerkezete homlokzati elembe, tagozatba nem helyezhető el.

(5) Az elhasználandó, felújítandó, aktualitását veszített reklámhordozót, reklámtartóberendezést, hirdető-berendezést, tájékoztató (információs) rendszert, cég-, címtáblát, cégért a tulajdonosnak 30 napon belül el kell távolítania. Felújítást követően az új településképi előírások szerint helyezhető el.

**34. §** Helyi népszavazás, rendezvény, vagy a település szempontjából jelentős eseményről való tájékoztatás érdekében az esemény napját megelőző 3 naptári hét időszakban az eseményre vonatkozó tájékoztató reklámhordozó, reklám, molinó, transzparens, hirdetmény a közterületen, illetve magánterületen elhelyezhetőek.

---

<sup>1</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.

<sup>2</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.

## **20. Cég- és címtáblára vonatkozó településképi követelmények**

**35. § (1)** Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(2) Új épület létesítésénél, meglévő épületek átalakításánál vagy homlokzatának felújításakor a közterülettől látható felületen cég-, címtáblát, cégért úgy lehet elhelyezni, hogy az épület architektúráját ne változtassa meg.

(3) Az épületeken elhelyezhető cégek szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.

(4) A cégek tartószerkezete fekete színű kovácsoltvas, vagy más igényes anyag legyen, a cégérmező anyaghasználata szabadon választható.

(5) Az egyes cégeknek, tábláknak egy épületen, vagy közterület szakaszon azonos jellegűnek kell lenniük, különös tekintettel a rögzítő elemekre, azok formájára, eltérések csak a cégér díszítésében, a reklámhordozó részének, feliratának kialakításában, lehetségesek

(6) A cégek méretei nem haladhatják meg az alábbi méreteket: szélessége szerkezettel együtt 1,5 méter, a tábla szélessége legfeljebb 0,80 méter, magassága szerkezettel együtt 1,5 méter a tábla magassága legfeljebb 0,8 méter.

(7) A cégeknél alkalmazható anyaghasználat: kovácsoltvas jellegű fémszerkezet, fekete színben.

## **21. Reklámra, reklámhordozóra vonatkozó településképi követelmények**

**36. § (1)** A0-ás (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásreklám a település közigazgatási területén nem helyezhető el.

(2) Az egy épületen elhelyezni kívánt hirdető berendezések megjelenését össze kell hangolni, mind méreteik, mind megjelenésük tekintetében. Figyelemmel kell lenni az épület homlokzatok architektúrájára és homlokzati arányrendszerére.

(3) A település területén az épületek tetőzetén reklámhordozók, fényreklámok nem helyezhetők el.

(4) Épülethomlokzaton reklám, reklámhordozó felület, gépjárműforgalmat nem zavaró elhelyezéssel és mérettel helyezhető el.

(5) Üzlethelyiségenként legfeljebb egy db álló A1-es méretű kétoldalas vagy fordított „V” alakú mobil reklámtábla helyezhető el a közterületen, mely az üzlet kirakatától maximum 1,5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

(6) A megállító tábláknál alkalmazható anyaghasználat: fa szerkezet, vagy kovácsoltvas jellegű fém szerkezet, fém szerkezet.

(7) Az egyes megállító tábláknak egy közterület szakaszon azonos jellegűnek kell lenniük, eltérések csak a megállító tábla díszítésében, pártázatában, talpázatában lehetségesek.



(8) Az egyes üzletekhez, egyéb rendeltetési egységekhez nem kötődő hirdető berendezések és reklámhordozók csak egymástól legalább 10 méter távolságra helyezhetők el.

(9) Reklámcélú védőháló, illetve ponyva – az építés, felújítás ideje alatt, de legfeljebb 6 hónapos időtartamra - épületállványon elhelyezhető, amennyiben azt más jogszabály nem tiltja. A felületen továbbá az építkezésre vonatkozó tájékoztatás, épületterv, látványterv tüntethető fel.

(10) Építési reklámháló kihelyezése az építési tevékenység időtartamára településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően lehetséges

**37. § (1)** Az épületeken elhelyezhető reklámhordozó szerkezeteinek, felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.

(2) Fényreklám kialakítására vonatkozó előírások:

- a) a reklámok csak alacsony fényintenzitásúak lehetnek,
- b) nem alakítható ki villogó effektussal, illetve
- c) a lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja.

(3) Belterületen 1,0 m<sup>2</sup>-es nagyságot meghaladó reklám, reklámhordozó szerkezet nem helyezhető el, és nem engedélyezhető 1,0 m<sup>2</sup> felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés sem.

## **22. Információs vagy más célú berendezések elhelyezésére vonatkozó településképi követelmények**

**38. § (1)** Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közlésére létesíthető:

- a) az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
- b) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- c) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- d) idegenforgalmi és közlekedési információk;
- e) a társadalom egészségét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk;
- f) gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információk.

(2) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada az (1) bekezdés szerinti közérdekű információt kell, tartalmazzon.

(3) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés. A közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés egész felülete hasznosítható reklámcélra.

## **V. Fejezet**

### **A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció**

**39. § (1)** A település főépítésze - alkalmazása hiányában a polgármester - szakmai konzultáció keretében tájékoztatást ad a településképi követelményekről.

(2) Az építtetőnek vagy meghatalmazottjának az építés megkezdése előtt szakmai konzultációt kell kérni:

- a) Ha a tervezett építési tevékenység a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) a Korm. rendelet hatálya alá tartozó, egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység alapján történő új lakóépület építése, illetve meglévő épület bővítése történik.
- b) Közterületen kapubeálló, híd építése, átépítése esetén.
- c) Új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:

ca)műtárgynak minősülő antenna szerkezetnél, ha annak bármelyirányú mérete a bruttó 6 m-t meghaladja,

cb)antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelésénél, ha az antenna bármelyirányú mérete a 4,0 m-t meghaladja.

(3) A szakmai konzultáció iránti kérelmet a polgármesternek címezve kell benyújtani. A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) az építtető vagy kérelmező nevét, címét, telefonos elérhetőségét,
- b) a tervezett építési tevékenység helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
- c) az építési tevékenység rövid leírását,
- d) az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.

(4) A polgármester a kérelmezőt a konzultáció időpontjáról postai úton, vagy e-mailben értesíti.

(5) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell lefolytatni.

(6) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben a felvetett javaslatokat, valamint az önkormányzati főépítész vagy a polgármester lényeges nyilatkozatait kell rögzíteni.

## VI. Fejezet

### A településképi véleményezési eljárás

#### 23. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

**40. §** Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- a) új építmény építési engedélyezési eljárását megelőzően,
- b) meglévő építmény bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárását megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII.7.) Korm. rendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető. *A műemlékkel- a műemléki jelentőségű területekkel, a műemléki környezetekkel érintett – a településrendezési és az építészeti-műszaki*

*tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § szerinti eljárásokat megelőzően a központi és a területi építészeti- műszaki tervtanácsoknak van hatásköre, ezen ügyekben a polgármester nem adhat településképi véleményt.<sup>3</sup>*

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

**41. § (1)** Településképi véleményezési eljárás a *Kr.-ben* foglaltak szerint kerül lefolytatásra.<sup>4</sup>

(2) A polgármester véleménye a 40. §-ban meghatározott esetekben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

*(3) Amennyiben az Önkormányzat nem alkalmaz önkormányzati főépítészt, vagy nem működtet helyi építészeti tervtanácsot úgy a településképi véleményezési eljárás során kérheti az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal szakmai véleményét, melynek során a kormányhivatal a megkeresésétől számított 15 napon belül kialakítja szakmai álláspontját a Kr. 26/A. § (4b) bekezdése alapján. A polgármester településképi véleménye kialakítása során érdemben vizsgálja a kormányhivatal szakmai véleményét, amelyet a településképi véleményével egyidejűleg annak mellékletként megküld a véleményt kérő részére.<sup>5</sup>*

**42. § (1)** A településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet az e rendelet 4. mellékletében foglalt mintának megfelelően kell benyújtani és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az az ETDR tárhelyére fel kell tölteni.

(2) A kérelemhez az (1) bekezdés szerinti építészeti-műszaki dokumentációt kell mellékelni a Korm. rendeletben meghatározott tartalommal.

(3) A polgármester csak a hiánytalanul összeállított tervdokumentációt véleményezi. Egy alkalommal hiánypótlásra hívja fel a kérelmezőt.

(4) A településképi vélemény kialakításánál a Korm. rendeletben meghatározott szempontokat és e rendelet előírásait kell figyelembe venni.

(5) A polgármester véleményében a tervezett építési tevékenységet

- a) engedélyezésre – feltétel nélkül, vagy feltétel meghatározásával – javasolja, vagy
- b) engedélyezésre nem javasolja, ha

ba)a kérelem vagy melléklete nem felel meg a (1) és (2) bekezdésben meghatározottaknak, vagy

bb)a főépítész szakmai álláspontja a tervezett építési tevékenységet nem támogatja.

(6) A polgármester a hiánytalan kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi véleményét a kérelmezőnek.

---

<sup>3</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.

<sup>4</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.

<sup>5</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.

(7) A polgármester településképi véleményezési eljárásban hozott döntése ellen Geresdlak Község Önkormányzatának Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

## **25. A véleményezés részletes szempontjai**

**43. § (1)** A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció:

- a) megfelel-e a településrendezési eszközben foglalt kötelező előírásoknak;
- b) figyelembe veszi-e a beépítési előírásban szereplő további – a (község) építészeti illeszkedésre vonatkozó – javaslatokat, illetve hogy
- c) a településrendezési eszköz irányadó szabályozásától, valamint a b) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) a beépítés módja – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltakon túl – megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének;
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit;
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását;
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, 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.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban 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) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy:

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez;
- b) a homlokzatot 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 településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá

- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy:

- a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata;
- b) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát;
- c) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát;
- d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően
- e) a terv megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,
- f) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

## VII. Fejezet

### A településképi bejelentési eljárás

#### 26. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre

**44. § (1)** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az alábbi építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek tekintetében:

- a) a műemléki jelentőségű területen a telek közterületi határához legközelebb, de legfeljebb 50 méterre álló meglévő épület átalakításának kivételével – az építési engedéllyel építhető építmény homlokzatának megváltoztatása esetében, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni;
- b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő, de anyag használatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén;
- c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) – 6,0 m-t meg nem haladó magasságú – égéstermék-elvezető kémény építése esetén;
- d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni;
- e) nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén;
- f) nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése esetén;
- g) önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén, amennyiben annak mérete az építési tevékenység után sem haladja meg:

ga)beépítésre nem szánt területen a 9,0 m;

gb)beépítésre szánt területen a 4,5 m magasságot;

- h) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t;
- i) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t;
- j) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén;
- k) közterületi kerítés, valamint közterületről látható kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén;
- l) szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni;
- m) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén.

(2) A község teljes közigazgatási területére vonatkozóan településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni:

- a) **a Kr. 26/B. § (1a) a) pontja alapján a meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása módosítása vagy a rendeltetési egység számának megváltozása**<sup>6</sup>esetén;
- b) az önálló rendeltetési egységek számának változásakor, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

ba)telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé;

bb)a korábbi rendeltetéshez képest

bb1) környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,

bb2) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve

bb3) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé

bc)érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha

---

<sup>6</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.

dc) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti;

- c) a védett érték telkén és a helyi védett területen előtető, az épülethez rögzített napvédőtető, a TV antenna, parabola antenna létesítése esetén;
- d) védett érték közterületre néző homlokzatán történő színezés, új tetőhéjalás, nyílászáró csere esetén;
- e) védett értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése tekintetében;
- f) reklámok, reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban.

## **27. A településképi bejelentési eljárás vizsgálati szempontjai**

**45. § (1)** A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi harmonikusan megjelenő, településképi nem zavaró, az épített és természeti környezethez illeszkedő és annak előnyösebb megjelenését segítő megoldási szempontokat kell érvényesíteni.

(2) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása során vizsgálni szükséges, hogy a véleményezésre benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció tartalma

- a) megfelel-e az e rendeletben foglalt előírásoknak,
- b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- c) a b) pont szerinti előírásoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(3) Az építmény, épületrész megjelenésével, kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez.

(4) Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben az alábbi kritériumoknak együttesen eleget tesz:

- a) környezetéhez igazodik;
- b) a település építészeti karakterét megőrzi;
- c) a meglévő formakultúrát megtartja;
- d) léptékhelyes épülettömeget eredményez; továbbá
- e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

(5) A polgármester a tervezett építési tevékenységet a jogszabályban előírt határidőn belül hatósági határozatban, a Korm. rendeletben megfogalmazott követelmények teljesülésétől függően a Korm. rendeletben foglaltak szerint tudomásul veszi vagy megtiltja.

## **28. A településképi bejelentési eljárás részletes szabályai**

**46. § (1)** A településképi bejelentési eljárás az építető, illetve az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, építményrész tulajdonosa (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére indul.

(2) A kérelmet Geresdlak Község Polgármesteréhez a Korm. rendelet 26/B.§ (2) és (3) bekezdésekben meghatározott tartalommal, a 44. § szerinti építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani, az e rendelet 5. mellékletét képező kérelem benyújtásával.

- (3) A településképi bejelentési eljárás során hiánypótlásra nincs lehetőség.
- (4) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Korm. rendeletben meghatározottak szerint folytatja le.
- (5) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntését és a döntés ellenőrzését - amennyiben a településen önkormányzati főépítész van alkalmazásában - az önkormányzati főépítész készíti elő.
- (6) A bejelentés tudomásulvételéről szóló igazolás a kiadásától számított 1 évig érvényes.
- (7) A polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Geresdlak Község Önkormányzatának Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.
- (8) A településképi bejelentési eljárás során az építmények rendeltetésváltozásáról és a rendeltetési egységek számának megváltozásáról a Kr. 26/C. § (3) bekezdése alapján a polgármester állít ki hatósági bizonyítványt<sup>7</sup>.***

## VIII. Fejezet

### A településképi kötelezés, a településképi-védelmi bírság

47. § (1) Településképi követelmény megszegésének minősül:

- a) az e rendelet előírásainak nem megfelelő építés, az előírásoktól eltérő szín és anyaghasználat, formai kialakítás, valamint
- b) a 46. § (2) bekezdés szerinti bejelentés elmulasztása,
- c) a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése.

(2) A településképi követelmények megszegése esetén a polgármester felhívja az ingatlan tulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester – önkormányzati hatósági döntéssel – az ingatlan tulajdonost az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti, egyidejűleg 1.000.000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképi-védelmi bírságot szabhat ki.

(4) A határidőre be nem fizetett településképi-védelmi bírság behajtására az általános közigazgatási rendtartásról szóló törvény előírásai az irányadók.

## IX. Fejezet

### Záró rendelkezések

#### 29. Hatályba léptető rendelkezések

---

<sup>7</sup> Módosította a ...../2021. (III.....) Ör.



**48. § (1)** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendeletet a hatályba lépését követően indult eljárásban kell alkalmazni.

p.h.

Dr. Habjánecz Tibor  
Polgármester

Dr. Matesz Tímea  
Jegyző

**Záradék:**

A rendeletet egységes szerkezetben Geresdlak Községben 2021. .... napján kihirdetésre került.

p.h.

Dr. Matesz Tímea  
jegyző