

**Pécsely község Önkormányzata Képviselő-testületének
17/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelete
A KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPÉNEK VÉDELMEÉRŐL**

Pécsely község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX.törvény 13.§ (1) bekezdésének 1.pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 43/A § (6) bekezdés és a 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, NMHH Nemzeti Média- és Hírközlési Hatósági Iroda, a Magyar Építész Kamara, továbbá a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 29. §-a alapján elfogadott, Pécsely község Önkormányzata Képviselő-testületének a 10/2017(VII.14.) önkormányzati rendelete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól partnerségről szóló szerinti, partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában használt fogalmak:

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

2. **Információs vagy más célú berendezés:** minden olyan berendezés utcabútor, amelynek reklám céljára hasznosítható felületének legfeljebb egyharmadán tehető közzé reklám, illetve helyezhető el reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés. Ilyen berendezés: két-és egyoldali hirdetőtábla, totemoszlop, útbaigazító tábla

3. **Helyi védett településszerkezet (HV-Tsz):** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet.

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

5. **Helyi védett utcakép (HV-Uk):** e rendelet által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településképhez az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluettek, műtárgyakat, növényeket (kerteket), közterületi bútorzatot és burkolatokat. Védett településképhez része lehet a terület (területrészek) használati módja.

6. Helyi védett épület, építmény (HV-É) : a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy ipartörténeti szempontból jelentős alkotás.

A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díselemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti.

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

7. Helyi védett épületrész (HV-Ér): a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el.

Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, anyaghasználata, színezése illetve különleges tartószerkezete.

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

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

11. Helyi értékvédelmi terület: Településszerkezeti és épített értéket hordozó területi védelem alatt álló terület.

12. Helyi jelentőségű egyedi érték:

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

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

2. A rendelet hatálya, célja

- 2.§ (1) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a község közigazgatási területén
- a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
 - b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
 - c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed
- a) az építési tevékenységgel érintett építmények – ide értve a sajátos építményfajtákat is – településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára;

- b) a – településszerkezet, táji környezet, településkarakter és egyéb helyi adottságok védelme érdekében – településképi szempontból meghatározó területekre,
- c) a helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,
- d) reklámok, reklámhordozók, cégérek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására,
- e) a településképi védelmét biztosító kötelezési eljárásra és támogató, ösztönző rendszer alkalmazására
- f) reklámfeliratok, illetve hirdető-berendezés kihelyezésére, fenntartására vagy elhelyezésére, felület kialakítására
- g) meglévő építmény rendeltetésének - részben vagy egészben – történő megváltoztatására.

3.§ (1) A rendelet célja Pécsely község sajátos településképiének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával,
- b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c) a településképi követelmények meghatározásával,
- d) településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával,
- e) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

4.§ (1) A helyi védelem célja a település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

(2) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek. Tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

(3) Pécsely község 2. mellékletben megjelölt belterületi területe/i helyi védelemben részesülnek.

5.§ (1) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja, a TAK-ban lehatárolt terület

- a) arculatának, telekhálózatának, telekszerkezetének, beépítésének megtartása
- b) kialakult épületállomány védelme
- c) településszerkezet, táji környezet, településkarakter és egyéb helyi adottságok védelme

(2) A község e rendelet 1. mellékletben megjelölt területe/i településképi szempontból meghatározó területnek minősülnek.

(3) A fejezet hatálya kiterjed Pécsely község közigazgatási területén védetté nyilvánított, illetve védetté nyilvánítani tervezett értékekre.

- (4) A fejezet hatálya kiterjed
- a) Pécsely község közigazgatási területén belül a közterületen, valamint minden egyéb ingatlanon, építményen elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő reklámhordozókra függetlenül azok tartalmától és anyagától.
 - b) minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, akik vagy akiknek érdekében a község területén reklámhordozókat helyeznek el, illetve akinek az ingatlanán, építményén reklámhordozó kerül elhelyezésre.
- (5) Nem terjed ki a fejezet hatálya az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységekre.

II. Fejezet

A településképi védelmi elemei

3. Településképi szempontból meghatározó területek

6. § (1) Településképi szempontból meghatározó területek:
- 1. Az egykori Nagypécsely településrész területe / a Fő utca mindkét oldala; a Vásártér utca 310 -316; 318 hrsz.-ú ingatlanai/
 - 2. Az egykori Nemespécsely településrész területe / A Templom utca mindkét oldala, a közök területei, a Hosszú utca, a Református templom területe /
 - 3. Az új falurész / Az Vásártér utca keleti oldala, a Balatoni út keleti oldala, az Iskola utca déli oldala; az Általános Iskola területe , a gazdasági terület és a Zádor vendéglő területe /
 - 4. Külterület: Az egykori Kis – Pécsely puszta / ma Klára - puszta területe /
 - 5. Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe / Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)/

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

- 7.§ (1) A helyi értékvédelem feladatai: a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
- a) településszerkezetek,
 - b) épületegyüttesek,
 - c) épületek és épületrészek, építmények,
 - d) utcaképek és látványok,
 - e) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása,
 - f) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,

- g) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Pécsely község Önkormányzatának Képviselő-testülete a megóvandó épített értékeit helyi védettség alá helyezi.
- (3) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény.
- (4) A II. Fejezet alkalmazása során:
- a) **eredeti állapot:** az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéknek határoztak meg.
 - b) **területi védelem:** e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településkép, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
 - c) **helyi 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-ipariagrár 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.
 - d) **helyi 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.
 - e) **helyi védett értékek károsodása:** minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
 - f) **helyi védett műtárgy:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, e) és f) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
 - g) **helyi védett településkarakter:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészet jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
 - h) **helyi védett településkép:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, sziluetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.
 - i) **helyi védett településszerkezet:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

8.§ (1) A helyi védettség alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselő- testület rendelettel dönt.

(2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, erre településrendezési tervművet vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.

(3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:

- a) a védendő érték megnevezését,
- b) pontos hely megjelölést (utca, házszám, helyrajzi szám, épület- illetve telekrész),
- c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók),
- d) a kezdeményezés indoklását.

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

- a) a döntést előkészítő települési főépítész szakmai véleményét,
- b) indokolt esetben – amennyiben a védelem megalapozottsága nem egyértelmű - a védendő érték jellegétől függően a témában jogosultsággal rendelkező szakértő/k véleményét.

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

10.§ (1) A helyi védettség alá helyezési illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket a helyben szokásos módon közzététellel értesíteni kell. Egyedi értékekre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban is kézbesíteni kell. A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.

(2) A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntés megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni. A közzé tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.

A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az érdekelteket;
- b) a helyi védettség kezdeményezőjét,
- c) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,
- d) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
- e) az illetékes Földhivatalt,
- f) az illetékes építésügyi hatóságot,
- g) területi védelemnél az érdekelt közműveket,
- h) Helytörténeti Gyűjteményt.

(3) A helyi védelmet a Szabályozási Tervben fel kell tüntetni és a Helyi Építési Szabályzatban erre utalni kell.

(4) Védett építmény bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság esetén, a védettség megszüntetését követően kerülhet sor. A bontási dokumentáció egypéldányát meg kell küldeni a Helytörténeti Gyűjtemény számára.

5. A területi védelem meghatározása

11.§ (1) A helyi területi védelem alatt álló területek meghatározását 2. melléklet tartalmazza.

- (2) A területi védelem az 1) bekezdésben meghatározott területeken
- a) a településszerkezet,
 - b) a telekstruktúra,
 - c) az utcavonal-vezetés,
 - d) az utcakép vagy utcakép részlet,
 - e) a település- és tájkarakter elemek megőrzésére, értékővő fenntartására és fejlesztésére irányulhat.

12.§ (1) A helyi egyedi védelem a település jellegzetes, értékes illetve hagyományt őrző építészeti arculat, településkarakterét meghatározó, az 1) bekezdés szerint meghatározott

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

(2) A helyi egyedi védelem az érintett földrészlet, telek egészére vagy részére az 1) bekezdésben meghatározottak szerint terjed ki.

(3) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.

6. A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása

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

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

14.§ (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást nyújthat.

(2) A támogatás mértékét a Képviselő-testület évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

(3) A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között - a Képviselő-testület állapítja meg.

(4) A támogatás nyújtásának feltétele:

- a) A védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja, karbantartja, azt neki felrőható módon nem károsítja,
- b) a karbantartással és az építéssel összefüggő hatósági előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja.

- (5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

7. A védett értékek nyilvántartása

- 15.§ (1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez a település honlapján: pecsely.hu
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a) a védett érték megnevezését,
 - b) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 - c) a helyszínrajzot,
 - d) a rendeltetés és használati mód megnevezését,
 - e) az eredeti tervdokumentáció másolatát, ha az rendelkezésre áll,
 - f) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi előterjesztés és döntés másolatát, a védettségi kategória meghatározását,
 - g) a védett érték felmérési terveit, amennyiben beszerezhetők, illetve előállíthatók,
 - h) a védett érték fotódokumentációját,
 - i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),
 - j) minden egyéb adatot, amelyet a megőrzendő érték szempontjából a védelemmel összefüggésben a nyilvántartást vezető indokoltnak tart.
- (3) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik a főépítész közreműködésével.
- (4) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt - annak értékeit nem sértő módon - az e célra rendszeresített egységes táblával kell megjelölni. A tábla szövege: „Helyi építészeti emlék” „Pécsely község Önkormányzat védetté nyilvánította.. ..(évszám)”
- (5) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

8. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások

- 16.§ (1) A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
- (2) Az új építményeket a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (3) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, illetve olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.
- (4) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.

- (5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épületparamétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, tömegvázlattal igazolni kell.
- (6) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése csak a szakmai konzultáció pozitív minősítése alapján lehetséges.

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

- 17.§ (1) Új építményeket, valamint meglévő építmények átalakítását a község meglévő építészeti és környezeti értékeihez igazodva kell megvalósítani. Az új építményeket a településképi, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.
- (2) Kialakult beépítésű telektömbben új épület vagy épületrész elhelyezésénél az előoldal- és hátsó kert, tetőidom tömegformájának megtervezésénél a környezetében kialakult állapotot kell figyelembe venni, a HÉSZ-ben előírt méretein, kialakításán csak a terület építészeti karakterének megőrzése és védelme érdekében szabad változtatni, amennyiben igazolható, hogy az így létrejött beépítésnek az adott telektömbben a TAK-ban rögzített településképi értékű hagyománya van.
- (3) Törekedni kell az épületek külső felületeinek meghatározásakor az egyes anyagokra jellemző természetes hatású színek használatára, kerülni kell a nagy felületeken megjelenő, rikító, a településképi bántóan harsányan megjelenő építészeti- és színezési megoldásokat.
- (4) Pécsely község közigazgatási területén mobilházat, faházat, konténer típusú építményt elhelyezni nem lehet.

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

- 18.§ (1) Belterületen a harmonikus településképi kialakítása érdekében az alábbiakat kell figyelembe venni:
- a) a területen 1m-nél nagyobb terepalakítás – feltöltés, bevágás – nem készíthető
 - b) az épületek tömegformálásánál kialakult beépítés esetében az illeszkedés szabályait betartva, a védett értékeket hordozó épített örökség tiszteletben tartása mellett lehet új építményt építeni, vagy a meglévőt felújítani, átalakítani, bővíteni,
 - c) új beépítés esetén a területre meghatározott övezeti előírásokat betartva mértéktartó tömegformálással helyezhető el építmény,
 - d) az épületek anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos építőanyagok alkalmazására,

- e) az épületek a kialakult állapotra vonatkozó eseteket kivéve meghatározóan, a beépítettség 80 %-át meghaladó mértékben magastetővel építhetők,
- f) a magastető hajlásszöge 30-45 fok,
- g) az épületek magastetős tetőfelületein az adott tetősík legfeljebb 20%-a bontható meg tetőfelépítménnyel, tetősíklakkal, bevilágító felülettel vagy egyéb a tetőfedő anyagtól eltérő anyagú felületrésszel,
- h) a magastetőn alkalmazható tetőfedő anyag cserép, betoncserép vagy természetes alapanyagú pikkelyes tetőfedő anyag (pala), homokszórt fémlemez.
- i) a tetőfedő anyag színe a természetben fellelhető vagy hagyományos égetett eljárással készülő tetőfedő anyag színével harmonizáló színű tetőfedő anyag lehet,
- j) az épületeken alkalmazható fémlemez fedés, illetve bádogos szerkezetek színe illeszkedjen a tetőfedő anyag színéhez.
- k) A közterület felőli telekhatáron tömör és áttört kerítés egyaránt létesíthető telektömbönként illetve utcaszakaszonként lehetőleg az utcában kialakult állapothoz, illetve a települési hagyományokhoz illeszkedő egységes módon
- l) A települési hagyományokhoz illeszkedő kerítés: 25x25cm (30x30cm) vagy 38x38cm (40x40cm) pillérméretű, vastag tömör, 60 cm magas lábazat fölött lécbetétes vagy kovácsoltvas kerítés mezőkkel. A kerítésmezőhöz hasonló módon kialakított kétszárnyú fa vagy kovácsoltvas kapu, a kapu két oldalán legalább 40x40 cm keresztmetszetű pillérrel készül, vakolt kivitelben. Az 1,80-2,00m magas kerítésmezőnél kb. 30 cm-el magasabbra épül a pillér. A kerítésfalat és a kapupillért, kerítéspilléreket beton, vagy műkö fedkö fedi.
- m) Lakóterületen kerítés természetes anyagokból (fa, terméskő, homlokzati tégl, kovácsoltvas) épüljön. Kerítésmező utca és a szomszéd felől az előző pontban leírt kerítés építését kivéve 2,00 m-nél magasabb nem lehet.
- n) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen belül kerítés kizárólag településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően építhető.
- o) Telken belül az egyes külön használatú telekrészek maximum 1,50 m magas drótfonatos kerítéssel vagy élősövénnel választhatók el. Telken belül egyéb más kerítés nem létesíthető.
- p) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében kizárólag az épület, építmény védettségét megalapozó építéskori állapothoz igazodóan lehet anyagokat felhasználni. Az épület védett értékeit, meghatározó eredeti nyíláshelyeit és arányait, építészeti karaktert hordozó elemeit meg kell ővni, illetve helyre kell állítani. Új, kortárs építőanyagok használata oly mértékben megengedett, hogy azok az eredeti arculatot meghatározóan ne változtassák meg. Az alkalmazott tetőfedő anyagok felülete a 2 cm hullámméretet nem haladhatja meg.
- q) Helyi védettség alatt álló épületen a védettség tárgyát képező tömegformálás, homlokzat, épületszerkezet, építészeti részlet áll kizárólagos védelem alatt. Minden a védettség szempontjából nem

meghatározó szerkezet, anyaghasználat meg szüntethető, elbontható, illetve átépíthető.

- r) Helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen belül végzett építési, környezet alakítási tevékenység esetében illeszkedni kell a területre jellemző telekstruktúrához, tömegformáláshoz, építészeti részletképzéshez és anyaghasználathoz.
- s) Műemléki vagy helyi védettség alatt álló ingatlanon, helyi értékvédelmi területen, valamint "műemléki környezet határa, területe" jelkulccsal jelölt területen az épület minden meghatározó, illetve védettséget élvező homlokzatán, egyéb ingatlanok esetében az épület utcai homlokzatán, tetőfelületén napkollektor, napelem, parabolaantenna, klímaberendezés kültéri egysége, szerelt fém kémény, szélkerék nem helyezhető el.

11. Melléképületek kialakítása

- 19.§ (1) Lábon álló kerti tető, és épületnek nem minősülő kerti építmény fa szerkezetből, natúr színű cserépfedéssel, magastetős kialakítással készülhet.
- (2) Nyitott gépkocsi beálló kivételével melléképület utcáról nem nyílhat.
- (3) Melléképület homlokzatát hagyományos rakott kő és vakolt felülettel kell készíteni. A fa, fém homlokzati burkolás nem megengedett.

12. Növényzet, növénytelepítés

- 20.§ (1) Kötelező a tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása.
- (2) Magánszemélyek közterületi növénytelepítést kizárólag tulajdonosi hozzájárulás alapján végezhetnek. A tulajdonosi hozzájárulást kertész szakember szakmai véleménye alapján a polgármester adja ki. A szakmai vélemény a településrész stílusa, hangulata, a közlekedés biztonsága, a közművek elhelyezkedése, fenntartási és ökológiai szempontok alapján készül.

13. Mezőgazdasági területekre vonatkozó épületek formálása, anyaghasználat, kerítések

- 21.§ (1) Beépítésre nem szánt területeken, kerítés, kizárólag fából, cserjesávval takart drótfonatból lábazat nélküli vadvédelmi kerítés létesíthető. Tömör kerítés mezőgazdasági területeken és erdőterületen nem alakítható ki.

14. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

- 22.§ (1) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból beépített és beépítésre szánt területen új (120kV-os nagyfeszültségű, közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamos-energia ellátási hálózatot építeni, meglévő hálózat átépítésével járó rekonstrukciót végezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.

- (2) A nem használt, felhagyott légvezetéseket és tartóelemeiket a szolgáltatónak, vagy a vezeték tulajdonosának az oszlopsorokról el kell távolítani, valamint az épületekhez való becsatlakozást el kell bontani.
- (3) Új közműkiépítéseknél a kisfeszültségű erőátviteli- és közvilágítási hálózatokat föld alatt kell kiépíteni.
- (4) Gazdasági területeken kívül önálló antennatartó szerkezet (torony) nem építhető

15. Információs kiegészítő elemek elhelyezésére vonatkozó egyedi építészeti követelmények

- 23.§ (1) Az információs kiegészítő elemek (cégér, cégfelirat, üzletfelirat, címtábla, névtábla) méretének kialakításának, anyaghasználatának az épület, építmény karakteréhez, tagozataihoz, színezéséhez, arányrendszeréhez igazodónak kell lenni.
- (2) Egy építményen, épületen megjelenő több információs kiegészítő elem anyaghasználatának, méretének kialakításának egymással összhangban kell lenniük.
- (3) Az információs kiegészítő elemek még csak részben sem takarhatják az épület nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját és egyéb meghatározó építészeti elemét.
- 24.§ (1) A rendelet 5.§ (3) pontjában meghatározott 1; 2; 3 számú lehatárolt helyi védettségre javasolt területeken és azok épületeinek és építményeinek, homlokzatán cégtábla, címtábla, cégér az alábbiak szerint helyezhető el, illetve alakítható ki:
- 1. portál, vagy kirakat erre a célra kialakított felirat mezőjén önálló betű és logó, ragasztva, vagy a háttértől eltartottan felerősítve, igény esetén élben, háttérből, vagy kívülről derítő fénnel megvilágítva,
 - 1.1 festett, polistírol, öntött, anyagában színezett műanyag,
 - 1.2 fa, festett gipsz, kerámia,
 - 1.3 festett fém, rozsdamentes acél, réz, szálcsiszolt alumínium,
 - 1.4 natúr, savmart, pasztellszínű edzett üveg anyagokból.

III. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó településképi követelmények

16. Az egykori Nagypécsely településrész területe

- 25.§ (1) A területet helyi értékvédelem alá kell helyezni.
- (2) Épület újraépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet.

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

- a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti oldalhatáros beépítés követendő,
- b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek tovább osztása nem támogatható
- c) az előkert mélysége illeszkedje a kialakult állapothoz
- d) az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, tetőhajlás 40-45 fok
- e) tetőfedő anyagként nád, vörös, vöröses barna kerámiaacserép, homokszórt fémlemez alkalmazható. Betonacserép, hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindely fedés nem készülhet
- f) az épület utcafronti maximális szélessége 8,5 m,
- g) a homlokzat színezése fehér, világos szürke, más színeket egyeztetni

kell

a főépítésszel

- h) az épület utcafrontján garázskapu nem létesíthető,
- i) nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott
- j) vékony burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,
- k) tetőfelépítmény, bonyolult tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
- l) homlokzatból kinyúló előtető nem megengedett, helyette tornác ajánlott,
- m) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,
- n) Az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen történelmileg kialakult „bástyás” rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek választják el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.
- o) Az utcafronti kerítés tömören kőből készülhet, de ekkor felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövénnyel kell fedni.
- p) A területen kerítés előre gyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.
- q) Szabadon álló és oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz igazodjon
- r) Épület újraépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- s) a régi, a XIX. századi térkép alapján beazonosítható, megmaradt épületek helyükön újítandók fel, bontásuk esetén teljes, megfelelő dokumentálásuk szükséges. Elbontásuk után az új épület az előzővel azonos helyen és méretben a helyi építési hagyományoknak megfelelően kell felépülni.
- t) szerelt kémény a területen nem létesíthető

(5) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, tetőtérbeépítés csak

a tető tömegén belül, az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet.

- (6) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől hagyományos, faanyagúak lehetnek, ettől eltérő esetben főépítési egyeztetés szükséges.
- (7) Tagozatos, díszítések, falazott, húzott párkányok javításakor és felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.
- (8) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.
- (9) A közterületek kialakítása, átépítése, felújítása során törekedni kell a pihenőhelyek komfortos kialakítására (növényzet, árnyék, víz biztosítása), ezzel is növelve a közterületek megtartó erejét.

17. Az egykori Nemespécse településrész területe

26.§ (1) A területet helyi értékvédelem alá kell helyezni.

- (2) Épület újraépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
- (3) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, az eredetitől eltérő, tetősíkból kiugró tetőfelépítmény nem készíthető, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet.
- (4) A helyi területi értékvédelemre vonatkozó 18.§ (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
 - a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti oldalhatáros beépítés követendő,
 - b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek tovább osztása nem támogatható
 - c) az előkert mélysége illeszkedje a kialakult állapothoz
 - d) az épület jellemző tetőidoma merőleges legyen az utca vonalára, tetőhajlás 40-45 fok
 - e) tetőfedő anyagként nád, vörös, vöröses barna kerámiacserép, alkalmazható. Betoncserép, hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindeley fedés nem készülhet
 - f) az épület utcafronti maximális szélessége 8,5 m,
 - g) homlokzat színezése, fehér és világos szürke ettől eltérő színezést a főépítésszel egyeztetni kell.
 - h) az épület utcafrontján garázskapu nem létesíthető,

- i) nyílászáró színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott
 - j) vékony burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,
 - k) tetőfelépítmény, bonyolult tetőszerkezet kialakítása nem megengedett,
 - l) homlokzatról kinyúló előtető nem megengedett, helyette tornác ajánlott,
 - m) utcafronti kerítés nem lehet fémoszlopos, drótháló, drótfonat, nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,
 - n) az utcafronti kerítések építésénél, felújításánál figyelembe kell venni a területen történelmileg kialakult „bástyás” rendszert, miszerint a kerítés mezőket egymástól falazott pillérek választják el. Jellemzően a nagykapu a kiskapu mellé kerüljön, széleiken, és közöttük választó pillérekkel. A pillérek fedkövel zárulnak.
 - o) a kerítés tömören kőből készülhet, ha felületét legalább 50%-ban örökzöld futónövény fedi.
 - p) a területen kerítés, előre gyártott beton és fémkerítéselemből nem készülhet.
 - q) szabadon álló és oldalhatáron álló új beépítés esetén az előkert mérete a tömb érintett utcai oldalán kialakult jellemző állapothoz igazodjon
 - r) épület újraépítése esetén meg kell tartani az eredeti beépítési módot, utcai beépítési síkot, igazodni kell a szomszédos épületek tömegéhez, épületmagasságához, tetőidomához, a területre jellemző hagyományos anyaghasználathoz, homlokzati felületképzéshez, színezéshez.
 - s) a régi, a XIX. századi térkép alapján beazonosítható, megmaradt épületek helyükön újítandók fel, bontásuk esetén teljes, megfelelő dokumentálásuk szükséges. Elbontásuk után az új épület az előzővel azonos helyen és méretben a helyi építési hagyományoknak megfelelően kell felépülni.
 - t) a területen szerelt kémény nem készülhet
- (5) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat meg kell őrizni, tetőtérbeépítés csak a tető tömegén belül, az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, tetősíkban fekvő, egyedi bevilágító megoldással történhet.
- (6) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók utcai homlokzati megjelenés felől csak hagyományos, faanyagúak lehetnek.
- (7) Tagozatos, díszítések, falazott, húzott párkányok javításakor és felújításakor az építészeti tagozatok, homlokzati felületek helyreállítása, javítása, színezése csak az eredeti megjelenéssel azonosan, az eredeti anyagokkal és építési megoldásokkal kompatibilis módon készülhet.
- (8) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.
- (9) A közterületek kialakítása, átépítése, felújítása során törekedni kell a pihenőhelyek komfortos kialakítására (növényzet, árnyék, víz biztosítása), ezzel is növelve a közterületek megtartó erejét.

18. Az új falurész

- 27.§ (1) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az eredeti épülettömeg homlokzatát is fel kell újítani. A tetőtérbeépítés az épület tetőzetének településképi látványát előnytelenül nem megbontó, egyedi bevilágító megoldással történhet.
- (2) A 18.§ (1) bekezdésben megfogalmazott általános szabályokon felül az alábbi előírások betartása kötelező:
- a) új épület építése esetén a környezetnek megfelelő, kialakult állapot szerinti oldalhatáros beépítés követendő
 - b) a meglévő telekformák megőrzendők, a telkek tovább osztása, nem támogatható
 - c) az előkert mélysége illeszkedjen a területen kialakult állapothoz
 - d) a lakóépületek jellemző tetőidoma illeszkedjen a jobb és baloldali 2-2 telken kialakult állapothoz. Tetőhajlás 35-40°
 - e) pasztel színű vakolt homlokzat, a TAK ajánlást figyelembe vételével
 - f) nyílászáró anyaga fa, vagy fahatású műanyag, színezése természetes, natúr fa, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színek (fehér, zöld, barna ill. a szürke árnyalatai), az ablakok külső árnyékolására a spaletta, vagy zsalugáter ajánlott, redőnyszekrényt, zsaluziát csak rejtett tokos kivitelben, a nyílászáróval azonos színben lehet alkalmazni,
 - i) vékony burkolólapok vagy hasított kő alkalmazása lábazatként, vagy az ablakok körül nem megengedett,
 - k) tetőfelépítmény, bonyolult tetőszerkezet kialakítása nem megengedett, tetőfedő anyagként kerámiaacserép, betonacserép, természetes pala, homokszórt fémlemez alkalmazható, hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindely fedés nem készülhet
 - k) utcafronti kerítés nem lehet nagytáblás fémlemez- vagy műanyagbetétes,
 - l) a területen kerítés, előregyártott betonelemből vakoltan készülhet.
 - m) az állattartó építmények és egyéb melléképületek, a főépület vonalában, azzal azonos építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.
 - n) A homlokzati felületek anyagai lehetnek téglá, fa, kő, a vakolat pasztell földszínekben, harsány és telt színek nem alkalmazhatók.
- (4) Meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése során az építéskori állapotokat, arányokat, homlokzati megoldásokat, tetőformákat lehetőség szerint korszerűsíteni kell. A munkákat követően a homlokzatot egységes felületi megjelenítéssel kell ellátni.
- (5) Az új, vagy cserére szoruló nyílászárók fából és műanyagból egyaránt készülhetnek.
- (6) Napelem az épületek közterület és utca felőli tetőfelületein nem helyezhető el.
- (7) Az utca, közterület felőli kerítésszakaszok, kapuk kizárólag a környezetre jellemző, hagyományos megjelenéssel és anyaghasználattal, vakolt téglá felülettel, lábazattal, fa, vagy acél anyagú, áttört betétekkel, kapuzattal készülhetnek, legfeljebb 180 cm-es magassággal, telekhatáron elhelyezve.
- (8) A településközponti övezetben új építések esetén törekedni kell a karakteres (jellegzetes) falusi településközponti léptéket megtartó tagolt tömeg- és

homlokzatalakítású, a faluközpont jelleget erősítő, komplex szemléletű építészeti megoldásokra.

- (9) A közterületek kialakítása, átépítése, felújítása során törekedni kell a pihenőhelyek komfortos kialakítására (növényzet, árnyék, víz biztosítása), ezzel is növelve a közterületek megtartó erejét.

19. Külterület: Az egykori Kis – Pécsely puszta / ma Klára - puszta területe /

- 28.§ (1) Általános elvárás, hogy az új gazdasági épületek építészeti igényességgel, műszaki megoldásokkal és jó minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készüljenek. Kialakításukban, anyaghasználatukban alkalmazkodjanak a már meglévő épületekhez
- (2) Előregyártott csarnokszerkezet nem alkalmazható. Az épületek homlokzati felületképzése vakolat legyen. Fém homlokzati burkolat nem készülhet.
- (3) A 12 méternél hosszabb épületek homlokzatait építészeti eszközökkel tagolni kell.
- (4) Az épületeken kötelező a cégtáblák, cégérek, reklámok, logók helyének, színének megtervezése.
- (5) Kötelező a kerítések 70 %-os átláthatóságának biztosítása.
- (6) Az épületek nagy homogén homlokzati felületeit építészeti eszközökkel (előtetőkkel, negatív vagy pozitív tagozatokkal, anyagválasztással, különböző textúrákkal) oldani kell. A tetőkön esetleg megjelenő gépészeti berendezéseket ráccsal, lamellákkal stb. takarni kell.
- (7) Létesítményenként 1 db fényreklám, 1 db legfeljebb 12 m magas önálló reklámhordozó és legfeljebb 3 db, 6 méternél nem magasabb zászlótartó helyezhető el.
- (8) A kastély ingatlanán kizárólag a kastély stílusához igazodó melléképületek építhetők.

20. A történelmi szőlőhegyek területe

- 29.§ (1) Az övezet területén az épületek, építmények kizárólag tájba illő szerkezettel, anyaghasználattal, színezéssel alakíthatók ki.
- (2) Kötelező az épületek terepre illesztése az eredeti terepviszonyok minél teljesebb megtartásával.
- (3) A létesítendő épületek a helyi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő, gazdagító építmények legyenek, művelt telken, épületek az alábbi feltételekkel helyezhetők el, újíthatók fel:
- a) a beépítési mód szabadonálló,
 - b) a homlokzatmagasság legfeljebb 4 m, a épületmagasság legfeljebb 4,0 m,
 - c) az épületek a helyi hagyományoknak megfelelően hossztengelyükkel a szintvonalakra merőlegesen helyezhetők el,

- d) az épületek kizárólag állandó jellegű téglá, ill. kőfalazatú épületként építhetők, vakolt, vagy kő homlokzati felülettel
- e) faház, és faanyagú épület a területen nem helyezhető el,
- f) a tető hajlásszöge 35-45 fok közötti lehet, tetőfedő anyagként kerámia cserép, alkalmazható, hullámpala, hullámlemez és bitumenes zsindely fedés nem készülhet

(4) Kerítés kizárólag az épületek körül, drótfonattal átszőtt sövény formájában létesíthető.

- g) Az építmények építészeti igényességű műszaki megoldásokkal és minőségben (anyaghasználat, kidolgozottság, homlokzati és tető kialakítás, megjelenés) készülhetnek.

IV. Fejezet

Reklámok és reklámhordozók elhelyezésére vonatkozó előírások

21. Általános előírások

30.§

E Fejezet alkalmazásában:

- a) *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégernek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.
- b) *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
- c) *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
- d) *egyedi tájékoztató tábla*: olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;
- e) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségeivel közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
- f) *közterület*:
 - közhasználatra szolgáló minden olyan önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván,
 - az egyéb földrészlet és építmény közhasználatra, illetve gyalogos forgalom részére átadott része, valamint
 - az ingatlan-nyilvántartási megnevezéstől függetlenül minden más önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) beépítetlen földrészlet, illetve az önkormányzati tulajdonú (résztulajdonú) ingatlanok beépítetlen része. E tekintetben nem minősül beépítésnek az ingatlanon lévő kerítés.

22. A reklámokra és reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

- 31.§ (1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a helyi építési szabályzat, és e rendelet betartásával végezhető.
Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.
- (2) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak információs berendezésen lehetséges.
- (3) Hirdetőtábla hát- vagy előfalának felhasználásával, egyedileg kialakított zárt üvegvitrinben helyezhető el hirdetés, a vitrin méretéhez igazodó méretben.
- (4) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, üvegvitrinben helyezhető el csak a hirdetés. A pavilon homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.
- (5) Információs vagy más célú berendezés (a továbbiakban: információs hirdető berendezés) közérdeket szolgáló, 1/3 részben önkormányzati közcélú információt átadó, 2/3 részben adott cégre vagy tevékenységre figyelmet felhívó, tájékoztató, felület vagy berendezés lehet, ezen belül:
- a) hirdető tábla,
 - b) egyedi tájékoztató tábla.
- (6) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen – max.2m² – kizárólag csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.
- (7) A közművelődési célú hirdetőoszlopok, információs hirdető berendezések, állítása esetén a településképi illeszkedést látványtervvel kell igazolni.
- (8) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következő hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el maximum 1,5 m² nagyságban:
- a) cégtábla,
 - b) cégér,
 - c) címtábla,
 - d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.
- (9) A (8) bekezdésben felsoroltakon felül reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.
- (10) A település védett területein reklám, reklámfelület nem létesíthető.
- (11) Utas várón, valamint információs vagy más célú berendezésen összesen egy darab, annak legfeljebb egy oldalán, maximum 2,0 m² felületén lehet reklámot elhelyezni, azt ragasztás útján nem lehet rögzíteni. Építési reklámot csak építési állványzatra lehet feltenni, kizárólag az építés ideje alatt.

- (12) A temetők 20m-es környezetében reklámot, hirdetőtáblát, valamint köztárgyak (szobor, emlékmű, stb.) csak a kegyeleti méltóság tiszteletben tartásával helyezhetők el.
- (13) A temetők területén tilos bármilyen reklám és hirdető-berendezés elhelyezése, kivéve – az erre a célra kijelölt helyen – a temetkezési szolgáltatásokra utalókat.
- 32.§ (1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.
- (2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.
- (3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

23. Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok

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

24. Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén

- 34.§ (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel - kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés(cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közművelődési intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, illetve a településképi környezethez.

25. A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai

- 35.§ (1) Közterületen információs hirdető-berendezést - függetlenül annak méretétől és szerkezetétől - a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.
- (2) Legfeljebb 10 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető: védett területeken kívül, kereskedelmi és gazdasági övezetek közterületén.
 - (4) Legfeljebb 1,5 m² nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés az alábbi helyeken létesíthető: védett területeken kívül, valamennyi építési övezetben.
 - (4) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

V.Fejezet

Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

26. Általános előírások

- 36.§ (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglevő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, új energiaellátási elektronikus hírközlési hálózatokat a meglevő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
 - (3) Új elektronikus hírközlési hálózatokat beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben,
 - b) településközpontban,
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában,
 - d) területgazdálkodási igény miatt (pl. közlekedés célú területbővítési igény miatt),
 - e) helyi védettségű területen,
 - f) közparkokban csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető

27. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

28. Egyedi előírások

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

VI. Fejezet
Településkép-értékesítési eszközök
29. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás

- 39.§ (1) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.
- (2) A tájékoztató iránti kérelem - a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával - papír alapon vagy digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.
- (3) A tájékoztató - a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló - szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni
- a) a kötelező (a településrendezési eszköz, településképi rendelet előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),
 - b) az irányadó (arculati kézikönyv ajánlásai), valamint
 - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos) tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.
- (4) A tájékoztatóban szereplő irányadó szabályozási elemektől, településképi előírásoktól, ajánlásoktól, illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervezőnek a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (5) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) - az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve -, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (6) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen
- a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát,
 - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét
- (7) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (8) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.
- 40.§ (1) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.

- (2) A tájékoztatók nyilvántartásáról gondoskodni kell.
- (3) A tájékoztatót az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.
- (4) A tájékoztatók nyilvántartásáról gondoskodni kell.

30. A szakmai konzultáció

- 41.§ (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településképi-védelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
- a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
 - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
 - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
- (3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:
- a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
 - b) pasztell színektől eltérő homlokzati szín,
 - c) lakó és üdülő épület lapostetős kialakítása esetén.
- 42.§ (1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető vagy az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (4) A dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (pdf. formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie a főépítésznek.
- 43.§ (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (2) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a főépítész szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet - ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) - meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt - változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel - ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek és a tervezőnek.

- (3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (4) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz - azonosítható módon -tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról gondoskodni kell.

VII. Fejezet

Településképi véleményezési eljárás

31. Általános szabályok

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

32. A településképi véleményezési eljárás szabályai

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

33. A településképi vélemény kialakításának szempontjai

- 46.§ (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
 - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
 - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
 - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága, a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) földszinti alaprajz - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
 - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
 - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - d) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
 - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - f) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,

- g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

VIII. Fejezet

Településképi bejelentési eljárás

34. Általános szabályok

- 47.§ (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
 - b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének,
 - c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.
- (2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági eljárásokra vonatkozó jogszabály szerint nem építési engedély köteles építési munkák közül
- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása,
 - b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása esetén,
 - c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) - 6,0 m-t meg nem haladó magasságú - égéstermék-elvezető kémény építése esetén,
 - d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
 - e) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
 - f) nettó 20,0 m² alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
 - g) nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,
 - h) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,
 - i) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m² alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot,
 - j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve elhelyezése esetén, ha

- annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t,
- k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t, l) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény
 - m) növénytermesztésre szolgáló üvegház vagy fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, n) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m³ vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
 - o) közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén,
 - p) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületről látható terasz létesítése esetén,
 - q) napenergia-kollektor, szellőző-, illetve klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése esetén,
 - r) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése esetén,
 - s) utasváró fülke,
 - t) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg,
 - u) közterületen filmforgatáshoz kapcsolódó építmény építése.

35. A településképi bejelentési eljárás szabályai

- 48.§ (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.
- 49.§ (1) Polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.
- (2) A 47. § (1) szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,
- a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,
 - b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését főépítész igazolja,
 - c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.

- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és - a megtiltás indokainak ismertetése mellett - figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés
- a) nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek,
 - b) a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképhez,
 - c) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

36. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai

- 50.§ (1) A 47.§(1) szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
 - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
 - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
 - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
 - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
 - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
 - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
 - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
 - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,

- c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
 - d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
 - e) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei -megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.
- (4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.
- (5) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének - részleges vagy teljes - megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat
- a) telephely engedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé,
 - b) a korábbi rendeltetéshez képest környezetvédelmi (elsősorban zaj- és légszennyezési) szempontból kedvezőtlenebb helyzetet teremthet,
 - c) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat, illetve
 - d) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek és/vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
 - e) érinti a közterület kialakítását, illetve a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
 - f) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, illetve kerékpáros forgalmát, azok biztonságát veszélyeztetheti.
- (6) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó határozat 6 hónapig érvényes.
- a) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.
 - b) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

IX. Fejezet

Településképi kötelezés

37. Általános szabályok

- 51.§ (1) A polgármester településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a helyi építési szabályzatban, illetve e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.
- (2) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le:
- a) a településképi véleményezési, illetve bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,
 - b) a településképi véleményezési, illetve bejelentési döntést megelőzően megkezdett tevékenység,
 - c) a településképi bejelentés elmulasztása,

- d) a szakmai konzultáción megfogalmazott településkép-védelmével kapcsolatos elvárások be nem tartása,
- e) zöldfelületi mutató be nem tartása,
- f) szabályozási tervlapon jelölt védő zöldsáv megvalósításának elmulasztása esetén.

(3) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le továbbá:

- a) ha a helyi védelem alatt álló építmény, épület, műtárgy és ezek környezete műszaki, esztétikai állapota nem megfelelő vagy használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat, illetve e rendelet előírásainak,

(4) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytat le a településkép védelme érdekében, ha:

- a) a természetes terepviszonyok nem megengedett mértékű megváltoztatása, az építmény telepítése, terepre illesztése nem e rendelete előírásai szerint történt/az építmény külső megjelenése (tömege, homlokzata, tetőzete, színezése...) a településképet lerontja, nem felel meg e rendelet előírásainak és a településképi arculati kézikönyvben ajánlottaknak,
- b) az utcafronti épület elhanyagolt állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezetek, színezése lekopott,
- c) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg.
- d) településképet rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés, murália megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha
 - da) azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg e rendeletben meghatározott szabályoknak,
 - db) különösen, ha műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő,
 - dc) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
 - dd) nem illeszkedik a településképhez, és a jellemző település képi látványban idegen elemként jelenik meg,
 - de) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
 - df) harsány színeivel, nagy méretével kirívó, feltűnő módon jelenik meg a településképhez;
- e) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják
- f) a növénybeültetés során nem tartották be e rendelet előírásait.

(4) A településképi kötelezési eljárás hivatalból, és kérelemre indul.

(5) A polgármester a településképi kötelezési eljárást a közigazgatási hatósági eljárásról és szolgáltatásról szóló 2004. évi CXL. törvény szabályai szerint folytatja le.

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

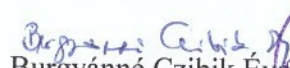
(7) A településképi kötelezés keretében a településképet rontó reklámok, cégek megszüntetése, átalakítása, az építmény, építményrész felújítása, átalakítása, helyreállítása vagy elbontása, növényzettelepítés vagy az elpusztult növényzet pótlása rendelhető el.

38. A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén alkalmazható bírság esetkörei és mértéke

- 52.§ (1) A polgármester a kötelezési eljárás lefolytatása előtt tájékoztatást és felhívást küld a tulajdonosnak.
- (2) A bekezdésében meghatározott esetekben, továbbá a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírsággal sújtható.
- (3) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

X. Fejezet Záró rendelkezések

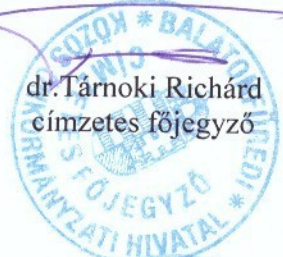
53. § (1) E rendelet 2017.12.23. napon lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követően keletkezett ügyekben kell alkalmazni.


Burgyánné Czibik Éva
Polgármester



Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2017. december 22.


dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző
dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző