

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Kolontár Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2018. augusztus 23 -i ülésére**

**Tárgy: A településképi védelméről szóló rendelet megalkotása**

**Előterjesztő: Tili Károly polgármester**

**Előterjesztést készítette: Szarka Gyula jegyző**

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Törvény) megalkotásával az önkormányzatok több olyan feladatot kaptak, amelyek végrehajtásához a későbbiekben megalkotott kormányrendeletek szolgáltak alapul. Ezen végrehajtási szabályok a 400/2016.(XII.5.) Korm. rendeletben kerültek megfogalmazásra.

A Törvény felhatalmazta az önkormányzatok képviselő-testületét, hogy a településképi rendeletben állapítsák meg

- a településképi követelményeket (amelyek lehetnek területi építészeti, egyedi építészeti és a reklámhordozókra, reklámberendezésekre, cégekre és reklámhordozásra alkalmas egyéb műszaki berendezésre, továbbá az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelmények),
- az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,
- a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra vonatkozó részletes szabályokat,
- azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez kötött – építési tevékenységek körét, amelyek megkezdését településképi véleményezési eljáráshoz köti,
- azon – jogszabályban építésügyi hatósági engedélyhez és az egyszerű bejelentéshez nem kötött – építési tevékenységek, rendeltetésváltoztatások és reklámelhelyezések körét, amelyek megkezdését településképi bejelentési eljáráshoz köti,
- a településképi kötelezettség megszegése és végrehajtása esetén alkalmazható bírság esetköreit, a törvény keretei közötti mértékét, kiszabásának és behajtásának módját,
- a reklámhordozó és reklám elhelyezésére vonatkozó tilalmak és korlátozások alól a törvény által megengedett eltéréseket,
- a helyi önkormányzat illetékességi területén létesíthető reklámhordozók számát, megjelenésük különös formai (műszaki) követelményeit.

A helyi önkormányzatok a törvény rendelkezése alapján 2017. december 31. napjáig voltak kötelesek megalkotni a településképi rendeletet.

A véleményezési eljárás elhúzódásának következtében a rendelet megalkotására határidőben nem volt lehetőség ezért a Veszprém Megyei Kormányhivatal több alkalommal is hozzájárult a rendelet megalkotására biztosított határidő meghosszabbításához.

A településképi rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az egyéb önkormányzati rendeletben szereplő a törvény szerinti településképi követelményeket, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszert, valamint az önkormányzati településképi-érvényesítési eszközöket a törvény erejénél fogva nem lehet alkalmazni.

A helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának

követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeleteteket 2017. december 31. napjáig lehetett alkalmazni.

A Településképi Arculati Kézikönyv elkészítésére, valamint a településképi védelméről szóló rendelet előkészítésére, a szükséges egyeztetések lefolytatására az önkormányzat a Konszenzus Pannónia Zrt.-vel kötött szerződést. A Településképi Arculati Kézikönyvet, mint szemléletformáló dokumentumot az önkormányzat 2017. december hónapban fogadta el.

A Miniszterelnökség és a Lechner Tudásközpont által üzemeltetett egyeztető felületre <http://tak.lechnerkozpont.hu/> a rendelet tervezet feltöltésre került. A véleményezésre jogosultaknak 21 nap állt rendelkezésükre véleményük megküldésére az egyeztető felületre történő feltöltést követően.

A véleményező hatóságok a feltöltött anyagot a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormány rendelet 43/A § (6) bekezdése alapján véleményezték, melyek közül Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész véleményét csatoljuk a rendelet-tervezet mellé.

A településképi rendelet megalkotása során elvégzett előzetes hatásvizsgálatról, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§. (2) bekezdése alapján az alábbiak szerint tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet:

#### A rendeletalkotás

- társadalmi-gazdasági hatása: a rendelet megalkotásával az állampolgárok azt érzékelik, hogy az önkormányzat a magasabb rendű jogszabályok előírásai szerint eleget tesz rendeletalkotási kötelezettségének, jogkövető magatartást folytat.
- költségvetési hatása: nincs
- környezeti, egészségi következményei: negatív következménye nincs,
- adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nem jelentős
- a jogszabály megalkotásának szükségességét indokolják jogszabályi változások
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket biztosítottak.

A településképi rendelet hatályba lépésével a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) településképi előírásai nem alkalmazhatók, a szükséges módosításokat HÉSZ-re vonatkozó külön eljárási szabályok alapján a későbbiekben végre kell hajtani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatását követően döntsön a településképi védelméről szóló rendelet megalkotásáról.

Kolontár, 2018. augusztus 21.

Tili Károly  
polgármester

**Kolontár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2018(... ..) önkormányzati rendelete  
a településkép védelméről**

**(tervezet)**

Kolontár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2.§ (2) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (2)-(3) bekezdésében 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. § (7) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítésének, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságnak, a Miniszterelnökség Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkársága, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, valamint Kolontár Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 7/2017. (VIII.4.) önkormányzati rendeletében felsorolt partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. Értelmező rendelkezések**

**1. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *Antenna*: olyan eszköz, berendezés, vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.
2. *Antennatartó szerkezet*: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezetékek nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
3. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál nagyobb mértékben nem korlátozott.
4. *Cégtábla*: a cég nevét és székhelyét feltüntető tábla.
5. *Címtábla*: az intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.
6. *Fényreklám*: tartószerkezeten elhelyezett, reklám megjelenítésére alkalmas led panel, videófal, monitor.
7. *Hirdető-berendezés*: hirdetések, reklámok elhelyezésére szolgáló, fixen rögzített vagy mozgó, közterületről érzékelhető szerkezet, mely képi, illetve hang effektusok megjelenítésére, valamint információk tárolására is alkalmas.
8. *Hirdetővitrin*: közösségi célú hirdetések elhelyezésére szolgáló, közterületről látható, átlátszó burkolattal ellátott berendezés.
9. *Óriásreklám*: az A0 (841x1189 mm) méretet meghaladó méretű, hirdetések elhelyezésére alkalmas közterületről látható építmény.

10. *Pasztellszín*: a színek világos, kis telítettségű árnyalatai, melyek között előnyben kell részesíteni a meleg árnyalatokat, mint a bézs, narancs, sárga, barna, vörös árnyalatai.
11. *Rikító szín*: nagy telítettségű, élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek.
12. *Tájba illeszkedés*: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza.
13. *Védett érték*: helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, építményrész, egyéb elem.

## **II. Fejezet**

### **A helyi védelem**

#### **2. A helyi védelem célja**

- 2. §** (1) A helyi védelem célja Kolontár Község településképe és történelme szempontjából meghatározó, hagyományt őrző építészeti örökségeinek 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.

#### **3. A helyi védelem fajtái**

- 3. §** (1) A helyi védelem területi vagy egyedi védelem lehet.
- (2) A helyi egyedi védelem a jellegzetes, értékes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert meghatározó valamely
- a) építményre, építményrészletre vagy az alkalmazott anyaghasználatra, tömegformálásra, homlokzati kialakításra,
  - b) táj- és kertépítészeti alkotásra, egyedi tájértékre, növényzetre,
  - c) szoborra, képzőművészeti alkotásra, utcabútorra,
  - d) az a)-c) ponthoz kapcsolódóan az érintett földrészlet, telek egészére vagy egy részére terjedhet ki.
- (3) Az egyedi védelem alatt álló épített értékek listáját a 2. melléklet, az egyedi tájértéknek jelölt képződmények/létesítmények felsorolását a 3. melléklet tartalmazza.

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

- 4. §** (1) A helyi védelem alá helyezést vagy annak megszüntetését bármely természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet - írásban - a polgármesternél kezdeményezheti.
- (2) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.
- (3) A helyi védelem alá helyezésre, valamint a megszüntetésre vonatkozó kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
- a) a védelemre javasolt, ill. a védett érték megnevezését,

- aa) egyedi védelem esetén címét, helyrajzi számát,
  - ab) területi védelem esetén a terület lehatárolását a helyrajzi számok megjelölésével,
  - b) a védelem jellegével kapcsolatos javaslatot,
  - c) a kezdeményezés rövid indokolását,
  - d) a kezdeményező nevét, megnevezését, lakcímét, székhelyét.
- (4) A védelem megszűnik, ha
- a) a helyi védett érték helyrehozhatatlanul megsemmisül,
  - b) a helyi védett érték magasabb jogszabályi védettséget kap, vagy
  - c) ha a Képviselő-testület a helyi védelmet megszünteti.
- (5) A helyi védetté nyilvánításról, annak módosításáról, vagy megszüntetéséről értesíteni kell:
- a) az érintett ingatlan tulajdonosát (tulajdonosait) postai úton,
  - b) műalkotás esetén az élő alkotót, vagy a szerzői jog jogosultját,
  - c) az illetékes építésügyi hatóságot,
  - d) a kezdeményezőket.

**5. §** A helyi védelem alá helyezést elrendelő, vagy azt megszüntető önkormányzati rendelet hatályba lépésétől számított 15 napon belül a jegyző kezdeményezi az ingatlanügyi hatóságnál a védelem jogi jellegként való feljegyzését.

**6. § (1)** A helyi egyedi védelem alá helyezett építmény, közterülettel határos építményrészlet, alkotás, utcabútor csak egységes megjelenésű táblával jelölhető meg, amelynek a védelem tárgyának megnevezése mellett a következő szöveget kell tartalmaznia: „*Kolontár Község Önkormányzata által védetté nyilvánított helyi érték - évszám*”. A tábla anyaga kő, fa, vagy fém.

(2) A tábla elkészíttetéséről, elhelyezéséről a polgármester gondoskodik. A tábla elhelyezését az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

(3) A helyi védettség tényét közlő táblán kívül az önkormányzat elhelyezhet egyéb a védettséggel összefüggő tényt, adatot is közlő táblát a védett értéken vagy annak környezetében. A tábla elhelyezése, fenntartása és pótlása az önkormányzat feladata.

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

**7. § (1)** A helyi védelem alá helyezett értékekről (a továbbiakban: védett érték) az önkormányzat nyilvántartást vezet, amelybe az önkormányzati hivatalban bárki betekinthez.

(2) A nyilvántartás tartalmazza:

- a) a védett érték megnevezését,
- b) a védett érték nyilvántartási számát,
- c) a védett érték azonosító adatait (alkotó megnevezése),
- d) a védelem típusát,
- e) a védett érték helymeghatározásának adatait, - területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, (utca, házszám, helyrajzi szám),
- f) a védelem rövid indokolását az értékvizsgálat alapján,
- g) a védett értékhez fűződő korlátozásokat,
- h) a védett érték állapotfelmérésének adatait,

- i) a helyreállítási javaslatot,
  - j) a védett értékhez kapcsolódó támogatásokat,
  - k) a védett értékkel kapcsolatos intézkedéseket (tulajdoni lapon jogi jelleg feltüntetése, törlése).
- (3) A nyilvántartás naprakész vezetéséről a jegyző gondoskodik.

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

- 8. §** (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) A védett érték megfelelő fenntartását és megőrzését elsősorban a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) A közterületen álló védett növényzet esetenként szükséges növényvédelméről, rendszeres fenntartásáról az önkormányzat köteles gondoskodni, szakértő bevonásával.

## **7. A helyi védelemmel érintett ingatlanok költségviselése**

- 9. §** (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (2) A támogatás mértékét az önkormányzat Képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti önkormányzati támogatás csak az esetben nyújtható, ha:
- a) a védett értéket a tulajdonos megfelelő módon fenntartja (karbantartja), azt neki felróható módon nem károsítja,
  - b) a karbantartással és az építéssel összefüggő előírásokat és szabályokat maradéktalanul betartja,
  - c) a tényleges munka szabályszerűen kerül elvégzésre.

## **III. Fejezet**

### **Településképi szempontból meghatározó területek**

#### **8. Kolontár Község településképi szempontjából meghatározó területei**

- 10. §** (1) Az önkormányzat a településképi szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Kolontár Község teljes közigazgatási területét:
- a) Történeti településrészek,
  - b) Új beépítés,
  - c) Külterület,
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását az 1. számú melléklet tartalmazza.

## **IV. Fejezet**

### **Településképi követelmények**

## **9. Településképi szempontból meghatározó területeken az építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

- 11. § (1)** A község közigazgatási területén az épületek külső megjelenésében kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek, a harsány, rikító színek.
- (2) A homlokzatok burkoló anyaga – a gazdasági területek kivételével – nagyeleemes fém és műanyag hullám- illetve trapézlemez burkolat nem lehet.
- (3) A harsány színű, faluképbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.
- (4) Műanyag előtető nem építhető.
- (5) Homlokzatokon és tetőhéjazatként zavaró fényhatást okozó, tükröződő felületek nem alkalmazhatók.
- (6) Az épületek homlokzatainak, nyílászáróinak színezésére rikító színek használata településkép-védelmi szempontból nem megengedett.

## **10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános építészeti követelmények**

- 12. § (1)** A településen csak olyan településképi és építészeti szempontból igényes – elsősorban egyedi tervezésű - építmények építhetők, amelyeket a telek adottságainak, a környezetük jellegének, a rendeltetésük követelményeinek, az építőanyagok sajátosságainak megfelelően alakítottak ki.
- (2) Az egy telken lévő építmények tömegeit és homlokzatait (homlokzati színezéseket) úgy kell kialakítani, hogy azok egymással összhangban legyenek és formai szempontból egységes építmény-együttes hatását keltsék.
- (3) A szomszédos épületek utcai homlokzatának magassága maximum 0,5 méterrel térhet el egymástól.
- (4) Az épületek tetőzete a hagyományos formákhoz igazodó, magastetős konstrukcióban készülhet.
- (5) Gondoskodni kell a épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések elhelyezése során a környezettel történő funkcionális és esztétikai összehangolásról, a tájba illesztésről. A külterületi épületek kialakítása a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő anyaghasználattal és formavilág szerint történjen.
- (6) Gondoskodni kell a használaton kívüli épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények új funkciójának megállapításáról, elbontásukról illetve a táj jellegéhez igazodó rendezéséről.

## **11. Történeti településrészekre és Új beépítésű területre vonatkozó területi építészeti követelmények**

### **11.1 A zöldfelület kialakításának követelményei**

- 13. § (1)** A telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A telken meglévő értékes fa megtartandó, ha a telek beépítését és az építési program megvalósítását ez nem lehetetleníti el.

- (3) Fát, 3 m-nél magasabbra növény bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határához belterületen legalább a várható koronaátmérő felének megfelelő távolságra kell ültetni, épülettől legalább 3 m-rel kell elmaradni.
- (4) A temetőt kerítése mentén fasorral kell határolni.
- (5) A településképi szempontból meghatározó területeken fás növényzet ültetése esetén - környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi érdekek miatt a 4. melléklet szerinti cserjefajok alkalmazandók.

### **11.2 A kerítés kialakításának követelményei**

- 14. §** (1) Az épületek kerítéseinek egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.
- (2) Saroktelkek esetében a telek határain épített kerítésnek a telek sarokpontjától 2-2 m-es távolságig a lábazat feletti teljes felületen, áttört kialakításúnak kell lennie.
  - (3) Útsatlakozásoknál a szabaddátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,60 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
  - (4) Az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata településképi-védelmi szempontból nem megengedett.

### **11.3 Közlekedési célú közterületek kialakításának követelményei**

- 15. §** (1) A település utcái mentén, ahol nincs akadályozó tényező, fasor kell telepíteni. A zöldsáv fenntartását, gyommentesítését tulajdonosának, illetve kezelőjének folyamatosan el kell végezni.
- (2) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során a 4. melléklet szerinti tájban honos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni. Az utak melletti fasorok védendő, folyamatos ápolásukról, szükség szerint tájra jellemző, lombhullató fajokkal történő pótlásukról gondoskodni kell
  - (3) A közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, a közcélú növényzet elhelyezhetőségének.

### **11.4 Zöldterület (közpark) kialakításának követelményei**

- 16. §** (1) Közpark területének legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.
- (2) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató min. 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
  - (3) Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fajok telepítése lehetséges, a 4. mellékletben található fajlista felhasználásával. A mellékelt növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a tűlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.
  - (4) A parkosításnál, fa telepítéseknél a tájjelleg megőrzése mellett fokozott gondot kell fordítani az allergiát nem okozó fajok, cserjék, dísznövények kiválasztására.

## **12. Külterületre vonatkozó területi építészeti követelmények**



**17. § (1)** Tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.

(2) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, szil, hazai nyarak).

(3) Az utak melletti fasorok, cserjesávok folyamatos ápolásáról, szükség szerint pótlásukról gondoskodni kell. A szükséges pótlásokhoz a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges az 4. mellékletben felsorolt fajlista felhasználásával.

(4) Mezőgazdasági területen az összefüggő, nagy felületű szántóterületek erdő-, illetve cserjesávval történő megosztását természetvédelmi és gazdasági érdekből biztosítani kell.

(5) A mozaikos tájszerkezet megőrzése és ökológiai szerepe miatt a gyepterületeken az fás-cserjés foltok, erdő-gyep mozaikok megőrzését, a jelenlegi művelési ágak megtartását biztosítani kell.

(6) A kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy, stb.) megőrzendők.

### **13. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

#### **13.1 Történeti településrészek**

**18. § (1)** Az épületek csak magastetővel létesíthetők. Tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni. A kiegészítő tetőelemek a fent rögzítettől eltérően is kialakíthatók.

(2) Tetőhajlásszög: 30-45 fok.

(3) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.

(3) A tetőhéjzat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjzat - kivéve a gyárilag színárnyalatossal kivitelűt - nem helyezhető el.

(4) Az épületek homlokzatainak egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(5) Előkert nélküli telken elhelyezésre kerülő utcafronti épületek közterület felé néző homlokzatán a közterületre kivezető ereszcatorna nem helyezhető el, kivéve a homlokzati falba beépítve, illetve takartan vagy a terepszint alatt az utcai vízelvezető hálózatba elvezetve helyezhető el.

(6) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonbiztonság, stb.).

(7) A közúti közlekedéssel kapcsolatos várakozóhelyek a település teljes területén egységes kialakításúak legyenek.

(8) Legfeljebb 4 m<sup>2</sup> alapterületű, fa homlokzatú, téreleemes, önálló alapszerkezet nélküli pavilon létesíthető, településképhez illően. Egy-egy közterületi szakaszon csak azonos formájú, anyagú és színű pavilonok állíthatók fel.

(9) Közterületi burkolat bontása akkor végezhető, amennyiben a helyreállítás a burkolatszélről számított legalább 1,5 m távolságig történik meg, kivéve kiseleemes burkolat esetén; kiseleemes burkolatbontás esetén a javítást az eredetivel megegyező színű, formájú és méretű kiseleemes burkolattal lehet elvégezni.

(10) Gazdasági területen az épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge 15°-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet.

(11) Különleges területeken:

- a) Az épületek épületek lapos, vagy magastetővel létesíthetők. A magastető hajlásszöge  $15^\circ$ -nál alacsonyabb,  $45^\circ$ -nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként lemezfedést, cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.
- b) Torony, előtető fedése a fent rögzítettől eltérően is kialakítható.
- c) Az épületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.

### **13.2 Új beépítés**

**19. §** (1) Az épületek csak magastetővel létesíthetők. Tetőhéjazatként cserépfedést kell alkalmazni. A kiegészítő tetőelemek a fent rögzítettől eltérően is kialakíthatók.

(2) Tetőhajlásszög:  $35-45^\circ$  fok

(3) A lakóépületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző halvány (fehér, sárga, barna és árnyalatai) színezéssel alakíthatók ki.

(4) Az épületek homlokzatainak egységét meg kell tartani, azt részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani nem szabad.

(5) A tetőhéjazat cseréje esetén, egy tetőfelületen többféle anyagú, színű tetőhéjazat - kivéve a gyárilag színárnyalatossá kivitelűt - nem helyezhető el.

### **13.3 Külterület**

**20. §** (1) Mezőgazdasági területen az épületek - pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapot figyelembe vételével létesíthetők.

(2) A 8 méternél nagyobb fesztávú csarnokszerkezetek kivételével tető hajlásszöge  $40^\circ-45^\circ$  között lehet.

(3) Tetőhéjazatként cserépfedést, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

(4) A nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel építhetők.

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

### **14.1 Helyi egyedi védelem**

**21. §** (1) A védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva a hagyományos homlokzati nyílásrendet, és a nyílások osztásait, megőrizve a homlokzati tagozatokat és díszítéseket. Az átalakított homlokzatok eredeti állapotukba visszaállítható.

(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 hasznosítását.

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

(4) A védett épület bontására csak a teljes műszaki és erkölcsi avultság beálltával kerülhet sor, a védettség 4. § szerinti megszüntetését követően. A védett épület bontási engedélyéhez a jogszabályban előírt mellékleteken túl fénykép-dokumentáció készítése is szükséges.

A helyi védelem alatt álló épület, építmény telkének utcai kerítése lehetőleg természetes anyagból (fa vagy sövény) készüljön, illetve igényes kialakítású, áttört fémkerítés lehet.

(5) Közterületre néző homlokzatra nem helyezhető ki gázkészülék égéstermék kivezetése, parabola antenna, illetve klímaberendezés.

(6) A helyi védelem alatt álló épület homlokzatán hirdető-berendezés nem helyezhető el.

#### **14.2 Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény**

**22. §** (1) Az egyedi tájértékek az ember társadalmi tevékenységével létrehozott tájalkotó elemek, melyek kultúrtörténeti, vagy esztétikai szempontból egy község számára jelentőssé váltak, de nem állnak műemléki, vagy természetvédelmi oltalom alatt.

(2) Tükrözik a falu múltját, kulturális hagyományait, védelmük ezért fontos. Minden egyedi tájértéknek közösségi jelentőséggel kell bírnia, környezetével együtt értelmezendő.

(3) A vonatkozó szabvány módszertani előírásai szerint szükséges az egyedi tájértékek részletes kataszterezését elvégezni, valamint gondoskodni a folyamatos állapot-, illetve állagmegóvásokról. Az egyedi tájérték környezetének rendezése is szervesen hozzátartozik ehhez a tevékenységhez.

(4) Az egyedi tájértékek jegyzékét a területileg illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetve kell elkészíteni, és jelen rendelet 3. sz. mellékleteként kell kezelni. A jegyzék aktualizálásáról folyamatosan gondoskodni kell.

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

**23. §** Egyéb műszaki berendezésekkel szembeni elvárások a településképi szempontból meghatározó területeken:

- a) 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.
- b) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény (a tetősíkból kiálló kivételével) a homlokzat vagy tetőhéjzat színéhez illeszkedően alakítható ki.
- c) Klímaberendezés, turbókazán, központi porszívó szellőzőnyílását szomszéd telkére oldalhatáron álló beépítési mód esetén, valamint az épület fő (utcai) homlokzatára nem lehet elhelyezni.
- d) Közüzeti szolgáltatások mérő órái, nyomásszabályozó, valamint egyéb gépészeti berendezés az épületek közterület felé néző homlokzatán nem helyezhető el.

### **16. Felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó közös szabályok**

**24. §** (1) A településképi szempontból meghatározó területen a felszíni energiaellátási és vezetékes elektronikus hírközlési sajátos építmények a településképi és tájképvédelmi szempontok figyelembevételével mellett helyezhetők el.

- (2) Belterületen, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a villamos-energia ellátás hálózatai föld feletti vezetések, új villamos-energia elosztási, közvilágítási vezetékeket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni, kivéve „a nagysebességű elektronikus hírközlő hálózatok” kiépítését, tekintettel a már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúrára.
- (3) Az új távvezetékek (energia- és hírközlő vezetékek) létesítésekor minden olyan esetben törekedni kell azok terepszint alatti elhelyezésére, ha ez védendő értéket nem veszélyeztet.
- (4) Közterületen lámpákkal káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.
- (5) A fényszennyezés elkerülésének érdekében a kültéri világítás a tényleges használat idejéhez igazítandó, illetve 22 óra, vagy éjfél után közvilágítás fénye csökkenthető.
- (6) Jelentősebb energiaigény növekedés esetén a tervezett transzformátorok helyét a beépítéssel összehangoltan a környezetbe illesztve kell kijelölni.
- (7) A gázhálózat rekonstrukcióra kerülő területeken felújítás idején meg kell vizsgálni a földfeletti telepítésű, közterületen elhelyezett gáz-nyomásszabályozóknak az érintett terület környezetének rendezése érdekében térszín alatti berendezésekre történő cseréjét.
- (8) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (10) A csapadékvíz-, ill. szennyvíz-elvezetés, tárolás módjának és kezelésének építményei, műtárgyai a közterületet sem műszakilag, sem településképvédelmi szempontból nem zavaró módon alakítandók ki.

### **17. Vezeték nélküli elektronikus hírközlési sajátos építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok**

**25. §** A település területén a vezetékek nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére nem alkalmas területek az alábbiak:

- a) belterület,
- b) országos jelentőségű természeti emlékek területe,
- c) országos ökológiai hálózat övezetei,
- d) tájképvédelmi terület,

**26. §** A település területén a vezetékek nélküli hírközlés sajátos építményeinek, műtárgyainak elhelyezésére alkalmas területek – a környezetbe illesztés feltételeivel – az alábbiak:

- a) a meglévő antennatartó-szerkezet igénybevételével,
- b) egyéb, védelem alatt nem álló mezőgazdasági terület.

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

**27. § (1)** A település reklámok, reklámhordozók, cég-, címtáblák és cégérek csak a jelen rendeletben előírt célra és módon, településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően

helyezhető el, a 104/2017.(IV.28.) Korm.rendelet 1. és 2. mellékletei által meghatározott területfelhasználási területen és módon.

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

(3) Az elhasználódott, 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 helyezhetők el.

**28. §** 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 elhelyezhetők.

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

**29. §** (1) Épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

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

(3) Táblaszerűen kialakított cégér felülete nem haladhatja meg az 1,0 m<sup>2</sup>-t. Műemléki környezetben, műemléképületen, helyi értékvédelmi területen táblaszerűen kialakított cégér legnagyobb magassági vagy szélességi mérete nem haladhatja meg a 0,5 m-t és összfelülete nem lehet 1,0 m<sup>2</sup>-nél nagyobb.

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

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

(2) A település közigazgatási területén reklámhordozó és reklám – a településképvédelméről szóló törvényben meghatározott kivétellel – az alábbi fokozott védelem alatt álló területeken, közterületen és magánterületen sem helyezhető el:

- a) helyi jelentőségű védett érték területén;
- b) műemlékek és műemléki környezet területén;
- c) országos jelentőségű természeti emlékek területén;
- d) országos ökológiai hálózat területén;
- e) tájképvédelmi övezet területén, egyedi tájérték területén;
- f) régészeti érdekű területen és a régészeti lelőhely területén;
- g) helyi jelentőségű természetvédelmi területen és védett természeti érték területén.

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

**31. § (1)** Legfeljebb 1,0 x 1,5 m felületű, önkormányzat által kifüggesztett hirdetéseket, információkat tartalmazó hirdető vitrin közterületen elhelyezhető.

(2) Közvilágítási oszlopokon, oszloponként 1 db, maximum A1-es ívméretű, (840x597mm), nem világító kialakítású információs berendezés elhelyezhető.

(3) Az épületeken, közterületeken és közterületről látható magánterületeken elhelyezhető hirdetések, cégerek elhelyezésével szembeni elvárások:

- a) Mérete a közterületről látható magánterületen az 1,0 m<sup>2</sup>-es nagyságot nem haladhatja meg.
- b) Hirdetési- és más célú berendezést – a saját célú cégér, cégtábla, cégfelirat kivételével – elhelyezni nem lehet.
- c) Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.
- d) Az épületeken elhelyezhető cégerek, cégtáblák és cégfeliratok szerkezeteinek felülete rikító színű, káprázást okozó, illetve fényvisszaverő kialakítású nem lehet, az összképben zavaró hatás nem engedhető meg.
- e) Épülethomlokzaton, kerítésen 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó cég-, címtábla, ill. kulturális rendezvényt (művelődési ház, mozi stb.) hirdető plakát, és arra engedélyezett reklámhordozó felület, gépjármű- és gyalogos forgalmat nem zavaró elhelyezéssel és mérettel helyezhető.
- f) Kizárólag az üzlet nyitvatartási ideje alatt üzlethelyiségenként legfeljebb egy db, álló, A1-es méretű, kétoldalas vagy fordított „V” alakú mobiltábla helyezhető el a közterületen, mely az üzlet kirakatától maximum 1,5 méterre állhat, a gyalogosforgalmat nem akadályozó módon.

## **V. Fejezet**

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

#### **22. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

**32. § (1)** A település főépítésze - alkalmazása hiányában a Polgármester - szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.

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

- a) Ha a tervezett építési tevékenység a lakóépület egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó, ún. „egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység” alapján történő új lakóépület építése, illetve meglévő épület bővítése történik.
- b) Lakóépület magastetőtől (25-45°) eltérő tetőkialakítása esetén.
- c) Fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
- d) Közterületen kapubeálló, híd építése, átépítése esetén.
- e) Új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:

- ea) műtárgynak minősülő antenna szerkezetnél, ha annak bármelyirányú mérete a bruttó 6 m-t meghaladja,
  - eb) antenntartó 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, az érintett telek helyrajzi számát, az építési tevékenység rövid leírását, az építési munka jellegétől függően indokolt esetben rajzi munkarészek csatolását.
- (4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben a felvetett javaslatokat, valamint az önkormányzati főépítész vagy a Polgármester lényeges nyilatkozatait kell rögzíteni.
- (5) A Polgármester a kérelmezőt a konzultáció időpontjáról postai úton, vagy e-mailben értesíti.

### **23. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció véleményezésének szempontjai**

**33. §** (1) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének.

(2) Építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban különösen vizsgálni kell, hogy:

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez,
- b) teljesíti-e a helyi védettségű területek, épületek, építmények esetében az értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat és elvárásokat,
- c) a külső megjelenés megfelel-e az e rendelet előírásainak
- d) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- e) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- f) a tető hajlásszögének kialakítása és a tetőfelépítmények megfelelően illeszkednek-e a környezet adottságaihoz, illetve megfelel-e a településképi rendeletben előírtaknak,
- g) a homlokzat színezése utcaképi szempontból megfelelő-e,
- h) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő-e,
- i) meglévő építmény bővítése esetén a homlokzatot is érintő felújítás, átalakítás, emeletráépítés illeszkedik-e az adott épület struktúrájához, valamint a meglévő utcaképbe
- j) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, burkolatát, műtárgyait, valamint növényzetét.

## **VI. Fejezet**

### **A településképi véleményezési eljárás**

#### **24. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre**

**34. §** 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 eljárást megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.

**35. § (1)** Településképi véleményezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 26. § szerint folytatható le.

(2) A polgármester véleménye a 34. §-ban meghatározott esetekben az önkormányzati főépítész szakmai álláspontján alapul.

## **25. A településképi véleményezés szempontjai**

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

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

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

**37. §** A településképi véleményezési eljárás lefolytatása iránti kérelmet a 5. mellékletben foglalt mintának megfelelően kell benyújtani.

## **VII. Fejezet**

### **A településképi bejelentési eljárás**

## **27. A településképi bejelentési eljárás alkalmazási köre**

**38. §** A Településképi bejelentési eljárást a Polgármester folytatja le, az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozva.

**39. § (1)** Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben felsorolt, építési engedély nélkül végezhető építési munkák közül:

- a) Reklámok, reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban.
- b) Önálló reklámtartó építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása esetén.
- c) Építménynek minősülő, háztartási hulladék elhelyezésére szolgáló hulladékgyűjtő és - tároló, sorompó, árnyékoló elhelyezése esetén, amennyiben közterületről látható.



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

- a) meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, valamint az önálló rendeltetési egységek számának változásakor, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználata korábbi rendeltetéshez képest
  - aa) jelentősen megváltoztatja az ingatlanon belüli gépkocsi-forgalmat,
  - ab) többlet-parkolóhelyek kialakítását teszi szükségessé,
  - ac) amennyiben a meglévő lakó rendeltetés megváltoztatása történik, illetve lakórendeltetésre történő változás kerül kialakításra,
  - ad) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet,
  - ae) érinti a kapcsolódó közterület közúti vagy gyalogos, kerékpáros forgalmát.
- b) védett épület közterületre néző homlokzatán történő színezés, új tetőhéjalás, nyílászáró csere esetén.
- c) településképi szempontból meghatározó területen az építmények homlokzatára, tetőfelületére, az építési telek kerítésére, kerítéskapujára vagy támfalára rögzített
  - ca) kirakat kialakítása,
  - cb) reklám-felületet is tartalmazó előtető, napvédő ponyva elhelyezése esetén.
- d) helyi védelem alatt álló értéken cégér, üzletfelirat stb. elhelyezése tekintetében.

## **28. A településképi bejelentési eljárás véleményezésének szempontjai**

**40. §** (1) A településképi bejelentési eljárás lefolytatása és az építészeti-műszaki dokumentáció értékelése során a településképi harmonikusan megjelenő, településképet 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 tervdokumentáció tartalma:

- a) megfelel-e a településképi 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:

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e az épített környezethez,
- b) a külső megjelenés megfelel-e az e rendelet előírásainak,
- c) a homlokzat tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- d) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, burkolatát, műtárgyait, valamint növényzetét,
- e) a gépészeti berendezések és azok tartozékainak településképi megjelenése megfelelő.

(4) A polgármester a tervezett építési tevékenységet a bejelentést követő 15 napon belül hatósági határozatban, a Korm. rendeletben megfogalmazott követelmények teljesüléséről függően a Korm. rendeletben foglaltak szerint tudomásul veszi vagy megtiltja.

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

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

(2) A kérelmet Kolontár Község Polgármesteréhez a Korm. rendelet 26/B.§ (2) és (3) bekezdésekben meghatározott tartalommal, a 39. § szerinti építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal kell benyújtani, az e rendelet 6. mellékletét képező kérelem benyújtásával.

(3) A Polgármester a településképi bejelentési eljárást a Korm. rendeletben meghatározottak szerint folytatja le.

(4) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntését és a döntés ellenőrzését - amennyiben a településen önkormányzati főépítész van alkalmazásában - az önkormányzati főépítész készíti elő.

(5) A Polgármester településképi bejelentési eljárásban hozott döntése ellen Kolontár Község Önkormányzatának Képviselő-testületénél lehet fellebbezéssel élni.

## **VIII. Fejezet**

### **A településképi kötelezés, a településképvédelmi bírság**

## **30. A településképi kötelezési eljárás**

**42. §** (1) A Polgármester kötelezési eljárást folytat le és szükség esetén kötelezést (az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására) bocsát ki

- a) a településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása,
- b) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő építési tevékenység megvalósítása,
- c) a Polgármester településképi bejelentést elutasító döntése ellenére megvalósított, településképi bejelentéshez kötött építési tevékenység,
- d) a településképi követelmények megsértése esetén.

(2) A településképi kötelezési eljárásban – a kötelezés jogerőre emelkedésétől számított legfeljebb 30 napos határidő kitűzésével – fel kell hívni az ingatlan tulajdonosát a kötelezés tárgyát képező állapot megszüntetésére.

## **31. A településképvédelmi bírság**

**43. §** (1) Az önkormányzat képviselő-testülete, amennyiben a kötelezésben foglalt határidő eredménytelenül telt el, az ingatlantulajdonossal szemben 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképvédelmi bírság kiszabását rendeli el, melyet a kötelezési eljárást lefolytató Polgármester szab ki.

(2) A településképvédelmi bírság kiszabásánál az alábbi szempontokat kell mérlegelni:

- a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
- b) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- c) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,

- d) a jogsértő állapot időtartamát,
  - e) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
  - f) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
  - g) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.
- (3) A településkép-védelmi bírságot határozatban kell kiszabni.
- (4) A településkép-védelmi bírság megfizetésének módja közvetlenül az Önkormányzat erre a célra szolgáló bankszámlájára történő befizetéssel.
- (5) A bírság ismételten is kiszabható, a településképi követelmények teljesítéséig.

## **IX. Fejezet**

### **Záró és átmeneti rendelkezések**

#### **32. Hatályba léptető rendelkezések**

- 44. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendeletet a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Tili Károly  
polgármester

Szarka Gyula  
jegyző

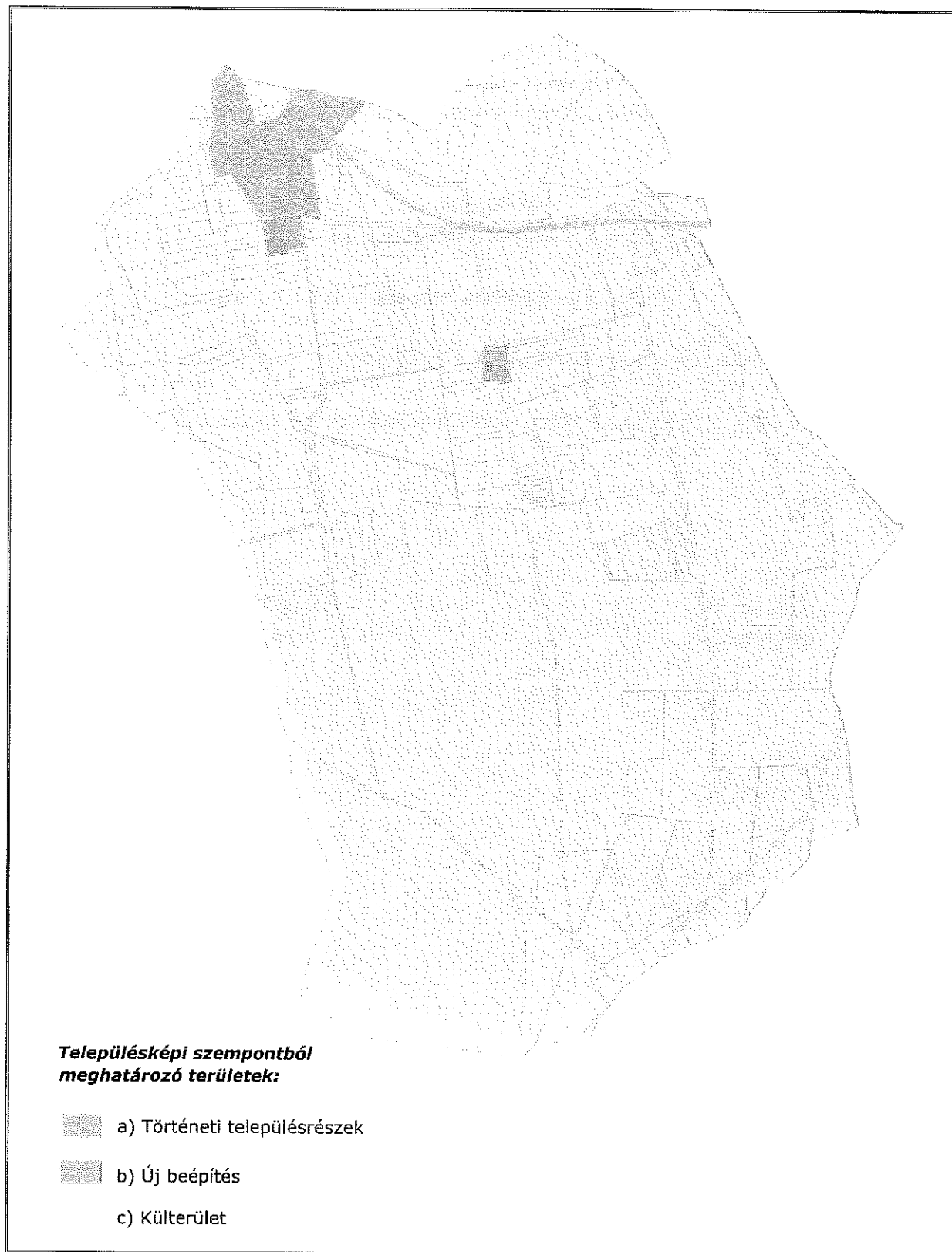
A kihirdetés napja:  
Tüskevár, 2018. augusztus

Szarka Gyula  
jegyző

## MELLÉKLETEK

1. melléklet a ... /2018. (...) számú önkormányzati rendelethez

A településkép, tájkép - meghatározó területeinek lehatárolása:



## 2. melléklet a ... /2018. (...) számú önkormányzati rendelethez

### Helyi egyedi védelem

| Sor-szám | Véd.kat. | Cím                 | Megnevezés |           |
|----------|----------|---------------------|------------|-----------|
| 1.       | H        | Csóta-puszta        | Hrsz: 206  | Harangláb |
| 2.       | H        | Petőfi u. 20. sz.   | Hrsz: 32   | Lakóház   |
| 3.       | H        | Csóta-puszta 8. sz. | Hrsz: 504  | Lakóház   |

H – Helyi értékvédelem (épület, építmény)

## 3. melléklet a ... /2018. (...) számú önkormányzati rendelethez

### Egyedi tájértéknek jelölt képződmény/létesítmény

1. Templomdomb
2. Gesztenyefasor
3. Csótapusztai temetőben lévő Feszület
4. Csótapusztai Harangláb

#### 4. melléklet a ... /2018. (...) számú önkormányzati rendelethez

##### Tájjelleg megtartására alkalmas növényfajok listája

###### **FAFAJOK:**

- kocsányos tölgy (*Quercus robur*)
- kocsánytalan tölgy (*Q. petrea*)
- csertölgy (*Q. cerris*)
- mezei szil (*Ulmus minor*)
- hegyi szil (*U. scabra*)
- vénic szil (*U. laevis*)
- fehér nyár (*Populus alba*)
- szürke nyár (*P. canescens*)
- fekete nyár (*P. nigra*)
- rezgő nyár (*P. tremula*)
- vadalma (*Malus sp.*)
- vadkörte (*Pyrus pyraeaster*)
- madárcseresznye (*Cerasus avium*)
- szelídgesztenye (*Castanea sativa*)
- gyertyán (*Carpinus betulus*)
- kislevelű hárs (*Tilia cordata*)
- ezüst hárs (*Tilia tomentosa*)
- extenzív gyümölcsfajták (alma, körte, szilva)
- barkóca berkenye (*Sorbus*)
- erdei fenyő (*Pinus sylvestris*)

###### **CSERJEFAJOK:**

- közönséges boróka (*Juniperus communis*)
- veresgyűrűs som (*Cornus sanguinea*)
- kökény (*Prunus spinosa*)
- egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*)
- csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*)
- puszpáng (*Buxus sempervirens*)
- fagyal (*Ligustrum vulgare*)

#### 5. melléklet a ... /2018. (...) számú önkormányzati rendelethez

##### Településképi véleményezés – KÉRELEM

**KOLONTÁR KÖZSÉG POLGÁRMESTERE**  
**KOLONTÁR**

**K É R E L E M**

**1. Az építtető (tervező) neve, lakcíme:**

(továbbá meg lehet adni elektronikus levélcímet, telefax számot és telefonos elérhetőséget)

**2. A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:**

**3. A tervezett építmények száma és rendeltetése:**

**4. Az ingatlan adatai:**

A telek területe: \_\_\_\_\_

A telek HÉSz szerinti építési övezeti besorolása:

**5. Az épület bruttó beépített alapterülete: \_\_\_\_\_**

**6. Az építtető(k) neve, lakcíme (amennyiben a tervező a kérelmező):**

**7. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett szakmai vélemények, hatósági döntések (határozatok, végzések) megnevezése, iktatószáma, kelte:**

**7. A kérelemhez csatolt mellékletek:**

Építészeti-műszaki tervdokumentáció \_\_\_\_\_ pld

Építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón (cd, dvd) \_\_\_\_\_ db

Egyéb szakhatósági állásfoglalás \_\_\_\_\_ pld

Egyéb okirat

**Alulírott építtető (tervező) kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti építményről településképi véleményt alkotni szíveskedjenek.**

Kelt: \_\_\_\_\_ - , \_\_\_\_\_ - év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_  
aláírás (kérelmező)

6. melléklet a ... /2018. (...) számú önkormányzati rendelethez

Településképi bejelentési tervdokumentáció – Bejelentés

KOLONTÁR KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

KOLONTÁR

### K É R E L E M

1. Az építtető (tervező) neve, lakcíme:

(továbbá meg lehet adni elektronikus levélcímet, telefax számot és telefonos elérhetőséget)

2. A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

3. A tervezett építmények száma és rendeltetése:

4. Az ingatlan adatai:

A telek HÉSz szerinti építési övezeti besorolása:

5. Az építtető(k) neve, lakcíme (amennyiben a tervező a kérelmező):

6. A kérelem tárgyával összefüggésben korábban keletkezett szakmai vélemények, hatósági döntések (határozatok, végzések) megnevezése, iktatószáma, kelte:

7. A kérelemhez csatolt mellékletek:

Építészeti-műszaki tervdokumentáció \_\_\_\_\_ pld

Építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón (cd, dvd) \_\_\_\_\_ db

Egyéb szakhatósági állásfoglalás \_\_\_\_\_ pld

Egyéb okirat

Alulírott építtető (tervező) kérem, hogy a mellékelt tervdokumentáció szerinti tevékenység településképi bejelentését tudomásul venni szíveskedjenek.

Kelt: \_\_\_\_\_ -, \_\_\_\_\_ - év \_\_\_\_\_ hó \_\_\_\_\_ nap

\_\_\_\_\_  
aláírás (kérelmező)



## INDOKOLÁS

### **I. fejezethez:**

A rendelet alkalmazását elősegítő értelmező rendelkezéseket tartalmaz.

### **II. fejezethez:**

A helyi védelemmel kapcsolatos szabályok között rögzíti annak célját, fajtáit, mellékletként tartalmazza a védett értékek listáját, az egyedi tájértéknek jelölt képződmények, létesítmények felsorolását. Rendelkezik a helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályairól, a védelem alatt álló értékek nyilvántartásáról. Rögzíti a védettséghez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségeket, lehetővé teszi önkormányzati támogatás és ösztönző rendszer kialakítását.

### **III. fejezethez:**

Mellékletként rögzíti a településképi szempontból meghatározott területek behatárolását.

### **IV. fejezethez:**

A településképi követelmények meghatározása során rögzíti az építmények anyag használatára, az építészeti követelményekre, a zöldfelület kialakításának követelményeire, a helyi egyedi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó építészeti követelményeket. Rendelkezéseket tartalmaz továbbá az egyéb műszaki berendezésekre, a felszíni energiaellátási és vezetékes, valamint vezetékek nélküli sajátos építmények elhelyezésére vonatkozóan. Szabályozza a reklámhordozókra, cég és címtáblákra vonatkozó általános településképi követelményeket.

### **V. fejezethez:**

A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultációvaló kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

### **VI. fejezethez:**

A településképi véleményezési eljárás szabályait tartalmazza.

### **VII. fejezethez:**

A településképi bejelentési eljárásra vonatkozó előírásokat tartalmazza.

### **VIII. fejezethez:**

Településképi kötelezés, valamint településképi-védelmi bírsággal kapcsolatban rögzít szabályokat.

### **IX. fejezethez:**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.





VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VEB/005/01746-2/2018. Tárgy: Kolontár községnek a  
Ügyintéző: Borsik Beáta településkép védelméről szóló  
Szerv. egység: Állami Főépítész rendelet tervezete  
Telefon: 06-88/579-329 - véleményezési szakasz -

Tili Károly úr  
polgármester  
Kolontár Község Önkormányzata

Kolontár

Kossuth L. u. 24.

8468

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Lechner Tudásközpont által üzemeltetett digitális felületre véleményezés céljából feltöltésre került Kolontár Község Önkormányzatának a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban: Tkr.) tervezete.

A Tkr. tervezetét áttekintettem, a véleményezésében a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tktv.) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 43/A. § (6) bekezdés c) pontja alapján veszek részt. A Tkr.-ról az Eljr. 43/A. § (7) bekezdése szerint az alábbi **véleményt** adom.

**A település hatályos településrendezési eszközei és egyéb döntése:**

- 27/2008. (VI. 25.) kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti terv;
- 8/2008. (VI. 26.) önk. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv;
- 7/2017. (VIII. 4.) önk. rendelet a partnerségi egyeztetés szabályairól.

**A rendelet készítésének célja:**

A település teljes közigazgatási területére településképi rendelet készítése a Tktv. és az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően.

### Megállapítások:

A digitális felületen elérhető rendelet-tervezet átvizsgálása során megállapítottam, hogy az önkormányzat azt a szintén véleményezés alatt álló településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) tervezete alapján, az Eljr. V. fejezetében foglaltakra figyelemmel, és a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkársága (továbbiakban: Helyettes Államtitkárság) által készített Segédlet (továbbiakban: Segédlet), valamint Helyettes Államtitkárság által készített és a jegyzők részére megküldött, „a reklámok, reklámhordozók elhelyezéséről szóló önkormányzati rendeletminta” (továbbiakban: Mintarendelet) alkalmazásával állította össze. A Tkr.-tervezetet a *jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben* (továbbiakban: Jat.) és a *jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben* (továbbiakban: IRM rendelet) foglaltak szerint kell megalkotni.

Az IRM rendelet értelmében a jogszabály tervezetét világosan, közérthetően és ellentmondás mentesen kell szövegezni, a címzettek számára pedig egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. Nem a mennyiség a fontos, hanem, hogy az előírások jogszerűen teljesíthetők legyenek, az egyes rendelkezések ne mondjanak egymásnak ellent. Ehhez az is szükséges, hogy a jogszabály átlátható, következetes felépítésű legyen. Ezért többek között mindenképpen indokolt a rendelet oldalszámozása is.

Felhívom a figyelmet, hogy az IRM rendeletben foglaltak értelmében a függelék nem része az önkormányzati rendeletnek, így nem lehet rá hivatkozni sem a rendeletben.

A Tkr.-tervezetben előfordul a magasabb szintű jogszabályok (törvények, kormányrendeletek) esetében, azokra számmal, vagy rövidítéssel történő hivatkozása, ami kerülendő. Javaslom az ilyen formájú hivatkozásokat törölni, tekintettel arra, hogy a jogszabályok változása, hatályon kívül helyezése esetén az önkormányzati rendeletet ne kelljen minden esetben módosítani.

A Tkr.-tervezet 3. § (3) bekezdése rögzíti, hogy a helyi védelem alá tartozó területek lehatárolását a 2. melléklet, az egyedi védelem alatt álló épített értékeket a 3. melléklet tartalmazza. Felhívom a figyelmet, hogy a TAK nem tartalmazott javaslatokat sem a helyi területi védelemre, sem az épített értékek helyi védelem alá helyezésére. Továbbá nincs információ arról, hogy a hivatkozott mellékletben szereplő építményekre vonatkozóan az önkormányzat rendelkezik-e az Eljr. szerinti értékvizsgálattal, ami alátámasztja a helyi védelem alá helyezést. Amennyiben nem rendelkezik, a melléklet törlése szükséges.

A 7. § (1) bekezdését javaslom kiegészíteni azzal az információval, hogy a nyilvántartásba hol van lehetőség betekinteni (pl. önkormányzati hivatalban, honlapon stb.).

A 10. § (1) bekezdés d) pontját és a (2) bekezdés második tagmondatát kérem törölni, mivel a „Táj- és természetvédelmi területek” az Eljr. 22. § (2) bekezdés b) pontja értelmében nem tartoznak a településképi szempontból meghatározó területek közé. Az ilyen típusú területeket nem az önkormányzat határozza meg az Eljr. 22. §-át alapul véve, hanem pl. a természetvédelmi és egyéb államigazgatási szervek adatszolgáltatása alapján, más jogszabály szerint történik a lehatárolásuk. Az ilyen területeket a Tktv. 11/B. §-a értelmében csak a reklámok és reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatban lehet figyelembe venni.

A 24. § (2) és (3) bekezdése rendelkezik arról, hogy bizonyos esetekben a hírközlési hálózatok csak föld alatti elhelyezéssel lehet kivitelezni. Felhívom a figyelmet a Tktv. 14. §

(2a) bekezdésére, és javaslom az önkormányzati rendelkezés átgondolását „a nagy sebességű elektronikus hírközlő hálózatok kiépítése érdekében már meglévő légvezetékes vagy meglévő szabadvezetékes fizikai infrastruktúra elektronikus hírközlésről szóló törvény szerinti” felhasználás tekintetében.

A 32. § (2) bekezdés b) és e) pontjaiban szereplő építési munkákat javaslom törölni a konzultáció tartását előíró esetek közül, mivel azok településképet befolyásoló hatása kétséges.

A 32. § (3) bekezdésében előírt, utólagos szakmai konzultáció nem értelmezhető és erre a jogszabály sem ad felhatalmazást, ezért törlendő.

A 32. § (7) bekezdésének törlése javasolt, ugyanis az az Eljr.-ban foglaltak ismétlése, ezért felesleges.

A 41. § (2) bekezdés a) pontját kérem átfogalmazni az Eljr. 26/B. §-ban foglaltaknak megfelelően, tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzatnak való megfelelés vizsgálatára csak rendeltetésváltozás esetén rendelkezik hatáskörrel a polgármester.

A 44. § (1) bekezdését kérem átfogalmazni a Tktv. 11. § (3) bekezdése alapján, miszerint az önkormányzat településképi bírság kiszabását rendeli el (feltételes mód nem megfelelő), melyet a kötelezési eljárást lefolytató polgármester szab ki.

A 44. § (3) bekezdés második tagmondata törlendő, tekintettel arra, hogy a határozat kézbesítéséről más jogszabály rendelkezik.

A Tkr.-tervezet 3. függelékéből javaslom mellőzni a jogszabályok ismertetését, elegendő csak a tiltott növények listáját szerepeltetni.

#### **Véleményem összefoglalása:**

Kolontár Tkr.-tervezetére vonatkozó véleményem **egyetértő, javaslom annak testületi jóváhagyását**, amennyiben a fentiekben javasolt átdolgozások, módosítások, javítások megtörténtek.

#### **Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Eljr. 21. § (1) bekezdése szerint a TAK-ot a települési önkormányzat normatív határozata mellékleteként fogadja el. A TAK elfogadása meg kell, hogy előzze a Tkr. elfogadását.

Az Eljr. 32. § (6a) bekezdés e) pontja szerint a helyi építési szabályzat módosítása a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében **külön, állami főépítési eljárásban történhet**, mely esetben a HÉSZ-módosítás elkészítéséhez településtervezői jogosultság szükséges.

Az Eljr. 43/A. § (8) bekezdése alapján a polgármester az elfogadás előtt ismerteti a képviselő-testülettel a beérkezett véleményeket, az el nem fogadott véleményeket és azok indokolását, egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet, illetve az elfogadott vélemények alapján a kézikönyv tervezetében és a településképi rendelet tervezetében javasolt módosításokat.

Az Eljr. 43/B. § (1) bekezdése értelmében a polgármester az elfogadott kézikönyvet és településképi rendeletet, illetve ezek módosítását az elfogadást követő 15 napon belül

a) rövid, közérthető összefoglaló kíséretében közzéteszi:

aa) az önkormányzati honlapon hirdetményben és

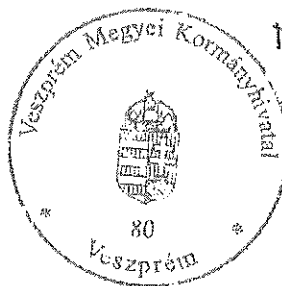
- ab) az önkormányzati hivatalban nyomtatásban, és
- b) megküldi hitelesített pdf és szerkeszthető digitális formátumban az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt
- ba) a Lechner Tudásközpontba,
- bb) az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak,
- bc) a megyei kormányhivatal járási hivatala építésügyi osztályának.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2018. április 24.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névében és megbízásából



*Németh Zsolt*  
**Németh Zsolt**  
Állami főépítész