

TERVEZET
Dad Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a településkép védelméről

Dad Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 57. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményeiről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítész hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal, a műemléki és régészeti szakterületen a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Tatabányai Járási Hivatala, mint örökségvédelmi jogkörében eljáró járási hivatal, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. §

A helyi településképi rendelet célja Dad község településképére jellemző elemek és követelmények, valamint a településkép-védelem eszközének és módjának meghatározása.

2. §

Jelen rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

- a) 1. melléklet – A településképi szempontból meghatározó és az egyéb területek lehatárolása
- b) 2. melléklet - Helyi védelem alatt álló objektumok listája
- c) 3. melléklet - Őshonos fajok listája
- d) 4. melléklet - Természet- és tájvédelmi szempontból tiltott fajok listája

3. §

E rendeletben Dad területére vonatkozó településképi követelmények kerülnek meghatározásra a rendelet 1. melléklete szerint lehatárolt területekre, valamint a 2. mellékletben felsorolt helyi védett létesítményekre vonatkozóan, amely területek és védett elemek a településszerkezet, táji- természeti környezet, településkarakter, építészeti karakter, tájkarakter vagy egyéb helyi adottság, településképi jellemző alapján kerültek kijelölésre.

4. §

A rendeletben foglalt településképi követelmények teljesülése érdekében a polgármester szakmai konzultációt biztosít, melynek részletes szabályait e rendelet VI. fejezete tartalmazza.

5. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) Áttört kerítés: olyan kerítés, amelynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága min. 50%.
- b) Védett épület, építmény: az önkormányzat által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településkép megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti, vagy műszaki-ipari szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény fogalmába beletartozik annak minden alkotórésze, ideértve a kiegészítő, illetve külső és belső díszítő elemeket, valamint - amennyiben a védelemre vonatkozó rendelet azt nevesíti, - a használati módot is. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősül az a telek és annak használati módja is, amelyen a védett épület, illetve építmény áll.
- c) Természetes szín: fehér, barna, sárga, bézs, szürke, zöld, és ezen színek árnyalatai.
- d) Természetes anyag: kő, téglá, fa, fém, üveg,

II. Fejezet *Helyi védelem*

1. Helyi védelem típusai

6. §

- (1) A helyi védelem a településen egyedi védelem lehet.
- (2) A helyi védelem hatálya kiterjed a 2. mellékletben meghatározott értékekre.

2. A helyi védelem alá helyezés, valamint megszüntetés szabályai

7. §

- (1) A helyi védettség alá helyezésről, annak megszűnéséről - jelen rendelet módosításával - a képviselő-testület dönt.
- (2) A helyi védettség alá helyezést, illetve annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy, írásban a polgármesternél kezdeményezheti. A védelemre településrendezési eszköz, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet. A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - a) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
 - b) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész),
 - c) a védendő érték rövid leírását (dokumentációt),
 - d) a kezdeményezés indoklását,
 - e) a jelenlegi - és amennyiben van ilyen, a tervezett – használat, funkció ismertetését.
- (3) A helyi védettség alá helyezésre, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindítástól számított 8 napon belül értesíteni kell:
 - a) az érintett ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét és használóját,
 - b) az értékvédelemmel érintett bejegyzett helyi lakossági szervezeteket (alapítványok, egyesületek),
 - c) a kezdeményezőt.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek. A védettséggel kapcsolatos javaslatot – az erről szóló döntést megelőzően – a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni. A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését bárki számára biztosítani kell.
- (5) A helyi védettség elrendelésétől vagy megszüntetéséről értesíteni kell:

- a) az ingatlan, vagy objektum tulajdonosát, hasznélvezőjét, használóját,
- b) a kezdeményezőt.

(6) A helyi védelemmel kapcsolatos képviselő-testületi döntésről az önkormányzat honlapján a döntés napjától számított 15 napon belül tájékoztatást kell közzétenni.

(7) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelezettsége. A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e vagy sem.

(8) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésüknek megfelelő használattal kell biztosítani.

(9) A helyi védelem alatt álló értékek megőrzésére, felújítására az önkormányzat a költségvetésében a magántulajdonosoknak évente meghatározott mértékű támogatást biztosíthat.

3. A védettséggel összefüggő korlátozások, kötelezettségek

8. §

(1) Építési, átalakítási, felújítási munkálatok során a védett épületeket hagyományos építészeti tömegükben, tetőformájukban kell megtartani, érintetlenül hagyva az értéket képező homlokzati nyílásrendet és a nyílások osztását, megőrizve az eredeti homlokzati tagozatokat, részletképzéseket, anyag és színhasználatot.

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

(3) A védett épület belső korszerűsítését, átalakítását, esetleg bővítését a védettség nem akadályozza.

(4) A védett épületen vagy építményen semmilyen gépészeti berendezés, tetőfelépítmény, égéstermék-kivezető szerkezet közterületről is látható egysége és kivezetése (kivéve hagyományos, épített kémény, illetve napelem) nem helyezhető el.

(5) A helyi védelem alatt álló épület, illetve építmény csak élet- és balesetveszély elhárítása esetében, építészeti műszaki dokumentáció elkészítését követően bontható.

III. Fejezet

Településképvédelem, településképi követelmények

4. Településképi szempontból meghatározó és egyéb területek fajtái

9. §

(1) Településképi szempontból meghatározó területek:

- a) a történeti falu,
- b) az átalakuló lakóterületek,
- c) az új kijelölésű lakóterületek,
- d) a szőlőhegy területe,

e) a tájvédelmi terület.

(2) Egyéb – településképi szempontból nem meghatározó - területek:

- a) gazdasági jellegű külterületi beépítések,
- b) egyéb beépítésre nem szánt külterületek.

5. Településképi szempontból meghatározó történeti általános előírásai

10. §

(1) Közterületek rendezése során

- a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani,
- b) a térbútorokat egységes koncepció alapján kell megvalósítani. Az anyaghasználatban a természetes anyagokat alkalmazása megengedett (kő, tégl, fa), amelytől eltérni csak egységes építészeti – közterület-alakítási koncepció alapján lehet,
- c) kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. melléklet tartalmazza,
- d) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a terület tulajdonosának kell fenntartani és gondoskodni a szakszerű pótlásukról,
- e) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal nem szennyező fajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható.

(2) Közparkok kialakítása, rendezése során:

- a) előnybe kell részesíteni a tájra jellemző növénytakaságok jellegzetes fajai. Lombhullató fajokat kell alkalmazni, pl. tölgy, kőris, vérszilva, hárs, gesztenye, szil és juhar, lisztes berkenye, déli berkenye, fehérpeper, dió, illetve a vízpartok közelében fűz,
- b) tűlevelű fajok (boróka, fekete fenyő, erdei fenyő, görög jegenyefenyő, szurkos fenyő, különböző tuják) alkalmazása csak a közparkokban lehetséges.

(3) A villamosellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új épület építése esetén földkábelben kell kialakítani.

6. Településképi szempontból meghatározó történeti falu területére vonatkozó településképi követelmények

11. §

Építészeti követelmények:

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy előkerttel, oldalhatáron álló beépítés,
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege és arányai,
- c) a kialakult építési vonalra nem illeszkedő épület akkor építhető, ha az utcai térfal folytonosságát már másik épülettel biztosították,
- d) terepszint feletti legfeljebb két szintes beépítést, továbbá
- e) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősvény kerítés létesíthető.

12. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) Az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) utcafrontra merőleges gerincű épület, vagy épületszárny szélessége nem lehet 7,0 méternél több,
- b) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető,
- c) a túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- d) az épületek fő tömegének megengedett tetőhajlásszöge 35-45 fok lehet,
- e) az épület fő tömegét alkotó (az alapterület min. 60%-a feletti) tető magas tető legyen. A fő tömeget kiegészítő tetőrészek (beforduló épületszárny) lapos tetős vagy alacsony hajlásszögű kialakítással is megvalósíthatók,
- f) az épület utcai homlokzatán erkély, vagy loggia nem alakítható ki,
- g) a kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

(3) Az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) utcai homlokzaton fekvő téglalap arányú nyílászárók kialakítása, illetve külső redőnytok elhelyezése nem megengedett,
- b) közterületről látható tetőfelületre, utcai homlokzatra és utcai homlokzattól 5 méteren belül nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével,
 - bd) látható módon elhelyezett vezetékek,
- c) az épülethomlokzatokon:
 - ca) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,
 - cc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(4) Az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el,
- b) az épületeken vakolt homlokzati textúrát kell kialakítani, mely tagozatként vagy nyíláskeretesként kiegészíthető téglá, szabályos téglatest alakú kő, illetve fa burkolattal,
- c) az épületek színezésénél csak a 6. § g) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen csak egymással harmonizáló szín alkalmazható,
- d) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és szabálytalan kő-utánzat alkalmazása nem megengedett.

(5) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető.

(6) Az épületek földszinti padlóvonal magassága a kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

7. Településképi szempontból meghatározó átalakuló lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

13. §

Építészeti követelmények:

- a) a településképet meghatározó, előkert nélkül vagy kis előkerttel, oldalhatáron álló beépítés,
- b) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege és arányai,
- c) a kialakult építési vonalra nem illeszkedő épület akkor építhető, ha az utcai térfal folytonosságát már másik épülettel biztosították,
- d) terepszint felett legfeljebb kétszintes beépítés,
- e) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

14. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) A területen az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) az épületeknek illeszkedniük kell a tájba. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell,
- b) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető,
- c) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- d) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

(3) Az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) utcai homlokzaton a homlokzati síkból kiálló külső redőnytok elhelyezése új épület építése esetén nem megengedett,
- b) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) átható módon elhelyezett vezetékek,
- c) az épülethomlokzatokon
 - ca) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarthatja,
 - cc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(4) Az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el,
- b) az épületek színezésénél csak a 6. § c) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható,
- c) az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánszat alkalmazása nem megengedett.

(5) Gerendaház, faház, illetve deszka borítású épület a területen nem létesíthető, de részleges fa burkolattal megengedett.

(6) Az épületek földszinti padlóvonal magassága a kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.

(7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

8. Településképi szempontból meghatározó új kijelölésű lakóterületekre vonatkozó településképi követelmények

15. §

Építészeti követelmények:

- a) terepszint felett legfeljebb kétszintes beépítés,
- b) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

16. §

(1) Az épületek, építmények tömegformálására vonatkozó az egyedi építészeti követelmények:

- a) az épületeknek illeszkedniük kell a tájba. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell,
- b) az épületeken tetőfelépítmény – padlásszellőző kivételével - nem létesíthető,
- c) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- d) kis hajlású vagy lapostetős kialakítás is kialakítható,
- e) kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

(2) Az épületek, építmények homlokzati kialakítására vonatkozó követelmények:

- a) utcai homlokzaton a homlokzati síkból kiálló külső redőnytok elhelyezése nem megengedett,
- b) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - ba) klímaberendezés külső egységei,
 - bb) szellőző-berendezések,
 - bc) látható módon elhelyezett vezetékek,
- c) az épülethomlokzatokon
 - ca) cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
 - cb) az elhelyezett cégér, cégtábla az épület tagozatait, díszítő elemeit nem károsíthatja és nem takarhatja,

cc) portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.

(3) Az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) Tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép, korcolt fémlemez fedés vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el. Lapostetős megoldásnál a technológia szempontjából szükséges anyaghasználat megengedett.
- b) Az épületek színezésénél csak a 6. § c) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett. Egy épületen legfeljebb két, egymással harmonizáló szín, vagy egy szín legfeljebb két árnyalata alkalmazható.
- c) Az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánszat alkalmazása nem megengedett.

9. A településképi szempontból meghatározó a Szőlőhegy területére vonatkozó településképi követelmények

17. §

(1) Építészeti követelmények:

- a) az épület, épületbővítés hagyományosan kialakult helye, tömege és arányai,
- b) terepszint felett legfeljebb két szintes beépítés,
- c) az utcafronton áttört, vagy legfeljebb 50%-ban tömör, természetes anyagú, vagy élősövény kerítés létesíthető.

(2) Közterületek rendezése során

- a) az önállóan elhelyezett, valamint a falra szerelt utcanév táblákat egységes formában kell megvalósítani,
- b) az utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat a terület tulajdonosának kell fenntartani és gondoskodni a szakszerű pótlásukról,
- c) csak lombhullató, nem tájidegen, termésükkel vagy virágukkal erősen nem szennyező fafajok telepíthetők; kivételt képez ez alól a diófa, amely a település utcáin jellemzően már megtalálható

18. §

(1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni a település hagyományos építészeti karakterére.

(2) Az épületek, építmények tömegformálására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) túltagolt tetőkialakítás nem megengedett,
- b) a területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

(3) Az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:

- a) közterületről látható tetőfelületre és homlokzatra nem helyezhetők el:
 - aa) klímaberendezés külső egységei,
 - ab) szellőző-berendezések,
 - ac) kéménycsövek, égéstermék-elvezetők a hagyományos falazott kémény kivételével

- ad)* látható módon elhelyezett vezetékek.
- b)* az épülethomlokzatokon
- ba)* cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon helyezhető el,
- bb)* portál kialakítása, átalakítása csak az épület egészére kiterjedő, egységes megformálással lehetséges.
- (4) Új épület építése esetén az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:
- a)* tetőhéjazatként természetes színű égetett agyag cserépfedés, betoncserép vagy nem fényes cserépmintázatú fémlemez fedés megengedett. A héjazat cseréje esetén egy tetőfelületen csak egyféle tetőfedés helyezhető el,
- b)* az épületek színezésénél csak a 6. § c) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása, homlokzati kialakításuk során csak a 6. § d) pontjában meghatározott természetes anyagok alkalmazása megengedett,
- c)* az épületek lábazata kő, téglá vagy vakolt lábazat lehet, ragasztott csempe, és kő-utánszat alkalmazása nem megengedett.
- (5) A villamos ellátás és gyengeáramú hálózat bekötéseit új épület építése esetén földkábelben kell kialakítani.
- (6) Az épületek földszinti padlóvonal magassága az épület és a terepszint csatlakozásától mért 0,3-1,0 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon.
- (7) Épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad.

10. A településképi szempontból meghatározó tájképvédelmi övezetre vonatkozó településképi követelmények

19. §

- (1) Az épületek, építmények környezetének rendezése során, kizárólag tájba illő, őshonos növények telepíthetők, e rendelet 3. melléklete szerint. A tiltott fajtákat a 4. melléklet tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági utakat, vízfolyásokat kísérő fasorokat, erdősávokat a terület tulajdonosának kell fenntartania és gondoskodni a szakszerű pótlásáról.
- (3) A területen csak legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal rendelkező, a lábazat felett áttört kerítés létesíthető.

20. §

- (1) Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.
- (2) A területen kerítés kivételével nem helyezhető el olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

- (3) Az épületek, építmények homlokzati kialakítására az alábbi követelmények vonatkoznak:
- épület homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad,
 - égéstermék elvezetésére szolgáló, külső szerelt kémény közútról látható homlokzaton nem létesíthető.
- (4) Az épületek, építmények anyaghasználatára az alábbi követelmények vonatkoznak:
- az épületek és épületrészek homlokzata a 6. § d) pontjában meghatározott természetes anyagú, vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli kialakítással készülhet,
 - az épületek színezésénél csak a 6. § c) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazása a megengedett,
 - tetőfedés színeként közterületről látható módon csak a 6. § c) pontjában meghatározott természetes színek alkalmazhatók.

11. Az egyéb – településképi szempontból nem meghatározó - gazdasági jellegű külterületi beépítésekre és egyéb, beépítésre nem szánt általános külterületekre vonatkozó településképi követelmények

21. §

Egyedi építészeti követelmények gazdasági jellegű külterületi beépítésekre és egyéb, beépítésre nem szánt általános külterületekre:

- Új épület építése, meglévő épület átalakítása, felújítás, bővítése esetén az épület építészeti megformálásánál, a tetőformájának kialakításánál, a homlokzati kialakításánál, homlokzati anyaghasználatánál, nyílásosztásánál, homlokzati tagozatainak kialakításánál figyelemmel kell lenni az arculati kézikönyv vonatkozó javaslataira, fotódokumentációjára, a település hagyományos építészeti karakterére.
- Az épületek homlokzati szerkezeteinek színhasználata során a 6. § c) pontjában meghatározott természetes színeken kívül más szín nem alkalmazható.
- Ipari, gazdasági funkciójú épületek kivételével a tetőfedés anyagának színhasználata során természetes színeken (barna és árnyalatai, vörös és árnyalatai, szürke és árnyalatai) kívül más szín nem alkalmazható.

12. Reklámokra és egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

22. §

- Épületen maximum 2 m² felületű cégér helyezhető el.
- Cégér, cégfelirat, cégtábla épületen, épületrészen, építményen csak annak homlokzatához (stílusához, anyaghasználatához) illeszkedően helyezhető el.
- A településképi szempontból meghatározó területeken épületen csak az adott épület, épületrész, építmény funkciójával összefüggő cégér létesíthető.
- A reklámhordozóknak a meglévő épített- és természetes környezetbe illőnek kell lennie.
- Reklámhordozót úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részeinek és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, illetve közterület esetén a közterület fenntartási munkáit.

13. Felsőzíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére vonatkozó követelmények

23. §

(1) A település közcélú ellátását biztosító felszíni és felszín feletti energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek az alábbiak:

- a) gazdasági jellegű külterületi beépítések,
- b) beépítésre nem szánt általános külterületek.

(2) Az (1) bekezdés szerinti sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére nem alkalmasak az alábbi területek:

- a) a történeti falu,
- b) az átalakuló lakóterületek,
- c) az új kijelölésű lakóterületek,
- d) a Szőlőhegy területe,
- e) a tájképvédelmi terület övezete.

(3) A lakó funkciójú területen nem helyezhető el, nem fejleszthető és nem korszerűsíthető olyan tömegarányú építmény, melynek magassága eléri vagy meghaladja az építmény kisebbik szélességének háromszorosát.

IV. Fejezet

Településképi érvényesítő eszközök

14. Szakmai konzultáció

24. §

(1) Településképi konzultáció kötelező a

- a) településképi szempontból meghatározó - történeti falu területén,
- b) településképi szempontból meghatározó tájképvédelemmel érintett és ökológiai szempontból értékes beépítésre nem szánt területeken,
- c) minden egyéb területen a
 - ca) az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetén,
 - cb) kereskedelmi és vendéglátóipari célú létesítmény építése, kialakítása esetén,
- d) helyi védett épületek, objektumok esetén minden építési, átalakítási és felújítási munkára.

(2) A szakmai konzultációt a polgármester a települési főépítész útján látja el.

(3) A kötelező szakmai konzultációhoz írásbeli kérelmet kell benyújtani, amelyhez a csatolandó dokumentáció megegyezik az egyszerű bejelentéssel végezhető építési tevékenységekhez beadandó dokumentáció vázlattev szintű dokumentumaival.

(4) A konzultációról és a tájékoztatóról írott formában feljegyzés készül, a feljegyzés 8 napon belüli kiadásáról és nyilvántartásáról a települési főépítész útján gondoskodik.

15. A településképi véleményezési eljárás

25. §

Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni új építmény építésére, meglévő építmény bővítésére, településképet érintő átalakítására irányuló építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokat megelőzően a következő esetekben:

- a) közösségi, kereskedelmi szolgáltató, ipari rendeltetést magába foglaló épület,
- b) helyi védett épület,
- c) kettőnél több rendeltetési egységet tartalmazó épület,
- d) egy telken több főépület elhelyezése esetén,
- e) közterületről látható homlokzat átalakítása esetén a településképi szempontból meghatározó területen.

26. §

(1) A településképi véleményezési eljáráshoz kötött építési munkákra vonatkozó építészet-műszaki tervdokumentációkkal kapcsolatban a polgármester a településképi véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(2) Amennyiben a véleményezésre benyújtott építészet-műszaki tervdokumentáció a szakmai konzultáción javasoltaktól eltérő megoldást tartalmaz, azt a településképi követelményeknek való megfelelésről szóló műszaki leírásban indokolni kell.

27. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészet-műszaki dokumentáció tartalma

- a) ha volt, akkor figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, szakmai konzultáció során írásba foglalt javaslatokat, véleményt,
- b) az a) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, és településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A környezetbe illesztéssel, telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja, telepítése igazodik-e kialakult építési vonalhoz,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve építmények bővítése esetén,
 - da) biztosított lesz- vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,
 - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a településrész településképi karakterének, utcaképet formáló-e a beépítés vagy az átépítés.

(3) Az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.

(4) Az épület homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészet-műszaki megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, vagy a településrendezési eszköz szerint átalakuló épített környezethez,
- b) az építmény alkalmazkodik-e anyaghasználatában, színezésében, építészet-műszaki rendszerében a környezet formanyelvéhez, a homlokzatot tagolása, a nyílászárók kiosztása összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

- c) a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések elhelyezésére és kialakítására,
- d) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(5) A helyi védett építmény esetén vizsgálni kell, hogy a beavatkozás nem ellentétes-e a védelem céljával.

16. Településképi bejelentés

28. §

(1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni minden egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt, az alábbi esetekben:

- a) reklám, reklámhordozó, elhelyezése tekintetében, (ideértve a fényreklámokat is),
- b) meglévő építmény rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén,
- c) helyi védett érték átalakítása, felújítása, bővítése, homlokzati nyílászáró cseréje esetén,
- d) közterületről látható, utcaképet befolyásoló építmény létesítése esetén,
- e) közterületről látható, utcaképet befolyásoló meglévő építmény homlokzati nyílászárójának – amennyiben a méretét, anyaghasználatát, tekintve a meglévőtől eltérő – cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének megváltoztatása esetén,
- f) közterületről látható, utcaképet befolyásoló meglévő építmény homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése.

(2) A településképi bejelentési eljárás az építető vagy megbízottja által a polgármesterhez benyújtott bejelentésre indul. A bejelentést papír alapon vagy e-papír rendszeren keresztül kell benyújtani. Az építészeti-műszaki tervdokumentáció digitális adathordozón is benyújtható. A digitális adathordozón benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció pdf formátumú lehet.

(3) A polgármester a tervezett tevékenységet tudomásul veszi, ha:

- a) a benyújtott dokumentáció és melléklete hiánytalanul került benyújtásra,
- b) a tervezett reklám, reklámhordozó berendezés, reklámhordozót tartó berendezés, valamint a cégér elhelyezése illeszkedik a településképibe, az elhelyezésének módja, mérete megfelel a településképi követelményeknek,
- c) a tervezett reklám és reklámhordozó berendezés, reklámhordozót tartó berendezés, valamint a cégér elhelyezése nem sérti a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendeletben foglaltakat,
- d) a tervezett rendeltetés-változás illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, valamint megfelel a helyi építési szabályoknak és a településképi követelményeknek,
- e) helyi védett érték esetén megfelel a jelen rendeletben foglalt védett értékre vonatkozó előírásoknak.

(4) A polgármester önkormányzati hatósági határozatban megtiltja a bejelentett tevékenység megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a (2) bekezdésben előírtak nem teljesülnek.

17. Településképi kötelezés és bírság

29. §

(1) Településképi kötelezési eljárás lefolytatása szükséges:

- a) a településképi bejelentés elmulasztása esetén, illetve a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén,
- b) a helyi településképi védelem érdekében, amennyiben a településképi elem a helyi településképi védelmi rendeletben meghatározott szabályokkal ellentétes, különösen
 - ba) homlokzati elemeinek, színezésének védelme,
 - bb) egységes megjelenésének biztosítása,
 - bc) rendeltetésének megfelelő funkciójának megőrzése.

(2) Amennyiben a jogsértő magatartás megalapozott a polgármester felszólítja az építtetőt vagy a tulajdonost a jogsértő állapot 90 napon belüli megszüntetésére.

(3) A (2) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.

(4) A polgármester kötelezéssel egyidejűleg

- a) 30 napos határidő tűzésével a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés mellett 100 000 Ft-ig terjedő településképi-védelmi bírságot,
- b) az a) pontban megjelölt határidő elmulasztása esetén 8-30 napos határidő tűzése mellett természetes személy tulajdonos esetén 200 000 Ft-ig terjedő, jogi személy esetén 2 000 000 Ft-ig terjedő ismételt településképi-védelmi bírságot.

(5) A bírság ismételhető.

V. Fejezet Záró rendelkezések

30. §

Hatályát veszti a településképi védelméről szóló 7/2018. (XI.28.) önkormányzati rendelet.

31. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Szücs Attiláné
polgármester

Lanczendorfer Melinda
jegyző

Kihirdetve:

2024.

Lanczendorfer Melinda
jegyző