

## **Tervezet 1.**

### **Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..... /2017. (.....) önkormányzati rendelete a településkép védelméről**

Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, Bükki Nemzeti Park Igazgatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint a Partnerségi Egyeztetési Szabályzat szerinti Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **A rendelet célja**

###### **1.§**

- (1) A rendelet célja Emőd város építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és minőségi alakítása érdekében, a település történeti múltját, építészeti kultúráját és polgárainak identitását elősegítő épületek, épületrészek, építmények, illetve az azok által létrehozott utcák, terek, szobrok egészben vagy részben történő megőrzése, minőségi fejlesztése a jövő nemzedékek számára, az építészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása.

##### **A rendelet hatálya**

###### **2.§**

- (1) A rendelet hatálya Emőd közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes személyre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, aki vagy amely a település közigazgatási területén
  - a) jogszabályban meghatározott építési tevékenységet végez, vagy azzal összefüggő építészeti-műszaki tervdokumentációt készít,
  - b) reklámfeliratot, illetve hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,  
meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.
- (3) A II. fejezet hatálya kiterjed a település közigazgatási területén védetté nyilvánított, illetve védetté nyilvánítani tervezett értékekre.
- (4) Az V. Fejezet hatálya kiterjed
  - a) a település közigazgatási területén belül a közterületen, valamint minden egyéb ingatlanon, építményen elhelyezett vagy elhelyezésre kerülő reklámhordozókra, függetlenül azok tartalmától és anyagától,
  - b) minden természetes és jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetre, akik vagy akiknek érdekében a község területén reklámhordozókat helyeznek el, illetve akinek az ingatlanán, építményén reklámhordozó kerül elhelyezésre.

- (5) Nem terjed ki az V. Fejezet hatálya az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi kisebbségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységre.
- (6)

## **II. FEJEZET HELYI VÉDELEM**

### **Épített környezet helyi védelme 3.§**

- (1) A helyi értékvédelem feladatai:
- a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
    - aa) településszerkezet,
    - ab) épületegyüttes,
    - ac) épület és épületrész, építmény,
    - ad) utcakép és látvány,
    - ae) képzőművészeti alkotás, szobor, emlékmű, síremlék
    - af) egyedi tájérték felkutatása,
  - b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,
  - c) a védett értékek károsodásának megelőzése, fenntartásuk, illetve megújulásuk elősegítése.
- (2) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Emőd Város Önkormányzata Képviselő-testülete a megóvandó épített, táji értékeit helyi védettség alá helyezi.
- (3) A helyi védettség alá tartozó értékek felsorolását a 2. melléklet tartalmazza.

### **4.§**

- (1) A II. Fejezet alkalmazása során:
- a) eredeti állapot: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéknek határoztak meg.
  - b) értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, illetve természeti jellemzőit.
  - c) területi védelem: e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településképi, a településkataszter, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
  - d) védett épület, építmény: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképi megőrzése céljából, továbbá építészeti, településtörténeti, helytörténeti, régészeti, művészeti vagy műszaki-ipari- agrár szempontból jelentős alkotás. A védett épület, építmény minden alkotórészét – ideértve a hozzá tartozó kiegészítő, külső és belső díszelemeket is, továbbá esetenként a használat módját – védelem illeti. A rendelet alkalmazása szempontjából védettnek minősülhet az a telek, annak használati módja is, amelyen a védett épület, építmény áll.

- e) védett épületrész: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épületrész, amely egészében nem védett építményen, építményben helyezkedik el. Védett épületrész lehet különösen az épület tömege, homlokzata, tetőzete, portálja, lépcsőháza, díszítményei, illetve különleges tartószerkezete.
- f) védett értékek károsodása: minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- g) védett műtárgy: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, e) és f) pontok alatt fel nem sorolt építmény, műtárgy, különösen emlékmű, szobor, síremlék (sírkő), utcabútorzat, díszkút, kerítés.
- h) védett településkarakter: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészeti jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
- i) védett településkép: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcakép, az épített és táji környezet együttese. A védett településkép az épített és természetes környezet elemeit egyaránt magába foglalja, így különösen az épülethomlokzatokat, szilvetteket, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.
- j) védett településszerkezet: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, teleszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

### **Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése**

#### **5.§**

- (1) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (2) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védeltséget élvező építmény.
- (3) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, vagy önálló értékvizsgálat is javaslatot tehet.
- (4) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) egyedi építmények, épületek esetén:
    - aa) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
    - ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-illetve telekrész, ajtó),
    - ac) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (fotók, irodalom),
    - ad) a kezdeményezés indokolását,
  - b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
    - ba) az együttes megnevezését,
    - bb) körülhatárolását,
    - bc) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását,
    - bd) a kezdeményezés indokolását.

#### **6.§**

- (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez előzetes értékvizsgálatot kell készíteni, amelyhez be kell szerezni:
  - a) a döntést előkészítő települési főépítész szakvéleményét,
  - b) indokolt esetben a védendő érték jellegétől függően az örökségvédelmi , természetvédelmi szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.

- (2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
- (3) A helyi védetté nyilvánítási, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az alábbiak szerint kell értesíteni:
  - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekelteknek írásban kézbesíteni kell,
  - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel,
  - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik,
  - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségbe ütközne, értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni.
- (4) A kezdeményezéssel kapcsolatban az érdekeltek 30 napon belül írásban észrevételt tehetnek.
- (5) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően - a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- (6) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről értesíteni kell:
  - a) az érdekelteket:
    - aa) a helyi védettség kezdeményezőjét,
    - ab) a helyi védelem alá helyezett ingatlan tulajdonosát,
    - ac) a helyi védelem alá helyezett ingatlan kezelőjét, ha az nem azonos a tulajdonossal,
  - b) az illetékes ingatlanügyi hatóságot,
  - c) az illetékes építésügyi hatóságot,
  - d) területi védelemnél az érdekelt közműszolgáltatókat.

### **Védett értékek bontása**

#### **7.§**

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése vagy életveszélyessé nyilvánítása után engedélyezhető.
- (2) A védelem megszüntetésére vonatkozó eljárás menetét az 5-6. § tartalmazza.
- (3) A bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése vagy részleges bontás esetén azok megőrzése indokolt esetben előírható.

### **A védett értékek fenntartása, hasznosítása, fenntartásának támogatása**

#### **8.§**

- (1) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása a tulajdonos kötelessége.
- (2) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését – egyebek között – a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.

#### **9.§**

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos karbantartási feladatokon túlmenően, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- (2) Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.

- (3) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – Emőd Város Önkormányzata ..... Bizottsága állapítja meg.
- (4) Egyedi helyi védelemmel érintett ingatlan tulajdonosa kérelme alapján a helyi építményadó alóli mentességben részesülhet a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 13/A. §-ában foglaltak szerint.
- (5) Nem adható önkormányzati támogatás, ha a védett értékkel összefüggésben engedély nélkül, vagy engedélytől eltérően, illetve szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

### **A védett értékek nyilvántartása**

#### **10.§**

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

### **III. FEJEZET**

#### **11.§**

#### **TELEPÜLÉSKÉPILEG MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA**

(térkép 1.sz melléklet)

- (1) Városközponti területek

az Arany János utca kétoldali teleksora a Kossuth utca és a Karolai utca között, a Kossuth térrrel határos telkek,területek és folytatásaként a Vörösmarty utca kétoldali teleksora a Kulcsárvölgyi patakig, a Kossuth utca az Egészségügyi centrumig, illetve a szolgáltató házig, valamint a Kossuth utca kétoldali iskola, kastély-óvoda, volt posta ingatlan területe.

- (2) Történeti településrész / átalakuló lakóterület  
a Kossuth utcai patakhídtól északra fekvő településrész, valamint a Kulcsárvölgyi patak jobboldali sík területe a patak kanyarulatával bezárólag)
- (3) Falusi- kertvárosi lakóterület  
a történeti településrésztől délre eső terület, kivéve a városközponti, kisvárosi és a helyi gazdasági területet
- (4) Kisvárosi lakóterület  
a Kossuth téri térfalt alkotó épületek mögötti társasházi, tömb és sorházas épületek és a Lévai utcai „mintelakótelep” déli sorházai
- (5) Pinceházas területek  
a nagyobb a Pincegyep területe a Kis patak menti nyugati domboldalon, ahol többszáz pince és döntő többségükhöz borház is létesült. A kisebb a történeti településrész keleti lejtőjén található
- (6) Helyi gazdasági terület  
a 3.számú országos főút /Arany János út/ mentén, főleg annak két végén, illetve a Geleji úti volt tsz.telephely lévő ingatlanok, épületek

## **IV.FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

### **12.§ Általános településképi követelmények**

- (1) Az építményeken az adott környezethez illeszkedő anyaghasználat alkalmazására kell törekedni, az alábbiak szerint:
- (2) Az új beépítés igazodjon a környező karakter terület, utca, utcaszakasz beépítéséhez és illeszkedjen építészeti megjelenéshez (beépítés módja, előkert mértéke, tömegarányok, tetőforma, homlokzatkialakítás, anyaghasználat).
- (3) Gazdasági épületek, csarnokok kivételével bitumenes lemez, azbeszt és műanyag hullámlemez fedés nem használható.
- (4) Gazdasági épületek, csarnokok kivételével közterületre néző homlokzaton fémlemez burkolat, szerelt kémény, gépészeti berendezés (klíma) nem jelenhet meg,
- (5) Melléképület utcáról nem nyílhat. Melléképület tetőfedő, homlokzati burkolóanyaga és színe a főépület burkolat- és színhasználatából választható, az általános anyaghasználati szabályok elsőrendűségének betartásával..
- (6) Belterületen a közterület felőli kerítés nem lehet tömören kialakított nagytáblás fém-, azbeszt , vagy műanyag.
- (7) Az útpadka közvetlenül mellé (gépjárművek leállása, lehúzóadás érdekében) nem ültethető tömör sövény és nem helyezhető a leállást akadályozó építmény.
- (8) Az e §-ban megfogalmazott általános előírások betartása az eltérő karakterű településrészekre vonatkozóan megfogalmazott más, egyedi rendelkezés esetén nem kötelező.

## **Helyi egyedi védettség alatt álló értékekre vonatkozó építészeti követelmények**

### **13.§**

- (1) Bármilyen építési munkálat megkezdése előtt - bővítés, felújítás, átépítés, nyílászáró csere vagy felújítás esetén - kötelező a szakmai konzultáció.
- (2) Az épületeket hagyományos építészeti tömegükben - tömegarányok, tetőforma, homlokzati jellegzetességek, nyílászáróarányok – kell megőrizni.
- (3) Az épületeket – indokolt esetben – úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi szerepe ne változzon. A bővítésnek az épület védett részeivel, formaképzésével, anyag használatával összhangban kell lennie.
- (4) Az épület eredeti tetőformáját, a tető hajlásszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga indokolt esetben – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható.
- (5) Védett épületben belső átalakításkor, korszerűsítéskor a belső védett értékeket meg kell őrizni.
- (6) Alaprajzi módosítás a jellemző utcai homlokzati nyílászáró kiosztás megtartásával történhet.

### **14.§**

- (1) Védett épület külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.
- (2) A homlokzati nyílásrendet, a nyílászárók méretét és osztását meg kell tartani.
- (3) A homlokzati tagozatokat burkolatokat, díszítőelemeket az eredeti állapotban meg kell tartani, illetve amennyiben lehetséges hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.
- (4) Az építmény közterületről látszó homlokzatán gépészeti berendezés, parapetkonvektor, klímaberendezés, szerelt kémény, stb. nem helyezhető el.
- (5) A védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.
- (6) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak cégtábla, cégér szakmai konzultáción egyeztetett formában.

## **A városközponti karakter területére vonatkozó építészeti követelmények**

### **15.§**

- (1) Lakóépületek fő tetőidoma 35-45° közötti lehet. Önálló tetőfelépítmény, bonyolult formájú tetőidom kialakítása nem megengedett
- (2) Közterületről látható homlokzaton csak finom, esztétikus színek alkalmazhatóak, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítő elemként, továbbá falfestmény, murália csak szakmai konzultáción történő jóváhagyással alkalmazható
- (3) Nyílászáró színezése természetes, natúr vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű fa (fehér, kék, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) lehet. Műanyag nyílászáró szintén csak a környezetbe illeszkedő lehet.
- (4) Az épületek közterületi homlokzatán szekcionált garázkaput, redőnytókot tilos elhelyezni.
- (5) Az építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.
- (6) Utcafronti kerítés nem lehet az általános szabályokon túl lábazat nélküli fonott drótkerítés.
- (7) Tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása szükséges.

## **Történeti településrész /átalakuló lakóterületi karakter területére vonatkozó általános építészeti követelmények**

### **16.§**

- (1) Lakóépületek esetében 35-45 fokos magastető kötelező a főépületen és az utcafront felőli épület(ek)en. Hátranyúló bővítés vagy épületrész alacsonyabb hajlásszögű is lehet.
- (2) Meglévő tornácos lakóház bővítése esetén az utcai homlokzattól min. 6m mélységig, de min. a 4. tornácoszlopig a meglévő épületszélesség megtartása szükséges.
- (3) Lakóépületeken csak hagyományos arányú nyílászárók alakítandók ki, ablakok esetén 1:1,5 aránnyal. Az utcától legalább 6 méter távolságra lévő épületrészekben a hagyományostól eltérő méretű és osztású, de a hagyományoshoz formailag illeszkedő nyílászárók elhelyezhetők.
- (4) Nyílászáró természetes, natúr vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) fa lehet. Műanyag fehér nyílászáró csak fehér, vagy törtfehér homlokzatszín esetén alkalmazható.
- (5) A lakóépületeken fehér, törtfehér, vagy földszínű (sárga, barna, zöld árnyalatai) vakolt, festett homlokzat, vagy természetes burkolóanyagok használata szükséges.
- (6) Tetőfedő anyagként lakóépületen nagy táblás fedőanyagok (cseréplemez, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes zsindegy, stb.) nem megengedettek.
- (7) Előkert nélküli épület homlokzatán tilos - közvetlenül az utcáról nyíló - garázskapu elhelyezése. Kerti építmény jellegű, fedett-nyitott gépkocsi beálló telekhatárra is tehető.

### **17.§**

#### **Falusi- kertvárosi lakóterületek területére vonatkozó építészeti követelmények**

- (1) A lakóépületek téglalap arányúak legyenek utcára merőleges gerinccel, nyereg-, vagy csonkakonty tetővel.
- (2) Az épületek fő tetőidoma 35-45° közötti lehet. Önálló tetőfelépítmény, bonyolult formájú tetőidom kialakítása nem megengedett.
- (3) Homlokzatból konzolosan kinyúló előtető nem megengedett, helyette tornác, vagy épített oszlopos előtető kialakítása szükséges, a lakóépület tetőfedő anyagával és színével azonos fedéssel.
- (4) Közterületről látható homlokzaton csak világos, törtszínű homlokzat megengedett, erősebb színek csak kivételesen és jellemzően kiegészítő, díszítő elemként, továbbá falfestmény, murália csak szakmai konzultáción történő jóváhagyással alkalmazható
- (5) Lakóépületeken új nyílászárók csak hagyományos aránnyal alakítandók ki, ablakok esetén 1:1,5 aránnyal. Az utcától legalább 6 méter távolságra lévő épületrészekben a hagyományostól eltérő méretű és osztású, de a hagyományoshoz formailag illeszkedő nyílászárók elhelyezhetők.
- (6) Nyílászáró színezése természetes, natúr, vagy a környezetbe illeszkedő hagyományos színű (fehér, kék, zöld, barna, ill. a szürke árnyalatai) fa lehet. Műanyag fehér nyílászáró csak fehér, vagy törtfehér homlokzatszín esetén alkalmazható.

#### **Pincés területek egyedi borházaira vonatkozó általános építészeti követelmények**

### **18.§**

- 1) A borház falazata téгла, vályog, vert fal lehet. Faház elhelyezése nem engedélyezhető.



- 2) A pincetorkok, borházak tetőidoma 35-45° hajlásszög közötti, szimmetrikus nyeregtető vagy kontyolt nyereg legyen. Lapostetős épület nem létesíthető.
- 3) A borház földszinti padlósíkja az előtte levő közterülettől maximum 20 cm-rel lehet magasabban, a belmagassága nem haladhatja meg a 2,70 métert.
- 4) Emeletes borház nem létesíthető. A tetőtér hasznosítható, de a földszinti homlokzati síktól beugró lodzsa nem létesíthető.
- 5) A pincés területen épített kerítés nem létesíthető.
- 6) Homlokzati falfelületek burkolata pedig természetes anyag, azaz látszó terméskő azonos színű fugázóanyaggal, vagy vakolat lehet.: habarcsolt, vakolt falak fehér, vagy halvány, tört földszínű homlokzatfestéssel.
- 7) Tetőfedés és előtető nagy táblás fedőanyagból (cseréplemez, hullámlemez, trapézlemez, bitumenes zsindegy, stb.) nem lehet.
- (7) A borházakon hagyományosan kis álló arányú ablakok és alacsony, széles ajtónyílások alkalmazandók. Egynél több ablak elhelyezése esetén az ablakméreteknek meg kell egyeznie. Az épület oldalfalain és hátsó homlokzatán szellőzőnyílások nyitása engedélyezett.
- 8) Csak acél, kovácsoltvas és fa szerkezetű nyílászárók és rácsszerkezetek építhetők be, műanyag nyílászáró és redőnyszerkezet nem alkalmazható.
- 9) Tájba illő, helyi ökológiai adottságoknak megfelelő növényzet alkalmazása szükséges.

### **Helyi gazdasági karakter**

#### **19.§**

- (1) Belterületi gazdasági területeken az épületek homlokzata tört, földszínű (törtfehér, sárga, barna, szürke, zöld árnyalatai) színű vagy üvegfelület lehet.
- (2) Az épületeken kötelező a 0,5m<sup>2</sup>-nél nagyobb cégtáblák, cégérek, reklámok, logók helyének, színének megtervezése, dokumentálása.
- (3) A mezőgazdasági területeken az épületek kiemelt homlokzati részein fehér, törtfehér, szürke, valamint a barna, zöld tört árnyalatai alkalmazandók a színezésnél. Az egyéb épületszárnyak a tájba belesimuló, sötétebb árnyalatokkal is színezhethők.
- (4) Mezőgazdasági területeken lakókocsi, lakókonténer csak átmenetileg helyezhető el gazdasági (pl. méhészet kitelepülése) vagy eseti, engedéllyel végzett munkavégzés esetén.
- (5) Mezőgazdasági területeken kerítés létesítése általában nem javasolt, vagyonvédelmi okokból, illetve vadveszélyes helyeken dróthuzalos kerítés, de teljesen tömör kő és beton, fém kerítés nem létesíthető.

## **V. FEJEZET**

### **REKLÁMOK ÉS REKLÁMHORDOZÓK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

#### **Általános előírások**

##### **20.§.**

- (1) E Fejezet alkalmazásában:

- a) *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, illetve vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítéskapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó létesítmény jellegével, hanem az ott árusított vagy felhasznált termékkel kapcsolatos.

- b) *cégtábla*: kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény nevét és az ott folytatott tevékenységet a bejáratnál feltüntető tábla, illetve felirat;
- c) *címtábla*: az intézmény vagy vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla;
- d) *egyedi tájékoztató tábla*: olyan - rögzített, egyedi méretű, állandó tartalmú - hirdető-berendezés, mely gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, illetve megközelítéséről ad információt;
- e) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatásra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.
- f) *közterület*:
  - fa) közhasználatra szolgáló minden olyan önkormányzati/állami tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván,
  - fb) az egyéb földrészlet és építmény közhasználatra, illetve gyalogos forgalom részére átadott része.

## 21.§

(1) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a településrendezési eszközök és e rendelet betartásával végezhető.

(2) Reklám-, illetve hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, illetve hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.

(3) Reklám-, illetve hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron -, kioszk, információs vagy más célú berendezés - lehetséges.

(4) Utasvárón nem helyezhető el hirdetés.

(5) Sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, hideg-meleg étel és ital árusítására, virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló árusító pavilon, kioszk üvegvitrinében helyezhető el csak a hirdetés. A kioszk homlokzatát, tömegét az adott településrészre vonatkozó településképi előírások szerint kell kialakítani, murália (ragasztás, falfestés) elhelyezése nem megengedett.

(6) Közművelődési célú hirdetőoszlopon, hirdető felületen csak közművelődéssel kapcsolatos tájékoztatás, reklám, plakát helyezhető el.

(7) Építményeken, kerítésen az adott épületben működő szervezettel, céggel, tevékenységgel kapcsolatban a következők hirdető-felületek, - berendezések helyezhetők el:

- a) cégtábla,
- b) cégér,
- c) címtábla,
- d) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület.

(8) Reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

## **Az épületportálok kialakítására, a cég- és címtáblák elhelyezésére vonatkozó egyes szabályok**

### **22.§**

- (1) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységet, valamint közforgalmú irodát, illetve bemutatótermet magába foglaló új épület tervének, továbbá meglévő épület esetén az ilyen rendeltetés-változásra vonatkozó bejelentés mellékletének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, a kapualjban, az épület előtti kerítésen, illetve támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés és az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), valamint a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását.
- (2) A terven az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, ha azok megvalósítása több ütemben történik.
- (3) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, illetve elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.
- (4) Saját vállalkozást népszerűsítő, legfeljebb 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú hirdető berendezés saját telken belül csak a kerítésen vagy az épület homlokzatán helyezhető el.
- (5) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.

## **Hirdetmények elhelyezése építmények közterületről látható felületén**

### **23.§**

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó – saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, illetve az építési telken csak hasonló tartalmú önálló hirdető-berendezés helyezhető el a településképre vonatkozó előírások betartásával.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik a közösségi intézményi épületek, építmények homlokzatán, az ilyen célú ingatlanok kerítésén, kerítéskapuján és támfalán létesített, illetve elhelyezett hirdető-berendezésekre.
- (3) Védett épületen, valamint a hozzátartozó telken, a telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán cégér, cég-, címtábla kivételével saját vállalkozást népszerűsítő berendezés nem helyezhető el.
- (4) Az (1)-(3) bekezdés szerint tervezett saját vállalkozást népszerűsítő berendezések tartó-, illetve hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, illetve a településképi környezethez.

## **A közterületi információs hirdető-berendezések létesítésének általános szabályai**

### **24.§**

- (1) Közterületen információs hirdető-berendezést – függetlenül annak méretétől és szerkezetétől – a jogszabályi tilalmakra is figyelemmel úgy kell elhelyezni, hogy az ne akadályozza a közterület más részei és a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát, valamint ne sértse a szomszédok jogait és törvényes érdekeit.

- (2) A település területén legfeljebb 2 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés létesíthető.
- (3) Közművelődési célú hirdetőoszlop közterületen elhelyezhető.
- (4) Közterületi információs hirdető-berendezés, közművelődési célú hirdetőoszlop a település teljes közigazgatási területén csak egységes kivitelben készülhet, az önkormányzat által jóváhagyott terv szerint.

## **VI. FEJEZET**

### **FELSZÍNI ENERGIAELLÁTÁSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSE**

#### **Általános előírások**

##### **25.§**

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

#### **Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

##### **26.§**

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

#### **Egyedi előírások**

##### **27.§**

- (1) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban alkalmas területek:
  - a) mezőgazdasági,
  - b) gazdasági területek.

- (2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére alapvetően nem alkalmas területek:
  - a) Lakó területek,
  - b) Városközponti, intézményi területek,
  - c) műemléki és helyi védettség alatt álló területek.
- (3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:
  - a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés preferált,
  - b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés a megengedett.

## **VII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

### **Beépítési és településkép védelmi tájékoztatás 28.§**

- (1) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező az építési tevékenységgel érintett ingatlanra vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásairól, valamint a településképi követelményekről tájékoztatást kérhet.
- (2) A tájékoztató iránti kérelem - a kérelmező egyértelmű megjelölésével és aláírásával - papír alapon vagy digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.

### **29.§**

- (1) A tájékoztató – a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló – szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni:
  - a) a kötelező (a településrendezési eszköz, településképi rendelet előzetes megváltoztatása nélkül nem módosítható),
  - b) az irányadó (arculati kézikönyv ajánlásai), valamint
  - c) a tájékoztató (pl. a műemléki, illetve helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos) tartalmi és eljárási (pl. a településképi véleményezési eljárásra vonatkozó) elemeket.
- (2) A tájékoztatóban szereplő irányadó szabályozási elemektől, településképi előírásoktól, ajánlásoktól, illeszkedési követelményektől való eltérés esetén a tervezőnek a tervdokumentáció műleírásában indokolni kell az eltérés szükségességét és megalapozottságát.
- (3) A tájékoztatóban szereplő kötelező összes követelményt és adatot (a beépítésre, valamint az építmények kialakítására vonatkozó paramétereket és egyéb előírásokat) - az építési munkával érintett ingatlan és környezete adottságait is figyelembe véve -, együttesen kell értelmezni és alkalmazni, azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (4) A tájékoztató nem mentesíti a tervezőt attól, hogy a tervezés során a helyszínen ellenőrizze a tervezési feladattal összefüggő, azt befolyásoló adottságokat, így különösen
  - a) a telek tényleges beépítését, a telken álló, valamint a szomszédos telkeken lévő építmények elhelyezkedését, kialakítását, megjelenését és műszaki állapotát,
  - b) az érintett közterület adottságait, berendezéseit, műtárgyait és növényzetét,
- (5) Az építési munkával érintett ingatlan, illetve a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a polgármester javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, illetve tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.

- (6) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.
- (7) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megadni.
- (8) A tájékoztatót az építési engedély iránti kérelemhez, valamint a településképi véleményezési és bejelentési eljárás iránti kérelemhez mellékelni kell.
- (9) A tájékoztatók nyilvántartásáról gondoskodni kell.

### **A szakmai konzultáció 30.§**

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, illetve a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építészeti-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építtető, illetve az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a polgármester gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
  - a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
  - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, illetve e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
- (3) Kötelező a szakmai konzultáció a következő esetekben:
  - a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
  - b) halvány földszínektől eltérő homlokzati szín,
  - c) lakó és közösségi épület lapostetős kialakítása esetén.

### **31.§**

- (1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építtető, illetve az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (4) A dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (pdf. formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie a polgármesternek.
- (5) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül kell megadni.
- (6) Az építtető, illetve az általa megbízott tervező a szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet - ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) - meg kell küldenie a polgármesternek. A polgármester az emlékeztetőt - változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel - ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek, tervezőnek.

**VIII. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

**Általános szabályok**  
**32.§**

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

**A településképi véleményezési eljárás szabályai**  
**33.§**

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

**A településképi vélemény kialakításának szempontjai**  
**34.§**

- (1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
  - a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
  - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
  - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy

- d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
  - d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
    - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
    - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.
- (3) A funkcionális elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) annak kialakítása - a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően - nem korlátozza-, illetve zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, illetve homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését.
- (4) Az épület tömegének, homlokzatának és tetőzetének kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,
  - b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
  - c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
  - d) indokoltság esetén, a terv javaslatot ad-e a rendeltetéssel összefüggő reklám- és információs berendezések, felületek elhelyezésére és kialakítására,
  - e) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
  - f) a tetőzet kialakítása - különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei - megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz,
  - g) az esetleg a közterület fölé benyúló építményrészek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

**IX. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**  
**Általános szabályok**  
**35.§**

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a településképi szempontból meghatározó területen
- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
  - b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének,
  - c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.



- (2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül a közterületről láthatóan tervezett
- a) építmény átalakítása, bővítése, tetőszerkezetének cseréje, homlokzatának megváltoztatása,
  - b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, illetve színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása esetén,
  - c) épületben az önálló rendeltetési egységek számának változtatása,
  - d) nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, illetve vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése esetén,
  - e) nettó 100 m<sup>3</sup> térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű, nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, bővítése esetén,
  - f) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása esetén,
  - g) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t,
  - h) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatónyos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény
  - i) a 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, illetve a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő építmény bővítése esetén,
  - j) kerítés, valamint tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő bővítése esetén,
  - k) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó terasz létesítése esetén,
  - l) utasváró fülke,
  - m) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5,0 m-t nem haladja meg.

### **A településképi bejelentési eljárás szabályai**

#### **36.§**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez 1 példány papíralapú dokumentációt és a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentációtartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.
- (3) Polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.

(4) A 34. § szerinti tevékenység a bejelentés alapján akkor kezdhető meg,

- a) ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges,
- b) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését igazolja,
- c) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 15 napon belül nem bírálja el.

(5) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha a bejelentés

- a) nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek, a tervezett építési tevékenység, illetve hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképbbe,
- b) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, illetve ha a bejelentés és az ahhoz csatolt dokumentáció nem igazolja, hogy az új rendeltetés a környező ingatlanok, valamint a határoló közterületek rendeltetésszerű és biztonságos használatát indokolatlan mértékben nem zavarja, illetve nem korlátozza.

#### **A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai**

### **37.§**

(1) A 34.§ szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,

- a) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
- b) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, illetve hogy
- c) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, illetve településképi megjelenést eredményez-e.

(2) A telepítéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, illetve átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
- c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, illetve építmények kilátását,
- d) több építési ütemben megvalósuló új beépítés esetén
  - da) biztosított lesz-e minden ütemben az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek való megfelelés, a bővítés megvalósíthatósága,
  - db) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

(3) Az építmény, épületrész megjelenésével kialakításával kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

- a) azok építészeti megoldásai megfelelően illeszkednek-e a kialakult, illetve a helyi építési szabályzat szerint átalakuló épített környezethez,

- b) a külső megjelenés megfelel-e e rendelet előírásainak, az arculati kézikönyvben megfogalmazott elvárásoknak,
- c) összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,
- d) a terv ktelepülésképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá hogy
- e) a tetőzet kialakítása – különösen hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkednek-e a domináns környezet adottságaihoz.

(4) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét.

(5) A jelen rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása esetén, amennyiben az új rendeltetés szerinti területhasználat

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

(6) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás 6 hónapig érvényes.

(7) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését.

## **X. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS**

#### **Általános szabályok**

##### **38.§**

(1) A településképi kötelezés alapja a rendeletben foglalt településképi követelmények és eljárási kötelezettségek megsértése, így különösen:

- a) szakmai konzultáció elmulasztása,
- b) települési véleményezési eljárás elmulasztása,
- c) településképi bejelentési eljárásban megtiltott tevékenység folytatása,
- d) településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenység eltérő végrehajtása,
- e) településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítése.

(2) Településképi rendeletben meghatározott követelmények nem teljesítésének minősül különösen:

- a) helyi védett területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,
- b) településképi szempontból meghatározó területeken területi és egyedi építészeti követelmények be nem tartása,
- c) építmény, építményrész vonatkozásában, ha annak:
  - ca) műszaki állapota nem megfelelő, balesetveszélyes, homlokzati elemei hiányosak, töredezettek, színezése kopott,
  - cb) nem a rendeltetésnek megfelelő funkcióra használják,
- cc) megjelenése, színezése az egységes és harmonikus településképet rontja,
  - cd) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzettelepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg,
  - ce) a telek szabad területét nem a terület-felhasználási előírásoknak megfelelően használják,
  - cf) az építkezéssel érintett telek és környezete az építés ideje alatt nincs a vonatkozó előírásoknak megfelelően rendben tartva, bekerítve,

(3) A településképi kötelezési eljárás hivatalból indul.

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

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

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

### **A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén alkalmazható bírság esetkörei és mértéke**

#### **39.§**

- (1) Az 45. § (1)-(3) bekezdésében meghatározott esetekben, továbbá a településképi kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén a kötelezett 10.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírsággal sújtható.
- (2) A bírságot a polgármester jogosult kiszabni.

### **XI.FEJEZET**

#### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **40.§**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Egyidejűleg a Emőd Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 11/2012.(XI.9.). rendelet következő rendelkezései törlésre kerülnek: 13.§ (1)g, 14.§ (1,2), 23/G.§ (2) b-i, 24.§ (2) a, 25/A § (1)e, 27/A.§ (3), 28.§ (3), 29.§ (4), 30.§ (4), 39.§ , valamint a 2. függelék
- (3) Egyidejűleg a Emőd Város az épített környezet helyi védelméről szóló 15/ 2009. (VII.17. rendelete törlésre kerül.

.....  
jegyző

.....  
polgármester