

**Óbudavár Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2017. (.....) önkormányzati rendelete**

**a településkép védelméről  
(tervezet)**

Óbudavár Község Önkormányzatának 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 Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, valamint a Partnerségi Egyeztetési Szabályzat szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I.FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) 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, vagy hirdető-berendezést helyez el, tart fenn vagy kíván elhelyezni, valamint ilyen céllal felületet alakít ki,
  - c) meglévő építmény rendeltetését - részben vagy egészben - megváltoztatja.
  - d) a földfelszínen bármilyen termelési vagy egyéb tevékenységet folytat, továbbá aki beépítésre szánt területen lévő telekkel, vagy beépítésre nem szánt területen erdő- és mezőgazdasági tevékenységre alkalmas földtulajdonnal rendelkezik.
- (2) A II. fejezet hatálya kiterjed az Óbudavár község közigazgatási területén védetté nyilvánított, valamint védetté nyilvánítani tervezett értékekre.
- (3) Az V. Fejezet hatálya kiterjed
  - a) Szentjakabfa 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, vagy akinek az ingatlanán, építményén reklámhordozó kerül elhelyezésre.
- (4) Nem terjed ki az V. Fejezet hatálya az Európai Parlament tagjai, az országgyűlési képviselő, a helyi önkormányzati képviselő és polgármester, valamint a helyi nemzetiségi önkormányzati képviselő választásokkal kapcsolatos hirdetési tevékenységre.
- (5) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden e rendelettel nem szabályozott esetben. Illeszkedőnek kell tekinteni az épületet, amennyiben:
  - a) környezetéhez igazodik
  - b) a meglévő formakultúrától nem tér el
  - c) a település építészeti karakterét erősíti és
  - d) a környezetére figyelemmel, a hagyományoknak megfelelő épülettömeget, színvilágot, építési anyagokat alkalmaz.

## II. FEJEZET HELYI ÉRTÉKVÉDELME

### 2. Épített környezet helyi védelme

#### 2. §

- (1) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása közérdek.
- (2) A helyi értékvédelem feladatai:
  - a) a különleges oltalmat igénylő településszerkezeti, településképi, táji, építészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, művészeti, műszaki-ipari-agrár szempontból védelemre érdemes
    - aa) településszerkezetek,
    - ab) épületegyüttesek,
    - ac) épületek és épületrészek, építmények,
    - ad) utcaképek és látványok,
    - ae) műtárgyak, szobrok, emlékművek, síremlékek felkutatása,
    - af) dűlők, tájelemek, tájrészletek felkutatása.
  - b) a védett értékek körének számbavétele és meghatározása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése,
  - c) a védett értékek fenntartása, megújulásuk elősegítése, károsodásának megelőzése.
- (3) Az (1) bekezdésben megfogalmazott célok érvényesítése érdekében Óbudavár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 3. melléklet szerinti épített értékeit helyi egyedi védettség alá helyezi.
- (4) Nem vonható helyi védelem alá a más módon már műemléki védettséget élvező építmény. A műemlékek felsorolását az 5. melléklet tartalmazza.

#### 3. §

- (1) A II. Fejezet alkalmazása során:
  - a) eredeti állapot: az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg.
  - b) értékvizsgálat: a megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyek, szervezetek által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, vagy a település szempontjából védelemre érdemes értéket. A vizsgálatnak tartalmaznia kell a védelemre javasolt érték esztétikai, történeti, valamint műszaki, természeti jellemzőit.
  - c) látványterv: az építmények tájba vagy településképebe illesztését igazoló tervi munkarész, amely megfelelő részletezettséggel tartalmazza az építményt, és annak települési, táji környezetét és az illesztés érdekében javasolt megoldásokat.
  - d) tájba illesztés: a tájban elhelyezkedő építményeknek a természeti/művi táji adottságokhoz, funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza.
  - e) területi védelem: e rendelet szempontjából a településszerkezet, a településképe, a településkarakter, és a tájjelleg, valamint beépítési mód védelmével érintett területek.
  - f) védett épület, építmény: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, építmény, amely a hagyományos településképe 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.
  - g) védett egyedi értékű dűlő, tájrészlet: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított dűlő, tájrészlet, amely földrajzilag meghatározott, lehatárolt. A védelem a terület valamennyi épített és élő elemére kiterjed.
  - h) 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, vagy különleges tartószerkezete.

- i) védett értékek károsodása: minden olyan esemény, amely a védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, karakterének előnytelen megváltoztatását, általános esztétikai értékcsökkenést eredményez.
- j) 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.
- k) védett településkarakter: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított, a településépítészeti jellegzetes elemeinek, valamint szerkezeteinek, formáinak, anyagainak, színvilágának együttese.
- l) 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, szilüettek, műtárgyakat, közterületi bútorzatot és burkolatokat.
- m) védett településszerkezet: a Képviselő-testület által védetté nyilvánított utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód és építési vonal.

### 3. Helyi védetté nyilvánítás és annak megszüntetése

#### 4. §

- (1) A helyi védetté nyilvánításról és annak megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.
- (2) A helyi védetté nyilvánítást és annak megszüntetését bármely természetes vagy jogi személy írásban kezdeményezheti, vagy önálló értékvizsgálatra is javaslatot tehet.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
  - a) egyedi építmények, épületek esetén:
    - aa) a védelemre javasolt érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását,
    - ab) pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-vagy telekrész, emelet, ajtó),
    - ac) a védelemre javasolt 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 védelemre javasolt érték rövid leírását, dokumentálását,
    - bd) a kezdeményezés indokolását.
- (4) A helyi védetté nyilvánítással kapcsolatos döntés előkészítéséről a főépítész gondoskodik.

#### 5. §

- (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 a műemlékvédelmi, régészeti szakhatóság, valamint a szakértők véleményét.
- (2) Az előkészítés során be kell szerezni az érintett ingatlantulajdonosok álláspontját.
- (3) A helyi védetté nyilvánítási, vagy annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az alábbiak szerint kell értesíteni:
  - a) az egyedi értékekre 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,

- a) 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 közműveket.

#### **4. Védett értékek bontása**

##### **6. §**

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető. A védelem megszüntetésére vonatkozó eljárás menetét a 4-5. § tartalmazza.
- (2) A bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak az új épületbe történő beépítése vagy részleges bontás esetén azok megőrzése indokolt esetben előírható.
- (3) Védett épület csak a védettség megszüntetése után vagy életveszélyessé nyilvánítása után bontható.

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

##### **7. §**

- (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. A használat nem veszélyeztetheti az örökség fennmaradását.
- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, az építésfelügyeleti hatóság az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján előírhatja az építmény, építményrész kötelező karbantartás körét meghaladó felújítását.

##### **8. §**

- (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) A támogatás mértékét az önkormányzat évente a költségvetési rendeletében határozza meg. Az érintettek a támogatást pályázat útján nyerhetik el.
- (3) A támogatás ingatlanra eső mértékét – az önkormányzati költségvetés keretei között – a képviselő-testület állapítja meg.
- (4) Helyi egyedi 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, engedélytől eltérően, vagy szabálytalanul végeztek építési munkákat. Ez esetben a támogatást vissza kell fizetni. E rendelkezés a szabálytalan beavatkozástól számított 5 évig érvényesíthető.

#### **6. A védett értékek nyilvántartása**

##### **9. §**

- (1) A helyi védetté nyilvánított értékekről nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (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 beszerezhető, vagy előállíthatók,
  - h) a védett érték fotódokumentációját,

- i) a védett értékeket érintő beavatkozás hatósági intézkedéseinek jegyzékét (iktatószámát),
  - j) minden egyéb adatot, amelyet a védett 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 Óbudavár Község Önkormányzat védetté nyilvánította ... (évszám)*”
  - (6) A tulajdonos a tábla elhelyezését tűrni köteles.

## **7. A védett településszerkezetre, településképre vonatkozó általános építési előírások**

### **10. §**

- (1) A település jellegzetes védett szerkezetének, telekosztásának utcavonal-vezetését meg kell őrizni.
- (2) Az új építményeket a jellegzetes településképp, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építeni, a meglévőket erre tekintettel kell használni, fenntartani.
- (3) A védett területen, a védelemmel érintett ingatlanon csak olyan építési munka, olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett érték megjelenését, karakterét, eszmei (történeti, helytörténeti) értékét.
- (4) A védett területen közterületet, azok burkolatát, bútorzatát a kialakult környezeti kép jellegzetességeinek és karakterének megtartásával kell kialakítani.
- (5) Védett területen a meglévő épületek átépítése, felújítása a szomszédos két-két épület paramétereinek figyelembe vételével történhet, amelyet fotókkal, látványtervvel, tömegvázlattal igazolni kell.
- (6) Védett területen új beépítés, a meglévő épület átalakítása, felújítása, bővítése, cégtábla, cégér, hirdetés elhelyezése csak a szakmai konzultáció pozitív minősítése alapján lehetséges.

## **8. Helyi építészeti örökség területi védelmére vonatkozó előírások**

### **11. §**

A helyi területi védelem alatt álló területen kötelező a telekstruktúra, a kialakult utcakép megtartása az alábbiak szerint:

- a) kialakult utcavonal megtartása,
- b) lakóház hagyományos tömege: az utcai homlokzattól min. 6 m mélységig, vagy meglévő tornácos parasztház bővítése esetén min. a 4. tornácoszlopig max. 7 m széles fesztáv, max. földszint+tetőteres kialakítás,
- c) lakóterületen a főépület téglalap arányú,
- d) hagyományos tetőforma: 37-43 fokos nyeregtető,
- e) hagyományos külső megjelenés: vakolt homlokzat, hagyományos cserépfedés, vagy nádfedés,
- f) falazott, vakolt galléros kémény,
- g) kivételesen a mészkelemből épített kerítés teljesen tömör is lehet.

## **9. Egyedi értékű védett dűlőre, tájrészletre vonatkozó általános előírások**

### **12. §**

- (1) Az egyedi értékű védett dűlő, tájrészlet jellegzetes szerkezetét, telekstruktúráját, elemeit, rendeltetészerű használatát, a beépítés jellegét meg kell tartani. Az egyedi védett értékű dűlők felsorolását a 4. melléklet tartalmazza.
- (2) Az új építményeket a jellegzetes tájkép, valamint az épített és élő környezet összhangját erősítő módon, a történeti szőlőterület karakter részletes előírásai szerint, fotóba illesztett látványtervvel igazoltan kell elhelyezni és megépíteni.
- (3) Az egyedi értékű védett dűlőben, tájrészleten csak olyan tevékenység folytatható, olyan állapot fennmaradása engedélyezhető, amely nem érinti hátrányosan a védett dűlő, tájrészlet karakterét, jellegét, esztétikai értékét, történetiségét, termőhelyi értékét, a meglévő összhangot.
- (4) Az egyedi értékű védett dűlő, tájrészlet területén a meglévő épületek átépítése, felújítása a közösség által elfogadott Arculati kézikönyvben kedvezőnek, jellegzetesnek minősített példái és

jelen településképi rendelet előírásai szerint a Balaton-felvidéki népi építészet elemeinek alkalmazásával történhet.

- (5) Az egyedi értékű védett dülőben, tájrészleten a homlokzatok kialakítását a meglévő védett épületek mintájára, egymáshoz igazítva kell megvalósítani.
- (6) Az egyedi értékű védett dülőben, tájrészleten főlíasátor, üvegház, sátorszerkezet, **lakókonténer, mobilház, színpad?** ideiglenesen sem helyezhető el.
- (7) Az egyedi értékű védett dülő, tájrészlet területén a szőlősorok irányát a kialakult állapotot, a terepadottságokat, a történelmi telekstruktúrát figyelembe véve kell meghatározni.
- (8) Kizárólag honos gyümölcsfák ültetése javasolt, a táji hagyományoknak megfelelően.

## **10. Egyedi helyi védettség alatt álló értékekre vonatkozó általános előírások**

### **13. §**

- (1) A védett épületeket kötelező hagyományos építészeti tömegükben - tömegarányok, tetőforma, homlokzati jellegzetességek, nyílászáróarányok - megőrizni.
- (2) Bármilyen építési munkálat megkezdése előtt - bővítés, felújítás, átépítés, nyílászáró csere vagy felújítás esetén - kötelező a szakmai konzultáció.
- (3) Védett lakóépületet, épületrészt tilos lebontani, bővítéssel, átalakítással megváltoztatni tömegformáját, beépítés módját, tetőformáját, tető dőlésszögét, homlokzat jellegét.
- (4) A védett lakóépület eredeti tetőformáját, a tető dőlésszögét, eredeti tetőfelépítményeket meg kell tartani, a héjalás anyaga indokolt esetben – az eredetihez színében és formájában hasonló – új építőanyaggal felváltható.
- (5) A homlokzati nyílásrendet, a nyílászárók méretét és osztását meg kell tartani.
- (6) A homlokzati tagozatokat meg kell tartani, vagy hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.
- (7) A homlokzat burkolatokat, díszítőelemeket az eredeti állapotban meg kell tartani, vagy amennyiben lehetséges, hiteles dokumentumok alapján vissza kell állítani.
- (8) Védett épület homlokzatán szekcionált garázkaput, redőnytokot tilos elhelyezni.
- (9) A védett építmény közterületről látszó homlokzatán gépészeti berendezés, parapetkonvektor, klímaberendezés, szerelt kémény, stb. nem helyezhető el.
- (10) A védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.
- (11) A védett ingatlanon hirdetés, reklám nem helyezhető el, csak cégtábla, cégér szakmai konzultáción egyeztetett formában.
- (12) A védett épületeket – indokolt esetben – úgy lehet bővíteni, hogy az épület jellege, homlokzati kialakítása, utcaképi, tájképi szerepe ne változzon. A bővítésnek az épület védett részeivel, formaképzésével, anyag használatával összhangban kell lennie.
- (13) Védett épületben belső átalakításkor, korszerűsítéskor a belső védett értékeket is (pl. lépcsőkorlát) meg kell őrizni.
- (14) Alaprajzi módosítás a jellemző utcai homlokzati nyílászáró kiosztás megtartásával történhet.
- (15) Védett épület utólagos külső hőszigetelése csak abban az esetben engedhető, ha az épület arányai és részletei nem változnak meg.

## **III. FEJEZET**

### ***TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK***

#### **11. A településképi szempontból meghatározó területek**

### **14. §**

- (1) Településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó jellemzőkkel bíró lehatárolható településrész, melyekre e jellegzetességek megtartása céljából e rendelet egyedi előírásait kell alkalmazni.
- (2) Településképi szempontból meghatározó terület a közigazgatási terület egésze.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területet az alábbi eltérő karakterű területek alkotják:
  - a) falusias
  - b) egyedi idegenforgalmi
  - c) szőlő, gyümölcs és kertműveléssel jellemezhető kertgazdasági
  - d) szántóföldi, és gyp hasznosítású -beépítésmentes- árutermelő mezőgazdasági
  - e) szőlő és gyümölcsműveléssel hasznosított árutermelő mezőgazdasági



- f) vegyes
  - g) tájképileg értékes erdőterület
- (4) A településképi szempontból meghatározó terület térképi lehatárolását az 1. melléklet, az eltérő karakterű területek térképi lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

## **12. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó építészeti követelmények**

### **15. §**

- (1) A településen megjelenő, egyedi telepítésű épület-elhelyezésnél történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek táji, természeti elemekkel érintett részére vonatkozó területi építészeti követelmények az alábbiak:
- a) a beépítés telepítési módja:
    - aa) a történetileg kialakult, egyedi tájjelleg megőrzését biztosítani kell;
    - ab) tájba-simulásra legalkalmasabb helyet elfoglaló épület-elhelyezésre kell törekedni
  - b) a kerti építmények, műtárgyak tekintetében a táji látványt nem zavaró, a növényzettel harmonikus, természetes anyagokból készülő; az épületek, építmények összhangjára ügyelő kerti építmények, műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények:
- a) az anyaghasználat tekintetében bármely időtálló, minőséget képviselő természetes (pl. kő, tégl, fa), nem telített és környezetétől nem elütő színű; valamint árnyalatában földszínű, vagy fehér anyag használható.
  - b) a tömegformálás tekintetében bármely építészeti minőséget tükröző, arányos, funkciójával összhangot mutató, logikus tömegformálás használata
  - c) a homlokzatkialakítás tekintetében bármely, a homlokzattagolást arányosan alkalmazó, tagozatokat visszafogottan használó, díszítésében egyszerűsége törekvő; pasztell színeket, vagy fehér színt alkalmazó, nyílásrendszerében rendezett, logikát tükröző; valamint természetes anyagokat (pl. vakolat, kő, tégl) alkalmazó homlokzat kialakítható.
  - d) kerítéskialakítás tekintetében az épülettel összhangot mutató, időtálló, minőségi természetes anyag- (pl. kő, tégl, fa, növényzet) és színhasználat alkalmazása; élénk színeket kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér színt használata javasolt a kerítés műszaki állapotának folyamatos karbantartása mellett.
  - e) a zöldfelületek kialakítása tekintetében bármely, a fás szárú növényeket, elsősorban nagy lombkoronát növesztő fákat is alkalmazó, az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas, a művi értékekkel egységben kezelt; a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző, nem allergén és nem invazív fajokat alkalmazó, valamint közterületen, utcaszakaszonként egységes megjelenésre törekvő növényzet telepíthető
  - e) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása tekintetében bármely egységes arculatot kialakító, az építmények és a burkolat összhangját megteremtő, a burkolt felületeket a szükséges mértékre szorító, a táji látványt előtérbe helyező, valamint építési és tájépítési szakmai szempontokat képviselő metódus alkalmazható
  - f) a sajátos építményfajták elhelyezési módja tekintetében a meglévő vonalas infrastruktúra elemek elhelyezkedését figyelembe kell venni, területüket, szerkezeteiket fel kell használni, az előkertben a közterületről való láthatóságot növényzettel kell eltakarni, vagy mérsékelni.
- (4) Az antennák, a légkondicionáló, napelem, napkollektor, hőszivattyú kültéri egységeinek közterület felőli homlokzatra rögzítése tilos.
- (5) A tetőtérben több önálló szint nem alakítható ki.

## **13. Általános településképi előírások**

### **16. §**

- (1) Az épületeken az adott környezethez illeszkedő homlokzatszínezés és tetőfedési anyagok alkalmazására kell törekedni:
- a) kék és zöldszínű tetőfedés nem alkalmazható.

- b) nagytáblás lemezfedés nem használható.
  - c) csak világos, törtszínű homlokzat megengedett,
  - d) közterületről látható homlokzaton falfestmény, murália nem helyezhető el,
  - e) utcai homlokzaton redőnyszekrény, szerelt kémény, gépészeti berendezés (pl. klíma) nem jelenhet meg,
  - f) nyílászárókon nem alkalmazható domború, tükröződő üvegezés, arany/ezüst színű osztópálca.
- (2) Világításnál nem alkalmazhatók az alábbiak:
- a) hideg fehér, 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényű, 3000K feletti színhőmérsékletű kültéri világítás;
  - b) gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé, vagy éppen az égbolt irányába irányított fény;
  - c) felfelé irányuló, talajszintbe épített fényvetők;
  - d) egyenetlen, magas intenzitású világítás;
  - e) vidéki utakon a 0,3 cd/m<sup>2</sup> fénysűrűség, azaz kb. 4 lux megvilágítás feletti világítás
  - f) a tényleges használat idejéhez nem igazodó kültéri világítás, így az éjjel utáni fényerősökkenés hiánya, valamint a nem közcélú világítás bekapcsolva tartása;
- (3) Kerítés nem lehet nagytáblás fém-, műanyag hullámlemez vagy náddal borított.
- (4) A település területén hálózatbővítés, felújítás esetén a légvezetéseket földkábelre kell cserélni.
- (5) A telek közterületről látható részén gondozott, ápolt területet, udvart, kertrészt, birtokrészt kell kialakítani. A telek műveletlensége, gondozatlansága, oda nem való anyagok tárolása, felhalmozása – pl. gép- és gépkocsi roncsok, építési és egyéb anyagok, hulladékok, törmelék, műanyagok stb. – nem megengedett és településképi bírsággal sújtható.
- (6) A külterületi keresztek, fészületek 5 méteres körzetében építmény nem helyezhető el.

#### **IV. FEJEZET**

### ***ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK***

#### **14. Falusias karakterű terület**

##### **17. §**

- (1) Az épületek homlokzat-kialakítására vonatkozó előírások:
- a) lábatazkialakítás esetén: csak rakott, nem ragasztott kőlabazat, vagy vakolatszínezés alkalmazható
  - b) levezető esőcsatorna csak a homlokzat szélére, vagy az előtető oszlopa mellé tehető
  - c) homlokzati feliratokat (pl. évszám) szimmetrikus keretbe kell foglalni
  - d) csak a főhomlokzat díszíthető, pl. vakolatkerettel
  - e) vakolatszínek: fehér, vagy halvány, tört földszínek lehetnek
  - f) szűkebb tájegységekre jellemző kőfelület is kialakítható
  - g) közmű fogadó és mérő szekrények oromfalon nem helyezhetők el, oldalhomlokzaton csak a hátsó traktusban, falba süllyesztve, az ablaktábláknak megfelelő takarással
  - h) főhomlokzaton garázskapu, épületgépészeti elemek, hírközlési eszközök nem jelenhetnek meg.
- (2) Tetőkre vonatkozó előírások:
- a) a telek hossz tengelye és a gerinc egyirányú legyen.
  - b) oromfalas kialakítás szükséges, oromfal macskalépcsővel, vagy bádogfedéssel való lezárással
  - c) tető főidoma 37-42 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet. A toldalékok alacsonyabb hajlásúak is lehetnek.
  - d) a főépület sima, egyenes vonalú nyeregtető, egyes épületrészeken (pl. kódisálláson) keresztirányú tetővel.
  - e) tetőfedés anyaga: nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép, állókorcos fémlemez fedés lehet. Cserepeslemez csak szakmai konzultáció alkalmával kapott pozitív elbírálás esetén alkalmazható.
  - f) fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg.
  - g) törekedni kell a napelemeknek és napkollektoroknak az épület hátsó traktusán lévő tetőfelületre helyezésére
  - h) tetőtér beépítés esetén a tető síkjából kiálló tetőfelépítmény nem alakítható ki.



- (3) Vakolt, fehérre festett, galléros kémény építhető. Új kémény építésnél vakolatlan, galléros téglakémény is kialakítható.
- (4) Ablakokra vonatkozó előírások:
  - a) álló téglalap alakú ablak alkalmazható
  - b) boltíves, domború üveges, tükröződő ablak nem javasolt
  - c) az ablakok szimmetrikus elhelyezése szükséges
  - d) a padlásszellőző: kis oromfali nyílásként alakítandó ki
  - e) a főhomlokzaton csak egyforma ablakok helyezhetők el
  - f) lakóépületen csak fa anyagú ablak alkalmazható
  - g) külső árnyékolás fa zsalugáterrel lehetséges.
  - h) ablakok színe a barna, és a zöld tört árnyalatai, vagy szürke lehet.
  - i) az ablakok színeinek összhangját biztosítani kell az épület többi fafelületével (pl. ereszeszka)
- (5) A főhomlokzaton hagyományos tömör fa ajtó alkalmazható. Az ajtók színe natúr, barna, zöld és szürke árnyalataiból lehet.
- (6) Tornácok, erkélyek, előtetők előírásai:
  - a) vékony, ritka pillérek, oszlopok kialakítása nem javasolt.
  - b) falazott, vakolt tartóoszlopok építhetők. Fa oszlopok alkalmazása csak kivételesen, meglévő épület átalakításánál, bővítésénél, felújításánál lehetséges, amennyiben a korábbi faoszlopok állapot igazolásra kerül.
  - c) tornác és előtető fedése a főépülettel anyagban és színben egyező legyen.
  - d) tornác beüvegezése és a tornác beépítésével történő épületbővítés tilos.
  - e) utcai homlokzaton előtető, terasz, erkély nem létesíthető.
  - f) épületenként legfeljebb egy előtető helyezhető el.
  - g) erkély és a terepszintből kiemelt, fedett terasz csak a hátsó- és oldalkertre nézően alakítható ki.
- (7) Elhelyezésre vonatkozó előírások:
  - a) garázskapu az épületek oldalsó vagy hátsó homlokzatán helyezhető el.
  - b) fedett-nyitott gépkocsi beálló utcafronton nem helyezhető el.
  - c) lakóépülettől különállóan épített pince kizárólag földborítással és füvesítéssel alakítható ki.
  - d) lakókocsi, lakókonténer átmenetileg sem helyezhető el.
  - e) melléképület csak a főépülettel megegyező anyaghasználattal, vagy más, helyi természetes anyagból és tetőfedéssel (kő, fa, cserép) építhető.
- (8) Kerítés rakott helyi kő, áttört fa, épített, vakolt kerítés, vagy ezek kombinációja lehet.
- (9) Épület körüli, köztéri burkolatok, berendezések a tájegységre jellemző fa- és kőanyagokból készülhetnek, a fém és beton anyagok kerülendők.
- (10) Kert kialakítás, növénytelepítés előírásai:
  - a) a Balaton-felvidéki Nemzeti Park listáján szereplő honos és őshonos gyümölcs, zöltség és dísznövények telepíthetők.
  - b) a gyümölcsfák közül előnyben kell részesíteni a dió, alma, körte, cseresznye, meggy és a szilva, valamint a mandula és a különféle barackok.
  - c) a területen medence, nyílt vízfelületű tűzvíz, vagy víztároló nem helyezhető el
  - d) támfalak csak a tájegységre jellemző, rakott kőből alakíthatók ki.

## **15. Egyedi idegenforgalmi karakterű terület**

### **18. §**

- (1) Az épületek homlokzat-kialakítására vonatkozó előírások:
  - a) lábazatkialakítás esetén: csak rakott, nem ragasztott kőlábazat, vagy vakolatszínezés alkalmazható
  - b) levezető esőcsatorna csak a homlokzat szélére, vagy az előtető oszlopa mellé tehető
  - c) homlokzati feliratokat (pl. évszám) szimmetrikus keretbe kell foglalni
  - d) csak a főhomlokzat díszíthető, pl. vakolatkerettel
  - e) vakolatszínek: fehér, vagy halvány, tört földszínek lehetnek
  - f) szűkebb tájegységre jellemző köfelület is kialakítható
  - g) közmű fogadó és mérő szekrények oromfalán nem helyezhetők el, oldalhomlokzaton csak a hátsó traktusban, falba süllyesztve, az ablaktábláknak megfelelő takarással
  - h) főhomlokzaton garázskapu, épületgépészeti elemek, hírközlési eszközök nem jelenhetnek meg.

- (2) Tetőkre vonatkozó előírások:
- oromfalas kialakítás szükséges,
  - tető főidoma 37-43 fokos, nádfedés esetén 43-45 fokos lehet. A toldalékok, melléképületek alacsonyabb hajlásúak is lehetnek.
  - a főépület sima, egyenes vonalú nyeregtető, egyes épületrészeken keresztirányú tetővel.
  - tetőfedés anyaga: nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép, állókorcos fémlemez fedés lehet.
  - fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg.
  - törekedni kell a napelemeknek és napkollektoroknak az épület hátsó traktusán lévő tetőfelületre helyezésére
  - tetőtér beépítés esetén a tető síkjából kiálló tetőfelépítmény nem alakítható ki.
- (3) Vakolt, fehérre festett, galléros kémény építendő. Új kémény építésnél vakolatlan, galléros téglakémény is kialakítható.
- (4) Ablakokra vonatkozó előírások:
- álló téglalap alakú ablak alkalmazható
  - boltíves, domború üveges, tükröződő ablak nem javasolt
  - az utcai homlokzaton az ablakok szimmetrikus elhelyezése szükséges
  - a padlásszellőző: kis oromfali nyílásként alakítandó ki
  - a főhomlokzaton csak egyforma ablakok helyezhetők el
  - lakóépületen csak fa anyagú ablak alkalmazható
  - külső árnyékolás fa zsalugáterrel lehetséges.
  - ablakok színe a barna, és a zöld tört árnyalatai, vagy szürke lehet.
  - az ablakok színeinek összhangját biztosítani kell az épület többi fafelületével (pl. ereszeszsza)
- (5) A főhomlokzaton hagyományos tömör fa ajtó alkalmazható. Az ajtók színe natúr, barna, zöld és szürke árnyalataiból lehet.
- (6) Tornácok, erkélyek, előtetők előírásai:
- vékony, ritka pillérek, oszlopok kerülendők
  - csak falazott, vakolt, vagy fa tartóoszlopok építhetők
  - tornác és előtető fedése a főépülettel anyagban és színben egyező legyen
  - tornác beüvegezése és a tornác beépítésével történő épületbővítés tilos.
  - utcai homlokzaton előtető, terasz, erkély nem létesíthető.
  - épületenként legfeljebb egy előtető helyezhető el.
  - erkély és a terepszintből kiemelt, fedett terasz csak a hátsó- és oldalkertre nézően alakítható ki
- (7) Épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:
- garázskapec az épületek oldalsó vagy hátsó homlokzatán helyezhető el.
  - fedett-nyitott gépkocsi beálló utcafronton nem helyezhető el.
  - lakókocsi, lakókonténer átmenetileg sem helyezhető el.
  - melléképület csak a főépülettel megegyező anyaghasználattal, vagy más, helyi természetes anyagból és tetőfedéssel (kő, fa, cserép) építhető.
- (8) Kerítés rakott helyi kő, áttört fa, épített, vakolt kerítés, vagy ezek kombinációja lehet.
- (9) Épület körüli, köztéri burkolatok, berendezések a tájegységre jellemző fa- és kőanyagokból készülhetnek, a fém és beton anyagok kerülendők.
- (10) Kert kialakítása, növénytelepítés során
- csak a Nemzeti Park listáján szereplő honos és őshonos gyümölcs, zöldség és dísznövények telepíthetők.
  - gyümölcsfák közül előnyben kell részesíteni: a dió, alma, körte, cseresznye, meggy, és a szilva.
  - a területen medence, nyílt vízfelületű tóvíz, vagy víztároló nem helyezhető el.
  - támfalak csak a tájegységre jellemző, rakott kőből alakíthatók ki.

## 16. Szőlő- és gyümölcsstermeléssel jellemezhető kertgazdasági karakterű terület

### 19. §

- (1) Az épületek homlokzat-kialakítására vonatkozó előírások:
- teraszkiülő csak a terepszinten létesíthető,
  - oromfalhoz kapcsolódóan terasz nem létesíthető

- c) homlokzaton csak nyílászárók, padlásszellőzők, pincejárók előtetője helyezhető el, nyeregvetős kialakítással
  - d) lábatazkialakítás esetén: csak rakott, nem ragasztott kőlabazat, vagy vakolatszínezés alkalmazható
  - e) levezető esőcsatorna csak a homlokzat szélére, vagy az előtető oszlopa mellé tehető, deszkaborítása nem javasolt
  - f) homlokzati feliratokat (pl. évszám) szimmetrikus keretbe kell foglalni
  - g) csak a főhomlokzat díszíthető pl. vakolatterettel
  - h) vakolatszínek: fehér, vagy halvány, tört földszínek lehetnek
  - i) szűkebb tájegységre jellemző köfelület is kialakítható
  - j) közmű fogadó és mérő szekrények oromfalon nem helyezhetők el, oldalhomlokzaton csak a hátsó traktusban, falba süllyesztve, az ablaktábláknak megfelelő takarással
  - k) főhomlokzaton garázskapu, épületgépészeti elemek, hírközlési eszközök nem jelenhetnek meg.
- (2) Tetőkre vonatkozó előírások:
- a) a telek hossz tengelye és a tetőgerinc egyirányú legyen. A tetőgerinc a rétegvonalakra merőlegesen alakítandó ki.
  - b) oromfalas kialakítás szükséges, oromfal macskalépcsővel, vagy bádogfedéssel való lezárással
  - c) tető főidoma 35-45 fokos, a toldalékok lehetnek alacsonyabb hajlásúak
  - d) a főépület sima, egyenes vonalú nyeregvető, egyes épületrészekben keresztirányú tetővel.
  - e) tetőfedés anyaga: nád, hódfarkú, hornyolt vörös cserép, állókorcos fémlemez fedés lehet.
  - f) fénylő, mázas cserép nem használható, helyette az agyag természetes égetett színei választhatók. Fémlemez esetén: matt, sötét szürkés árnyalatok jelenhetnek meg.
  - g) törekedni kell a napelemeknek az épület hátsó traktusán lévő tetőfelületre helyezésére
  - h) tetőbeépítés tetősíki ablakok kialakítására kell törekedni.
- (3) Vakolt, fehérre festett, galléros kémény építhető. Új kémény építésnél vakolatlan, galléros téglakémény is kialakítható.
- (4) Ablakokra vonatkozó előírások:
- a) négyzetes, vagy álló téglalap alakú ablak alkalmazható
  - b) boltíves, domború üveges, tükröződő ablak kerülendő
  - c) az ablakok szimmetrikus elhelyezése szükséges
  - d) padlásszellőző: kis oromfali nyílásként alakítandó ki
  - e) a főhomlokzaton lévő ablakok egyformák legyenek
  - f) fa anyagú ablak alkalmazható, legfeljebb két vízszintes osztással
  - g) árnyékolás: fa zsalugáteres, vagy fém ablaktábla, tulipán vagy szív alakú bevilágító nyílással
  - h) ablakok színe: fa esetén barna, zöld sötétebb árnyalatai, fém esetén: fekete, vagy natúr fémszínű lehet
  - i) az ablakok színeinek összhangja biztosítandó az épület többi fafelületével (pl. ereszesdeszka)
- (5) Főhomlokzaton hagyományos tömör fa, vagy fém ajtó alkalmazható. Az ajtók színe fa esetén natúr, barna, zöld sötétebb, matt árnyalatai, fém esetén matt fekete színű is lehet.
- (6) Tornácok, előtetők előírásai:
- a) vékony, ritka pillérek, oszlopok kerülendők.
  - b) csak falazott, vakolt tartóoszlopok építhetők.
  - c) tornác és előtető fedése a főépülettel anyagban és színben egyező legyen.
- (7) Épületek elhelyezésére vonatkozó előírások:
- a) gépkocsival való megközelítés, fordulás, anyagszállítás, gépi művelés együttes szempontjai a meghatározóak
  - b) az épület telken való elhelyezését, irányát, terepre illesztését a településképi arculatért felelős szervvel együttesen kell meghatározni
  - c) gazdasági épülettől különállóan épített pince kizárólag földborítással és füvesítéssel alakítható ki
  - d) lakókocsi, lakókonténer átmenetileg sem helyezhető el.
- (8) Kerítés létesítése általában nem javasolt, legfeljebb erdőszéleken, vagy egyéb vadveszélyes helyeken sövényrel takart drót vagy vaskerítés lehetséges.
- (9) Épület körüli, köztéri burkolatok, berendezések a tájegységre jellemző fa- és kőanyagokból készülhetnek, a fém és beton anyagok kerülendők.
- (10) Kert kialakítás, növénytelepítés előírásai:

- a) a Balaton-felvidéki Nemzeti Park listáján szereplő honos és őshonos gyümölcs, zöldség és dísznövények telepíthetők.
- b) gyümölcsfák közül előnyben kell részesíteni: a dió, alma, körte, cseresznye, meggy, és a szilva.
- c) a területen medence, nyílt vízfelületű tűzvíz, vagy víztároló nem helyezhető el.
- d) támfalak csak a tájegységre jellemző, rakott kőből alakíthatók ki.

**17. Szántóföldi, és gyeperővel hasznosított -beépítésmentes- ártermelő mezőgazdasági karakterű terület**  
**20. §**

- (1) Az épületek homlokzatszínezésénél fehér, törtfehér, szürke, valamint a barna, zöld tört árnyalatai alkalmazandók.
- (2) Az épületek nyeregtetővel alakítandók ki.
- (3) A területen tömör kő és betonkerítés nem létesíthető.
- (4) Csak őshonos, honos növények telepíthetők. Tájidegen növények telepítése tilos.
- (5) Az épületeket telken belül körbe kell fásítani.
- (6) A területen lakókocsi, lakókonténer átmenetileg sem helyezhető el.

**18. Szőlőműveléssel hasznosított – beépítésmentes – ártermelő mezőgazdasági karakterű terület**  
**21. §**

- (1) Az épületek homlokzatszínezésénél: fehér, törtfehér, szürke, valamint a barna, zöld tört árnyalatai alkalmazandók.
- (2) Az épületek nyeregtetővel alakítandók ki.
- (3) Tömör kő és betonkerítés nem létesíthető.
- (4) Támfalak a tájegységre jellemző kőből alakítandók ki.
- (5) Csak őshonos, honos növények telepíthetők.
- (6) Az épületeket telken belül körbe kell fásítani, az épülethez tartozó telek területét parkszerűen kell kialakítani.
- (7) Egyedi tervezésű épületeknél olyan homlokzatok kialakítása szükséges, amely harmonizál a környezetet, a történeti szőlőhegy beépítésével. Ezeket a kiemelt homlokzati részeket a szőlőhegyi épületekhez hasonló színezéssel kell ellátni. Az egyéb épületszárnyak a tájba belesimuló, sötétebb árnyalatokkal is színezhetők.
- (8) A kiemelt homlokzati részekben kerülendő a nagyméretű üvegfelületek használata.
- (9) Egyéb építmények elhelyezése:
  - a) a területen lakókocsi, lakókonténer átmenetileg sem helyezhető el.
  - b) borászati tárolóedényeket, tartályokat lehetőleg a telek legmélyebb részein, megfelelő távolságban takarófásítással kell elhelyezni, a kilátás figyelembe vételével.

**19. Vegyes karakterű terület**  
**22. §**

- (1) Az övezetben épület építése, felújítása a helyi hagyományokhoz alkalmazkodó anyagok használatával engedélyezhető.
- (2) Az övezetben kizárólag oromfalas, magastetős épület helyezhető el, 37-43 fokos hajlásszögű tetővel.
- (3) Homlokzatszínezésénél a fehér, törtfehér, szürke, valamint a barna, zöld tört árnyalatai alkalmazhatók.
- (4) Az épületeket nyeregtetővel kell kialakítani.
- (5) Tömör kő és betonkerítés nem létesíthető.
- (6) Támfalak a tájegységre jellemző kőből alakítandók ki.
- (7) Csak őshonos, honos növények telepíthetők, tájidegen növények telepítése tilos.
- (8) Az épülethez tartozó telek területét parkszerűen kell kialakítani, az épületeket telken belül körbe kell fásítani.
- (9) Egyedi tervezésű épületeknél olyan homlokzatok kialakítása szükséges, amely harmonizál a környezetet, a történeti szőlőhegy beépítésével. Ezeket a kiemelt homlokzati részeket a szőlőhegyi

épületekhez hasonló színezéssel kell ellátni. Az egyéb épületszárnyak a tájba belesimuló, sötétebb árnyalatokkal is színezhetők.

- (10) A kiemelt homlokzati részeken kerülendő a nagyméretű üvegfelületek használata.
- (11) A területen lakókocsi, lakókonténer átmenetileg sem helyezhető el.

## **20. Tájképileg értékes erdőterület**

### **23. §**

A területen csak folyamatos erdőboritottságot biztosító erdőgazdálkodási módszerek használhatóak.

## **V. FEJEZET REKLÁMOK ÉS REKLÁMHORDOZÓK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **21. Általános előírások**

#### **24. §**

E fejezet alkalmazásában:

- a) *cégér*: valamely mesterség vagy tevékenység jelvényeként használt, rendszerint üzlet, műhely, vendéglátó létesítmény bejáratához kifüggesztett tárgy vagy címerszerű ábra. Cégérnek minősül az a - nem az épület falsíkjára, valamint a kerítésre, kerítés-kapura kihelyezett - tábla is, mely csak a cégtáblán szereplő információkat tartalmazza. Nem minősül cégérnek az olyan hirdető-berendezés, amely nem közvetlenül a kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy 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, 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-, vagy vendéglátó tevékenységet végzők megnevezéséről, tevékenységéről, telephelyéről, megközelítéséről ad információt;
- e) *kirakat*: kereskedelmi vagy szolgáltató létesítmény, műhely helyiségével közvetlen kapcsolatban lévő, elsősorban árubemutatóra szolgáló, közterületre vagy közhasználatra átadott területre nyíló, üvegezett felület.

#### **25. §**

- (1) Reklám-, vagy hirdető berendezés, felületépítése, elhelyezése, áthelyezése, átalakítása és bővítése az országos jogszabályok, a helyi építési szabályzat, és e rendelet betartásával végezhető.
- (2) Reklám-, vagy hirdető berendezés, felület közterületen, valamint közterületről látható magánterületen a településrész jellegzetes, hagyományt őrző építészeti arculatához illeszkedő formai kialakítással, színhasználattal létesíthető.
- (3) Reklám-, vagy hirdetés elhelyezése közterületen csak utcabútoron – utasváró, pavilon, információs vagy más célú berendezés – lehetséges.
- (4) 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.
- (5) A (4) bekezdésben felsoroltakon felül reklám közzététele és reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések elhelyezése magánterületen nem megengedett.

#### **26. §**

- (1) Világító felületű vagy megvilágított hirdető-berendezés csak cégér, cég-, címtábla, kirakat lehet.
- (2) Saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület tulajdonosa köteles gondoskodni annak rendszeres karbantartásáról.



- (3) Ha a saját vállalkozást népszerűsítő berendezés tulajdonosa a (2) bekezdés szerinti kötelezettségének nem tesz eleget és azt felszólításra sem teljesíti, úgy a polgármester településképi kötelezés keretében előírhatja a berendezés leszerelését, a felület megszüntetését.

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

### **27. §**

- (1) Az építészeti terveken fel kell tüntetni valamennyi lehetséges cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, és hordozó felületét és szerkezeti megoldását.
- (2) Amennyiben a már meglévő cég- és címtábla, valamint saját vállalkozást népszerűsítő berendezés megjelenése, kialakítása ellentétes az e rendeletben megfogalmazott településképi elvárásokkal, vagy elhelyezésük bejelentés nélkül történt, az önkormányzat kezdeményezheti azok átalakítását, megszüntetését.

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

### **28. §**

- (1) Építmény homlokzatán, építési telek kerítésén, kerítéskapuján és támfalán - a (2) és bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag az ingatlan rendeltetési egységeiben folytatott kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó – saját vállalkozást népszerűsítő berendezés (cég- és címtábla, cégér és ilyen célú fényreklám) létesíthető, vagy 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, vagy 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-, és hordozó szerkezeteit, felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény) építészeti megoldásaihoz, és a településképi környezethez.

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

### **29. §**

- (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 1,5 m<sup>2</sup> nagyságú közterületi információs hirdető-berendezés létesíthető.
- (3) Közművelődési célú hirdetőoszlop, hirdetőtábla 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***

#### **25. Általános előírások**

### **30. §**

- (1) A belterületen, beépítésre szánt új fejlesztési területen, a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkba, a Nemzeti Ökológiai Hálózatba tartozó és a Balaton törvény által kijelölt tájképvédelmi területeken az új vezetékes energiaellátási és elektronikus hírközlési hálózatokat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni. A hálózatok egyes részeinek felújítása, cseréje új építésnek tekintendő.

- (2) Belterület már beépített területén, valamint külterület beépítésre szánt területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetéseik, 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.
- (4) Már beépített területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is, műemléki környezetben vagy helyi védettségű területen csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

## **26. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

### **31. §**

- (1) Belterületen belül, valamint a külterület beépítésre szánt területein az antennák elhelyezésénél a következő követelményeknek kell megfelelni:
  - a) Antenna csak már meglévő építményre telepíthető, az újonnan beépítendő területek 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.

## **27. Egyedi előírások**

### **32. §**

- ~~(1)~~ Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére elsősorban a mezőgazdasági és gazdasági területek alkalmasak.
- (2) Felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére a falusias, közösségi, kertvárosias és a helyi védettség alatt álló területek alapvetően nem alkalmas területek.
- (3) Helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények:
  - a) építmények esetében is elsődlegesen földalatti elhelyezés javasolt,
  - b) föld feletti kialakítás esetén kő-, tégl- vagy vakolt homlokzat, korcolt fémlemez fedés a megengedett.

## **VII. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK**

#### **28. Beépítési és településképvédelmi tájékoztatás**

### **33. §**

- (1) Az építtető és meghatalmazottja, vagy az építtető által 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, címével és aláírásával – papír alapon vagy digitális formában (.pdf formátumban) nyújtható be.

### 34. §

- (1) A tájékoztató – a hatályos településrendezési eszközökön és településképi rendeleten alapuló – szöveges és térképi adatokat tartalmazó dokumentum. A tájékoztatóban meg kell jelölni a kötelező, az irányadó (arculati kézikönyv ajánlásai), valamint a tájékoztató (pl. a műemléki, helyi építészeti értékvédelemmel kapcsolatos) tartalmi és eljárási 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, és a tervezési feladat sajátosságainak ismeretében a főépítész javaslatot tehet a tervvel kapcsolatos koncepcionális, és tartalmi kérdések előzetes tisztázását célzó szakmai konzultációra.
- (6) A tájékoztató építési munka végzésére nem jogosít.
- (7) A tájékoztatót a kérelem beérkezésétől számított 15 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.

## 29. A szakmai konzultáció

### 35. §

- (1) A helyi településrendezési előírások értelmezésével, a beépítési és településképvédelmi tájékoztató tartalmával kapcsolatban, továbbá a készülő építésügyi-műszaki dokumentációk munkaközi egyeztetése céljából az építető, vagy az általa megbízott tervező szakmai konzultációt kezdeményezhet. A konzultációs lehetőség biztosításáról a főépítész gondoskodik.
- (2) A szakmai konzultáció keretében lehetőség van
  - a) a tervezés során felmerült megoldások értékelésére,
  - b) a terv munkaközi javaslatainak előzetes minősítésére,
  - c) a tájékoztatóban foglalt irányadó szabályozási elemek, és az e rendelet szerinti illeszkedési követelmények egyeztetésére, valamint
  - d) az esetleges tervtanácsi bemutatással összefüggő tartalmi és eljárási szabályok pontosítására.
- (3) Kötelező a főépítész szakmai konzultáció a következő esetekben:
  - a) helyi védettség alatt álló terület, helyi védettség alatt álló építmény,
  - b) halvány földszínektől eltérő homlokzati szín.

### 36. §

- (1) A szakmai konzultációt a tervezéssel érintett ingatlan, valamint a tervezett tevékenység megjelölésével az építető, vagy az általa megbízott tervező kezdeményezi.
- (2) A tervezés során ugyanazzal az építési tevékenységgel kapcsolatban az építető, vagy az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.
- (3) Építési tevékenység esetén az egyeztetett időpontban megtartott szakmai konzultáción a tervezőnek a konzultáció napjára dátumozott papír alapú, vagy .pdf formátumú tervdokumentációt kell bemutatnia.
- (4) A dokumentációt a tervezőnek elektronikus úton (.pdf formátumban) a szakmai konzultációt legalább 7 nappal megelőzően meg kell küldenie a főépítésznek.

### 37. §

- (1) A szakmai konzultációt a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül kell megtartani.
- (2) Az építtető, vagy az általa megbízott tervező a főépítési szakmai konzultáció során elhangzottakról emlékeztetőt készíthet, melyet – ellenjegyzés céljából (szerkeszthető formátumban) – meg kell küldenie a főépítésznek. A főépítész az emlékeztetőt – változatlan tartalommal vagy indokolt esetben szöveges kiegészítésekkel – ellenjegyzi és megküldi az építtetőnek, tervezőnek.
- (3) Ha az építészeti-műszaki tervdokumentáció műleírása a szakmai konzultációra vonatkozó utalást, hivatkozást is tartalmaz, a terviratok között az (1) bekezdés szerinti emlékeztetőt és az azokhoz tartozó munkaközi dokumentáció tervlapjainak másolatát is szerepeltetni kell.
- (4) A szakmai konzultációkról készített emlékeztetők, valamint az azokhoz – azonosítható módon – tartozó tervdokumentációk nyilvántartásáról gondoskodni kell.

## VIII. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS

### 30. Általános szabályok

#### 38. §

- (1) Építésügyi hatósági engedélyhez, vagy egyszerű bejelentéshez kötött építési munkákra vonatkozó építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni
  - a) új építmény építésére,
  - b) meglévő építmény (a meglévő tetőtér beépítését is ide értve) - a beépített szintterület növekedését eredményező - bővítésére,
  - c) meglévő építmény településképet érintő átalakítására irányuló építési munka 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 figyelembe vételével alakítja ki.
- (4) A tervezési terület, és az építési munka sajátosságai alapján indokolt esetben a polgármester kezdeményezheti a helyi építészeti-műszaki tervtanácsi véleményezését.

### 31. A településképi véleményezési eljárás szabályai

#### 39. §

- (1) A 6. melléklet szerinti településképi véleményezési kérelmet **az ÉTDR rendszerbe feltöltéssel** kell kezdeményezni.
- (2) A polgármester településképi véleményét a főépítész készíti elő, szakmailag megvizsgálja a véleményezésre benyújtott dokumentációt, és megadja szakvéleményét.
- (3) A településképi véleményhez csatolni kell a tervtanácsi vagy főépítési állásfoglalást, melynek elutasítás esetén tartalmaznia kell a vélemény részletes indoklását.
- (4) A településképi vélemény kiadására 15 napos határidő áll rendelkezésre.
- (5) A polgármester a tervezett építési tevékenységet feltétel nélkül vagy feltétel meghatározásával javasolja, vagy nem javasolja.

### 32. A településképi vélemény kialakításának szempontjai

#### 40. §

- (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, valamint hogy
  - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, vagy településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) Az épületek elhelyezésével kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
  - a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,

- b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, vagy 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 alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a földszinti alaprajz – a tervezett rendeltetés, és az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően – nem korlátozza-, vagy zavarja-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát,
  - b) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének, 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, és 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, szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, és a telepítendő fákra, fasorokra.
- (5) Az (1) bekezdésben szereplő általános, valamint a (2)-(4) bekezdésben felsorolt részletes szempontokat a főépítési minősítés során egyaránt figyelembe kell venni.

## **IX. FEJEZET**

### **TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

#### **33. Általános szabályok**

##### **41. §**

- (1) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni
- a) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenységek és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnek sem minősülő építési tevékenységek,
  - b) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezésének, és
  - c) építmények rendeltetés változtatásának megkezdése előtt.
- (2) E rendeletben foglaltak szerint településképi bejelentés köteles a Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt építési munkák közül
- a) építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása,
  - b) meglévő építmény homlokzati nyílászárójának - áthidalóját nem érintő, de anyaghasználatát, osztását, színét tekintve a meglévőtől (eredetitől) eltérő - cseréje, valamint a homlokzat felületképzésének, színének megváltoztatása,
  - c) új, önálló (homlokzati falhoz rögzített vagy szabadon álló) - 6 m-t meg nem haladó magasságú - égéstermék-elvezető kémény építése,
  - d) meglévő épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, vagy megváltoztatása, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni,
  - e) épületben az önálló rendeltetési egységnek számának változtatása,



- f) nettó 20 m<sup>2</sup> alapterületet az építési tevékenységet követően sem meghaladó méretű kereskedelmi, szolgáltató, vagy vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése,
- g) 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,
- h) saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, önálló reklámtartó építmény építése, meglévő bővítése vagy megváltoztatása,
- i) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületet, vagy a 3 m magasságot,
- j) szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6 m-t,
- k) emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3 m-t,
- l) legfeljebb 180 napig fennálló rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény, kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény, levegővel felfújott vagy feszített fedések (sátorszerkezetek), ideiglenes fedett lovarda, legfeljebb 50 fő egyidejű tartózkodására alkalmas állvány jellegű építmény létesítése
- m) növénytermesztésre szolgáló üvegház vagy fóliasátor építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása,
- n) a 6 m vagy annál kisebb magasságú, és 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,
- o) közterületi kerítés, valamint közterületről látható tereplépcső, kerti építmény építése, meglévő átalakítása, bővítése,
- p) vendéglátó-ipari létesítményhez kapcsolódó közterületről látható terasz létesítése,
- q) napenergia-kollektor, szellőző-, vagy klíma-berendezés, áru- és pénzautomata, építmény közterületről látható felületén való elhelyezése,
- r) építménynek minősülő szelektív és háztartási célú hulladékgyűjtő, tároló, árnyékoló közterületről látható területen történő elhelyezése,
- s) utasváró fülke elhelyezése,
- t) kilátó építése, amelynek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja az 5 m-t nem haladja meg.

### **34. A településképi bejelentési eljárás szabályai**

#### **42. §**

- (1) A településképi bejelentési eljárás az ügyfél által a polgármesterhez benyújtott papíralapú bejelentésre indul. A bejelentéshez a dokumentációt tartalmazó digitális adathordozót kell mellékelni.
- (2) A dokumentáció tartalma: a településképi követelményeknek való megfelelést igazoló építészeti-műszaki terv, műszaki leírás, továbbá rendeltetésváltozás esetén igazolás a településrendezési eszközök rendeltetésekre vonatkozó követelményeinek való megfelelésről.

#### **43. §**

- (1) A polgármester hatósági határozatban feltétel meghatározásával vagy anélkül tudomásul veszi vagy megtiltja az építési tevékenységet, vagy rendeltetésváltoztatást.
- (2) A 41. § szerinti tevékenységek a bejelentés alapján akkor kezdhetők meg,
  - a) ha a polgármester a bejelentést tudomásul veszi és az előírt feltétel teljesülését ő, vagy a főépítész igazolja,
  - b) ha a polgármester a tevékenység végzését a bejelentést követő 8 napon belül nem bírálja el.
- (3) A polgármester megtiltja a bejelentett építési tevékenység, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés elhelyezését vagy rendeltetésváltoztatás megkezdését és – a megtiltás indokainak ismertetése mellett – figyelmezteti a bejelentőt a tevékenység bejelentés nélküli elkezdésének és folytatásának jogkövetkezményeire, ha
  - a) a bejelentés nem felel meg az e rendeletben előírt követelményeknek, a tervezett építési tevékenység, vagy a hirdető berendezés, saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, felület nem illeszkedik a településképhez,

- b) a tervezett rendeltetés-változás nem illeszkedik a szomszédos és a környező beépítés sajátosságaihoz, vagy 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, vagy nem korlátozza.

### **35. A településképi bejelentés elbírálásának szempontjai**

#### **44. §**

- (1) A 41. § szerinti tevékenység esetén a településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció
- a) megfelel-e a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben foglalt előírásoknak,
  - b) kidolgozása a szakmai tájékoztatás szerint történt-e,
  - c) figyelembe veszi-e az arculati kézikönyvben található településképi megjelenésre, építészeti illeszkedésre vonatkozó javaslatokat, és hogy
  - d) a b) és c) pont szerinti javaslatoktól eltérő megoldás azokkal egyenértékű vagy kedvezőbb beépítést, településképi megjelenést eredményez-e.
- (2) Az építmény vagy épület elhelyezésével kapcsolatban vizsgálni kell, hogy
- a) a beépítés módja megfelel-e a környezetbe illeszkedés követelményének,
  - b) megfelelően veszi-e figyelembe a kialakult, vagy átalakuló környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,
  - c) nem korlátozza-e indokolatlan mértékben a szomszédos ingatlanok benapozását, az 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, és 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 községképi 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, vagy
    - bc) a jogszabályi előírásoknak megfelelően többlet-parkolóhelyek vagy rakodóhely kialakítását teszi szükségessé,
  - c) érinti a közterület kialakítását, a közterületen lévő berendezéseket vagy növényzetet, valamint ha
  - d) érinti a kapcsolódó közterület közúti, gyalogos, vagy kerékpáros forgalmát, vagy azok biztonságát veszélyeztetheti.

#### **45. §**

- (1) A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó igazolás 6 hónapig érvényes.
- (2) A polgármesternek a településképi bejelentéssel kapcsolatos döntését a főépítész készíti elő.

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

**X. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS**  
**36. Általános szabályok**  
**46. §**

- (1) A polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a helyi építési szabályzatban, és e rendeletben megfogalmazott településképi követelmények be nem tartása esetén az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.
- (2) A polgármester településképi kötelezési eljárást folytathat le az alábbi esetekben:
- a) a településképi véleményezési, vagy bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése,
  - b) a településképi véleményezési, vagy bejelentési döntést megelőzően megkezdett tevékenység,
  - c) a településképi bejelentés elmulasztása,
  - d) a szakmai konzultáción megfogalmazott településkép-védelmével kapcsolatos elvárások be nem tartása
  - e) a helyi építészeti értékvédelem érdekében, ha a helyi védelem alatt álló építmény, épület, műtárgy és ezek környezete műszaki, esztétikai állapota nem megfelelő vagy használati módja nem felel meg a helyi építési szabályzat, vagy e rendelet előírásainak, a településkép védelme érdekében, különösen, ha:
    - ea) a természetes terepviszonyok nem megengedett mértékű megváltoztatása, az építmény telepítése, terepre illesztése nem e rendelete előírásai szerint történt,
    - eb) az építmény külső megjelenése (tömege, homlokzata, tetőzete, színezése) a községképet lerontja, nem felel meg e rendelet előírásainak és a településképi arculati kézikönyvben ajánlottaknak,
    - ec) az utcafronti épület elhanyagolt állapotú, homlokzati elemei hiányosak, töredezetek, színezése lekopott,
    - ed) az építési övezetre előírt zöldfelületi kialakítás, parkoló-fásítás, növényzet telepítés nem valósult meg, hiányos, vagy az elpusztult növényzet pótlása nem történt meg.
  - f) településképet rontó saját vállalkozást népszerűsítő berendezés, falfestés, murália megszüntetése és eltávolítása érdekében, ha
    - fa) azok mérete, anyaga, megjelenése nem felel meg e rendeletben meghatározott szabályoknak,
    - fb) műszaki állapota, megjelenése nem megfelelő,
    - fc) tartalmi megjelenése idejétmúlt, vagy aktualitását veszítette,
    - fd) nem illeszkedik a településképbe, és a jellemző községképi látványban idegen elemként jelenik meg,
    - fe) előnytelenül változtatja meg az épület homlokzatát, tetőzetét, kirakatát, portálját,
    - ff) harsány színeivel, nagy méretével kirívó, feltűnő módon jelenik meg a községképben;
  - g) az építményt nem a rendeltetésének megfelelő funkcióra használják
  - h) a növénybeültetés során nem tartották be e rendelet előírásait.
- (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, növényzettel telepítés vagy az elpusztult növényzet pótlása rendelhető el.

**37. A településképi kötelezettség megszegése és végre nem hajtása esetén  
alkalmazható bírság esetkörei és mértéke  
47. §**

- (1) A 46. § (1) és (2) 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.

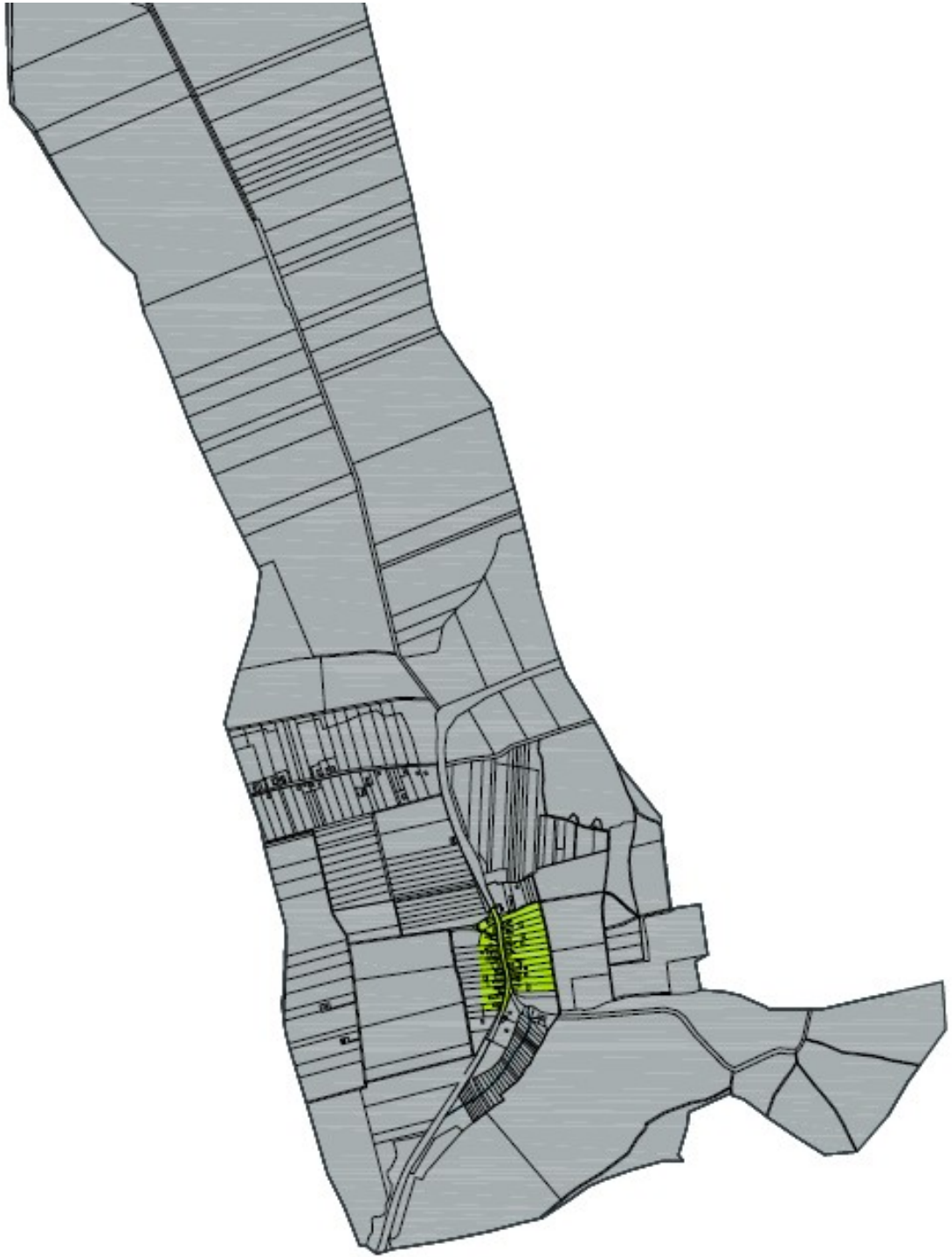
**XI. FEJEZET  
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK  
48. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően induló eljárásokban kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti az Óbudavár Község 13/2015. (XI.30.) sz. Óbudavár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletének:
  - a) 7. §-a,
  - b) 9. §-a,
  - c) 10. § (2) bekezdés f) pontja,
  - d) 12. §-a,
  - e) 33. §-a,
  - f) 34. § (3)-(5) bekezdései,
  - g) 38. § (4) bekezdése,
  - h) 39. § (2), (4) és (6) bekezdése,
  - i) 41. § (4) bekezdése,
  - j) 43. § (3) és (4) bekezdése,
  - k) 47. § (1) bekezdés j), k), l) pontjai,
  - l) 53. § (8) bekezdése,
  - m) 54. § (1) bekezdés f), g), i), j), k) pontjai,
  - n) 55. § (1) bekezdés f), g) pontjai,
  - o) 56. § (1) bekezdés f), g) pontjai,
  - p) 61. § (6) bekezdése.



Óbudavár, 2017. december

Végh Tamásné  
polgármester

Lukács Ágnes  
jegyző




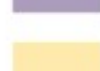
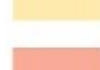





-  Településképi szempontból meghatározó terület
-  Helyi területi védelem

## 2. melléklet a /2017. (XII. ) önkormányzati rendelethez

### ELTÉRŐ KARAKTERŰ TERÜLETEK LEHATÁROLÁSA

-  Tájképileg értékes erdőterület
-  Szántóföldi illetve gyeplépcső hasznosítású -beépítésmentes- ártermelő mezőgazdasági terület
-  Vegyes karakterű terület
-  Szőlő és gyümölcsműveléssel hasznosított ártermelő mezőgazdasági területek
-  Szőlő, gyümölcs és kertműveléssel jellemezhető kertgazdasági terület
-  Falusias karakter
-  Egyedi idegenforgalmi karakter



**3. melléklet a /2017. (XII. ) önkormányzati rendelethez**

**HELYI EGYEDI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÍTMÉNYEK**

1. 254. hrsz.
2. 247. hrsz.
3. Fő u. 1. pásztorház
4. Fő u. 2. lakóház
5. Fő u. 11.
6. Fő u. 17.
7. Fő u. 19.
8. Fő u. 21.
9. Schönstatt Szűzanya Kápolna
10. Háaspárok útja
11. Mosóház-forrás
12. Kereszt (Fő u. 2. sz. előtt),
13. Kereszt (templomkertben),
14. Kereszt (temetőben).

4. melléklet a /2017. (XII. ) önkormányzati rendelethez

4.1. MŰEMLÉKEK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK

	A	B	C	D	E
1.	törzsszám	cím	név	védelem	helyrajzi szám
2.	11079	Fő utca 22.	Szent Márton püspök rk. templom	Műemlék	42
3.	11079	Fő utca	Egykori iskola és kántorlakás	Műemlék	42
4.	11079	Fő utca	Római katolikus templom műemléki környezete	Műemléki környezet	46, 44, 45, 43, 41/2, 41/1, 24/2, 15, 14/2, 14/1, 13, 12, 11,10, 9, 8
5.	9010	Kupa-völgy, Fő u. 20.	Mosóházak	Műemlék	83/1, 47/1, 47/2
6.	9010		mosóházak ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	24/1, 24/2, 24/3, 46, 9, 062, 82, 074, 83/2, 49/2, 49/1, 7, 51, 50, 2

4.2. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

	A	B	C	D
1.	azonosító	név	védelem	helyrajzi szám
2.	8796	Dobogó-hegy D-i lejtője	szakmai	229, 216/2

## KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS LEFOLYTATÁSÁRA

1. Kérelmező/építtető neve:.....
2. Kérelmező/építtető címe: .....
3. Levelezési cím: .....
4. A tervezett és véleményezésre kért építési tevékenység helye: .....
5. Az érintett telek helyrajzi száma:.....

Melléklet: Építészeti műszaki tervdokumentáció

(Az építészeti-műszaki dokumentációnak a véleményezéshez az alábbi munkarészeket kell tartalmaznia:

- a) helyszínrajzi elrendezés ábrázolása, a szomszédos beépítés bemutatása, védettség lehatárolása, terepviszonyok megjelenítése szintvonalakkal,
- b) településképet befolyásoló tömegformálás, homlokzatkialakítás, utcakép, illeszkedés ábrázolása (lehet makett, fotómontázs, digitális megjelenítés is),
- c) reklámelhelyezés ábrázolása,
- d) rendeltetés meghatározása, valamint
- e) rövid műszaki leírás a különböző védettségek bemutatásával, a telepítésről és az építészeti kialakításról.)

A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmet papíralapon kell benyújtani, és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt elektronikus formában az építésügyi hatósági eljáráshoz biztosított elektronikus tárhelyre fel kell tölteni, melyhez a polgármesternek hozzáférést kell biztosítani.

ÉTDR azonosító:.....

**Tájékoztatás:** A polgármester a döntését a kérelem beérkezésétől számított **15 napon belül** küldi meg a kérelmező nevére és címére, illetve kerül feltöltésre az elektronikus tárhelyre. A polgármester véleményében:

- a) engedélyezésre - feltétellel vagy anélkül - javasolja a tervezett építési tevékenységet, vagy
- b) engedélyezésre nem javasolja a tervezett építési tevékenységet, ha
  - ba) a kérelem vagy melléklete nem felel meg a településkép védelméről szóló rendeletben meghatározottaknak, vagy
  - bb) a tervezett építési tevékenység nem felel meg a településkép védelméről szóló rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

A polgármester véleménye tartalmazza:

- a) a kérelmező (építtető) adatait,
- b) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, helyét, címét és a telek helyrajzi számát,
- c) a véleményt és annak részletes indoklását.

A településképi vélemény ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretében vitatható.

Dátum:.....

.....

kérelmező