



**MEGRENDELŐ:**

**SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA.**

**Sáránd**

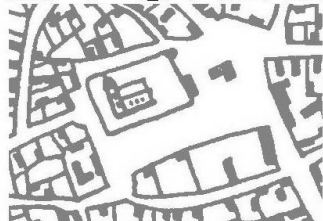
Nagy utca 44

4272

**SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE  
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ**



**LA-URBE**



**ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.**

**TERVEZŐ:**

**LA-URBE Építésziroda Kft**

**Budapest**

Tűzoltó utca 21.

1094

2017. szeptember hó



## 2. ALÁÍRÓLAP

### SÁRÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETE VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Vezető településtervező:

Lautner Emőke  
TT-1-05-79  
LA-URBE KFT.

Tervező:

Szarkáné Györe Mária  
okleveles településmérnök  
TT-05-0460

Térinformatika:

Vadász Zsolt  
geográfus

Ügyvezető:

Lautner Emőke  
LA-URBE KFT.

Sáránd, 2017.október hó

### 3. TARTALOMJEGYZÉK

1. CÍMLAP.....	1
2. ALÁÍRÓLAP.....	2
3. TARTALOMJEGYZÉK.....	3
<b>Első rész.....</b>	<b>5</b>
<b>Bevezető rendelkezések.....</b>	<b>5</b>
<b>I. Fejezet.....</b>	<b>5</b>
<b>Általános rendelkezések.....</b>	<b>5</b>
1. A RENDELET CÉLJA.....	5
2. A HELYI VÉDELEM CÉLJA.....	5
3. A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK CÉLJA.....	5
4. A RENDELET HATÁLYA.....	5
5. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK.....	6
<b>Második rész.....</b>	<b>8</b>
<b>A helyi védelem.....</b>	<b>8</b>
<b>II. Fejezet.....</b>	<b>8</b>
<b>A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati és tulajdonosi kötelezettségek.....</b>	<b>8</b>
6. A HELYI VÉDELEM FELADATA.....	8
7. A HELYI VÉDELEM ALÁ HELYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	8
8. A HELYI VÉDETTSÉG MEGSZÜNTETÉSE.....	8
9. A KÉPVISELŐ-TESTÜLET DÖNTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ FELADATOK.....	9
10. A VÉDETT ÉRTÉKEK MEGJELÖLÉSE.....	9
11. AZ EGYEDI VÉDELEMHEZ KAPCSOLÓDÓ TULAJDONOSI KÖTELEZETTSÉGEK.....	9
<b>Harmadik rész.....</b>	<b>10</b>
<b>A településképi szempontból meghatározó és kiemelt területek.....</b>	<b>10</b>
<b>III. Fejezet.....</b>	<b>10</b>
<b>Az épített és természeti környezet településképi szempontból meghatározó területei.....</b>	<b>10</b>
<b>IV. Fejezet.....</b>	<b>10</b>
<b>Az épített és természeti környezet településképvédelmi szempontból kiemelt területei.....</b>	<b>10</b>
<b>Negyedik rész.....</b>	<b>11</b>
<b>A településképi követelmények.....</b>	<b>11</b>
<b>V. Fejezet.....</b>	<b>11</b>
<b>Általános építészeti követelmények.....</b>	<b>11</b>
12. AZ ILLESZKEDÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK.....	11
13. ÁLTALÁNOS KÖVETELMÉNYEK.....	11
14. ÉPÍTMÉNYEK ANYAGHASZNÁLATÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK.....	11
<b>VI. Fejezet.....</b>	<b>12</b>
<b>A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények..</b>	<b>12</b>
15. ÁLTALÁNOS TERÜLETI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK.....	12
16. EGYEDI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK.....	14
<b>VII. Fejezet.....</b>	<b>14</b>
<b>A településképi szempontból meghatározó zöldterületekre vonatkozó területi és egyedi követelmények</b>	<b>14</b>
<b>VIII. Fejezet.....</b>	<b>15</b>
<b>A településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területekre vonatkozó építészeti követelmények.....</b>	<b>15</b>
17. TELEPÜLÉSKÖZPONT.....	15

18. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK .....	17
19. FALUSIAS ÉS FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK .....	17
20. GAZDASÁGI TERÜLETEK .....	17
21. TELEPÜLÉSI ZÖLDTERÜLETEK ÉS KÜLÖNLEGES ZÖLDTERÜLETI INTÉZMÉNYEK .....	18
<b>IX. Fejezet .....</b>	<b>18</b>
A HELYI VÉDELEMBEN RÉSZESÜLŐ ÉRTÉKEKRE VONATKOZÓ EGYEDI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK .....	18
22. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK .....	18
23. A TELJES ÉPÜLET VAGY ÉPÍTMÉNY ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI RÉSZÉRTÉKEK VÉDELME .....	19
24. HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG FENNTARTÁSA .....	19
25. HELYI VÉDETTSÉGŰ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG BONTHATÓSÁGA .....	20
<b>X. Fejezet .....</b>	<b>20</b>
A TÁJKÉPVÉDELMI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TERÜLETI ÉS EGYEDI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK .....	20
26. TERÜLETI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK .....	20
27. EGYEDI ÉPÍTÉSZETI KÖVETELMÉNYEK .....	21
<b>XI. Fejezet .....</b>	<b>21</b>
28. A TELJES TELEPÜLÉS ELLÁTÁSÁT BIZTOSÍTÓ FELSZÍNI ENERGIAELLÁTÁSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK, MŰTÁRGYAK ELHELYEZÉSE .....	21
<b>XII. Fejezet .....</b>	<b>22</b>
A REKLÁMOKRA, REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK .....	22
29. A REKLÁMOKRA, REKLÁMHORDOZÓKRA VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEKTŐL VALÓ ELTÉRÉS SZABÁLYAI .....	23
<b>XIII. Fejezet .....</b>	<b>23</b>
AZ EGYÉB MŰSZAKI BERENDEZÉSEKRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK .....	23
<b>Ötödik rész .....</b>	<b>24</b>
<b>Településkép-érvényesítési eszközök .....</b>	<b>24</b>
<b>XIV. Fejezet .....</b>	<b>24</b>
<b>A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció .....</b>	<b>24</b>
<b>XV. Fejezet .....</b>	<b>25</b>
<b>A településképi véleményezési eljárás .....</b>	<b>25</b>
<b>XVI. Fejezet .....</b>	<b>26</b>
<b>A településképi bejelentési eljárás .....</b>	<b>26</b>
<b>XVII. Fejezet .....</b>	<b>27</b>
<b>A településképi kötelezés, a településképi kötelezési eljárás .....</b>	<b>27</b>
<b>XVIII. Fejezet .....</b>	<b>28</b>
<b>A helyrehozatali kötelezettség .....</b>	<b>28</b>
<b>Hatodik rész .....</b>	<b>29</b>
<b>Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer .....</b>	<b>29</b>
<b>Záró rész .....</b>	<b>31</b>
<b>Záró rendelkezések .....</b>	<b>31</b>

2017. október hó

**Sáránd község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../..... (.....) önkormányzati rendelete**  
**a településkép védelméről**

Sáránd község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában, (2) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész, Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság és a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Debreceni Járási Hivatala, a Miniszterelnökség, valamint az önkormányzat településfejlesztési és településrendezési döntéseinek társadalmi magalapozása, és a partnerségi egyeztetések szabályairól szóló 14/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**Első rész**  
**Bevezető rendelkezések**

**I. Fejezet**

**Általános rendelkezések**

**1. A rendelet célja**

**1. §**

A rendelet célja Sáránd község sajátos településképeének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása

- a) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmének (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás, illetve a védelem megszüntetés szabályozásával,
- b) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával,
- c) a településképi követelmények szabályozásával,
- d) a településkép-védelmi szakmai konzultációval,
- e) a településképi követelmények megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények (településrendezési kötelezések: helyrehozatali kötelezettség; településképi véleményezési eljárás, településképi bejelentési eljárás, közterület-alakítás, településképi követelmények: területi és egyedi építészeti követelmény) rögzítésével,
- f) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,

**2. A helyi védelem célja**

**2. §**

A helyi védelem célja Sáránd község településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

**3. A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja**

**3. §**

A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja az olyan területek kijelölése, amelyek az épített környezet olyan összefüggő, vagy azonos építészeti karakterű részeire, valamint térre, utcára, utcaszakaszra terjednek ki, amelyek a jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát dokumentálják, vagy ahol a település és a környék arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.

**4. A rendelet hatálya**

**4. §**

- (1) A rendelet tárgyi hatálya Sáránd község településkép védelmére terjed ki.
- (2) A rendelet személyi hatálya minden természetes személyre, jogi személyre, jogi személyiséggel nem rendelkező egyéb szervezetre terjed ki.

## 5. Értelmező rendelkezések

### 5. §

A rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés:*  
Amelynél a tömör felületek aránya a kerítés teljes felületének 75%-át nem haladja meg, valamint a kerítés lábazatának magassága nem haladja meg a 80 cm-t.
2. *Eredeti állapot:*  
Az eredeti építéskori állapot, vagy az a későbbi állapot, amelyet az értékvizsgálat a védelem elrendelésekor védendő értéknek határozott meg.
3. *Értékvizsgálat:*  
Építésügyi műszaki szakértői szakterületen belül megfelelő szakképzettséggel rendelkező természetes vagy jogi személy által készített olyan szakvizsgálat, amely feltárja és meghatározza a ténylegesen meglévő, illetve a település szempontjából annak minősülő építészeti értéket, amely védelemre érdemes lehet, valamint bemutatja a védelemre javasolt építészeti érték esztétikai, történeti, műszaki jellemzőit. Az értékvizsgálat eredményét értékvédelmi dokumentáció tartalmazza. Az értékvizsgálat lehet a településrendezési terv részeként készülő örökségvédelmi hatástanulmány, s ennek örökségvédelmi adatlapja, de lehet önálló dokumentáció is.
4. *Főépület:*  
Az építmények azon csoportja, mely a területfelhasználási rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett funkciók elhelyezésére szolgál.
5. *Használaton kívüli, romos, felhagyott épület:*  
Emberi tartózkodásra, vagy egyéb rendeltetésű használatra már nem alkalmas, műszakilag leromlott állapotú, élet- és balesetveszélyes, hiányos épületszerkezetű, a településképet súlyosan rontó épület.
6. *Helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek:*  
E rendelet alapján védetté nyilvánított helyi jelentőséggel bíró épületek, épületegyüttesek.
7. *Hirdető berendezés (részben reklámnak nem minősülő, közérdeket szolgáló információs berendezés):*
  - a) *Cégtábla:* Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás célját szolgáló helyiség, helyiség-együttes nevét és az ott folyó tevékenységet feltüntető tábla
  - b) *Cégér:* Valamely mesterség jelvényként használt, rendszerint a rendeltetési egység bejárata közelében kifüggesztett tárgy, vagy címerszerű ábra, mely a falsíkra merőlegesen kerül elhelyezésre. Cégérnek minősül az az üzlethelyiségnél nem a falsíkra merőleges tábla is, mely csak ugyanazokat az információkat tartalmazza, amely cégtáblán kerülhet elhelyezésre. 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.
  - c) *Címtábla:* Intézmény, vállalkozás nevét, esetleg egyéb adatait feltüntető tábla, névtábla.
  - d) *Egyedi címfestett tábla:* Olyan rögzített egyedi méretű, állandó tartalmú hirdető berendezés, mely a gazdasági, kereskedelmi szolgáltató tevékenységet végzők tevékenységéről, telephelyéről, megközelíthetőségéről ad információt.
  - e) *Hirdetőtábla:* Hirdetmények, közlemények elhelyezésére szolgáló közterületről látható építmény.
  - f) *Megállító tábla:* különösen az üzletek, szolgáltató egységek elé a közterületre kihelyezett mobil hirdetőtábla, amely egy- vagy kétoldalú.
  - g) *Önkormányzati információs tábla:* olyan rögzített, egyedi méretű hirdető-berendezés, mely a település lakói számára nyújt, rendszeresen változó tartalommal, közérdekű információkat.
  - h) *Totemoszlop:* Intézmény, vállalkozás nevét, logóját, vagy arculatára jellemző egyéb adatait, információkat feltüntető műtárgy.
  - i) *Üzletfelirat:* Jellemzően közterületen álló, kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó, egy vagy több egységet magába foglaló építményen, a benne folyó tevékenységet hirdető feliratot hordozó berendezés, melynek hossza legfeljebb 1,2 – 2,0 m közötti, magassága legfeljebb 90 cm, vastagsága 10 cm lehet.

8. *Illeszkedés elve:*  
A környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó tervezői módszer.
9. *Kismélységű telek:*  
A kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, mely esetenként szabálytalan alakú, és a telekmélysége kisebb, mint 25 méter.
10. *Látványterv:*  
A jelenlegi és a tervezett tájképet több nézőpontból rögzítő és a beillesztett építményt tartalmazó látványrajz a tervezett építmény által megváltoztatott tájkép kiterjedését szemléltető módon.
11. *Melléképület:*  
Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
12. *Pasztelles földszínek:*  
A vörös – narancs – sárga – barna színtartomány természetközeli meleg színeinek kis telítettségű vagy kevésbé telített árnyalatainak gyűjtőneve, melyeknek a szín mellett csak fehér tartalma van, fekete nincs.
13. *Romos, felhagyott épület:*  
Emberi tartózkodásra, vagy egyéb rendeltetésű használatra már nem alkalmas, műszakilag leromlott állapotú, élet- és balesetveszélyes, hiányos épületszerkezetű, a településképet súlyosan rontó épület.
14. *Településképi jelentőségű, meghatározó területek:*  
A településképi jelentőségű területek olyan területi védelemmel ellátott területek, amelyek az épített környezet egyes összefüggő részeire terjednek ki, és a megjelenésükkel a településrész és a környezete arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.
15. *Településképi jelentőségű útvonalak, közterületek:*  
A településképi jelentőségű útvonalak, közterületek utcakép-védelmi meghatározó területe az épített környezet olyan összefüggő részére, a település azon útvonalaira és közterületeire terjed ki, ahol az egyes épületek, építmények településképi megjelenéséhez a települési arculat szempontjából kiemelt települési érdek fűződik.
16. *Transzparens:*  
Építményre kifeszített, vagy építmények között átfeszített reklámhordozó, mely általában textil jellegű anyagból készül, részben reklámnak nem minősülő, közérdekű információkat hordozó felirattal.
17. *Utcaképi terv:*  
A tervezéssel érintett épület és a szomszédos ingatlanok összességét ábrázoló terv a homlokzat beillesztésével.
18. *Településközpont területe:*  
Olyan a településközpont területén lévő meghatározó jelentőségű terület, amely az épített környezet egyes összefüggő részeire, valamint az ahhoz kapcsolódó térre, utcára, utcaszakaszra terjed ki, és a megjelenésével a településrész és a környezete arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak.
19. *Védett építmények, művészeti alkotások:*  
Azok az épületek, épületrészek, műtárgyak, berendezési tárgyak, közterületi létesítmények, közterületi műalkotások, amelyek történelmi, régészeti, művészeti, tudományos, társadalmi vagy műszaki-ipari, mérnöki szempontból a hagyományos településképi megőrzése szempontjából jelentős alkotások, ideértve a hozzájuk tartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket, amelyeket a rendelet védetté nyilvánított.
20. *Védett érték károsodása:*  
Minden olyan beavatkozás, ami a védett érték teljes vagy részleges megsemmisülését, építészeti karakterének részleges vagy teljes előnytelen megváltoztatását, általános értékcsökkenését eredményezi.
21. *Zászlótartók:*  
Egyes cégek arculati elemeit, márkanévét és az ahhoz tartozó arculati elemeket, cégjelzését

- tartalmazó részben reklámnak nem minősülő műtárgy.
22. **Zöldterület:**  
Minden olyan földterület (telek vagy telekrész), amelyet döntő mértékben növényzet fed, függetlenül attól, hogy a település melyik terület felhasználási egységén belül helyezkedik el, és milyen tulajdonban van.

## **Második rész** **A helyi védelem**

### **II. Fejezet**

#### **A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati és tulajdonosi kötelezettségek**

##### **6. A helyi védelem feladata**

###### **6. §**

Sáránd község Önkormányzatának (továbbiakban: Önkormányzat) feladata a helyi védelem alá helyezhető építészeti örökség

- a) felkutatása, számbavétele, forráskutatása, dokumentálása és a közvéleménnyel való megismertetése,
- b) a védett értékek fennmaradásának, helyreállításának, karbantartásának és hasznosításának elősegítése, az értékek károsodásának megelőzéséhez, a károsodás csökkentéséhez és elhárításához, esetleges megsemmisülés esetén az újjáépítéshez történő segítségnyújtás,
- c) a műemlék- és a helyi építészeti örökség védelme egymásra épülő kapcsolatának biztosítása,
- d) az általános környezetkultúra, építészeti kultúra szemléletformáló terjesztésének és az erre való nevelésének támogatása.

##### **7. A helyi védelem alá helyezés általános szabályai**

###### **7. §**

(1) A helyi védetté nyilvánítással kapcsolatos eljárás hivatalból, vagy írásbeli kérelem alapján indulhat, mely kérelmet a polgármesterhez kell benyújtani.

(2) A kérelemhez mellékelni kell

- a) a védendő érték megnevezését és rendeltetését,
- b) a védendő érték pontos helyét, utca, házsám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész pontos megjelölésével,
- c) a védendő érték rövid leírását,
- d) a kezdeményező nevét, személyes adatait, lakcímét, telefonos és elektronikus elérhetőségét.

(3) A helyi építészeti értékek egyedi védelme és az egyes területi védelem fajták védetté nyilvánításának kérelméhez - ha az nem áll rendelkezésre - az Önkormányzat elkészítteti az értékvizsgálatot, az alábbi tartalom szerint:

- a) a védendő értékek megnevezése, szükség esetén körül határolása, térképi ábrázolással,
- b) a pontos hely, utca, házsám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész megjelölése,
- c) a védendő érték leírása, dokumentálása (irodalom, fotók), egyéb adatok, tervek,
- d) a védendő érték fotódokumentációja,
- e) a védetté nyilvánítás indokolása.

(4) A védettség elrendeléséről a Képviselő-testület dönt.

##### **8. A helyi védettség megszüntetése**

###### **8. §**

(1) A helyi védettség megszüntetésével kapcsolatos eljárás hivatalból, vagy írásbeli kérelem alapján indulhat, melyet a polgármesterhez kell benyújtani.

(2) Helyi védettség megszüntetése akkor kezdeményezhető, ha a védettséget alátámasztó indokok már nem állnak fenn. Az értékvizsgálati eljárást a benyújtott dokumentumok alapján le kell folytatni.

(3) Helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelmet lehet benyújtani, amennyiben

- a) műszakilag indokolható,
- b) életveszély-elhárítása miatt,



c) a védett elemet országos védelmi kategóriába emelték.

(4) A helyi védettség megszüntetésére irányuló kérelemhez mellékelni kell

a) a védett elem teljes körű műszaki felmérését, mely magában foglalja alaprajzokat, metszeteket, homlokzatok dokumentációját, a védett elem minden irányú fényképes dokumentációját,

b) amennyiben szükséges, a történeti kutatás megtörténtét igazoló dokumentumot.

(5) A helyi védettség megszüntetése nem járhat a települési arculat kedvezőtlen irányú változásával.

(6) A helyi védettség megszüntetéséhez jelen rendelet módosítása szükséges, mely módosítás előfeltételeként a vonatkozó jogszabályokban előírt egyeztetési eljárásokat le kell folytatni.

(7) A védettség megszüntetéséről a Képviselő-testület dönt.

## **9. A képviselő-testület döntésével összefüggő feladatok**

### **9. §**

(1) Az előzetes értékvizsgálat elkészíttetéséről az Önkormányzat gondoskodik.

(2) A védetté nyilvánítással kapcsolatos javaslatot a partnerségi rendeletben megfogalmazott előírások szerint partnerségi egyeztetésre kell bocsátani.

(3) A partnerségi egyeztetés időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell. A kezdeményezéssel kapcsolatosan a partnerségi rendelet szabályai szerint írásos észrevétel lehet tenni.

(4) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket az Önkormányzatnak értesítenie kell.

(5) A helyi egyedi védelemre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnak írásban kézbesíteni kell. Amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, úgy az értesítésük a helyben szokásos módon is történhet.

(6) A helyi védettség alá helyezés tényéről az érték használóját az érték tulajdonosa köteles értesíteni.

### **10. §**

(1) A helyi védettségre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek tartalmaznia kell, hogy az ingatlan a rendelet alapján helyi védelem alá vont érték.

(2) A késedelmes bejegyzés, vagy annak esetleges elmaradása a védettség fennállásának tényét nem érinti.

### **11. §**

A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni, mely a település megbízott főépítészének feladata.

## **10. A védett értékek megjelölése**

### **12. §**

(1) A helyi védettség alatt álló védett építészeti értéket a közterületről jól látható helyen elhelyezett, egységes táblával kell megjelölni.

(2) Az egységesen kialakított tábla tartalmazza, hogy az adott védett értéket Sáránd község Önkormányzata védetté nyilvánította, és tartalmazza a védetté nyilvánítás évének megjelölését.

(3) A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles.

(4) A tábla elkészíttetéséről a jegyző, az elhelyezéséről és eltávolításáról a főépítész gondoskodik.

(5) A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos feladata.

## **11. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek**

### **13. §**

- (1) A védett érték karbantartása, állapotának megóvása a tulajdonos alapvető kötelezettsége.
- (2) A tulajdonos kötelezettsége kiterjed a védelem alá helyezett érték minden alkotóelemére és részletére, függetlenül attól, hogy azok a rendeltetészerű használathoz szükségesek-e vagy sem.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését a rendeltetésnek megfelelő használatlall kell biztosítani.
- (4) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használat a hatályos jogszabályok szerint korlátozható.

### Harmadik rész

#### A településképi szempontból meghatározó és kiemelt területek

##### III. Fejezet

###### Az épített és természeti környezet településképi szempontból meghatározó területei

###### 14. §

(1) Az épített környezet településképi szempontból meghatározó területei:

- a) a **településképi szempontból jelentős, meghatározó útvonalak** és a mellettük fekvő, az úthoz csatlakozó telkek sora, melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet **1. melléklete** tartalmazza,
- b) a **településképi jelentőségű meghatározó területek** melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet **2. melléklete** tartalmazza,
- c) a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek, melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet **3. melléklete** tartalmazza,
- d) a helyi védetség alatt álló műalkotások és egyedi tájértékek, melyek felsorolását és térképvázlatát a rendelet **4. melléklete**
- e) a külön jogszabályban megállapított műemlék épület, műemlék épület telke, műemléki környezet felsorolását és térképvázlatát, leírását a rendelet **1. függeléke** tartalmazza
- f) A külön jogszabályban meghatározott régészeti érdekű területek, felsorolását és térképvázlatát, leírását a rendelet **2. függeléke** tartalmazza
- g) Természetvédelemmel érintett területek

(2) Az épített és természeti környezet településképi védelem szempontjából meghatározó területeinek összefoglaló ábrázolását a **5. melléklet** tartalmazza.

##### IV. Fejezet

###### Az épített és természeti környezet településképi szempontból kiemelt területei

###### 15. §

(1) Az épített környezet településképi szempontból kiemelt területei:

- a) a helyi értékvédelmi terület,
- b) a helyi egyedi építészeti értékvédelemmel védett épületek,
- c) a műemlékek területe és a műemléki környezet,
- d) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely.

(2) A természeti környezet településképi szempontból kiemelt területei:

- a) a természetvédelemmel érintett területek,
- b) a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték.

(3) A természetvédelmi területeket, az országos ökológiai hálózat területeit, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelt területeket a rendelet **3. függeléke** tartalmazza.

**Negyedik rész**  
**A településképi követelmények**  
**V. Fejezet**  
**Általános építészeti követelmények**

**12. Az illeszkedésre vonatkozó rendelkezések**

**16. §**

(1) Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni minden a rendeletben nem szabályozott esetben.

(2) Illeszkedőnek tekinthető az épület, amennyiben

- a) a környezetéhez igazodik,
- b) a település építészeti karakterét megőrzi,
- c) a meglévő formakultúrát megtartja,
- d) léptékhelyes épülettömeget eredményez, és
- e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz.

**13. Általános követelmények**

**17. §**

(1) A településképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a kialakult településszerkezet, a településre jellemző építészeti karaktert sértő építészeti megoldás nem alkalmazható.

(2) A településképi szempontból meghatározó és a településképvédelmi szempontból kiemelt területen lévő építményeket fenntartani, bővíteni, átalakítani, illetve új építményeket építeni egymással összehangoltan, a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet megjelenését biztosító módon kell. E tekintetben az épületek fő tömeg- és tetőformája, külső homlokzata, az alkalmazott anyag, azok színe, felületképzése meghatározó jelentőségű.

(3) A település közigazgatási területén a használaton kívüli, romos, felhagyott épület felújítását, bontását az Önkormányzat kötelezési eljárás keretében elrendelheti

- a) a településkép védelmében,
- b) a közbiztonság védelmében,
- c) az életet, egészséget, vagyónbiztonságot veszélyeztető állapotok elhárításának érdekében,
- d) az épület hatásterületéhez tartozók védelme érdekében, vagy
- e) az egyes területek leromlásának megakadályozása céljából.

(4) Építmények elhelyezésénél a lehető legnagyobb összefüggő zöldfelület kialakítására kell törekedni, a zöldfelületek kialakításánál a táji – és termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők. A telepítésre javasolt és telepítésre nem javasolt növényfajták felsorolását a **4. függelék** tartalmazza.

(5) A településszerkezet és a településkép védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő szintszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján végezhető.

(6) Lakó-, iroda-, tároló- és szállítókonténert csak felvonulási épületként, valamint az ipari gazdasági területeken szabad elhelyezni.

**14. Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények**

**18. §**

(1) Homlokzati felületképzés esetében nem alkalmazható harsány, földszínektől, a pasztell földszínektől eltérő színű homlokzatfestés,

(2) Tetőfedés esetében nem alkalmazható

- a) harsány, a természetes fedési módoktól eltérő színű fémlemezfedés a gazdasági területek kivételével,
- b) főépületeken, illetve utcai homlokzaton műanyag hullámlemez,
- c) felületkezelés nélküli, fénylő, káprázatot okozó fém tető.

(3) A közterület határán épülő kerítések esetén

- a) a teljesen zárt, tömör fémlemez kerítés, szintől függetlenül, a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható,
- b) Teljesen zárt, típus betonkerítés a gazdasági területek kivételével a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható.

(4) Új építmények építése, meglévő épületek héjazatának felújítása, cseréje során nem megengedett a hullámpala, trapézlemez valamint a bitumenes hullámlemez alkalmazása.

(5) A függőleges homlokzatfelületeken az ipari, gazdasági területeken lévő építmények és a felvonulási építmények kivételével nem alkalmazható a homlokzat felület 15 %-át meghaladó mértékben:

- a) nád,
- b) kezeletlen farost-, pozdorja-, faháncslemez, deszka,
- c) kezeletlen fém,
- d) műanyag lemez,
- e) szürke műpala (Eternit),
- f) hagyományos bitumenes lemez.

## **19. §**

(1) A fényszennyezés megakadályozása céljából nem alkalmazható a hideg fehér fényű világítás, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz, kizárólag 3000K alatti érték alkalmazható a kültéri világítás színhőmérsékletére.

(2) Közterületen a fényt a szükséges helyre kell irányítani, a fény nem irányítható a gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé vagy az égbolt irányába. A közterületet egyenletesen és alacsony fényintenzitással kell megvilágítani.

## **VI. Fejezet**

### **A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

#### **15. Általános területi építészeti követelmények**

#### **20. §**

(1) Ikres beépítésű épület átalakítása, felújítása, bővítése esetén

- a) az utcavonalra merőlegesen keresztzárny építhető, azonban ennek területe nem haladhatja meg a teljes homlokzat hosszának felét, a tető attika falának magassága az 1,5 métert,
- b) az ikres beépítés másik ingatlan részének beépítésekor a már bővített szomszédos építészeti megoldásokhoz illeszkedni kell.

(2) Oldalhatáron álló beépítési módnál

- a) utcaszakaszonként a főépületek esetében egységes oldalkerti épület-elhelyezést kell megvalósítani,
- b) utcaszakaszonként egységsmelléképület elhelyezést kell megvalósítani.

(3) A sajátos, egyedi telepítésű épület-elhelyezésnél a történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni.

#### **21. §**

Melléképület

- a) oldalhatáron álló beépítés esetében a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon állóan is elhelyezhető,
- b) esetében a kialakult állapot szerint, az illeszkedés szabályaira figyelemmel, a szabályozott beépítési módtól eltérő, más beépítési mód is alkalmazható, különös tekintettel a melléképületek hagyományos, előkertben, vagy utcai telekhatáron a kerítéssel együtt történő elhelyezési módjára.
- c) kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül csak a főépülettel egybeépítve, az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.

#### **22. §**

A magastető

- a) építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet,
- b) hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg,
- c) építése esetén Mansard tető nem engedélyezhető,
- d) építése esetén nem építhető alacsony hajlásszögű, 25° alatti tetőszerkezet,
- e) építése esetén a tetőtérben több önálló hasznos szint nem alakítható ki.

### **23. §**

A közterületi terv készítésénél figyelembe kell venni, hogy

- a) a közterület-alakítási tervet a településkép szempontjából meghatározó területeken legalább utcaszakaszonként, annak két oldalát magába foglaló lehatárolásával kell készíteni a szükséges forgalomtechnikai és műszaki szempontok tekintetében a településképi szempontból meghatározó teljes terület figyelembevételével,
- b) a közterület-alakítási tervben, legalább utcaszakaszonként egységes megjelenést biztosító fajta összetételű fasorokat kell használni,
- c) csak a környezetbe illő, stílusban nem idegen elemek, és építmények helyezhetők el,
- d) a burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kis-elemes, nagy-elemes beton),
- d) a mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy területegységen belül egy tárgy-együttest alkossanak, vagy egyedi, vagy típus utcabútor család alkalmazásával,
- e) nem engedélyezhető a stíluskeveredés, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezése,
- f) a közterületekre elhelyezett tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és az elhelyezett többi tárggyal.

### **24. §**

A kerítés

- a) építése során áttört kerítést kell létesíteni, kivéve
  - aa) forgalmi terhelés mérséklése,
  - ab) történeti hagyományok megtartása,
  - ac) utcai illeszkedés biztosítása, vagy
  - ad) építészeti koncepció érvényesítése céljából,
  - ae) vagy az ideiglenes jelleggel legfeljebb egy évre, vagy az építkezés idejére épülő kerítés esetében
- b) magassága legfeljebb 2,0 méter lehet,
- c) a tömör lábazat magassága legfeljebb 80 cm lehet,
- d) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.
- e) építése és fenntartása során kötelező
  - ea) az időtálló, minőségi anyaghasználat,
  - eb) az élénk színek kerülése, a harmonikus, telítetlen földszínek, vagy a fehér szín alkalmazása,
  - ec) a természetes anyagok használata,
  - ee) a balesetmentes kialakítás,
  - ef) műszaki állapotának folyamatos karbantartása.

### **25. §**

(1) Kerti építményt, műtárgyat hátsókertben kell elhelyezni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően

- a) porta épülete főépület előtt is,
- b) földbe süllyesztett pince oldalkertben is,
- c) közmű csatlakozási műtárgy, kizárólag növényzettel takartan, előkertben és oldalkertben is,
- d) pad, játszótéri építmény, szobor, képzőművészeti alkotás, lugas, előkertben és oldalkertben is elhelyezhető.

### **26. §**

(1) A homlokzatok kialakítása során

- a) az új lakó- és közösségi épületek földszinti, illetőleg bejárati padlómagasságát a közterület tervezett, vagy már kiépített magasságának figyelembevételével – az út kezelőjével előzetesen

egyeztetve – úgy kell kialakítani, hogy az építmény megközelítése biztonságos, a külső képe pedig településképi szempontból elfogadható legyen,

b) az üzletportálokat, cégtáblákat, feliratokat, elötetőket, nyílászáró-rácsokat és az egyéb díszítéseket, berendezéseket az egész épület tömegformájához, homlokzati jellegéhez és részletmegoldásaihoz illeszkedő anyagokból, formai megoldásokkal és színezéssel kell kialakítani,

d) a 30 m-nél szélesebb homlokzatokat építészeti elemekkel kell tagolni,

c) az átmenetileg takaratlan tűzfalakat vakolattal, színezéssel, indokolt esetben pedig díszítő tagozatokkal kell ellátni,

d) tilos a homlokzatok építészeti egységét részleges átalakítással vagy átfestéssel megbontani.

(2) A homlokzatok rekonstrukciója során feleslegessé vált közműveket környezetbarát módon kell felhagyni, és a terület helyreállítását el kell végezni.

## **16. Egyedi építészeti követelmények**

### **27. §**

Az anyaghasználatnak

a) időtállóknak,

b) minőséget képviselőnek,

c) természetesnek,

d) nem telítettnek és környezetétől nem elütő színűnek, és

e) árnyalatában pasztell földszínűnek vagy fehérnek

kell lennie.

### **28. §**

A tömegformálásnak

a) építészeti minőséget tükrözőnek,

b) arányosnak,

c) funkciójával összhangot mutatónak

kell lennie.

### **29. §**

(1) A homlokzat kialakításnak

a) a homlokzattagolást arányosan alkalmazónak,

b) a tagozatokat visszafogottan használnak,

c) díszítésében egyszerűsége törekvőnek,

d) pasztell földszíneket alkalmazónak vagy fehér színűnek,

e) nyílásrendszerében rendezettnek, és

g) természetes anyagokat alkalmazónak

kell lennie.

(2) Szabadlépcső legfeljebb 1,50 m szintkülönbségig alkalmazható.

(3) Építmény utcai homlokzatán égéstermék kivezető kémény nem helyezhető el.

### **30. §**

(1) Az előkertben elhelyezett tárgyakat növényzettel kell eltakarni vagy mérsékelni.

(2) Antenna a védett, vagy településképi jelentőségű útvonal felőli homlokzatra nem rögzíthető.

(3) Szellőzőt és klímaberendezést utcafronti homlokzatra tilos elhelyezni.

## **VII. Fejezet**

### **A településképi szempontból meghatározó zöldterületekre vonatkozó területi és egyedi követelmények**

#### **31. §**

(1) A közutak építési területén - amennyiben műszakilag lehetséges -

a) legalább egyoldali zóldsávot, út menti fasort kell telepíteni, melyek helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell,

b) új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani,

c) ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

(2) A telek előkertként meghatározott részét zöldterületként kell kialakítani, mely a közterülettől legfeljebb 2,0 m magas áttört kerítéssel, vagy legfeljebb 2,0 m magas élősövényvel választható el.

(3) A telek védőzöldsávként meghatározott, valamint a gazdasági területeken lévő telek más besorolású építési telkekkel határos, legalább 5,0 m széles sávját fásítani kell. A védőzöldsávban többszintes növényállomány telepítésével környezetvédelmi és látványvédelmi célú takaró fásítást kell kialakítani. A védőzöldsávban tilos épületet, – a közműépítmények kivételével – melléképítményt, és parkolót elhelyezni.

(4) Légvezeték alatt csak olyan kisméretű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

(5) Burkolatkészítésnél, vagy annak felújításakor a burkolat területébe eső fás növényzet csak úgy vehető körbe burkolattal, hogy annak töve körül legalább 2,5 m<sup>2</sup> területű szabad, földes terület maradjon, melyet faverem-ráccsal vagy vízáteresztő kavicsozással kell ellátni.

(6) A közművek elhelyezésénél a zöldterületek védelme érdekében a közműveket a műszaki lehetőségek figyelembe vétele mellett a járda vagy az útburkolat alatt kell vezetni.

(7) A közművesítés, vagy közmű bekötés munkálatainak során történő burkolat bontások esetén a burkolatot teljes szélességében kell helyreállítani a közút, a közterület kezelője által meghatározott határidőig.

## **32. §**

(1) A zöldfelület kialakítása során bármely

- a) fás szárú, elsősorban nagy lombkoronát növesztő,
- b) az épületek, vagy tartózkodási helyek árnyékolására alkalmas,
- c) a művi értékekkel egységben kezelt,
- d) a táji jellegzetességet, termőhelyi adottságokat visszatükröző,
- e) nem allergén és nem invazív fajokat tartalmazó, és
- f) közterületen, utcaszakaszonként egységes, minőségi megjelenést biztosító növényzet telepíthető.

(2) A zöldfelületen kerti építmény úgy helyezhető el, és burkolat úgy alakítható ki, hogy

- a) egységes arculatot teremtsen,
- b) ne eredményezzen zavarosan vibráló burkolatot,
- c) teremtsen meg az építmény és a burkolat összhangját,
- d) a burkolt felületeket a szükséges mértékre korlátozza,
- e) utcaszakaszonként egységes megjelenést biztosítson, és
- f) építészeti és tájépítészeti szakmai szempontokat képviseljen.

## **VIII. Fejezet**

### **A településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területekre vonatkozó építészeti követelmények**

#### **17. Településközpont**

### **33. §**

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó szabályokat e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

### **34. §**

(1) A településközpont és a műemléki környezet területének védelme érdekében

- a) meg kell őrizni a település jellegzetes szerkezetét, telekrendszerét, utcavonal vezetését, új telek kialakítása, vagy telekalakítás csak ezzel összhangban engedélyezhető.
- b) a területen lévő építményeket, illetve új építményeket egymással összehangoltan, a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet megjelentését biztosító módon kell építeni, illetve a meglévőket fenntartani, bővíteni, átalakítani.

(2) Az (1) bekezdés b) pontjában foglalt követelmény tekintetében meghatározó jelentőségű az épületek

- a) fő tömeg- és tetőformája,
- b) külső homlokzata,
- c) az alkalmazott anyag
  - ca) színe,
  - cb) felületképzése.

(3) A területen az új épületek tömegarányait, fő méreteit, a környezetében lévő hagyományos épületekhez való harmonikus illeszkedését, ezen épületek homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.

(4) A területen meg kell tartani a hagyományos

- a) kerítés- és kapuformákat,
- b) építményfajtákat, melléképületeket és azok elhelyezési módját
- c) növényzetet.

### **35. §**

(1) Az utcák, terek kialakításához minden esetben közterület alakítási tervet kell készíteni, mely tartalmazza

- a) a burkolati terveket,
- b) a mikroarchitektúra elemeket, és
- c) a zöldfelületi kiviteli terveket.

(2) A védett hangulatához illeszkedően kell a szükséges műtárgyakat megvalósítani, különösen az utakat, az átereszeket, a támfalakat és a közműveket, melyeket föld alá kell helyezni.

(3) A közterületi terv készítésénél figyelembe kell venni, hogy az aszfalt burkolású utakon kívül

- a) a területen az utcai díszburkolatok anyaga kis-, közepes-, vagy nagyelemes burkolat legyen,
- b) a kis-elemes beton anyagú burkolatok közül csak olyan alkalmazható, mely a kis-kocka kő vagy a nagy-kocka kő jellegéhez hasonlít,
- c) a burkolókő színe szürke, antracit vagy homok szín lehet, azzal, hogy legfeljebb a burkolatok harmada esetében eltérő színek is alkalmazhatók,
- d) a burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek, különösen aszfalt, beton, kis- és nagy-elemes beton burkolat.

(4) A területen berendezéseit különösen az utcabútorokat, a hirdető berendezéseket, a világítótesteket, a pavilonokat, az autóbuszvárókat az utcakép jellegzetességének megtartásával kell elhelyezni.

(5) A közterületeken elhelyezhető utcabútorok és egyéb tárgyak kiválasztásánál vagy tervezésénél és színezési terveinek elkészítésénél figyelembe kell venni, hogy

- a) a mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárggyegüttest alkossanak, lehetőleg egyedi tervezésű, vagy alkalmas típusú, illeszkedő, időtálló kivitelűek legyenek,
- b) el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését,
- c) a tárgy önmagában is a tér, a közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal,
- d) a védett közterületre kihelyezett tárggyegüttes, utcabútor család terveinek része lehet az egyes épületekre elhelyezett felirat, reklámhordozó arculatterve is.

### **36. §**

(1) A településközponti területen végzett épületrekonstrukció esetében az energetikai korszerűsítés során hőszigetelés teljes homlokzati felületen alkalmazható, tilos a mozaikszerű homlokzati hőszigetelés.

(2) Az épületrekonstrukció során az egyes épületek homlokzatait, azonos időben kell megvalósítani kivéve, ha

- a) a jelentős közterület felőli homlokzatrekonstrukció önállóan is megvalósítható azzal, hogy a további rekonstrukciós munkák során figyelembe kell venni az első ütemben elkészült építészeti és műszaki megoldásokat,



b) ha a földszint egységes rekonstrukciójára kerül sor.

(3) A tetőfedés anyaghasználata során nem alkalmazható 18. § (2) bekezdésében foglalt általános előírásban tiltott anyaghasználaton túlmenően

a) a bitumenes zindely és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag,

b) a hullámpala és hasonló műszaki tulajdonságú építőanyag, és

c) a cserepes lemez fedés

sem.

(4) Épületgépészeti berendezés kültéri egysége az építészeti értéket zavaró módon nem helyezhető el.

## **18. Kertvárosias lakóterületek**

### **37. §**

A kertvárosias lakóterületek esetében a településképi szempontból meghatározó megjelölés, csak a településképi szempontból jelentős utak melletti, ahhoz csatlakozó teleksorra vonatkozik.

### **38. §**

Hagyományosan kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületeken az épület fő tetőgerincét az utcával párhuzamosan, vagy az oldalkert felőli oldalon merőleges tetőgerinccel kell kialakítani, ha

a) az oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett új épület, vagy meglévő épület bővítése esetén, ha a tervezett utcai homlokzatszélesség nagyobb 9,0 méternél,

b) ikres beépítési mód szerint elhelyezett új épület építésére, vagy meglévő épület bővítésére kerül sor.

### **39. §**

Szabadonálló beépítés esetén megengedett az épületek tagoltabb tömegformálása, azonban törekedni kell az egyszerűbb, a csatlakozó ingatlanokkal összhangban lévő megvalósításra.

### **40. §**

Szabadonálló, magas tetős épület esetén a földszintes, földszint és tetőteres épület tetőhajlásszöge 25-47° között alakítható ki.

### **41. §**

Ikres, oldalhatáros beépítés esetén

a) az oldalhatárhoz csatlakozó épületszárnyon félnyereg tető létesíthető,

b) a tető hajlásszöge 25-47° között alakítható ki,

c) a magastetőnek a szomszédos épülethez utcafronti síkban kell csatlakoznia.

### **42. §**

Lapostető nem létesíthető a lakóépületek főépülete esetében.

### **43. §**

A járdák és a közút közötti utca kertek, zóldsávok zöldterületi jellegét meg kell őrizni.

### **44. §**

Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyén belül melléképület csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett valósítható meg.

## **19. Falusias és falusias lakóterületek**

### **45. §**

A falusias karakterű lakóterületek esetében a településképi szempontból meghatározó megjelölés, csak a településképi szempontból jelentős utak melletti, ahhoz csatlakozó teleksorra vonatkozik.

### **46. §**

A falusias karakterű lakóterületekre vonatkozó előírások megegyeznek a jelen rendelet 37.§-43.§ rendelkezéseivel.

## **20. Gazdasági területek**

### **47. §**

- (1) Az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló, állattartó és egyéb épületeket hosszúkásan nyújtott tömeggel, magastetővel kell kialakítani. Az ettől való eltérés csak technológiával igazolt módon lehetséges.
- (2) A gazdasági, ipari épületek esetén az egyszerű formák alkalmazása támogatott, ezen belül a nagy fesztávú (10 méter fölötti szélességű) csarnokszerkezet esetében nyeregtető, alacsony hajlású félnyereg tető és lapostető, valamint ezek kombinációja is alkalmazható.
- (3) Nem alkalmazható a túlságosan tördelt épülettömeg, valamint a s manzárd tetős épület.
- (4) Az újonnan kialakítandó gazdasági területeken a telken belül egybefüggő zöldsávot kell kialakítani, legalább az előírt zöldfelületi terület mértékének 50%-ában. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal kell megvalósítani.
- (5) Ahol a gazdasági terület közvetlenül lakóterülettel szomszédos, ott háromszintes növényállománnyal legalább 5 méter széles egybefüggő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Az állattartó épületek esetében a tájegységre jellemző hagyományos épületformák és anyaghasználat alkalmazható (nádfedés).

## **21. Települési zöldterületek és különleges zöldterületi intézmények**

### **48. §**

(1) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

(2) A településen található zöldterületek a zöldterület rendeltetése szerint közparkok és utcakertek.

(3) Közparkok legalább 70 %-ban kialakítandó zöldfelületeinek legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal. A területen játszó- és pihenőszerek, kerti építmények, szobrok, emlékművek és a területet kiszolgáló épületek helyezhetők el, egyedi építészeti megoldásokkal.

(4) Közparkok létesítése, átalakítása, átépítése csak közterületi terv alapján történhet.

### **49. §**

(1) A közösségi célú zöldterületi intézmények telkeinek, udvarainak rendezése során a közterületeknek megfelelő színvonalú környezetalkítási, zöldterületi tervet kell készíteni.

(2) A zöldterületi intézmények fejlesztése előtt a teljes területre vonatkozó fejlesztési tanulmánytervet kell készíteni.

(3) Az egyes beruházások a (2) bekezdés előírásainak megfelelően elkészített fejlesztési tanulmányterv ütemei szerint valósíthatók meg, törekedve mindig az egységes településképi megjelenés biztosítására.

### **50. §**

(1) A temető területének rendezése során a közterületeknek megfelelő színvonalú környezetalkítási és a zöldterületekre vonatkozó fejlesztési tanulmánytervet kell készíteni.

(2) A temető kerítései részben urnafalként is kialakíthatók. A temető területeken az urnafalakat a terepadottságok kihasználásával támfal szerűen, vagy részben földdel takartan kell megvalósítani.

(3) Sírbolt, kriptá csak az erre a célra kijelölt területen létesíthető.

(4) Sírmezőkön belül az egyes sírok fölé önálló felépítmény nem építhető.

## **IX. Fejezet**

### **A helyi védelemben részesülő értékekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények**

#### **51. §**

Az egyedi védelemben részesített épületek esetében az általános építészeti követelményeket e Fejezet rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

## **22. Általános építészeti követelmények**

### **52. §**

(1) Az egyedi védelemben részesített épületek közvetlen környezetében és területén minden változtatást, beavatkozást, a helyileg védett épület településképi, illetve tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

(2) Átalakítás során tilos megváltoztatni az épület

- a) tömegét,
  - b) homlokzatát,
  - c) anyaghasználatát,
  - d) jellegzetes formai kialakítását,
- a falfelületek és nyílászárók arányát.

(3) A homlokzati díszítőelemeket - különösen a műalkotásokat, a tagozatokat, a mozaikokat, a festett díszítéseket, a szobrokat -, az eredeti épület-kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, anyaghasználatot meg kell őrizni.

(4) Az egyedi védelem alatt álló épületek esetében a védelem érdekében az illetékes hatóság a helyreállítási kötelezettséget elrendelheti.

(5) A homlokzaton, a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető, kivéve ha az eredeti formában van jelen és ahhoz illeszkedik.

(6) Fekvő tetőablak egyedileg és sorolva is elhelyezhető.

(7) A nyílás és falfelületek aránya a meglévő arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenhet meg.

### **23. A teljes épület vagy építmény és az építészeti részértékek védelme**

#### **53. §**

(1) A helyileg védett építészeti értékek megőrzése érdekében az eredeti vagy ahhoz közel álló rendeltetésnek megfelelő használatot fenn kell tartani, vagy a közcélú hasznosítást kell biztosítani.

(2) A védett épület, építmény

- a) hagyományos építészeti értékeit, tömegét, tetőformáját és homlokzati jellegét meg kell tartani,
- b) eredeti nyílásrendje, a nyílászárók osztása, a díszek, a homlokzati és kiegészítő tagozatok nem változtatható meg, szükség esetén helyre kell állítani.

(3) A védett épület bővítése esetén

- a) az eredeti tömegforma, homlokzati kialakítás, utcaképi és településszerkezeti szerep nem változhat, és
- b) a tervezett bővítés a meglévő épület formálásával, szerkezetével, anyaghasználatával összhangban legyen.

(4) A védett épület felújítása, bővítése esetén a védett részértékeket meg kell őrizni, esetleges bontás után az értékes részeket új épület létesítése esetén az épületbe lehetőleg vissza kell építeni.

(5) Amennyiben az értéket csak az épület tömege képezi, az a bontás után a meglévővel azonos, párkány- és gerincmagasságú és tetőhajlásszögű épülettel pótolható.

### **24. Helyi építészeti örökség fenntartása**

#### **54. §**

(1) A helyi védettségű építészeti örökség használata és fenntartása nem veszélyeztetheti az épület építészeti értékeinek megőrzését.

(2) Helyi védettségű építészeti örökségen és a helyi egyedi védettségű építmény közvetlen környezetében csak olyan építési, átalakítási munka, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely a helyi védettségű építészeti örökség létét, állagát nem veszélyezteti, vagy azt esztétikai szempontból károsan nem befolyásolja és az a jellegzetes településképi karakteréhez igazodik.

(3) A helyi védettségű építészeti örökség korszerűsítését, átalakítását, bővítését vagy részleges bontását a védelem ténye nem zárja ki, amennyiben az építmény védelmére okot adó jellegzetességek nem változnak meg, azok eredeti helyükön megtarthatók.

(4) Helyi védettségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.

(5) A védett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.

(6) Amennyiben az eredeti állapot megőrzése nem lehetséges, a védett építészeti értéket anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni.

(7) A műszaki, gazdaságossági és funkcionális szempontból egyenértékű beavatkozások közül előnyben kell részesíteni a védett építészeti értékek fennmaradását, érvényesülését szolgáló és visszafordítható megoldásokat.

(8) A helyi védettségű építészeti örökség jókarbantartása keretében nem végezhető olyan tevékenység, amely a védett építészeti érték fizikai sérülésével, roncsolásával, továbbá a védett építészeti érték megjelenésének megváltoztatásával jár. Az értékőrző helyreállítás során a jókarbantartási munkák elvégzését segítő szerkezeti megoldások alkalmazása és kiegészítő szerelvények rejtett elhelyezése szükséges.

## **25. Helyi védettségű építészeti örökség bonthatósága**

### **55. §**

(1) Helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt csak a helyi védettség megszüntetését követően lehet elbontani.

(2) Helyi egyedi védettségű építmény részlegesen akkor bontható, ha

- a) a bontani kívánt építményrész építészeti értéket nem hordoz,
- b) a bontás a helyi védelem alatt álló építmény használata érdekében, a védelem alá helyezését megalapozó építészeti értékek sérelme nélkül megvalósítható.,

(3) A helyi egyedi védettségű épületegyüttesek területén és a helyi egyedi védettségű építmények közvetlen környezetében az adott környezetbe illeszkedő megoldások alkalmazása érdekében az építészeti értékkel nem rendelkező építmény bontható.

## **X. Fejezet**

### **A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

## **26. Területi építészeti követelmények**

### **56. §**

A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken

a) a beépítés telepítési módjának tekintetében a történetileg kialakult, egyedi jelleg megőrzését biztosító épület-elhelyezést kell alkalmazni,

b) a beépítés jellemző szintszámának tekintetében

ba) lehetőleg földszintes, vagy a technológia függvényében legalacsonyabb

bb) pinceszintet opcionálisan tartalmazó

épületet kell kialakítani,

c) a kerti építményeket, műtárgyakat

ca) a táji látványt nem zavaró módon,

cb) növényzettel a tájba illesztve,

cc) természetes anyagokból készülően,

cd) a főépülettel összhangban álló építészeti kialakítással

kell elhelyezni.

d) kerítés építés során

da) áttört kerítést, vagy

db) növényzetből kialakított

kerítést kell létesíteni.

- e) a kerítés kialakítása és fenntartása során kötelező
  - ea) az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat,
  - eb) az időtálló, minőségi anyaghasználat
  - ec) az élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér alkalmazása,
  - ed) a természetes anyagok használata,
  - ee) a balesetmentes kialakítás,
  - ef) a műszaki állapotfolyamatos karbantartása.

## **27. Egyedi építészeti követelmények**

### **57. §**

A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területekre vonatkozóan

- a) az anyaghasználat vonatkozásában a 27. § rendelkezéseit,
- b) a tömegformálás tekintetében a 28. § rendelkezéseit,
- c) a homlokzatkialakítás során a 29. § (1) bekezdésének rendelkezéseit
- d) a zöldfelületek kialakítása során a 31. § (1) bekezdésének rendelkezéseit
- e) a zöldfelületen elhelyezhető kerti építmények és burkolatok kialakítása során a 31. § (2) bekezdésének rendelkezéseit,
- f) a sajátos építményfajták elhelyezése során
  - fa) a tájba történő beillesztését meg kell oldani
  - fb) az antennák nem helyezhetők el
  - fc) a légkondicionáló kültéri egységei táji megjelenést zavaróan nem helyezhetők el.

### **58. §**

- (1) A gazdasági épületek esetében a 47.§ előírásait is alkalmazni kell.
- (2) Az épületek tetőfedésének és homlokzatainak anyaghasználata nem készülhet zavaró fényhatást okozó, tükröződő felülettel.
- (3) Az épületeken lévő egyes technológiai berendezéseket az épület homlokzataival összhangban, (klíma, kémény) takartan kell megvalósítani.

## **XI. Fejezet**

### **28. A teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

#### **59. §**

(1) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére

- a) a gazdasági területek,
  - b) a különleges területek közül
    - bb) a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
    - bc) a nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,
    - be) a hulladékkezelő területe,
  - c) a közlekedési- és közműterületek,
  - d) különleges beépítésre nem szánt területek közül
    - da) a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,
- alkalmas.

(2) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére

- a) a műemléki jelentőségű terület,
- b) a műemléki környezet,
- c) a településképi jelentőségű meghatározó területek,
- d) a településképi jelentőségű meghatározó útvonalak és a mellettük fekvő teleksor,
- e) a településképi jelentőségű meghatározó védett zöldterületek és zöldterületi intézmények,
- f) a természetvédelemmel érintett területek, az országos ökológiai hálózat területei, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek nem alkalmasak.

(3) A település területén a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére területfelhasználás szerint

- a) a lakó (kertvárosias, falusias) területek,
  - b) vegyes (településközpont, intézményi) területek,
  - d) az (1) bekezdés b) pontjában nem szereplő különleges területek,
  - e) a zöldterületek,
  - f) az erdő (védelmi, gazdasági, közjóléti) területek,
  - g) a vízgazdálkodási területek,
  - f) a természetközeli területek,
  - g) az (1) bekezdés d) pontjában nem szereplő különleges beépítésre nem szánt területek
- vehetők igénybe.

## **XII. Fejezet**

### **A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

#### **60. §**

(1) A reklámok elhelyezésével kapcsolatos területi besorolásokat a településképi védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelet tartalmazza, melynek alapja a község mindenkor hatályos Településrendezési terve.

(2) Kizárólag olyan reklámhordozó helyezhető el, amely

- a) a kihelyezés időtartama alatt az időjárásnak ellenálló technológiával készült,
- b) nem korrodálódik,
- c) állékony,
- d) karbantartása könnyű,
- e) nem használ élénk színeket,
- f) a reklám megjelenését nem befolyásolja,
- g) másik reklámhordozót nem takar el.

(3) A reklám, reklámhordozó folyamatos karban-, és megfelelő esztétikai állapotban tartásáról a tulajdonos köteles gondoskodni. Ennek elmaradása esetén - előzetes írásbeli felszólítás és teljesítési határidő biztosítás után – a közterület kezelője a reklámot, reklámhordozót a tulajdonosa költségére eltávolíthatja.

(4) Reklámhordozó 5 méteres körzetében újabb reklámhordozó nem helyezhető el, azonban mindenki (gazdasági szervezetek), számára biztosítani kell legalább egy reklámhordozó kihelyezését, ha szükséges.

#### **61. §**

(1) Az épületek homlokzatain elhelyezhető hirdető berendezéseket (cégéreket, cégtáblákat és cégfeliratokat) úgy kell kialakítani, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő, vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyaival.

(2) Amennyiben cégérek és hirdetőtáblák utólagos elhelyezésénél az (1) bekezdésben foglaltak nem alkalmazhatók, akkor az utólagos elhelyezés nem engedhető meg.

(3) Az épületek homlokzataira kerülő cég- és címtábla, információs vagy más célú berendezés épületdíszítő tagozatot nem takarhat el.

(4) Az egyes épületek közterületről látható egy-egy homlokzatának 10 %- nagyobb felületén nem helyezhető el hirdető berendezés.

#### **62. §**

Közvilágítási, hírközlési berendezésen, oszlopon, egyéb közmű berendezésen kizárólag tájékozási segítő jelzést megjelenítő reklámcélú eszköz helyezhető el, melynek száma oszloponként, berendezésenként legfeljebb 2 darab, mérete legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup> lehet.

#### **63. §**

(1) Megállítótábla

a) kizárólag

- aa) akciós termékek hirdetése,
- ab) rendezvények, programok népszerűsítése, hirdetése,
- ac) standolás, szervezés

céljából megengedett,

b) legfeljebb A0-ás méretű,

c) a településképi védettségekhez és karakterekhez igazodó, a védettségi szintnek megfelelő, ahhoz illeszkedő lehet.

(2) Megállító tábla csak ott helyezhető el, a balesetmentes közlekedés biztosítva van, és az elhelyezés a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

(3) Reklámhordozóként utánfutó közterületen, vagy közterületről látható módon nem helyezhető el.

(4) Totemoszlop és zászlótartó csak üzemanyagöltő állomások és 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató egységek esetében helyezhető el.

## **29. A reklámokra, reklámhordozókra vonatkozó követelményektől való eltérés szabályai**

### **64. §**

(1) A település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás érdekében szükséges reklámhordozó, reklámhordozót tartó berendezés kihelyezése évente összesen 12 naptári hét időszakra, bármely települési területen megengedett.

(2) Építési reklámháló kihelyezésére az építési tevékenység időtartamára akkor van lehetőség, ha

- a) a felújítás megkezdésének időpontja az építésnaplóba történt bejegyzéssel igazolható,
- b) építési napló vezetési kötelezettség nem áll fenn, azonban az érintettek vállalják azt, és ezzel igazolják a felújítás megkezdését.

## **XIII. Fejezet**

### **Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények**

#### **65. §**

Az egyéb műszaki berendezések esetén

- a) a technikailag szükséges legkisebb tömeget közelítő,
- b) arányos, és
- c) a funkcióját tükröző kialakítás alkalmazható.

#### **66. §**

Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználata során

- a) nem rozsdásodó,
- b) minőséget képviselő,
- c) könnyen karbantartható,
- d) élénk színeket nem használó,
- e) az épület vagy építmény megjelenését kedvezőtlenül nem befolyásoló anyag használható.

#### **67. §**

(1) A településképi szempontból meghatározó területen a közműlétesítmények, különösen a nyomvonalas létesítmények, az elektromos transzformátor, a közvilágítási kapcsolószekrény, a távközlési elosztószekrény, a gáznyomásszabályzó elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre.

(2) Védett és településképi szempontból meghatározó területen

- a) a vezetékes elektronikus és hírközlési hálózat föld alatt vagy meglévő oszlopsoron vezethető, új oszlop létesítése nem megengedett,
- a) a kisfeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózatokat, illetve a vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítményeit földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

#### 68. §

Kisméretű mobilhálózati bázisállomás (mikrocella)

- a) meglévő közműoszlopokon,
- b) épületek tetőszerkezetén takart módon helyezhető el.

#### 69. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területen magas tetős épület esetén, táblás napelem vagy napkollektor a védett, vagy településképi jelentőségű út felé néző homlokzaton nem helyezhető el.

(2) Napelemcserép a tető teljes felületén alkalmazható, kivéve védett épületen.

(3) Homlokzati napelem elhelyezésének igazodnia kell az épület nyílásméretéhez és kiosztásához.

#### 70.

Védett épületen homlokzati napelem , napkollektornem helyezhető el.

#### 71. §

Műszaki berendezés homlokzaton történő elhelyezésének

- a) illeszkednie kell a homlokzat képébe,
- b) helyi védelemmel érintett épületeken a településképi jelentőségű útvonal felőli oldalon közterület felől látható módon klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

#### 72. §

Hulladéktároló konténerok és kukák tárolása céljából a közterületeken robosztus, fedett, rácsos építmény nem helyezhető el.

### Ötödik rész

### Településképi-érvényesítési eszközök

#### XIV. Fejezet

#### A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

#### 73. §

Kötelező a szakmai konzultáció minden **egyszerűsített bejelentés** alapján végezhető építési tevékenység, valamint a **településképi értelemben meghatározó és kiemelt jelentőségű területeken** végzett építési tevékenység megkezdése előtt, legyen az építési engedély köteles, egyszerű bejelentés köteles, vagy építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység.

#### 74. §

(1) A szakmai konzultáció lefolytatása a megbízott települési főépítész (annak hiányában a polgármester) feladata. Igény esetén a megbízott települési főépítész bármely építési ügyben tájékoztatást és szakmai konzultációt biztosít.

(2) A szakmai konzultációt a tulajdonos, a beruházó, vagy a tervező írásban kezdeményezi az alábbi tartalmi követelménnyel:

- a) tervezett tevékenység területi beazonosítása,
- b) tervezett tevékenység rövid leírása;
- c) fotók a közterület felőli arculati megjelenés bemutatásához,
- d) beépítési koncepció vázlatos bemutatása.

(3) A településképi védelme érdekében a főépítész tájékoztatást ad és a szakmai konzultációt biztosít legfőképpen az alábbi településképi követelmények esetében:

- a) építési helyen belüli építményelhelyezés,
- b) építési helyen belüli melléképület elhelyezése,
- c) az illeszkedés szabályainak megállapítása,
- d) egy építési telken több épület elhelyezése,
- e) tetőidomok, tetőhajlásszögek, és tetőablakok megállapításánál



- f) védelem alatt álló területen lévő épület felújítása, átalakítása során, reklámok, feliratok, közművek homlokzaton való elhelyezése során, annak érdekében, hogy az épület eredeti formavilágának megtartása biztosított legyen,
- g) az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál,
- h) közterületen elhelyezkedő, és újonnan elhelyezendő mikroarchitektúra elemek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, térburkolatok, jelző és irányító táblák, és minden egyéb közterületi tárgy esetében, ha a közterületről látható változást eredményez,
- i) kivitelezési időszakra, ideiglenesen felállított állvány, felvonulási épület, mobil wc, mobil mosdó-zuhanyozó építmény elhelyezése,
- j) vízfelület létesítése

(4) A szakmai konzultációról emlékeztető készül, melyben az alábbiak kerülnek rögzítésre:

a) a tervezett tevékenység helyszínét érintő – településképi rendeletben szereplő – településképi követelmények;

b) felvetett javaslatok

(5) A szakmai konzultáció során a főépítész javaslatot tehet a településképi követelmények érvényesítésének módjára.

(6) A tervezés során ugyanazzal az építési munkával kapcsolatban az építtető, illetve az általa megbízott tervező több szakmai konzultációt is kezdeményezhet.

## XV. Fejezet

### A településképi véleményezési eljárás

#### 75. §

A településképi véleményezési eljárás lefolytatásának megindításához szükséges kérelmet a rendelet **6. melléklete** tartalmazza.

#### 76. §

Az eljárás során a tervdokumentáció tartalmát az önkormányzati főépítész ellenőrzi.

#### 77. §

A polgármester a **7. mellékletben** meghatározottak szerint ad véleményt a települési főépítész álláspontja alapján.

#### 78. §

A településképi véleményezési eljárás során

a) településrendezési eszköznek való megfelelés tekintetében vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység megfelel-e a jelen rendeletben foglalt településképi követelményeknek és illeszkedési szabályoknak,

b) az alaprajzi elrendezéssel kapcsolatban vizsgálni kell, hogy

ba) a földszinti alaprajz, a tervezett rendeltetés, illetve az azzal összefüggő használat sajátosságaiból eredően, nem korlátozza, akadályozza vagy nem zavarja-e a szomszédos ingatlanok rendeltetészerű használatát,

bb) az alaprajzi megoldások nem eredményezik-e az épület tömegének és homlokzatainak településképi szempontból kedvezőtlen megjelenését,

c) a határoló közterülettel való kapcsolatot illetően vizsgálni kell, hogy a tervezett építési tevékenység vagy építmény

ca) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

cb) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos és a kerékpáros közlekedést és annak biztonságát,

cc) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, a meglévő, vagy telepítendő növényzetét,

cd) szükségessé tesz-e közterületet érintő beavatkozást és a terv tartalmaz-e erre vonatkozó javaslatot,

ce) a közterület fölé benyúló építmény-része, szerkezete és berendezése befolyásolja-e a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő növényzetre.

d) vizsgálni kell, hogy

- da) – amennyiben sor került rá – figyelembe veszi-e az előzetes tájékoztatás, illetve szakmai konzultáció során készült emlékeztetőben foglaltakat,
- db) amennyiben da) pontban foglalt emlékeztetőben foglaltak mellőzésre kerülnek, az eltérő megoldás azzal egyenértékű vagy kedvezőbb-e,
- f) vizsgálni kell, hogy a kérelem tárgya megfelel-e a rendeletben foglalt településképi követelményeknek.

## **XVI. Fejezet**

### **A településképi bejelentési eljárás**

#### **79. §**

Az eljárás megindításához szükséges bejelentés formanyomtatványát a rendelet **8. melléklete** tartalmazza.

#### **80. §**

Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a rendelet **9. mellékletében** meghatározott esetekben, az építési tevékenységet megelőzően,

- a) az építésügyi hatósági engedélyhez vagy az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységek esetében,
- b) a reklámok elhelyezése tekintetében, a reklámelhelyezést megelőzően,
- c) az építmények rendeltetésének megváltoztatása tekintetében, a rendeltetés-változtatást megelőzően.

#### **81. §**

(1) A bejelentést és a mellékletét képező dokumentációt a tevékenység megkezdése előtt legalább 15 nappal kell benyújtani a polgármesterhez.

(2) A településképi bejelentési eljárás során a polgármester a főépítész szakmai álláspontját megismerve hatósági határozatban dönt.

(3) A településképi megfelelés körében a rendeletben foglalt településképi követelményeknek való megfelelést kell vizsgálni, különös tekintettel az alábbiakra:

- a) a településképi megfelelés körében elsősorban
  - aa) a telepítés (környezetbe illeszkedés, a beépítés vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelme) településképibe való illesztése, a helyi építészeti érték védelmének érvényre juttatása, azokra gyakorolt hatása,
  - ab) a településrendezési eszközöknek való megfelelést, a rálátás és kilátás követelményeinek való megfelelés,
  - ac) az épület homlokzatának és tetőzetének kialakítási módja,
  - ad) közterület mentén az épület kialakításának módja, feltételei,
  - ae) az építmény takaratlanul maradó és közterületről közvetlenül látható határfelületeinek kialakítási módja és feltételei, valamint
  - af) közterületen folytatott építési tevékenység végzése esetén a közterület burkolatának, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, továbbá a díszvilágító és hirdető-berendezések kialakítása.
- b) a kialakult település-, illetve telekszerkezetnek való megfelelés,
- c) a környezet kialakult illetve védendő építészeti valamint zöldfelületi adottságaihoz történő illeszkedés,
- d) a tervezett jövőbeli beépítéshez történő illeszkedés,
- e) a kialakult magassági adottságokhoz történő illeszkedés,
- f) a reklám-, illetve hirdető-berendezések kialakításával és elhelyezésével kapcsolatos szabályoknak és követelményeknek való megfelelés

(4) A polgármester döntésében nem javasolja, illetve megtilthatja, ha a tervezett építési munka:

- a) A helyi területi védettség esetén a meglévő utcaserkezet, építési vonal, telekosztás, építmények tér- és tömegarányának, tetőformájának, párkány- és gerincmagasságának megváltoztatásával jár;
- b) A helyi területi védettség esetén a településképi feltárulása szempontjából zavaró megjelenésű, színű, formájú, a település általános építészeti színvonalát rontja;

- c) HV egyedi védettség esetén az épület, építmény tömegének, homlokzatának, tetőzetének, homlokzati tagozatainak, díszítőelemeinek, burkolatainak, tetőfelépítményeinek, kéményeinek, nyílászáró szerkezeteinek, valamint egyéb épülettartozékainak megváltoztatásával, eltávolításával vagy elbontásával jár;
- d) bármely védettségi és településképi szempontból meghatározó kategória esetén a környezetbe nem illő építéstechnológia, homlokzatképzés, felületképzés és színezés alkalmazását tervezi, és a védett érték vagy településkép megőrzését veszélyeztetné, jellegét hátrányosan megváltoztatná, vagy értékcsökkenését eredményezné.

(5) A polgármester döntésében a rendeletben foglalt településképi követelményt egyedileg is meghatározhatja az alábbiak szerint:

- a) meghatározhatja az épület tetőfedésének anyagát,
- b) előírhatja a homlokzat kialakításának módját és színezését,
- c) korlátozhatja az építmények falán reklám felfestését vagy reklámhordozó elhelyezését, a portálokon és nyílászárókon elhelyezett reklámgrafikák megjelenését;
- d) megtilthatja az építmények közterületről látható megjelenését kedvezőtlenül befolyásoló gépészeti berendezések, antennák, légvezetékek, árnyékolók alkalmazását;
- e) előírhatja és korlátozhatja reklámhordozók, hirdetőfelületek, hirdető berendezések, cégérek, cégtáblák, címfeliratok elhelyezésének módját és formáját.

## **XVII. Fejezet**

### **A településképi kötelezés, a településképi kötelezési eljárás**

#### **82. §**

(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, növényzettelépítés 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,
- d) a 17.§ (3) bekezdés szerinti esetekben.

#### **83. §**

(1) A polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész

- a) felújítására,
- b) átalakítására,
- c) elbontására,
- d) a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére,
- e) a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet rontó építmények külső helyreállítására és színezésére,

f) a jogszabályok előírásaival ellentételesen – de 10 évnél nem régebben – elhelyezett, felszerelt pavilonok, sátrak, elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek, árusítás vagy szolgáltatás céljára használt, üzlethelyiségtől független védőtetők, szabadtéri pultok, asztalok, hirdető- vagy reklámberendezések és más szerkezetek eltávolítására,

g) az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanok – a telken folytatott tevékenység miatt szükségessé váló – védelme céljából a telek bekerítésére, vagy a telek kerítésének elbontására, bekerítésének elhagyására, és helyette a telekhatár kertészeti eszközökkel (sövénnyel, rézsúvel, kis támfallal) történő megjelölésére

kötelezheti.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt kötelezéssel egyidejűleg a polgármester az ingatlan tulajdonosát 1.000.000,-Ft-ig terjedő, közigazgatási bírságnak minősülő településképvédelmi bírság megfizetésére kötelezheti.

(3) Amennyiben a tulajdonos a helyi védelem alatt álló építményt, építményrészt jogsértő módon elbontja, a kiszabható legmagasabb településképvédelmi bírsággal sújtandó.

#### **84. §**

(1) A településképi kötelezési eljárás hivatalból, vagy kérelemre indul, és az alábbi eseteket vizsgálja:

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

(2) A településképi kötelezési eljárást a polgármester folytatja le, és – szükség esetén, hatósági határozat formájában – kötelezést bocsát ki.

(3) A kötelezés a településképi követelmények teljesülése érdekében, az ingatlan tulajdonosát, az építmény/építményrész

- a) felújítására,
- b) átalakítására, vagy
- c) elbontására,
- d) a több egységből álló építmények homlokzatainak, kirakatszekrényeinek, feliratainak, reklámberendezéseinek összehangolt építészeti-műszaki tervezésére és kivitelezésére,
- e) a rossz műszaki állapotban lévő, a településképet rontó építmények külső helyreállítására és színezésére, legfeljebb 2 éves határidővel;
- f) a jogszabályok előírásaival ellentételesen – de 10 évnél nem régebben – elhelyezett, illetőleg felszerelt pavilonok, sátrak, elmozdítható (térelemes vagy kerek) építményjellegű szerkezetek, árusítás vagy szolgáltatás céljára használt, üzlethelyiségtől független védőtetők, szabadtéri pultok, asztalok, hirdető- vagy reklámberendezések és más szerkezetek eltávolítására, legfeljebb 30 napos határidővel;
- g) az egységes utcakép biztosítása, a telek településképileg megfelelő állapotának megőrzése, vagy a közterület és a szomszédos ingatlanoknak – a telken folytatott tevékenység miatt – szükségessé váló védelme céljából a telek bekerítésére, vagy pedig a telek kerítésének elbontására, illetőleg bekerítésének elhagyására, és helyette a telekhatár kertészeti eszközökkel (sövénnyel, rézsúvel, kis támfallal, stb.) történő megjelölésére, legfeljebb 1 éves határidővel

kötelezheti.

#### **85. §**

(1) A településképi kötelezési eljárásban kiszabott bírságot az Önkormányzat bírságról szóló határozatában szereplő bankszámlaszámára kell megfizetni.

## **XVIII. Fejezet**

### **A helyrehozatali kötelezettség**

## 86. §

A településképi javítása érdekében, az azt rontó állapotú építményekre helyrehozatali kötelezettség írható elő, a következő feltételek együttes teljesülésével:

- a) Helyrehozatali kötelezettséget a polgármester hatósági döntésében írhat elő.
- b) Helyrehozatali kötelezettség kizárólag a településképi megjelenő (közterületről látható, közterület felőli rálátással érintett) építmény(ek)re írható elő.
- c) A helyrehozatali kötelezettségnek tartalmaznia kell az alábbiakat:
  - ca) az építmény beazonosítására alkalmas adatait (cím, helyrajzi szám, alaptérképi elhelyezkedés);
  - cb) a helyrehozatali kötelezettség címzettjét, aki az építménynek helyet adó ingatlan tulajdonosa;
  - cc) a helyrehozatali kötelezettség által érintett szerkezet, arculati elem leírását, vagy a teljes építmény megnevezését;
  - cd) a helyrehozatal teljesítésének végső határidejét;
  - ce) a határidő meghosszabbításának lehetőségeit, indokait;
  - cf) a helyrehozatal kivitelezéséhez nyújtható önkormányzati támogatás lehetőségét és feltételeit; valamint
  - cg) a helyrehozatal nem teljesítésének szankcióit (pl. településképi kötelezés, településképi védelmi bírság).

## Hatodik rész Önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer

## 87. §

Az Önkormányzati pályázat keretében támogatást nyújthat a helyi védelem alatt álló érték tulajdonosának a fenntartási kötelezettség, különösen a védettséggel összefüggésben felmerülő munkálatok teljesítéséhez, amennyiben azt a tulajdonos a munkavégzés előtt kéri.

## 88. §

(1) A pályázatot minden évben az Önkormányzat költségvetésének elfogadását követő hónapban kell kiírni, és a helyben szokásos módon közzétenni, amennyiben az Önkormányzat a költségvetési rendeletben erre forrást állapít meg.

(2) A pályázatok benyújtásának és elbírálásának szabályait a pályázati felhívás tartalmazza.

(3) A pályázat kiírásáról – a Főépítész közreműködésével – az épített környezet védelmével kapcsolatos feladatok felügyeletével megbízott bizottság (továbbiakban: bizottság) gondoskodik.

(4) A támogatás vissza nem térítendő támogatás formájában nyújtható.

(5) A pályázati felhívás mintát a rendelet **10. melléklete**, a pályázathoz benyújtandó kérelem-mintát a **11. melléklet** tartalmazza.

(6) A pályázat benyújtására csak a helyi védelem alá vont érték tulajdonosa jogosult és a támogatási összeg elnyerésére is csak ő jogosult, azonban a támogatási összeget az esetleges bérlőre, vagy használóra átruházhatja, mely szándékot már a pályázat benyújtásakor jeleznie kell.

## 89. §

A pályázati adatlaphoz csatolni kell

- a) az ingatlan tulajdoni lapjának 30 napnál nem régebbi hiteles másolatát,
- b) építési engedélyhez kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyezési tervdokumentációt és a jogerős építési engedélyt,
- c) építési engedélyhez nem kötött építési tevékenység esetén az építési engedélyezési tervdokumentációnak megfelelő tartalmú és terveket, az elvégzendő építési tevékenység leírását, valamint a településképi véleményt, illetve a településképi bejelentési eljárásban kiadott igazolást
- d) minimum 5 darab fényképből álló fotódokumentációt az építmény állapotáról, illetve az építési tevékenységgel érintett épületrészről,

- e) a felújítás költségeit tartalmazó részletes költségvetést, elkülönítve azzal a többletköltség-igénnyel, mely különösen a homlokzati díszek és egyéb homlokzati elemek eredeti formában történő helyreállítása, a díszesebb kapuzatok, az oromzatok vagy a lábzetek miatt szükséges,
- f) a megpályázott pénzüsszeg megjelölését, felhasználásának tervezett módját és az építési tevékenység elkészültének határidejét,
- g) a pályázó költségvállalási nyilatkozatát arról, hogy a támogatási összeg elnyerése esetén a kapott összeget a pályázati feltételek szerint használja fel, illetve amennyiben a támogatási összeg átruházását is megjelölte a pályázati adatlapban, hogy kire kívánja átruházni,
- h) társasház esetén a közgyűlés, lakásszövetkezet esetén - az alapító okiratban meghatározott hatásköri szabályok alapján - a közgyűlés vagy a küldöttgyűlés hozzájárulását tartalmazó határozatot.

## **90. §**

(1) Az önkormányzati támogatás

- a) a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében végzett építési tevékenység költségének legfeljebb 50 %-áig, homlokzati elemenként maximum 100.000,- Ft-ig terjedhet,
- b) teljes épületrész felújítása esetében egyedi támogatási összeg is megállapítható.

(2) Az ingatlanra eső támogatás mértékét – költségvetésben rendelkezésre álló forrás és a beérkező pályázatok száma alapján – a Képviselő-testület állapítja meg.

(3) A Képviselő-testület a benyújtott pályázat kapcsán jogosult a mellékleteként benyújtott költségvetés ár-érték szerinti ellenőrzésére, esetleges felülvizsgálatára, azzal kapcsolatban új ajánlat bekérésére.

(4) A támogatás mértékét, igénybevételeinek feltételeit a bizottság határozza meg, amelyről a nyertes pályázó és az Önkormányzat támogatási szerződést köt.

(5) A támogatási szerződés tartalmazza legalább a támogatott megnevezését, megítélt támogatás folyósításának módját, a felhasználás feltételeit, az elszámolás határidejét és az ellenőrzés szabályait.

(6) Az elkészült munkát követően a kifizetés előtt az Önkormányzat szakértő bevonását is kezdeményezheti, annak megállapításához, hogy a munka minősége megfelel-e a támogatásban megfogalmazott követelményeknek és műszaki tartalomnak.

(7) A támogatási összeg kifizetésére az elvégzett munkáról szóló eredeti számlák és fényképek becsatolását követően kerülhet sor.

(8) A felújított épület védettsége nem törölhető a támogatást követő 15 éven belül.

(9) A tulajdonost a megvalósított homlokzati elem vonatkozásában

- a) állandó homlokzati elem esetén 10 év,
  - b) ideiglenes homlokzati elem esetén legalább 5 év, illetőleg az adott érdekkör fennállásának időtartamáig
- fenntartási kötelezettség terheli.

## **91. §**

Nem adható támogatás

- a) olyan pályázónak, aki nem tudja igazolni, hogy az önkormányzati támogatáson felüli pénzügyi forrása rendelkezésre áll,
- b) a pályázat benyújtását megelőzően elkezdett építési és építés-előkészítő munkákhoz,
- c) azon épület tulajdonosának, aki 15 éven belül már támogatást nyert és a támogatási szerződésben megfogalmazott fenntartási kötelezettségének nem tett eleget.

## **92. §**

Amennyiben a támogatást nem a pályázatban megjelölt feladatokra, nem a megfelelő minőségben használják fel, úgy a támogatásban részesülő a támogatás összegét köteles egy összegben visszafizetni a támogatás nyújtó részére.

**93. §**

A támogatás egyéb feltételeit, különösen folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatási szerződésben kell rögzíteni.

**94. §**

A támogatási szerződésben foglaltak végrehajtásának ellenőrzése a megbízott főépítész feladata.

**Záró rész**  
**Záró rendelkezések**

**95. §**

(1) Ez a rendelet 2018. januárt 1. napján lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésekor már folyamatban lévő ügyekben, kizárólag az építtető, vagy a tulajdonos kérésére, alkalmazhatók jelen rendelet előírásai.

(4) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Sáránd község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **14/2011. (V. 20.)** önkormányzati rendeletének 9.§ (2) bekezdése, 10.§ (2) bekezdése, 14.§ (3) bekezdése, 14.§ (4) bekezdése, 15.§ (8) bekezdés 3. pontja, 15.§ (8) bekezdés 5-9. pontja, 15.§ (8) bekezdés 11. pontja, 15.§ (8) bekezdés 13. pontja, 16.§ (10) bekezdése, 17.§ (8) bekezdése, 20.§ (7) bekezdése, 21.§ (7) bekezdése, 23.§ (4) bekezdése, 26.§ (2) bekezdése, 27.§ (2) bekezdés 14.-15. pontja, 28.§ (12) bekezdése, 28.§ (13) bekezdése, 37.§ (4) bekezdés 1. pontja a)-b) alpontja, 37.§ (4) bekezdés 5. pontja a)-b) alpontja, 37.§ (4) bekezdés 6. pontja, 40.§-a, 41.§-a, 42.§-a, 43.§-a, 44.§-a, a 3.melléklet.

Sáránd , 2017. október hó

.....  
Szántó József  
polgármester

.....  
Bálint Erika  
jegyző

A kihirdetés napja:

.....  
Bálint Erika  
jegyző