

**1. SZ. MELLÉKLET –  
VÉLEMÉNYEZÉS FOLYAMAT ELINDÍTÁSÁRA ELŐKÉSZÍTETT RENDE-  
LET A VÁROSI FŐÉPÍTÉSZ JAVASLATAIVAL ÉS INDOKOLÁSÁVAL**

**Dombóvár Város Önkormányzata  
Képviselő-testületének**

14/2019. (III. 29.) önkormányzati rendelettel módosított

**37/2018. (XII. 20.) önkormányzati rendelete  
a településképp védelméről**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Tolna Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészenek, a Duna-Dráva Nemzeti Park Igazgatóságnak, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság és a Miniszterelnökség Kulturális örökség védelemért felelős miniszter, valamint a partnerségi rendelet szerinti résztvevők véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

|   |
|---|
| <b>I. FEJEZET<br/>ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b> |
|---|

**1. A rendelet célja és a településképp-védelem eszközei**

**1. §**

- (1) A rendelet célja Dombóvár Város sajátos településképpének társadalmi bevonás és konszenzus által történő védelme és alakítása
- a) a helyi építészeti örökség egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával;
  - b) településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
  - c) településképi követelmények meghatározásával;
  - d) az illeszkedés elvének: a település építészeti karakterét megőrző, a környező meglévő építmények paramétereit, karakterét, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében a környezetéhez alkalmazkodó tervezői módszerének meghatározásával;
  - e) településképp-érvényesítési eszközök szabályozásával;
  - f) településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) E rendelet alkalmazásában:

1. **Cégér:** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 2. § 1b. alpontjában meghatározott fogalom
2. ~~**Cégtábla:** A cég nevét és székhelyét feltüntető tábla.~~
3. **Cégfelirat:** Kereskedelmi és szolgáltató egység közterület felőli homlokzatán megjelenő, az adott rendeltetési egység funkcióját, megnevezését, jelképét, lógóját, címerét – vagy ezekkel egy tekintetbe eső jellemző ismertetőjegyét – tartalmazó tájékoztató szöveg és ábra.
4. **Címtábla:** intézmény, vállalkozás nevét, vagy egyéb adatait feltüntető tábla.
5. **Eredeti állapot:** az eredeti építéskori állapot vagy az a későbbi állapot, amelyet a védelem elrendelésekor védendő értéként határoztak meg.
6. **Építési reklámháló:** a településkép védelméről szóló törvény reklámok közvetítésével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017 (IV. 28.) Korm. rendelet 1. §. 19. pontja szerinti berendezés
7. **Építészileg egységes megjelenés:** a homlokzat összetartozó építészeti elemeinek (falfelület, tetőfelület, tetőfelépítmények, nyílászárók, lábazat, párkányok, nyílászáró-keretezések, ornamentális díszítések) egységes formájú, anyagú és színű megjelenítése.
8. **Főépület:** az építési telken, építési területen, illetve földrészleten elhelyezhető, annak megfelelő rendeltetésű épület.
9. **Földszín:** A barna-vörös-narancs-sárga-sárgászöld színtartomány kevéssé telített és közepesen sötét árnyalatú, természetközeli, nyers, meleg színek, a talaj, a homok, egyes kövek, az avar, a fák kérgének és a földfestékek színei.
10. **Hajlított ház:** falusias beépítési jellemző: „L” alakban megtört tengelyvonalú épület.
11. **Homlokzati felületek** hagyományőrző módon történő kialakítása:
  - a) kő- és műkő felület, burkolat csak a lábazaton és csak a földszinti padlóvonal magasságáig alkalmazható;
  - b) gerendaház, és deszka-burkolatú oromfal kivételével a homlokzati falfelület vakolattal kell ellátni;
  - c) Kis elemes cserép: vörös vagy barna színárnyalatú égetett, vagy beton cserép.
12. **Hosszúház:** falusias beépítési jellemző: „I” alakú épület, melynek hossztengeleje jellemzően egyenes vonal.
13. **Illeszkedőnek** tekinthető az épület, amennyiben az alábbi kritériumoknak együttesen eleget tesz:
  - a) környezetéhez igazodik (**min. 5-5 csatlakozó telek és/vagy 100m sugarú környezet vizsgálandó**)  
*1. sz. főépítési javaslat: pontosítás szükséges területi lehatárolással*  
*Főépítési indok: természeti örökség védelme kapcsán Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének Dombóvár város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 42/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet állapít meg előírásokat.*

- b) a település építészeti karakterét megőrzi
  - c) a meglévő formakultúrát megtartja
  - d) léptékhelyes épülettömeget eredményez
  - e) a környezetét figyelembe vevő építési anyagot és színezést alkalmaz
14. **Információs célú** berendezés: minden olyan berendezés, mely a helyi közügyekkel, értékvédelemmel, kulturális eseményekkel kapcsolatos információk vagy útbaigazítás közzétételére szolgál, mint az önkormányzati hirdetőtábla, közművelődési célú hirdetőoszlop, kiosk és utasváró.
15. **Jellemző szín:** a színezett felület legalább 60%-ának színe.
16. **Jellemzően lapostetős épület:** olyan épület, melynek felülnézeti tetőfelületének legalább 60%-a lapostető (**lapos-, alacsony hajlású tető 0-10fok tartományban**).
17. **Jellemzően magastetős épület:** olyan épület, melynek felülnézeti tetőfelületének legalább 60%-a magastető, a teraszokkal belső tereket határoló lapostetőket is figyelembe véve (**10-30 fok alacsony hajlású tető, 30-45 közepes hajlású tető**).
18. **Tájképet meghatározó építési tevékenység:** a település kül- és belterületén a település meglévő összképét, sziluettjét megváltoztató építési tevékenység.
19. **Tájképet meghatározó építmény:** a település kül- és belterületén a település meglévő összképét, sziluettjét alkotó építmény.
20. **Településképet kirívóan rontó használat:** abban az esetben valósul meg amikor az ingatlan kerítése sérült, hiányos, hiányzik, az ingatlan növényzete nincs rendszeresen kaszálva, gazos, az ingatlanon kommunális-, zöld-, vagy építési hulladékot, működésképtelen gépet vagy járművet és azok alkatrészait, veszélyes hulladéknak minősülő anyagokat tárolnak, vagy a jókarbantartási kötelezettség elmulasztása miatt az épület és melléképületek állapota jelentősen leromlik.
- 2. sz. főépítési javaslat: új fogalom bevezetése válik szükségessé*  
*Főépítési indok: a településképet számos esetben sérül a rendeltetésnek nem megfelelő ingatlanhasználat következtében mely a környezet vizuális megjelenését leértékeli illetve egészségügyi, higiéniai következményei is jelentkezhetnek.*
21. **Utcabútor:** a településképet védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV.28.) Korm. rendelet 1. § 11. pontjában meghatározott fogalom.
22. **Utcaképet meghatározó építési tevékenység:** közterületről látható, legalább a közterület felőli homlokzatot érintő építési tevékenység.
23. **Utcaképet meghatározó építmény:** a telek utcai határvonalától mért 20 méteren belül lévő építmény vagy építményrész.

|  |
|--|
| <b>II. FEJEZET<br/>A HELYI VÉDELEM</b> |
|--|

## 2. A helyi védelem feladata

### 2. §

A helyi védelem feladata a védelmet igénylő építészeti örökség

- a) meghatározása, dokumentálása,
- b) védetté nyilvánítása, nyilvántartása,
- c) megőrzése, megőriztetése,
- d) károsodásának megelőzése,
- e) a lakossággal történő megismertetése.

## 3. A helyi védelem alá helyezés és a védelem megszűnésének szabályai

### 3. §

- (1) Az 1-2. mellékletben felsorolt - helyi értékvizsgálaton alapuló - vagy lehatárolt egyedi vagy területi helyi építészeti ~~vagy természeti örökségi~~ elemek védetté nyilvánítása e rendelet kihirdetésével történik.

**3. sz. főépítészeti javaslat:** kijelölt rész törlése

**Főépítészeti indok:** természeti örökség védelme kapcsán Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének Dombóvár város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 42/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet állapít meg előírásokat.

- (2) A rendelet megalkotását követően képviselő-testületi döntés alapján változtatható a helyi védetté nyilvánított (továbbiakban: helyi védett) értékek köre
- (3) Építészeti ~~vagy természeti~~ emlék helyi védelem alá helyezését vagy a helyi védelem megszüntetését bármelyik lakos, civil és gazdálkodó szervezet kezdeményezheti, továbbá hivatalból is megindítható.

**4. sz. főépítészeti javaslat:** kijelölt rész törlése

**Főépítészeti indok:** természeti örökség védelme kapcsán Dombóvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének Dombóvár város helyi jelentőségű természeti területeinek és értékeinek védelméről szóló 42/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet állapít meg előírásokat.

- (4) A kezdeményezés képviselő-testületi döntésre történő előkészítésről a jegyző gondoskodik.
- (5) A helyi védelembe vétel a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védelemre javasolt emlék beazonosítására és értékességre vonatkozó adatokat, különösképpen:
  - a) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),
  - b) megnevezését,
  - c) rövid leírását,
  - d) a kezdeményezés indokolását,
  - e) színes fényképét (minden lényeges oldalról) és
  - f) javaslatot a megőrzésre, helyreállításra, vagy korábbi állapotra történő alakításra.
- (6) Helyi védettség megszüntetése a polgármesternek címzett kérelem benyújtásával, írásban kezdeményezhető. A kérelemnek tartalmaznia kell a védettség

megszüntetésére javasolt érték beazonosíthatóságára és a megszüntetés indokoltságára vonatkozó alábbi adatokat:

- a) a helyi értékleltár szerinti számát,
  - b) helyét (helyrajzi szám, cím vagy földrajzi koordinátái vagy mindkettő),
  - c) megnevezését,
  - d) a védetség megszüntetésének indokait és
  - e) színes fényképet (minden lényeges oldalról).
- (7) A helyi védelem alá helyezés vagy a helyi védetség megszüntetése iránti eljárás megindításáról a tárgyi érték tulajdonosát, a tulajdonosi jogok gyakorlóját, és a kezdeményezőt írásban értesíteni kell. Az értesítésről a jegyző gondoskodik.
- (8) A tulajdonos az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül véleményt nyilváníthat.

#### 4. A helyi építészeti örökség nyilvántartására vonatkozó kötelezettségek

##### 4. §

- (1) A helyi védelemről az önkormányzat a településképi rendeletben meghatározott nyilvántartási szabályok szerinti nyilvántartást vezet, jelen rendelet 1-2. melléklete, amely tartalmazza legalább:
- a) a védett érték megnevezését, védelmi nyilvántartási számát és azonosító adatait,
  - b) a védelem típusát,
  - c) a védett érték helymeghatározásának adatait, területi védelem esetén a védett terület lehatárolását, és
  - d) a védelem rövid indokolását.
- (2) A nyilvántartás vezetéséről a jegyző gondoskodik.
- (x) A nyilvántartásban lévő épületek felülvizsgálatát az önkormányzat legalább öt-évente ellenőrizteti melyre külön fedezetet biztosít. A felmérés eredményeiről, a védett épületek helyzetéről a városi főépítész az adott évre vonatkozó beszámolójában tesz említést

*5. sz. főépítési javaslat: Legalább két évente az év végén esedékes főépítési beszámoló előtt az egyedi védett épületek illetve a területi védelmi besorolású területeket állapota kerül felülvizsgálatra.*

*Főépítési indok: jelenleg 55 helyileg védett épület és 22 terület található Dombóváron Város közigazgatási területén. Ezek felülvizsgálata – helyszíni szemle, fotódokumentáció készítése, szükséges beavatkozások megtervezése - elengedhetetlen az értékek állagának megóvása kapcsán: Másrésztől önkormányzati kapacitás hiányában a feladat elvégzésére új megközelítés keresendő (pl: nyár végi egyetemi „felmérőtábor”).*

- (3) A védett építmények megjelölése
- a) A védelem alatt álló építményt az e célra rendszeresített „Védett építmény” vagy „Védett épület” feliratú táblával meg kell jelölni.
  - b) A tábla elhelyezését a tulajdonos tűrni köteles.
  - c) A tábla elkészítéséről a jegyző, az elhelyezéséről és eltávolításáról a Főépítész gondoskodik.
  - d) A tábla fenntartása és karbantartása a tulajdonos feladata.

## 5. A helyi védelem fajtái

### 5. §

- (1) Az építészeti értékek helyi védelme egyedi és területi lehet:  
a) Egész épület vagy építmény védelme (továbbiakban: HV)

~~b) Helyi védelem környezete (továbbiakban: HVK)~~

*6. sz. főépítési javaslat: jelenleg ilyen védelem nem került meghatározásra Dombóvár Város közigazgatási területén, ezért javaslom az ilyen jellegű védelem törlését a fogalmi félreértésének elkerülése érdekében.*

*Főépítési indok: a helyileg védett épületek a helyi kultúra jelentős értékei azonban azok környezetét érintő további rendelkezéseket megszabni és azokat betartatni rendkívül összetett folyamatot eredményezne.*

*Alapos előkészítő munka illetve támogatási rendszer kidolgozása után az újfajta területi védelem megjelenése hosszabb távon azonban elképzelhető (hasonlóan mint a „műemléki környezet” működése).*

c) Védett terület (továbbiakban: HVT)

- (2) Az egyedi védelem kiterjedhet (HV):

a) az épület, építmény teljes egészére

b) az épület, építmény egy részére, illetve tartozékára (anyaghasználat, szerkezet, színezés)

c) az épület, építmény egészéhez vagy annak egy részéhez tartozó földrészletre, és annak jellegzetes növényzetére

d) szobor, képzőművészeti alkotás, utcabútor védelmére

e) egyedi tájérték védelmére

~~(3) Az egyedi védelemben részesített épületek közvetlen környezetében és területén minden változtatást, beavatkozást, a helyileg védett épület városképi, illetve tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni (HVK).~~

*7. sz. főépítési javaslat: jelenleg ilyen védelem nem került meghatározásra Dombóvár Város közigazgatási területén, ezért javaslom az ilyen jellegű védelem törlését a fogalmi félreértésének elkerülése érdekében.*

*Főépítési indok: lásd 1. sz. főépítési javaslat.*

- (4) A területi védelem kiterjedhet (HVT):

a) az épített környezet olyan összefüggő részére, amely jellegzetes településszerkezet történelmi folyamatosságát képviseli (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonal, településszerkezeti szempontból jelentős zöldterület vagy növényzet)

b) a település táji környezetére (a település megjelenése a tájban, hagyományos művelődési mód, növényzet és természetes környezet)

c) olyan városrészre, térre, utcára, utcaszakaszra, ahol a város, illetve a környék arculatát meghatározó építmények együttest alkotnak

d) a település karakterére (településszerkezet, településkép elemei, formái, anyagai, színvilága együttesen)

## 6. Az egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

### 6. §

- (1) Az 1. mellékletben szereplő, helyi egyedi védelem alatt álló építészeti örökséget a tulajdonos köteles jó karban tartani, állapotát megóvni. A használat, az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását.
- (2) A helyi védelem alatt álló elemet nem veszélyeztetheti, településképi vagy műszaki szempontból károsan nem befolyásolhatja az adott építészeti örökségen vagy közvetlen környezetében végzett építési tevékenység, területhasználat.
- (3) A helyi védelem alatt álló művi érték korszerűsítéssel, átalakítással, bővítéssel, részleges bontással, bontással kapcsolatos általános szabályai:
  - a) A helyi védelem alatt álló értékek jókarban tartása, használata és fenntartása során biztosítani kell a védelem alapjául szolgáló értékek megőrzését.
  - b) A helyi védelem alá tartozó épületek nem bonthatók. Átalakítás esetében épületrészek bonthatók, a védelmet megalapozó építményrészek kivételével.
  - c) Átalakítást a védett értékek fenntartása, érvényre juttatása szempontjainak szem előtt tartásával lehet végezni, olyan módon és mértékig, ami nem sérti az érték összességének (tömegalakítás, térkapcsolatok, arányviszonyok, szimbolikus tartalom, felületek kialakítása, díszítmények), valamint a történeti korok emlékeinek megtartását.
- (4) Helyi védett érték teljes bontása csak a védelem megszüntetését követően vagy baleset- és életveszélyes állapot bekövetkezése miatt lehetséges.

## **7. A helyi védelemben részesülő területekre és egyedi elemekre vonatkozó általános követelmények**

### **7. §**

- (1) A helyi védett értékek körét e rendelet 1-2. melléklete tartalmazza.
- (2) Amennyiben a helyi védett érték magasabb szintű jogszabály alapján országos védelemre kerül, azt a rendelet 2. mellékletéből törölni kell.
- (3) Helyi védett érték felújítása esetén a védett érték méltó településképi, illetve tájképi megjelenésének biztosítása érdekében az örökség jellegéhez igazodó műszaki megoldások és építőanyagok elsődlegességét biztosítani kell, az épület és a külső térhasználat (udvar) esetén is.

## **8. A helyi védelemben részesülő **egyedi elemekre és** területekre vonatkozó területi építészeti követelmény**

### **8. §**

**8. sz. főépítési javaslat:** az „alcím” megnevezése hiányos, bővítése szükséges

**Főépítési indok:** a hatályos alcím csak a területi védelem (HV) fogalmaz meg előírást, egyedi érték védelme (HV) kapcsán nem, így módosítani szükséges.

- (1) Területi építészeti követelményeket e rendelet 4. mellékletében meghatározott, helyi védelemben részesülő területeken – amennyiben az adott területre vonatkozó

előírás mást nem határoz meg - az alábbi bekezdésekben foglaltak szerint kell figyelembe venni.

- (2) A beépítés telepítési módja tekintetében illeszkedni kell a környező és jellemző telepítési módhoz.
- (3) Az egyedi védelem alatt nem álló épület részleges vagy teljes bontással járó átépítése, új épület telken való elhelyezése esetén, követni kell a területre jellemző hagyományos telepítést.
- (X) A helyi egyedi védett épület, építmény (HV) és a helyi területi védelem (HVT) alatt álló területen a kerti építményeknek, műtárgyaknak illeszkednie kell a védelem alapjául szolgáló értékhez.
- (x) A helyi egyedi védett épület, építmény (HV) és a helyi területi védelem (HVT) alatt álló területen a kerítés- és a közterület alakításnak (pl.: gépkocsibeálló) illeszkednie kell a védelem alapjául szolgáló értékhez.

## 9. A helyi védelemben részesülő **egyedi elemekre és területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmény**

### 9. §

*9. sz. főépítészeti javaslat: az „alcím” megnevezése hiányos, bővítése szükséges*

*Főépítészeti indok: a hatályos alcím csak a területi védelem (HV) fogalmaz meg előírást, egyedi érték védelme (HV) kapcsán nem, így módosítani szükséges.*

- (x) A helyi területi védelem (HVT) alatt álló területen homlokzati anyaghasználatánál, színezésénél a környezetébe illeszkedő színezést kell alkalmazni. Kerülni kell a harsány színeket és a túlzott kontrasztokat.
- (x) A helyi területi védelem (HVT) alatt álló területen közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el, amennyiben azok kialakítása illeszkedik az épület megjelenéséhez (méret, elhelyezés, színhasználat, stb.)

*10. sz. főépítészeti javaslat: A helyi területi védelem (HVT) kapcsán javasolt megfogalmazni az „utcaképek” védelme érdekében néhány fontos kritériumot mint anyag, szín és épülettartozékok használatának módja.*

*Főépítészeti indok: A helyi területi védelem (HVT) kapcsán a hatályos anyagban nem került előírás meghatározásra így ennek pótlása szükséges.*

- (1) A helyi egyedi védett épület, építmény (HV) felújítása, átalakítása, bővítése, korszerűsítése során meg kell őrizni, vagy helyre kell állítani az épület eredeti
  - a) tömegformáját, tömegarányait,
  - b) tetőformáját, tetőfelépítményeit
  - c) homlokzati tagozatait,
  - d) homlokzati díszítőelemeit,
  - e) nyílásrendjét, nyílásosztását és nyílásméreteit,
  - f) nyílászáróinak, falfelületének, lábázatának, tetőfedésének anyaghasználatát.



- (2) **A helyi egyedi védett épület, építmény (HV)** Az eredeti épülettartozékok (pl. rács, vasalat, világítótest, korlát, kerítés) helyettesíthetők **főépítészai állásfoglalás alapján**.

**11. sz. főépítészai javaslat:** Bevezetés pontosítása illetve főépítészai véleményezés lefolytatása **Főépítészai indok:** pontosítás illetve főépítészai közreműködés

- (3) A helyi védett épület, építmény **(HV) anyaghasználatánál és** homlokzati színezésénél a környezetébe illeszkedő **anyaghasználatot és** színezést, vagy ha fellelhető, az eredeti **anyaghasználattal azonos megjelenést illetve** szint kell elsősorban alkalmazni. Kerülni kell a harsány színeket és a túlzott kontrasztokat valamint az épület értékével **meg nem egyező anyagok használatát (kivétel: az eredeti struktúrával megegyező műanyag nyílászárók alkalmazása).**

**12. sz. főépítészai javaslat:** A helyi védett épület, építmények (HV) kapcsán az anyaghasználat korlátozása is szükséges azonban lehetőséget kell adni a piacacon jobban és költséghatékonyabban elérhetőbb szerkezetek beépíthetőségére is keretek között (esztétikai elvek érvényesülése mellett)!

**Főépítészai indok:** A helyi védett épület, építmények (HV) anyaghasználatára vonatkozó követelmények meghatározása.

- (4) A helyi egyedi védett épületeket **(HV)** bővíteni oly módon lehet, hogy a bővítésnek a védett épületformájával, szerkezetével, anyagaival összhangban kell lennie.
- (5) A helyi egyedi védett épületeket **(HV)** belső korszerűsítése, belső átalakítása, tetőterének beépítése a védett értékek megőrzését szolgáló szabályok betartása mellett megengedett.
- (6) A helyi egyedi védett épületek, építmények **(HV)** közterületről látható homlokzatán épületgépészeti berendezések, azok tartozékai nem, hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.

## **10. A helyi védelemmel érintett területeken a sajátos építményekkel, műtárgyakkal kapcsolatos anyaghasználatra vonatkozó követelmények**

### **10. §**

- (1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: ÉTV) 2. § 18. pontjában meghatározott sajátos építmények, műtárgyak (a továbbiakban: sajátos építmények) elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: A településképi szempontból meghatározó gazdasági terület” és a „zöld és természetközeli terület” külterületi területei (6. melléklet).
- (2) Sajátos építmények elhelyezésére elsősorban nem alkalmas területek: A településképi szempontból meghatározó, valamint a településképi szempontból kiemelt területek, kivéve a „gazdasági területeket” és a „zöld és természetközeli terület” külterületi területei (6. melléklet).
- (3) Helyi védelemben részesülő területeken **(HVT)** a sajátos építmények és műtárgyak anyaghasználatában természetes anyagok használatát kell alkalmazni: kő, tégl, fa, vakolat.

**III. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL ELTÉRŐ ÉS MEGHATÁROZÓ**  
**TERÜLETEK**

**11. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**  
**11. §**

- (1) Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek térképi lehatárolását e rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (2) Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek az alábbiak:
- a) belvárosi terület (1.)
  - b) nagyvárosi terület (2.)
  - c) kisvárosi terület (3.)
  - d) kertvárosi terület (4.)
  - d) falusi terület (5.)
  - e) üdülőházas terület (6.)
  - f) hétvégházas terület (7.)
  - g) gazdasági terület (8.)
  - h) zöld és természetközeli terület (9.)
- (3) Településképi szempontból kiemelt területeket az 5. melléklet tartalmazza **(a településkép védelméről szóló a 2016. évi LXXIV. törvény alapján):**

- ~~a) a régészeti lelőhelyek területe,~~
- ~~b) műemlék, műemléki környezet,~~
- ~~c) helyi védettségű egyedi értékek és területi védelemmel érintett területek,~~
- ~~d) országos ökológiai hálózat területe,~~
- ~~e) NATURA 2000 terület~~
- ~~f) a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.~~

- ~~a) a világörökségi helyszín területe és védőövezetének területe;~~
- ~~b) a műemlék területe és a műemléki jelentőségű terület, a műemléki környezet területe;~~
- ~~c) a történelmi emlékhely és a nemzeti emlékhely, kiemelt nemzeti emlékhely;~~
- ~~d) a történelmi kert és a történelmi táj területe;~~
- ~~e) a védett temető területe;~~
- ~~f) a régészeti érdekű terület és a régészeti lelőhely területe;~~
- ~~g) a helyi jelentőségű védett érték területe;~~
- ~~h) a NATURA 2000 terület, a nemzeti park területe, a tájképvédelmi körzet területe, az országos jelentőségű természetvédelmi terület, a fokozottan védett természetvédelmi terület, az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe;~~
- ~~i) a tájképvédelmi terület, az egyedi tájérték területe;~~
- ~~j) a helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték.~~

*13. sz. főépítési javaslat: A hatályos anyagból kimaradt a "helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti értékek" feltüntetése. A*

*rajzi tájékoztató anyag „melléklet” helyett „függelék” módosítandó annak érdekében hogy a tájékoztató tájékoztató anyag más jogszabályi változások esetén könnyen átvezethető legyen!*

**Főépítési indok:** *Jogszabály szerinti kiegészítés!*

#### **IV. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

### **12. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények**

#### **12. §**

- (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi követelmények a következők:
- (2) A településképi szempontból meghatározó területekre városképi, illetve tájképi szempontból is igényes, illeszkedő és telkenként egységes arculattal, tömegformálással kell elhelyezni.
- (3) Az épületet, vagy épületeket telken belül úgy kell elhelyezni, hogy azok a közterületek felé nem jelenhetnek meg alárendelt homlokzattal.

#### **13. §**

A településképi szempontból meghatározó „**belvárosi területen (1.)**”, „**nagyvárosi területen (2.)**”, „**kisvárosi területen (3.)**”, „**kertvárosi területen**” (4.), „**falusi területen (5.)**”, „**üdülőházas területen (6.)**” és „**hétvégiházas területen (7.)**” legfeljebb 1,8 méter magas áttört – legalább 50%-ban átlátható – kivitelű kerítés létesíthető **a telek illetve építési telek közterülettel határos oldalán. Ettől eltérni csak főépítési állásfoglalás alapján:**

- a) 1,00-t meghaladó domborzati szintkülönbség esetén átlag magassággal számítandó melynek értéke nem lehet több mint 2,1m,
- b) **tömör megjelenésű kerítés kialakítása indokolt esetben csak növényzettel eltakart módon lehetséges**

**14. sz. főépítési javaslat:** *A 2019-es évben rendkívül sok problémát okozott a kerítések kialakítása – jellemzően a rendelet nem ismerete révén. A szakasz ezen kívül pontatlanul került megfogalmazásra, mivel a szándék mögött a közterület felőli áttört megjelenés elérése volt, így módosítása mindenképpen szükséges a ” közterületi felőli oldal” meghatározásával valamint eseti elbírálás lehetőségének megteremtése kapcsán (pl: domborzati viszonyok vagy vagyonyvédelem miatt) ahol azonban az esztétikát és mikroklímát javítandó „zöld megoldás” (tömör vagy drótkerítés + növénytelepítés) jöhet csak szóba!*

**Főépítési indok:** Rendelkezés pontosítása valamit lehetőség egyedi elbírálásra.

## 14. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó „**gazdasági területen (8.)**” építmény csak tájba illő módon helyezhető el.
- (2) Legfeljebb 1,8 méter magas, áttört – legalább 50%-ban átlátható – kivitelű kerítés létesíthető **a telek illetve építési telek közterülettel határos oldalán. Ettől eltérni csak főépítészai állásfoglalás alapján lehet az alábbi megkötésekkel:**
  - a) 1,00-t meghaladó domborzati szintkülönbség esetén átlag magassággal számítandó melynek értéke nem lehet több mint 2,1m,
  - b) tömör megjelenésű kerítés kialakítása indokolt esetben csak növényzettel eltakart módon lehetséges

***15. sz. főépítészai javaslat:** A 2019-es évben rendkívül sok problémát okozott a kerítések kialakítása – jellemzően a rendelet nem ismerete révén. A szakasz ezen kívül pontatlanul került megfogalmazásra, mivel a szándék mögött a közterület felőli áttört megjelenés elérése volt, így módosítása mindenképpen szükséges a ” közterületi felőli oldal” meghatározásával valamint eseti elbírálás lehetőségének megteremtése kapcsán (pl: domborzati viszonyok vagy vagyonyvédelem miatt) ahol azonban az esztétikát és mikroklímát javítandó „zöld megoldás” (tömör vagy drótkerítés + növénytelepítés) jöhet csak szóba!*

***Főépítészai indok:** Rendelkezés pontosítása valamit lehetőség egyedi elbírálásra.*

## 15. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó „**zöld és természetközeli területen (9.)**” építmény csak:
  - a) tájba illő módon,
  - b) 4,5 métert meg nem haladó homlokzatmagassággal helyezhető el
- (2) A védett területen, természetvédelmi és vadvédelmi okokból – az illetékes vadászársaságokkal egyeztetve – legfeljebb 1,8 méter magas, fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, áttört – legalább 80%-ban átlátható – kivitelű kerítés létesíthető.

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

## 16. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi követelmények a következők:
- (2) Az egységes utcakép érdekében új épület építésekor az épület tetőgerincének utcához viszonyított iránya tekintetében nem lehet eltérni az utcában jellemzően kialakult tetőgerinc iránytól.

- (3) A területen zárt sorú beépítésű új épület tetőhajlásszöge a szomszédos, csatlakozó épületek tetőhajlásszögével megegyező, vagy a kettő közé eső hajlásszöggel alakítható ki.
- (4) Tetőablak kialakítása során tetőfelépítmény nem megengedett.
- (5) Közterületről látható homlokzaton - **kivétel több rendeltetési egységet magába foglaló épület valamint sajátos elhelyezkedésű épületek esetében főépítési hozzájárulással** - nem helyezhető el:
  - a) napenergiagyűjtő panel,
  - b) hőszivattyú,
  - c) klíma berendezés kültéri egysége,
  - d) parabola antenna, és
  - e) világítás kivételével egyéb műszaki berendezés.

~~Ettől eltérni főépítési állásfoglalás alapján lehet.~~

*16. sz. főépítési javaslat: A 2019-es évben rendkívül sok bejelentés érkezett klíma kültéri egységének kihelyezése ügyében (jellemzően egészségügyi okokra hivatkozva), amik a társasházi lakógyűlések támogató határozat alapján (közös szerkezet) településképi bejelentést követően támogatásra kerültek közösen egyeztetett elhelyezés figyelembevételével.*

*Másik gyakori oka a sajátos fekvés, tájolás mely kapcsán lehetőséget kell biztosítani a megújuló energiák hasznosítására „esztétikai” keretek között. A két ok kapcsán szükséges megtenni a jogszabályi előírás módosítását oly módon hogy felhívjuk a figyelmet a főépítési egyeztetés fontosságára.*

***Főépítési indok:** Rendelkezés pontosítása valamit lehetőség egyedi elbírálásra.*

- (6) Cégér, **eégtábla**, cégfelirat, címtábla kialakítása
  - a) Az épületek homlokzatain elhelyezhető cégeket, cég- és címtáblákat és üzlet feliratokat 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.

*17. sz. főépítési javaslat: Javaslom a használt fogalmat törölni.*

***Főépítési indok:** Értelmezése zavart okozhat, mivel valójában a cégfelirat meghatározásával egyenértékű!*
  - b) Cégér, cégfelirat nem helyezhető el
    - ba) többszintes épületek emeleti homlokzatain, párkányán, erkélyek, loggiák, függőfolyosók mellvédjén
    - bb) tetőfelületen.
  - c) Az épületek homlokzatain kizárólag az ott található tevékenységhez szorosan kapcsolódó, tartósan rögzített **cégér**, cégfelirat helyezhető el, cserélhető reklámfelületű reklámtábla elhelyezése az épületek homlokzatain nem lehetséges.
  - d) Épületek homlokzataira kerülő cégeket és cégfeliratok épületdíszítő tagozatot nem takarhatnak el.
  - e) Közterületről látható épületek homlokzatán a falsíkkal párhuzamosan, épületenként legfeljebb összesen 2 m<sup>2</sup> nagyságot meg nem haladó, de

legfeljebb az adott homlokzat-felület 1/20 részét elfoglaló, rendeltetési egységenként legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> felülettel helyezhető el cég- és címtábla, információs, vagy más célú berendezés.

- f) Közterületről látható épületek homlokzatán falsíkra merőlegesen legfeljebb 0,5 m kinyúlással és legfeljebb 20 cm szerkezeti vastagsággal, maximum 0,3 m<sup>2</sup> felülettel épületenként egységes megjelenéssel létesíthető ~~eég-és-címtábla, cégér, cégfelirat~~, információs, vagy más célú berendezés.

**18. sz. főépítési javaslat:** Fogalomponosítás szükséges.

**Főépítési indok:** Értelmező rendelkezésében nem került meghatározásra.

- g) Világító, vagy megvilágított cégér, ~~eégtábla~~, cégfelirat, címtábla kizárólag rejtett kábelezéssel helyezhető el, ~~fényintenzitása állítható legyen. Meleg fehér vagy sárgás színtől elérő megvilágítás nem alkalmazható.~~

**19. sz. főépítési javaslat:** Fogalomponosítás szükséges.

**Főépítési indok:** Az elmúlt időszakban több településképi konzultáció során is felmerült a cégek, cégfeliratok megvilágításának szándéka ami komoly „vizuális környezetszennyezéssel” járhat amennyiben azt nem szabályozzuk. Javaslom a közterületek általános megvilágítása során javasolt irányt követni színek meghatározásánál.

- h) Amennyiben az épület egy üzlethelységet, irodát stb. tartalmaz, az épület homlokzatán legfeljebb összesen 2 db cégér, ~~és-cégfelirat~~ helyezhető el. Amennyiben az épület több üzlethelységet, irodát stb. tartalmaz, az épületen üzletenként 1 db ~~eégfelirat és-cégér~~ cégér, ~~cégfelirat~~ helyezhető el, mindezek megjelenésüket tekintve egységet képezve.

- i) Kerítésen ingatlanonként ~~egy-1db~~, saroktelek esetében ~~kettő~~ legfeljebb összesen 2 db ~~eégtábla, üzletfelirat, cégér~~ cégér, ~~cégfelirat~~ helyezhető el.

**20. sz. főépítési javaslat:** Fogalomponosítás szükséges.

**Főépítési indok:** Előírások azonos tartalomra és „külalakra” módosítása.

- j) Az épület kirakatában, kirakatportálonként további ~~egy-eégtábla, üzletfelirat, cégér~~ 1 db cégér, ~~cégfelirat~~ helyezhető el.

**21. sz. főépítési javaslat:** Fogalomponosítás szükséges.

**Főépítési indok:** Előírások azonos tartalomra és „külalakra” módosítása.

- k) A szolgáltatást, kereskedelmi, vendéglátóipari szolgáltatást végző épület nyílászárója (~~ajtó, ablak, kirakat~~) felületének legfeljebb 50%-a tartalmazhat ~~üzletfeliratot, cégfeliratot~~, reklámot, hirdetést ~~valamint a beláthatóságot megakadályozó, nem víztiszta fóliázást (kivétel ez alól a magasabb szintű jogszabályi kötelezés), melynek megjelenésében illeszkednie kell (elsődlegesen színhasználatban) az épülethez.~~

**22. sz. főépítési javaslat:** Fogalomponosítás valamint az előírás bővítése szükséges.

**Főépítési indok:** A kereskedelmi és szolgáltatói egységek „kommunikációja” egyre nagyobb méreteket ölt, egyrészt a környezet vizuális megjelenését rontják valamint bevált gyakorlattá vált a transzparens szerkezetek beláthatóságának csökkentése mely számos problémát vet fel (vizuális, külső és belső térkapcsolatának csökkenése=bűnmegelőzési alapelvvel ellentétes gyakorlat)

- l) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése a földszinti osztópárkány alatt, de minimum 2,5 méteres magasságban lehetséges.
- m) **Épületen**, önálló szerkezeten, kerítéssel elhelyezett cégér, cégfelirat maximális mérete 2m<sup>2</sup> lehet, **melynek megjelenése nem az épülettel, kerítéssel egységet kell hogy képezzen**

*23. sz. főépítési javaslat: Az előírás tárgyának egy része törlendő, valamint településképet befolyásoló megjegyzéssel kiegészítendő!*

*Főépítési indok: A 16. e) alpont rendelkezik épületen elhelyezhető cégér, cégfelirat méretről, valamint nem szab hagyni, hogy az épített környezetben a „cégek, cégfeliratok uralják az épített környezet vizuális megjelenését így azokat az épületek illetve kerítések megjelenéséhez szükséges illeszteni.*

- n) Cégér, **éégtábla**, cégfelirat közterületen való elhelyezéséhez (a továbbiakban: közterület-használat) a **közterületek használatáról szóló hatályos rendelet** szerint közterület-használati engedély szükséges, **ide értve az épületek közterületre belógó szerkezetére is.**

*24. sz. főépítési javaslat: Az előírás tárgyának egy része törlendő, valamint a közterületek használatáról szóló rendeleti hivatkozással kiegészítendő!*

*Főépítési indok: Egyértelmű utalás szükséges a cégek, cégfeliratok közterületet érintő megjelenése, engedélyezése kapcsán.*

## 17. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó „belvárosi területen (1.)”, „nagyvárosi területen (2.)”, „kisvárosi területen (3.)”, „kertvárosi területen (4.)”, „falusi területen (5.)”, „üdülőházas területen (6.)” és „hétvégiházás területen (7.)” található építmények esetében az alábbi bekezdésekben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (2) Az építési telken tervezett építési tevékenység a településképbbe illesztés biztosításához, ne térjen el a környezetében lévő **(illeszkedés szem előtt tartásával)**
- tetőidomoktól, azok formáitól, az épület főgerinc irányaitól;
  - kialakult párkánymagasságtól;
  - tetőfelépítmények jellegétől, arányaitól,
  - homlokzati arányoktól, tömegarányoktól.

*25. sz. főépítési javaslat: Fogalomponosítás szükséges.*

*Főépítési indok: Az „illeszkedés” fogalom meghatározására való felhívás.*

- (3) Kiegészítő **A telken a főépület mellett elhelyezendő** épületek egyéb illeszkedési előírás hiányában a fő rendeltetés szerinti épület **anyaghasználatától színhasználatával megegyezően, vagy annál alárendeltebb, a környezetbe illeszkedő színhasználatával ne eltérő módon kerüljön kialakításra.**

*26. sz. főépítési javaslat: Fogalomponosítás szükséges.*

*Főépítési indok: Az azonos „anyaghasználat” „túlzó” szabályozást von maga után ezért javasolt az illeszkedést „színre” módosítani és annak is egy megengedőbb változatát.*

(4) A több rendeltetést tartalmazó épületen a közterületről látható homlokzatok egyedi átalakítása, nyílászárók osztásrendjének megváltoztatása, loggiák, erkélyek beépítése, átszínezése csak egy homlokzati részfelületre tervezetten nem végezhető.

(5) Az **magastetős-épület tetőhajlásszöge alapján**

a) lapostetős épület

aa) nem építhető „belvárosi területen (1.)”, „kisvárosi területen (3.)” valamint „falusi területen (5.)”

ab) „nagyvárosi területen (2.)”, „kertvárosi területen (4.)”, „üdülőházas területen (6.)” és „hétvégiházias területen (7.)” csak min. 25%-ban zöldtetőként kivitelezve építhető.

b) magastetős épület

ba) 10-30 fok alacsony hajlású tető csak főépítész hozzájárulásával lehetséges.

bb) 30-45 közepes hajlású tető bárhol alkalmazható. Az előírt tetőhajlásszög teljesített, ha az épület utcaképet meghatározó és az utcaképbe illeszkedő léptékű fő tömege megfelel az előírásnak. A fő tömeghez kapcsolódó épületrészek (pl. tornác, fedett terasz, közlekedő-előtér) az előírt hajlásszögnél alacsonyabb hajlású tetővel is készülhetnek

bc) kialakult beépítés esetén  $\pm 15^\circ$ -ot meghaladó eltérés a közvetlen szomszédos épületek átlagához képest nem megengedett, a bb) pont szerinti fő tömegre vonatkozóan.

*27. sz. főépítési javaslat: A tetőformák területi meghatározása szükséges a korábbi pontatlanság miatt.*

*Főépítési indok: Az épületek tetőformájának enyhe korlátozása, valamint a kialakítható hajlásszögek egyértelmű meghatározása. Lapostető esetén alkalmazandó kötelező zöldtető kialakítása a helyi klimaviszonyok javítása érdekében javaslandó.*

(6) Klíma- illetve egyéb gépészeti berendezések elhelyezésének építészeti követelményei:

**Ablakklíma-berendezés és klíma-berendezések kültéri egységei**

a) oldalhatáron álló, **ikres** és zárt sorú beépítési mód esetén az elő- és a 2,5 méternél kisebb oldalkert felőli homlokzaton nem helyezhetők el.

b) szabadon álló családi ház esetén ~~gépészeti-berendezés-esak közterületről-nem látható-módon~~ közterület felőli homlokzaton nem helyezhetők el.

c) ~~lakófunkcióhoz kapcsolódó gépészeti-berendezés-esak közterületről-nem látható módon~~, többlakásos társasház esetén amennyiben megoldható közterületről nem látható módon, amennyiben erre nincs lehetőség – uszó telkes kialakítás – úgy az épület homlokzatán egységes, a homlokzat osztási rendszerébe illeszkedő elhelyezéssel,

d) egyéb funkció esetén az épület megjelenéséhez illeszkedve ~~új-épület-épületrész esetében~~ takarással ~~nélkül-nem~~ helyezhető el.

*28. sz. főépítési javaslat: Előírások pontosítása, valamint élettanai, egészségügyi okok miatt (pl: klíma) „megengedőbb” előírások.*

*Főépítési indok: Előírások pontosítása.*

(7) Síktáblás napelem, vákuumcsöves -, valamint síkkollektorok elhelyezésének építészeti követelményei:



- a) a berendezések megjelenése a homlokzaton, az épület egészébe komponálttól eltérő módon nem történhet
- b) a berendezések magastetős épületeken, az épület ferde tetősíkjától eltérő módon
- c) lapostetős épületeken az épület attikájának takarásából látszó módon nem helyezhetők el,
- d) a közterületről látható tető felületének max. 60%-ban.

**29. sz. főépítési javaslat:** *Előírások pontosítása, valamint megújuló energiaforrások használatának támogatása településkép figyelembevétele mellett!*

**Főépítési indok:** *Előírások pontosítása.*

- (x) *Közterületről látható homlokzaton az 17. § (6) és (7) bekezdésben felsorolt berendezések csak abban az esetben helyezhetőek el ha a rendelet függelékében meghatározott elvi telepítési ábrák egyikének megfelel, valamint több rendeltetési egységet magába foglaló épület esetében a tulajdonosok több mint fele írásban támogatja.*

**30. sz. főépítési javaslat:** *Javaslom egy elvi rajzi anyag kidolgozását mely alapján egyértelművé válik hogy mik azok az elvi lehetőségek amik esetén a felsorolt berendezések elhelyezése támogatásra kerülhet a települési főépítész által.*

**Főépítési indok:** *Rendelkezés kiegészítése rajzi anyaggal az egyszerűbb megértés érdekében.*

## 18. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó „gazdasági területen” (8.)” építmény csak tájba illő módon helyezhető el.
- (2) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:
  - a) tájidegen színezésnek minősülő, harsány, illetve rikító színezések nem megengedettek
  - b) az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható

## 19. §

- (1) A településképi szempontból meghatározó „zöld és természetközeli területen (9.)” építmények csak:
  - a) tájba illő módon,
  - b) a helyi építési hagyományoknak megfelelően, **amennyiben megoldható** természetes anyaghasználattal.

**31. sz. főépítési javaslat:** *Javaslandó a természet anyaghasználat (jellemzően fa) azonban más anyag (fém) is elfogadható a helyi hagyományokhoz illeszkedve.*

**Főépítési indok:** *Rendelkezés értelmezésének enyhítése.*

- (2) Építmények tájba illesztésének biztosítása érdekében:

- a) az újonnan kialakításra kerülő termelő, tároló és állattartó épület magas tetőtől eltérő módon nem alakítható. Ettől eltérni, a technológiával igazolt esetek kivételével nem lehet
- b) az épületek homlokzata világos földszínektől eltérő nem lehet. Tájidegen színezésnek minősülnek a harsány színezések
- c) az épületek tetőfedése, homlokzati burkoló eleme nem készülhet tükröződő felülettel. Csak matt színezés, matt fémfelület alkalmazható

#### **14. A településkép védelme szempontjából kiemelt területekre vonatkozó településképi követelmények**

##### **20. §**

- (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területre (5. melléklet) vonatkozó területi építészeti követelményeket a (2) – (~~5~~ 4) bekezdések tartalmazzák, melyek nem vonatkoznak jelen rendelet 711. § (2) bekezdés szerinti településképi szempontból meghatározó területekre.
- (2) Lejtős terepen való építés esetén az épület terepre illesztésével el kell kerülni a lejtő irányába kedvezőtlen látványú, magas épülethomlokzat kialakulását.
- (3) Építmények legmagasabb pontja 6,0 méter lehet, kivéve kilátó, víztorony.
- (4) Látványvédelemmel érintett látványtengelyek területein a kilátás, rálátás elépítése, zavarása nem megengedett.

##### **21. §**

- (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelményeket a (2) – (~~6~~ 5) bekezdések tartalmazzák, melyek nem vonatkoznak jelen rendelet 7. 11.§ (2) bekezdés szerinti településképi szempontból meghatározó területekre.
- (2) A területen a nem természetes anyaghasználatú és jellegű (minőség, szín) építmény, a nem egységes arculatú berendezési tárgy elhelyezése nem támogatandó.
- (3) Építmények tömegformálása során a nem környezethez, településképhez illeszkedő tömegarányok nem alkalmazhatók. Csarnok jellegű épületek nem építhetők.
- (4) A zöldfelület létesítésénél a zöldfelület településképi, használati és kondicionáló értékének optimalizálása érdekében a zöldfelületi telekrészek elaprózása nem megengedett.
- (5) A területen fás növényzet ültetése esetén - környezetvédelmi-, értékvédelmi és látványvédelmi érdekek miatt - a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fás szárú növényfajon kívül más nem telepíthető.

##### **22. §**

- (1) A településkép védelme szempontjából kiemelt területek megnevezésű településképi szempontból meghatározó területen az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó követelményeket a (2) – (5) bekezdések tartalmazzák, melyek nem vonatkoznak jelen rendelet 7. 11. § (2) bekezdés szerinti településképi szempontból meghatározó területekre.
- (2) Kültéri világítás biztosításánál kerülni kell ~~a hideg-fehér-meleg fehér vagy sárgás színtől eltérő~~ fényű, kültéri világítótestek alkalmazását.  
*32. sz. főépítési javaslat: Fogalomponosítás szükséges.*  
*Főépítési indok: Az elmúlt időszakban több településképi konzultáció során is felmerült a cégek, cégfeliratok megvilágításának szándéka, ami komoly „vizuális környezetszennyezéssel” járhat, amennyiben azt nem szabályozzuk. Javaslom a közterületek általános megvilágítása során javasolt irányt követni színek meghatározásánál.*
- (3) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt jellemzően csak oda irányítsa, ahol arra szükség van.
- (4) A közterületek, utcák megvilágításának kiépítése – különösen a természetes területek szomszédságában - egyenletes fényvel, csak a szükséges mértékű intenzitással történjen a fényszennyezés csökkentése érdekében.
- (5) A kiemelt területeken reklámot elhelyezni nem szabad.

## **15. Az egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése**

### **23. §**

- (1) Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: ÉTV) 2. § 18. pontjában meghatározott sajátos építmények, műtárgyak (a továbbiakban: sajátos építmények) elhelyezésére elsősorban alkalmas területek: ~~A~~ a településképi szempontból meghatározó „gazdasági terület (8.)” és a „zöld és természetközeli terület (9.)” külterületi területei (6. melléklet).
- (2) Sajátos építmények elhelyezésére elsősorban nem alkalmas területek: ~~A~~ a településképi szempontból meghatározó, valamint a településképi szempontból kiemelt területek, kivéve a „gazdasági területeket (8.)” és a „zöld és természetközeli terület (9.)” külterületi területei (6. melléklet).
- (3) Sajátos építmény lakó-, szálláshely szolgáltató, oktatási-nevelési, művelődési, egészségügyi-szociális, igazgatási és egyházi épülettől, valamint bármely műemléki védettségű objektumtól csak az adott építmény terepszinttől mért magassága tízszeresét meghaladó távolságon kívül helyezhető el.
- (4) A sajátos építményre, műtárgyra vonatkozó anyaghasználati követelmények sajátos építmények terepszinttől mért 3,0 m-nél magasabb tartószerkezeti részei csak beton- vagy fémszerkezetből, vagy fából készíthetők.
- (5) Önálló távközlési antennatorony, szélerőmű nem helyezhető el, nem fejleszhető és nem korszerűsíthető belterületen, a tájképvédelmi területen, régészeti lelőhely területen és műemléki környezetben, valamint e területek 50 m-es környezetében.
- (6) Beépítésre nem szánt területeken - általános mezőgazdasági terület kivételével - új vezeték nélküli szolgáltatás építménye csak egyéb hasznosítással összekötve (kilá-

- tó, vendéglátóhely, erdei pihenő, mezőgazdasági gazdasági építmény stb.) létesíthető.
- (7) Új, vezeték nélküli elektronikus hírközlési és műsorszóró létesítményt és műtárgyat csak a lakott terület határától legalább 200 m távolságban lehet elhelyezni, elsősorban multifunkcionális kialakítással (pl. vadles, kilátó, mezőgazdasági technológiai építmény, víztorony stb.). Önálló szerkezettel is telepíthető kivételes esetben, amennyiben nem áll rendelkezésre, erre alkalmas meglévő építmény.
  - (8) A belterület már beépített területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai föld feletti vezetéseik, új villamosenergia elosztási, közvilágítási vezetéseket és az elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, vagy közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén új építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
  - (9) A fényszennyezés elkerülése érdekében szükséges az alábbi szempontok figyelembe vétele a közvilágítás és külső világító testek elhelyezése, korszerűsítése esetében:
    - a) el kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz;
    - b) a világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van;
    - c) az utcákat egyenletesen, és amennyire csak lehet, alacsony intenzitással világítsuk meg;
    - d) a kültéri világítást a tényleges használat idejéhez kell igazítani.

## **16. A reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények**

### **24. §**

- (1) Reklámhordozó és reklám – jelen rendeletben foglaltak kivételével – az országos érvényű jogszabályok szerint helyezhető el.
- (2) Közterületeken kizárólag olyan funkcionális célokat szolgáló reklámhordozó és reklám helyezhető el, amelynek kialakítása a településképi megjelenést hátrányosan nem befolyásolja.
  - a) a funkcionális célú utcabútor esetén kizárólag az utcabútor felülete vehető igénybe reklámközzététel céljából
  - b) a funkcionális célú utcabútoron reklámhordozót tartó berendezés – az utasváróban és a kioszkon elhelyezett CityLight formátumú eszköz kivételével – nem helyezhető el
  - c) a funkcionális célokat szolgáló utcabútorként létesített információs célú berendezés reklám közzétételre alkalmas felületének legfeljebb kétharmadán tehető közzé reklám
- (3) Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok
  - a) A település közigazgatási területén közművelődési intézményenként három darab közművelődési célú hirdetőoszlop létesíthető. Közművelődési célú hirdetőoszlop reklám közzétételére igénybe vehető felülete a tizenkét négyzetmétert nem haladhatja meg.
  - b) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:

- ba) az önkormányzat működési körébe tartozó információk;
  - bb) a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
  - bc) a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
  - bd) idegenforgalmi és közlekedési információk;
  - be) a társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő, elsősorban állami információk.
- c) Az információs célú berendezés felületének legfeljebb kétharmada vehető igénybe reklám közzétételére, felületének legalább egyharmada közérdekű információt kell, tartalmazzon.
- d) A más célú berendezés reklámcélra nem használható, kivéve a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, valamint a kerékpárállványra szerelt reklámhordozót tartó berendezés -melynek legfeljebb kétharmada hasznosítható reklámcélra.
- (4) Reklámhordozóra, reklámhordozó berendezésekre vonatkozó követelmények
- a) A település közterületein reklámhordozó
    - aa) horganyozott és szinterezett acélból, vagy szinterezett alumíniumból készült eszközön;
    - ab) plexi vagy biztonsági üveg mögött;
    - ac) hátsó fényforrás által megvilágított eszközben;
    - ad) állandó és változó tartalmat is megjelenítő eszközön;
    - ae) egymástól számított 2 méteres távolságon belül – ide nem értve az egyetlen funkcionális célú utcabútoron történő több reklámhordozó elhelyezését – sem horizontálisan, sem vertikálisan nem helyezhető el.
  - b) A közérdekű reklámfelület, az utasváró és a kiosk kivételével a reklám elhelyezésére szolgáló reklámhordozón kialakítható reklámfelület legalább egyharmadán a település Önkormányzata az információs célú berendezésekre megállapított információk közzétételére jogosult.
- (5) Közművelődési célú hirdetőoszlop létesítése
- a) a település közigazgatási területén a közművelődési intézmények – a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről szóló 1997. évi CXL. törvény 1. melléklet p) pontja szerinti intézmény, így különösen múzeum, színház - közművelődési célú hirdetőoszlop használatára jogosultak.
  - b) Valamennyi közművelődési intézmény településképi bejelentési eljárásban kezdeményezheti a közművelődési hirdetőoszlop létesítését.
- (6) Építési reklámháló kihelyezésének engedélyezése
- a) A polgármester – településképi bejelentési eljárásban - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított időtartamára építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.
  - b) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (1) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (1) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.
  - c) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

- (7) A reklámhordozók, reklámhordozót tartó berendezések közterület használatára vonatkozó szabályok
- A reklámhordozók, reklámtartó berendezések, közterületen való elhelyezéséhez (a továbbiakban: közterület-használat) közterület-használati engedély szükséges.
  - A reklámhordozók, reklamáltató berendezések közterületen való elhelyezésére vonatkozó engedélyezési eljárás során megfelelően alkalmazni kell a település Önkormányzata Képviselő-testületének a közterületek használatáról szóló ~~26/2012. (VII. 6.) önkormányzati rendeletét~~ ~~szabályait~~ ~~hatályos rendeletét~~.  
**33. sz. főépítési javaslat: Fogalomponosítás szükséges.**  
**Főépítési indok: Általános utalás szükséges.**
  - Előzetes közterület-használati engedély is kiadható, amely alapján csak az építési engedély (új épület építése esetében a használatbavételi engedély) jogerőre emelkedése, illetve a településképi bejelentés tudomásul vétele esetében adható ki a végleges engedély.
- (8) Eltérés jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében
- A polgármester jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente tizenkét hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.
  - A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.
  - A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

## V. FEJEZET TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

### 17. Településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció 25. §

- A településképi követelményekről való településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció (a továbbiakban: konzultáció) igénybe vétele a településen kötelező, amennyiben
  - egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység előkészítése zajlik, vagy
  - az építési tevékenység a „belvárosi (1)”, „nagyvárosi (2)”, „kisvárosi (3)” és vagy „üdülőházas (6.)” településképi szempontból kiemelt területek valamelyikén helyezkedik el és utcaképet vagy tájképet meghatározó építmény építési tevékenységére vagy növény telepítésére irányul.
- A konzultáción a településrendezési eszközöket is vizsgálni kell, a településképi arculati kézikönyv iránymutatásként használható fel.
- A közterületi növénytelepítés esetében a konzultáción mérlegelni kell a telepítés helyét, az utca összképet, a közlekedés biztonságát, a közművek helyét, a fenntartási, esztétikai és ökológiai szempontokat.

- (4) A konzultáción a jelen rendeletben rögzített településképi követelményekről kell egyeztetést folytatni. A konzultációt egyezséggel kell lezárni.
- (5) Konzultáció ugyanazon építési vagy növénytelepítési tevékenységgel kapcsolatban több alkalommal is tartható.
- (6) A konzultációról készült emlékeztetőt **a városi főépítész vagy** a polgármester állítja össze, amit az építtető vagy az általa megbízott tervező ellenjegyezhet.
- (7) A konzultáción írásban rögzített megállapodások betartása kötelező. Attól eltérni csak újabb konzultáció keretében lehet.
- (8) A kiadott emlékeztető 1 évig történő megőrzéséről **a városi főépítész vagy a** polgármester gondoskodik.
- (9) A konzultáció lefolytatható írásban és személyesen.
  - a) Írásban történő szakmai konzultáció esetén **a városi főépítész vagy a** polgármester az írásban rögzített javaslatait **és a** kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül emlékeztető formában megküldi kérelmező részére, amelynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.
  - b) Személyesen történő konzultáció esetén **a városi főépítész vagy a** polgármester emlékeztetőben rögzíti javaslatait és nyilatkozatait, melyet a konzultáció időpontjától számított 8 napon belül megküld kérelmező részére, amelynek melléklete a benyújtott tervdokumentáció.

*34. sz. főépítési javaslat: A „Településképi-védelmi tájékoztatás” és a „szakmai konzultáció” a városi főépítész feladatköre, amit a polgármester is elláthat.*

*Főépítési indok: A kialakult gyakorlat pontosítása.*

## 18. Településképi véleményezési eljárás

### 26. §

- (1) A polgármester - a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi véleményezési eljárást folytat le a településképi szempontból meghatározó területen belül **utcaképet vagy tájképet meghatározó építési engedélyhez kötött tevékenységek esetében**. A kérelmet a 4. függelék szerint kell benyújtani.
- (2) A polgármester véleményét az önkormányzati főépítész szakmai álláspontjára alapozza, ha **az engedélyhez kötött építési tevékenység**:
  - a) Beépítésre szánt területen megvalósuló
    - aa) 100 m<sup>2</sup> összes szintterület feletti kereskedelmi rendeltetésű;
    - ab) 500 m<sup>2</sup> összes szintterület feletti ipari, logisztikai rendeltetésű;
    - ac) 200 m<sup>2</sup> összes szintterület feletti egyéb rendeltetésű;
    - ad) négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó új épület építése.
  - ~~b) Közterületen lévő épület~~
    - ~~ba) felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása;~~
    - ~~bb) építése, bővítése.~~
  - ~~c) Önkormányzati tulajdonban, illetve kezelésben lévő épület~~
    - ~~ca) felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, közterületre néző homlokzatának megváltoztatása;~~

- ~~eb) építése, bővítése~~
- d) Országos műemléki védelem („M”) valamint helyi védelemmel érintett „HV” épület (építmény) ~~kapasán~~ telkén építési engedélyezési eljárást maga után vonó minden építési tevékenység esetén.
- ~~da) felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, amennyiben az építési tevékenység a közterületre néző homlokzati megjelenést nem befolyásolja;~~
- ~~db) építése, bővítése;~~
- ~~dc) bontása részben, vagy egészben~~
- ~~db) szerkezetével egybeépített vagy különállóan elötető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása~~
- ~~dc) kerítés építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása~~
- ~~dd) ingatlanon nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerinomagasságot.~~
- e) ~~Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény), MK műemléki környezeti területen, valamint HVT helyi védelemmel érintett területen, VT településközponti vegyes területen, VK központi vegyes területen lévő~~ telkén minden építési engedélyezési eljárást maga után vonó építési tevékenység esetén.
- ~~ea) építés, bővítés, épület felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, amennyiben az építési tevékenység a közterületre néző homlokzati megjelenést befolyásolja;~~
- ~~ea) építése, bővítése;~~
- ~~eb) bontása részben, vagy egészben.~~
- f) Településképi szempontból meghatározó „belvárosi (1)”, „nagyvárosi (2)”, „kisvárosi (3)” és „üdülőházas (6.)” területen
- fa) meglévő épület közterületre néző homlokzati megjelenést megváltoztató építési engedélyezési eljárást maga után vonó minden építési tevékenység esetén
- fb) új épület esetében minden építési engedélyezési eljárást maga után vonó minden építési tevékenység esetén
- g) Tömbtelken vagy közterülettel határos úszótelken épület építése, vagy építési engedélyezési eljárás keretében megvalósuló felújítása, helyreállítása, homlokzatának megváltoztatás, bővítése.
- ~~h) Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény), HVT helyi védelemmel érintett területen, MK műemléki környezeti területen, valamint a belvárosi (1), nagyvárosi (2), kisvárosi (3) és üdülőházas (6.) településképi szempontból kiemelt területeken az épület homlokzatához illesztett elötető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása, bontása, ha ehhez az épület tartószerkezetét~~
- ~~ga) meg kell változtatni,~~
- ~~gb) át kell alakítani,~~
- ~~gc) meg kell bontani,~~
- ~~gd) ki kell cserélni,~~
- ~~ge) meg kell erősíteni vagy~~
- ~~gf) újjá kell építeni.~~



- ~~h) Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény) ingatlanán, HVT helyi védelemmel érintett területen, MK műemléki környezeti területen, valamint a belvárosi (1), nagyvárosi (2), kisvárosi (3) és üdülőházas (6.) településképi szempontból kiemelt területeken – illetve közterületen vagy önkormányzati tulajdonban – illetve kezelésben lévő területen nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot.~~
- i) Közterületen, önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő ingatlanon
- ia) épület építése, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, közterületre néző homlokzatának megváltoztatása;
  - ia) melynek mérete az építési tevékenység után meghaladja a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerincmagasságot
  - ia) megemlékezést szolgáló építmények esetén
    - iaa) **Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, bontása**, ha annak talapzatával együtt mért magassága meghaladja a 6,0 m-t.
    - iab) **Emlékfal építése, bontása** melynek talapzatával együtt mért magassága meghaladja a 3,0 m-t.
  - ib) **Játszóter, sportpálya megfelelőségi igazolással** vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval nem rendelkező **műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.**
  - ic) megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval nem rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló
    - ka) rendezvényeket kiszolgáló **színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény;**
    - kb) **kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény;**
    - kc) levegővel felfújt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek);
    - kd) **ideiglenes fedett lovarda építése.**
  - id) **közhasználatú víz-, fürdőmedence, tó építése** mérethatár korlátozás nélkül.
  - ie) **a telek természetes terepszintjének – építési tevékenységgel összefüggő – 1,0 mt meghaladó, végleges jellegű megváltoztatása.**
  - if) **támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenységgel meghaladja a rendezett alsó terepszint-től számított 1,0 m magasságot.**
- ~~j) Megemlékezést szolgáló építmények esetén~~
- ~~ia) **Szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, bontása**, ha annak talapzatával együtt mért magassága meghaladja a 6,0 m-t.~~
  - ~~ib) **Emlékfal építése, bontása** melynek talapzatával együtt mért magassága meghaladja a 3,0 m-t.~~

~~k) Közterületen park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval nem rendelkező **műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.**~~

~~l) Közterületen, önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő ingatlanon megfelelőség igazolással vagy teljesítmény nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval nem rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló~~

~~ka) rendezvényeket kiszolgáló **színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény;**~~

~~kb) **kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény;**~~

~~kc) levegővel felfűjt vagy **feszített fedések** (sátorszerkezetek);~~

~~kd) **ideiglenes fedett lovarda építése.**~~

~~m) 6,0 m vagy annál nagyobb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál nagyobb térfogatú siló, ömlesztettanyag tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.~~

~~n) Veszélyes folyadék tárolója, veszélyes anyagot tartalmazó föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése mérethatár korlátozás nélkül.~~

~~o) Közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, illetve kezelésben lévő területen **közhasználatú víz-, fürdőmedence, tó építése** mérethatár korlátozás nélkül.~~

~~p) Közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, illetve kezelésben lévő területen **a telek természetes terepszintjének** — építési tevékenységgel összefüggő — **1,0 mt meghaladó, végleges jellegű megváltoztatása.**~~

~~q) Közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, illetve kezelésben lévő területen **támfal építése, bővítése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása,** korszerűsítése, megváltoztatása, melynek mérete az építési tevékenységgel **meghaladja a rendezett alsó terepszinttől számított 1,0 m magasságot.**~~

~~r) Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény) ingatlanán, HVT helyi védelemmel érintett területen, MK műemléki környezeti területen, valamint a belvárosi (1), nagyvárosi (2), kisvárosi (3) és üdülőházas (6.) településképi szempontból kiemelt területeken, illetve közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, kezelésben lévő területen **zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, bontása** melynek terepszinttől mért magassága meghaladja a 6,0 métert.~~

~~s) Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény) ingatlanán, HVT helyi védelemmel érintett területen, MK műemléki környezeti területen, valamint a belvárosi (1), nagyvárosi (2) kisvárosi (3) és üdülőházas (6.) településképi szempontból kiemelt területeken közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, kezelésben lévő területen **elektronikus hírközlési építmény:**~~

- ~~ra) műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, ha annak bármely irányú mérete meghaladja a bruttó 6,0 m-t, vagy~~  
~~rb) az antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete, meghaladja a 4,0 m-t.~~  
~~t) Közterület alakítási tervek véleményezése.~~  
u) 6,0 m vagy annál nagyobb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál nagyobb térfogatú siló, ömlesztettanyag-tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.  
v) Veszélyes folyadék tárolója, veszélyes anyagot tartalmazó föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése mérethatár korlátozás nélkül.

**35. sz. főépítési javaslat:** A rendkívül széttagolt, nehezen értelmezhető „esetek” egységesítése.

**Főépítési indok:** A településképi véleményezés lefolytatásának eseteinek csoportosítása az alábbi struktúra szerint (a legértékesebb elemektől indulva): helyileg védett építmény, helyileg védett területek, településképi szempontból meghatározott egyedi területek, közterület valamint egyéb esetekben.

- (3) Amennyiben a benyújtott kérelem a külön jogszabály szerinti tartalomnak nem teljes körűen felel meg, a polgármester 8 napos határidővel hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- (4) A polgármester véleményének kialakítása során - a településrendezési eszközök és jelen rendelet előírásait is figyelembe véve - az alábbi szempontokat veszi figyelembe:
- településrendezési eszközökhöz való illeszkedés,
  - e rendeletben megállapított településképi követelmények,
  - a megvalósuló építmény utcaképbé vagy tájképbé illeszthetősége,
  - a szomszédok érdekei nem sérülhetnek,
  - a közterület funkcionálisan és esztétikailag nem romolhat, és
  - a helyi védett érték megőrzése.

## 19. Településképi bejelentési eljárás

### 27. §

- (1) A polgármester – a magasabb szintű jogszabályok keretei között - településképi bejelentési eljárást folytat le utcaképet vagy tájképet meghatározó építési tevékenység esetében, kivétel
- az Étv. 57/F. § hatálya alá **nem**-tartozó hatósági engedélyhez, **és**
  - az Étv. 33/A. §-a szerinti egyszerű bejelentéshez **nem**-kötött építési tevékenységek, **és**
  - az Étv. 57/F. § hatálya alá **nem**-tartozó rendeltetésmódosítások esetében.

- (2) Építési tevékenységek esetében, amennyiben
- a) Országos műemléki védelem („M”) valamint helyi védelemmel érintett „HV” épület (építmény) ~~kapasán~~ telkén építési engedélyezési eljárást maga után nem vonó minden építési tevékenység esetén.
  - b) MK műemléki környezeti területen, valamint HVT helyi védelemmel érintett területen, ~~VT településközponti vegyes területen, VK központi vegyes területen lévő~~ telkén építési engedélyezési eljárást maga után nem vonó minden építési tevékenység esetén.
  - c) ~~az építmény településképi szempontból meghatározó területen~~ Településképi szempontból meghatározó „belvárosi (1)”, „nagyvárosi (2)”, „kisvárosi (3)” és „üdülöházás (6.)” területen ~~belső~~ utcaképet vagy tájképet ~~meghatározó homlokzata megváltozik (utólagos hőszigetelés)~~ érintő építési tevékenység.
  - a) a helyi védett érték védeltségét jelentő jellege megváltozik;
  - b) a meglévő, de módosított építmény anyaga, legmagasabb pontja megváltozik,
  - c) utcai kerítés létesül vagy megváltozik,
  - d) utcai homlokzatot érintően energiatermelő, épületgépészeti, közmű- vagy közműpótló berendezés jelenik meg,
  - e) vendéglátó terasz építése
  - f) kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 20,0 m<sup>2</sup> alapterületet.
  - g) ~~Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény) ingatlanán, HVT helyi védelemmel érintett területen, MK műemléki környezeti területen, valamint a belvárosi (1), nagyvárosi (2) kisvárosi (3) és üdülöházás (6.) településképi szempontból kiemelt területeken, illetve közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban illetve kezelésben lévő területen nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerinomagasságot.~~
  - h) Temetők területén:
    - ha) sírbolt, urnasírbolt építése, bővítése, bontása, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>2</sup> alapterületet, vagy a 3,0 m magasságot.
    - hb) urnafülke, sírhely, sírjel építése, elhelyezése, bontása.
  - i) Közterületen, önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő ingatlanon
    - ia) építmény építése, bővítése, melynek mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 50 m<sup>3</sup> térfogatot és 3,0 m gerinomagasságot
    - ib) ~~Közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, illetve kezelésben lévő területen~~ szobor, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, elhelyezése, bontása, ha annak a talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 6,0 m-t.
    - ic) ~~Közterületen, vagy önkormányzati tulajdonban, illetve kezelésben lévő területen~~ emlékfal építése, bontása melynek talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 m-t.
    - id) ~~Közterületen~~ park, játszótér, sportpálya megfelelőségi igazolással vagy teljesítménynyilatkozattal és műszaki specifikációval rendelkező műtárgyainak építése, egyéb építési tevékenység végzése.

~~ie) Közterületen, önkormányzati tulajdonban és kezelésben lévő ingatlanon~~ megfelelőség igazolással vagy teljesítmény-nyilatkozattal és jóváhagyott műszaki specifikációval rendelkező építményszerkezetű, vagy tömegtartózkodás céljára nem szolgáló, vagy legfeljebb 180 napig fennálló,

~~ida) rendezvényeket kiszolgáló színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos, szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény,~~

~~idb) kiállítási vagy elsősegélyt nyújtó építmény,~~

~~idc) levegővel felfűjt vagy feszített fedések (sátorszerkezetek),~~

~~idd) ideiglenes fedett lovarda építése.~~

i) Beépítésre szánt területen – kivéve a gazdasági és különleges terület - 6,0 m vagy annál kisebb magasságú, a 60 m<sup>3</sup> vagy annál kisebb térfogatú siló, ömlesztettanyag tároló, nem veszélyes folyadékok tárolója, nem veszélyes anyagot tartalmazó, nyomástartó edénynek nem minősülő, föld feletti vagy alatti tartály, tároló elhelyezéséhez szükséges építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.

~~j) Helyi védelemmel érintett HV épülettel rendelkező ingatlanon kerítés, kerti építmény bontása, tereplépeső, járda és lejtő, háztartási célú kemence, húsfüstölő építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.~~

~~p) Helyi védelemmel érintett HV épület (építmény) ingatlanán, HVT helyi védelemmel érintett területen, MK műemléki környezeti területen, valamint a belvárosi (1), nagyvárosi (2) kisvárosi (3) és üdülőházas (6.) településképi szempontból kiemelt területeken szellőző-, klíma-, áru- és pénzautomata, kerékpártartó, zászlótartó építményen való elhelyezése, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit~~

~~pa) megváltoztatni;~~

~~pb) átalakítani;~~

~~pc) elbontani;~~

~~pd) kicserélni;~~

~~pe) megerősíteni vagy~~

~~pf) újjáépíteni.~~

**36. sz. főépítési javaslat:** A rendkívül széttagolt, nehezen értelmezhető „esetek” egységesítése.

**Főépítési indok:** A településképi véleményezés lefolytatásának eseteinek csoportosítása az alábbi struktúra szerint (a legértékesebb elemektől indulva): helyileg védett építmény, helyileg védett területek, településképi szempontból meghatározott egyedi területek, közterület valamint egyéb esetekben.

q) továbbá reklám és reklámhordozó elhelyezése, valamint üzletportálok matrikázása, fóliázása esetén.

(3) Az egész településen azon építmények rendeltetésnek megváltoztatása esetében, amikor

a) az új rendeltetés parkoló igénye növekszik, vagy jelentősen megváltoztathatja az ingatlan gépkocsi forgalmát,

b) lakás rendeltetése változik, egyéb rendeltetésű építmény rendeltetésének lakás rendeltetéssé módosításul, vagy

- c) az új rendeltetés szerinti területhasználat telepengedélyezési eljárás lefolytatását teszi szükségessé.
- (4) Az eljárás lefolytatására vonatkozó eljárás kérelmét tevékenység végzésére jogosult papír alapon vagy elektronikusan nyújtja be a polgármesternek az erre a célra rendszeresített, jelen rendelet 5. függeléke szerinti formanyomtatványon 2 példányban legalább tevékenység megkezdése előtt 15 nappal.
- (5) Amennyiben a benyújtott kérelem a külön jogszabály szerinti tartalomnak nem felel meg teljes körűen, a polgármester 8 napos határidővel hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- (6) A polgármester az eljárás keretében a következő szempontokat vizsgálja:
- a) településrendezési eszközökhöz való illeszkedés,
  - b) e rendeletben megállapított településképi követelmények,
  - c) a megvalósuló építmény utcaképbe vagy tájképbe illeszthetősége,
  - d) a szomszédok érdekei nem sérülhetnek,
  - e) a közterület funkcionálisan és esztétikailag nem romolhat, és
  - f) a helyi védett érték megőrzése.
- (7) Az eljárás lefolytatásának igazolását postai úton kell közölni a kérelmezővel, az átvétel igazolásával. A hatósági döntés mellékletét képezi az eljárásra benyújtott tervdokumentáció egy, a polgármester által záradékolt példánya.
- (8) A településképi bejelentés tudomásul vételt, megtiltását vagy az eljárás megszüntetését tartalmazó döntés megőrzéséről - az iratkezelési szabályoknak megfelelően - a polgármester gondoskodik.
- (9) A polgármester ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését és a bejelentett tevékenység előírásoknak megfelelő végzését. A településképi bejelentés tudomásul vételét tartalmazó döntés 6 hónapig érvényes.

## 20. Településképi kötelezés, településképi-védelmi bírság

### 28. §

- (1) A magasabb szintű jogszabályok keretei között településképi kötelezési eljárást kell lefolytatni:
- utcaképet vagy tájképet rontó építmény,
  - településképi követelmények megsértése,
  - helyi védett érték rendeltetésének nem megfelelő használatából adódó károsodása,
  - a konzultáción az emlékeztetőben rögzített településképi-védelmével kapcsolatos megállapodások be nem tartása esetén.
  - a településképi véleményezés vagy településképi bejelentési eljárásban tudomásul vett tevékenységtől eltérő megvalósítás
  - f) településképet kirívóan rontó használat esetén,**
- 37. sz. főépítési javaslat:** Új eset meghatározása  
**Főépítési indok:** A fogalom meghatározásban leírtak fennállása esetén alkalmazható új településképi kötelezési elem.
- (2) Az eljárás megindítható bejelentésre vagy hivatalból.
- (3) A bejelentés írásban történik a polgármesternek címezve papíron, vagy elektronikus levélben.

- (4) A bejelentésnek tartalmaznia kell:
- a bejelentő nevét, lakcímét és aláírását,
  - a bejelenteni kívánt településképi követelmények megsértésének helyét, rövid leírását,
  - fényképet.
- (6) A polgármester településképi kötelezést adhat ki és bírságot - **településképvédelmi bírság** - szabhat ki, ide nem értve a reklámhordozók és reklámok jogellenes elhelyezésével kapcsolatos, valamint a településképi bírságot.
- (7) A polgármester határidő kifizetésével **felhívja az ingatlantulajdonos figyelmét a jogszabálysértésre, és végzésben megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére. felhívja az ingatlan tulajdonosát a kötelezés tárgyát képező tevékenység elvégzésére és annak végre nem hajtása esetén a várható jogkövetkezményekre, különös tekintettel a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. 11.§ (2) bekezdés szerinti településképvédelmi bírság (továbbiakban: bírság) összegének meghatározására.**
- (8) A (7) bekezdés szerinti határidő eredménytelen eltelte esetén, az önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában - önkormányzati hatósági döntéssel - a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására, elbontására, vagy a településképet kirívó módon történő használat megszüntetésére kötelezi, egyidejűleg az ingatlantulajdonost településképvédelmi bírság megfizetésére is kötelezi.
- (9) A **településképvédelmi** bírság kiszabásakor a következőket lehet mérlegelni:
- a mulasztás oka, indokoltsága,
  - a kötelezett szociális háttere,
  - a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,
  - a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
  - a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
  - a jogsértő állapot időtartamát,
  - a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
  - a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását, valamint
  - a jogsértést elkövető gazdasági súlyát,
  - egyéb egyedi körülményt.
- (10) ~~A kiszabott településképvédelmi bírság legkisebb összege 10.000,- Ft, melyet visszaigazolható módon írásban kell közölni. A kötelezettnek a bírságot a bírság összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a határozatban megjelölt számlájára kell átutalási megbízással teljesítenie vagy készpénzátutalási megbízással postai úton befizetnie.~~
- (11) A településképvédelmi bírság mértéke:
- kötelező településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása esetén **20.000-100.000** forint,
  - településképi követelmények be nem tartása, valamint a **településképi konzultációban valamint** a településképi bejelentési illetve településképi véleményezés határozatban foglaltaktól eltérő építés esetén a szabálytalanul megvalósított építményérték **40 20** %-a, de legfeljebb 1.000.000 forint;

- c) településképi kötelezésben hozott döntés végre nem hajtása esetén a döntéssel érintett építési beavatkozás értékének 30 %-a, de legfeljebb 1.000.000 forint.
- (12) A (2 11) bekezdés b) és c) pontjaiban szereplő építményértéket az építésügyi bírság megállapításának részletes szabályairól szóló 245/2006. (XII. 5.) Kormányrendelet 1. mellékletében foglalt szabályok szerint kell kiszámítani.
- (13) ~~A településképi védelmi bírság befizetésének határideje 60 nap.~~ A kötelezettnek a településképi-védelmi bírságot az összegét megállapító határozat véglegessé válásától számított 15 napon belül az önkormányzatnak a határozatban megjelölt számlájára kell átutalási megbízással teljesítenie vagy készpénzátutalási megbízással postai úton befizetnie.

*38. sz. főépítési javaslat: A rendelkezések pontosítása, fizetendő bírságok tételeinek mérséklése.*

*Főépítési indok: A településképi kötelezés felsőbb rendű jogszabályhoz igazítása, valamint „szóhasználatok” pontosítása.*

## 21. Támogatási és ösztönző rendszer

### 29. §

- (1) A településképi követelmények alkalmazására az önkormányzat az alábbi ösztönzési rendszert alkalmazhatja:
- anyagi támogatás nyújtása;
  - egyéb támogatási formák igénybevétele (pl. belépőjegyet ad valamely önkormányzati létesítménybe/eseményre);
  - arculati verseny meghirdetése/lebonyolítása a településképi követelményeket teljesítő épületek tulajdonosai számára;
  - a Településképi Arculati Kézikönyv módosításánál, a megvalósult jó példák fejezetébe az érintett épület/épületrész beemelése.
- (2) Az ösztönzési rendszer pontos feltételeiről, nagyságáról – a pénzügyi lehetőségek függvényében dönt a Képviselő-testület.
- (3) A védett építmény vagy épület, terület fenntartása a mindenkori tulajdonost terheli, amelyhez azonban az önkormányzat éves költségvetésében meghatározottak szerint vissza nem térítendő önkormányzati támogatás adható, pályázat útján.
- (4) Az önkormányzati támogatás a védett érték megóvása, állagának megőrzése érdekében végzett munkák igazolt költségének maximum 50%-áig terjedhet, a támogatást természetben (pl. anyag, munka) is lehet nyújtani.
- (5) Az e célra felhasználható összeget minden évben a költségvetési rendeletben e célra elkülönítve kell meghatározni, az építésügyi bírságból származó bevétel is e célt szolgálja. A támogatás az állagmegóvó munkák végzésére vagy készültségi foktól függően vagy a munkák elvégzése után adható.
- (6) A pályázatokat minden évben a költségvetés elfogadását követő hónapban kell A pályázatokat a pályázati felhívás megjelenésétől számított 30 napon belül lehet az önkormányzathoz benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, lakcímét, a védett ingatlan megjelölését, a pályázó tulajdonosi, vagy egyéb megjelölését, a védett érték megőrzésének módját, fényképet a meglévő állapotról, a tervezett munka rövid műszaki leírását és költségbecslést azon várható többletki-



adásokról, amelyeket közvetlenül a védett értékek megőrzését szolgálják, illetve befejezett munka esetén a számlával igazolt költségkimutatást.

- (7) A pályázatok kiírásáról – a Főépítész közreműködésével – a pénzügyekkel foglalkozó bizottság gondoskodik. A pályázatok elbírálásáról a pénzügyekkel foglalkozó bizottság a kérelem benyújtását követő 60 napon belül dönt. A döntésnek tartalmaznia kell a támogatásban részesítettek megnevezését, a támogatás mértékét, a védett érték és az azon végzett munkák megjelölését. A konkrét támogatás feltételeit, folyósításának, elszámolásának módját, az elvégzett munkák bizonylatolásának rendjét a támogatásban részesített tulajdonossal kötött megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodásban foglaltak végrehajtásának ellenőrzése a Főépítész feladata.

## VI. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 30. §

- (1) Ez a rendelet ~~2019. január 1-~~2021.....-jén lép hatályba.
- ~~(2) Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Dombóvár Város helyi építési szabályzatáról szóló 2/2006. (II. 20.) önkormányzati rendeletében a településképi követelményekre vonatkozó szabályok nem alkalmazhatók.~~
- ~~(3) Hatályát veszti Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2018. (I. 29.) önkormányzati rendelete a reklámok, reklámhordozók elhelyezéséről, a 30/1999.(X. 26) önkormányzati rendelete a helyi építészeti értékek védelméről, valamint a 32/2015. (IX. 30.) önkormányzati rendelete a településképi védelméről.~~