

## **EGYEZTETÉSI ANYAG**

### **Márianosztra Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../ 2017. ( ... ) önkormányzat rendelete Márianosztra Község Településkép Védelméről**

Márianosztra Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (továbbiakban: Tv.) 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja. A rendelet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43/A. § (6) bekezdés c. pontjában nevesített államigazgatási szervek és partnerek közreműködésével készült.

#### **I. FEJEZET BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

##### **1. A rendelet célja, hatálya és értelmező rendelkezések**

###### **1.§**

(1) **A rendelet célja** Márianosztra község **sajátos településképének** társadalmi bevonás és konszenzus által történő **védelme és alakítása**:

- a.) a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelem (a továbbiakban: helyi védelem) meghatározásával, a védetté nyilvánítás a védelem megszüntetés szabályozásával,
- b.) a településképi szempontból meghatározó területek meghatározásával;
- c.) a településképi követelmények meghatározásával;
- d.) a településkép-érvényesítési eszközök szabályozásával,
- e.) a településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával.

(2) A helyi védelem célja:

- a.) A település településképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek **védelme**, a jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő **megóvása**.
- b.) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség a nemzeti közös kulturális kincs része, ezért fenntartása, védelmével összhangban lévő használata és bemutatása **közérdek**, ezért tilos a helyi védett építészeti örökség elemeinek veszélyeztetése, megrongálása, megsemmisítése.

(3) A településképi szempontból meghatározó területek megállapításának célja:

- a.) A település azon területrészeit, melyekben településképileg is érzékelhető a történeti, szerkezeti, használati, nemzeti, gazdálkodási, stb. eltérések, azokat

megőrizzük, ezeket a látható jellegzetességeket erősítsük, törvényes eszközökkel érvényesítsük.

## 2. §

(1) A rendelet hatálya Márianosztra Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya kiterjed minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaságra, amely a védetté nyilvánított értékekkel kapcsolatban jogokkal vagy kötelezettségekkel bír.

## 3. §

### **A rendelet alkalmazásában használt fogalmak jegyzéke és magyarázata:**

**1. oromfalas jellegű homlokzat:** magastetővel lefedett épület, épületrész homlokzati fala, amely lehatárolja a padlásteret vagy beépített tetőteret, elmetszve a tetőgerincet vagy elérve közvetlenül a tetőszerkezetet (ereszt);

**2. magastetős tetőforma:** hajlásszöge legalább 25°;

**3. vegyes tető:** olyan épülettömeg, amely többféle hajlásszögű tetővel rendelkezik;

**4. lapostető:** legfeljebb 3° lejtésszögű épület lefedés;

**5. mobilház:** alapozást igénylő, de nem rögzített építmény;

**6. konténer:** alapozást nem igénylő, talajhoz nem rögzített építmény;

**7. kakóhajó:** víz partjánál kikötött, vagy stéghez rögzített, lakó- vagy szórakoztató funkciójú építmény;

**8. CityLight formátumú eszköz:** olyan függőleges elhelyezésű berendezés, amelynek mérete hozzávetőlegesen 118 cm x 175 cm és hozzávetőlegesen 2,0 négyzetméter látható, papíralapú reklámközzétételre alkalmas felülettel vagy 72"-90" képátlójú, 16:9 arányú, álló helyzetű digitális kijelzővel rendelkezik;

**9. CityBoard formátumú eszköz:** olyan 2,5 métertől 3,5 méter magasságú két lábon álló berendezés, amelynek mérete 7-9 négyzetméter, látható, papír- (vagy fólia-) alapú, nem ragasztott, hátulról megvilágított reklámközzétételre alkalmas, hátsó fényforrás által megvilágított felülettel, vagy ilyen méretű digitális kijelzővel rendelkezik;

**10. információs célú berendezés:** az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó, valamint a CityLight formátumú eszköz és CityBoard formátumú eszköz;

**11. közérdekű molinó:** olyan, elsődlegesen a település életének valamely jelentős eseményéről való közérdekű tájékoztatást tartalmazó, nem merev anyagból készült hordozófelületű hirdetmény, amely falra vagy más felületre, illetve két felület között van kifeszítve oly módon, hogy az nem képezi valamely építmény homlokzatának tervezett és engedélyezett részét;

**12. közérdekű reklámfelület:** olyan reklámhordozó vagy reklámhordozót tartó berendezés, amelyen a reklám közzététele más, egyéb célú berendezés közterületen való létesítésére, fenntartására tekintettel közérdekből biztosított, és amely ezen egyéb célú berendezéstől elkülönülten kerül elhelyezésre;

**13. más célú berendezés:** reklámfelületet is tartalmazó pad, kerékpárállvány, hulladékgyűjtő, telefonfülke, közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés, korlát;

**14. önkormányzati faliújság:** az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen az önkormányzat testületei, szervei, tisztségviselői tevékenységéről a lakosságot tájékoztató berendezés, mely az önkormányzat működését szolgáló épületek, intézmények homlokzatán kerül elhelyezésre és mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;

**15. önkormányzati hirdetőtábla:** az önkormányzat által a lakosság tájékoztatása céljából létesített és fenntartott, elsődlegesen a település élete szempontjából jelentős információk, közlemények, tájékoztatások, így különösen a település életének jelentős eseményeivel kapcsolatos információk közzétételére szolgáló, közterületen elhelyezett tábla, mely a közérdekű tájékoztatási célt meghaladóan reklámok közzétételére is szolgálhat;

**16. útbaigazító hirdetmény:** közérdekű információt nyújtó olyan közterületi jelzés, amelynek funkciója idegenforgalmi eligazítás, közösségi közlekedési szolgáltatásról tájékoztatás, vagy egyéb közérdekű tájékoztatás;

**17. védett terület:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan terület, mely a rajta előforduló jellegzetes épületek, épületegyüttesek, építmények következtében sajátos megjelenéssel bír, közterület- rendszere, telekstruktúrája különleges, helytörténeti jelentőséggel bír, így az egységes településkép szempontjából együtt kezelendő, védendő terület;

**18. védett épület:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan épület, amely a hagyományos városkép megőrzése szempontjából, továbbá építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, műszaki szempontból jelentős. A védett épület minden alkotórészét - ideértve a hozzátartozó kiegészítő külső és belső díszítő elemeket is - védelem illeti;

**19. helyi védett természeti érték, terület:** a Képviselő-testület által védetté nyilvánított olyan természeti tárgy, vagy terület, mely a rajta előforduló jellegzetes élővilág, élőhelyi adottságok miatt fenntartandó, védendő érték, vagy terület

## **II. FEJEZET A HELYI VÉDELEM**

### **2. A helyi védelem feladata, általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek**

#### **4.§**

(1) A helyi védelem feladata:

a.) Márianosztra község építészeti és táji értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében a védelmet igénylő örökség meghatározása, dokumentálása, védetté nyilvánítása, megőrzése valamint a lakossággal való megismertetése;

b.) a településnek és környezetének, valamint az ott található értékes építészeti és természeti elemek jellegzetességének, hagyományos megjelenésének megőrzése, az új építészeti, táji és természeti elemeknek a védett elemekhez való illeszkedése;

c.) A helyi védelem alatt álló építészeti örökség károsodásának megelőzése, illetve a károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése;

d.) A helyi védelem fajtája lehet egyedi védelem, vagy területi védelem.

(2) Az építészeti értékek szemlélet-, illetve jellemformáló szerepének érvényesülése, a települési azonosságtudat fejlesztése érdekében a védett értékeknek és a velük kapcsolatos ismereteknek a helyi oktatásban és közművelődésben helyet kell kapniuk.

## 5. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, illetve a helyi védelem megszüntetését a Márianosztra Község Önkormányzata településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 6/2017.(IV.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Pr.) 1. § (2) bekezdésben meghatározott partnerek, továbbá a polgármester, a képviselők és a települési főépítész kezdeményezheti (a továbbiakban együttesen: partnerek) a Képviselő-testülethez címzett indokolt kérelemben.

(2) A védelem alá helyezésre vonatkozó kezdeményezési kérelemnek tartalmaznia kell:

- a.) a kezdeményező nevét;
- b.) a védendő érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- c.) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, építményrész, egyéb elem, telek, telekrész, köznyelvi elnevezés);
- d.) a védelemmel kapcsolatos javaslat rövid indokolását és az erre vonatkozó dokumentumok megjelölését, vagy leírását;
- e.) fotódokumentációt;
- f.) területi védelemre javasolt épületegyüttes vagy egyéb területi egység esetén annak ismert vagy javasolt elnevezését, lehatárolását, valamint a védendő érték rövid ismertetését, a települési értékrendhez, hagyományokhoz kötődő kapcsolatának bemutatását;
- g.) nem az f.) pont szerinti egyedi védelemre javasolt esetben minden olyan körülményt, információt, dokumentumot és egyéb adatot, amelyet a védelem alá helyezést illetően a kezdeményező fontosnak és értékelhetőnek tart.

(3) A védelem megszüntetésére vonatkozó kezdeményezések tartalmaznia kell:

- a.) a kezdeményező nevét/megnevezését;
- b.) a védett érték megnevezését, szükség esetén körülhatárolását;
- c.) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület, építményrész, egyéb elem, telek, telekrész, köznyelvi elnevezés);
- d.) a védelem megszüntetésével kapcsolatos javaslat rövid indokolását és a jelenlegi állapotot bemutató fotókat.

(4) A helyi védelem alá helyezésben illetve a megszüntetésében a partnerek és a javaslat által érintett ingatlannal rendelkezni jogosult érdekelt.

(5) A helyi védelem alá helyezéssel illetve megszüntetéssel összefüggő eljárás során a Pr. szabályait alkalmazni kell.

(6) Az országos védelem alatt álló örökséget nem lehet helyi védelem alá helyezni.

(7) Építészeti örökség helyi védelme csak akkor szüntethető meg, ha a védett építészeti érték oly mértékben károsodott, hogy az műszakilag helyre nem állítható, vagy a helyreállítás költsége nem áll arányban a mű értékével, továbbá ha a helyi védelem oka fogyottá vált.

(8) A (7) bekezdésen kívül a védettség megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha

- a.) a védett érték magasabb (műemléki) védettséget kap;
- b.) a védetté nyilvánított helyi érték nem szándékos károkozás következtében megsemmisül;
- c.) a védett terület, illetve érték, a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elveszítette;
- d.) a védelem tárgya a védelemmel összefüggő szakmai ismérveknek már nem felel meg.

## **6. §**

(1) A helyi védelem alá helyezett örökségekről az önkormányzat nyilvántartást vezet. A nyilvántartás nyilvános, abba bárki betekinthez.

(2) A Nyilvántartás tartalmazza:

- 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,
- d.) a védelem rövid indokolását,
- e.) a védelem elrendelésére vonatkozó képviselő-testületi döntés számát,
- f.) a tulajdonos, kezelő, használó nevét, címét,
- g.) a védett érték rendeltetését és használatának módját,
- h.) fotódokumentációt.

(3) A nyilvántartás vezetéséről a polgármester gondoskodik.

## **7. §**

(1) A kezdeményezéssel kapcsolatos döntés előkészítéséről - szükség szerint szakértő bevonásával - a Hivatal gondoskodik.

(2) A helyi védelem alá helyezést, megszüntetést a polgármester a települési főépítész szakmai véleményével terjeszti a Képviselő-testület elé.

(3) A védetté nyilvánításról az előterjesztés alapján Képviselő-testület először határozattal dönt jelen rendelet módosításáról. A rendelet módosítását a következő testületi ülésre kell előterjeszteni a határozatnak megfelelően.

(4) A védetté nyilvánításról, illetve annak megszüntetéséről 30 napon belül értesíteni kell:

- a.) kezdeményezőt;
- b.) az ingatlan vagy természeti érték tulajdonosát, használóját, kezelőjét;
- c.) az elsőfokú építésügyi hatóságot;
- d.) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslatot tevőt;
- e.) az illetékes Járási Hivatal Földhivatali Osztályát;
- f.) területi védelem esetén az érintett közművek üzemeltetőit;
- g.) az építmények esetében az illetékes Kulturális Örökségvédelemért felelős szervezet, természeti érték esetén a természetvédelemért felelős szervezet;

(5) A helyi védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni a következők szerint: „helyi védett érték”. A bejegyzésről a Hivatal gondoskodik.

(6) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettség hatályát nem érinti.

### **3. A területi védelem meghatározása**

#### **8.§**

(1) A helyi területi védelem a településszerkezetre, a telekstruktúrára, az utcavonalvezetésre, az utcaképre és a település vagy tájkarakter elemeire terjedhet ki. A védelem az örökség megőrzésére, értékóvó fenntartására és fejlesztésére irányulhat.

(2) A helyi területi védelem Márianosztra település vonatkozásában fontos a látványkép-védelem.

(3) A helyi területi védelemmel érintett területek lehatárolását a TKR. 1. mellékletét képező Településképi tervlap és a 2. mellékletét képező Településképi szempontból meghatározó, védett területek jegyzéke tartalmazza.

### **4. Az egyedi védelem meghatározása**

#### **9. §**

(1) A helyi egyedi védelem a település jellegzetes, hagyományt őrző építészeti arculatát, településkarakterét meghatározó, alábbiakban felsorolt elemeire terjed ki:

- a.) építményekre, építményrészletekre,
- b.) alkalmazott anyaghasználatra,
- c.) tömegformálásra,
- d.) homlokzati kialakításra,
- e.) táj- és kertépítészeti alkotásra,
- f.) egyedi tájértékre, növényzetre,
- g.) szoborra, képzőművészeti alkotásra.

(2) A helyi egyedi védelembe vett építmények listáját a 3. melléklet, Település egyedi helyi védelem alatt álló építészeti és természeti örökségének jegyzéke tartalmazza.

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

### **10. §**

(1) A helyi védelem alá helyezett örökség állapotának megőrzése, jó karban tartása a tulajdonos feladata.

(2) A helyileg védett értékek fennmaradásának feltétele, megőrzésének módja elsősorban az eredeti rendeltetésének megfelelő használat. Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell a közcélú használatra.

(3) A használat a védett értéket nem veszélyeztetheti. Amennyiben a használat a védett érték állagának romlásához, megsemmisüléséhez vezetne e használatot az önkormányzat korlátozhatja, végső soron megtilthatja.

(4) A helyileg védett értékeket a védett értékükhöz méltóan kell használni. Amennyiben a használat méltatlan a védett értékhez, úgy a tulajdonost, vagy a használót az önkormányzat kötelezheti a méltatlan használat megszüntetésére.

## **III. FEJEZET**

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

#### **6. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása**

### **11. §**

(1) A településképi szempontból meghatározó terület: jellegzetes, értékes, hagyományt őrző építészeti arculatot, településkaraktert hordozó vagy meghatározó település, vagy egy település ilyen jellemzőkkel bíró lehatárolható településrésze.”

(2) Márianosztra településképi szempontból meghatározó területei a következők:

- a.) Településközpont
- b.) Falusias lakóövezet – pl: Kossuth Lajos utca, Óri telep
- c.) Néhány házat érintő kisebb területek – pl: társasházak, ikerházak
- d.) Átalakuló mezőgazdasági övezet – hétvégi- és üdülőházas övezet
- e.) Különleges területek – pl: Fegyintézet, Kálvária-hegy

(3) A településképi szempontból meghatározó településrészeket, fontosabb terület egységeket Márianosztra Településképi Arculati Kézikönyve mutatja be.

(4) A településképi szempontból meghatározó településrészeket, fontosabb terület egységeket TKR. 1. mellékletét képező Településképi tervlap és a TKR 2. mellékletét képező Településképi szempontból meghatározó, védett területek jegyzéke tartalmazza.

**IV. FEJEZET**  
**A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK**

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

**12. §**

(1) A község egész területén az épületek, építmények, létesítmények elhelyezését, méretét, formáját úgy kell meghatározni, hogy az elősegítse természeti és táji jelleghez történő igazodást.

(2) A község területén kizárólag magastetős, a tájba illő, természetes anyaghasználatú és egyszerű tömegű épületek építhetők. Lapostetős kialakítás kizárólag növényzettel beültetett zöldtető, vagy tetőterasz esetében lehetséges a teljes épülettömeg arányában legfeljebb 25% mértékig, amennyiben a környezethez, tájhoz illeszkedő módon megoldható a tömegformálás.

(3) Homlokzatképzés anyagai: vakolat, téglá, terméskő, fa, üveg, vagy zöld homlokzat.

(4) Tetőfedés anyagai: égetett agyagcserép, pikkelyszerű síkpala, barnától téglavörösig terjedő árnyalatokban vagy növényzettel beültetett zöldtető.

(5) Nyílászárók anyaga a település védett értékeinél, településképi szempontból kiemelten fontos településrészeknél: fa vagy fa anyagmintázatú műanyag.

(6) Antenna, klímaberendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat látható részén nem helyezhető el.

(7) A homlokzatok színezésére nem használhatóak rikító színek.

(8) A településen jellemzően földszintes épület építése javasolt.

(9) Lakóépületek léptéke és tömegaránya kövesse a településen hagyományosan kialakult általános épület léptéket és tömegarányt.

(10) A község egész területén nem helyezhető el mobilház vagy konténer.

**8. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények**

**13. §**

(1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek csak a beépítésre nem szánt területen és kertes mezőgazdasági területen alakítható ki, ha a kialakult állapotú



tömb valamely, a rendelet hatályba lépésekor meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.

(2) Telekalakítással, telekhatár-rendezéssel oldalhatáron álló beépítésnél 12,0 m-nél, szabadon-álló beépítésnél 20,0 m-nél keskenyebb telek nem hozható létre.

(3) A zöldfelületek védelme céljából a zöldmezős fejlesztésekkel szemben előnyben kell részesíteni a meglévő foghíj telkek beépítését, illetve a rossz állapotú épületek rehabilitációját.

(4) A legalább 12 méter szabályozási szélességű utak mellett biztosítani kell fasorok kialakítását. A fásításhoz őshonos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni, a TKR. 6. mellékletében felsorolt, telepítésre javasolt fajok közül. A fasorok fafajtájának kiválasztásánál figyelembe kell venni a közterületi térarányokat.

(5) Közterületek felújítása során egységes megjelenésre és felületi burkolat alkalmazására kell törekedni. A kisebb forgalmú utcákban, teresedéseken lehetőség szerint kiselemes burkolóelemeket kell alkalmazni. Szükséges biztosítani növényzet és utcabútorok elhelyezésének lehetőségét. Gondoskodni kell a vízelvezetés korszerű kialakításáról. Közterületi felújítás kizárólag az érintett szakmák engedélyezett szakági tervei alapján végezhető (kertépítészet, közlekedési- és útterv, közműtervek)

## **Épületek elhelyezése, tömegformálása, anyaghasználata**

### **14. §**

(1) Oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén az elhelyezendő épületek oldalhomlokzatát az oldalsó telekhatártól mért minimum 0,6 m maximum 2,5 m távolságra kell elhelyezni.

(2) Az egyes építési övezetekben foglalt előírások betartása mellett az előkert, oldalkert és hátsókert vonatkozásában az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) A település már beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni.

b) Az előkert határa egyben építési vonal is. Előkertes beépítés esetén az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 75 %-a kötelezően az építési hely előkerti határvonalára kell kerüljön.

c) Újonnan lakóövezetté váló területek esetén a kötelező előkert nagysága 5 méter.

d) Az oldal- és hátsókertek vonatkozásában a kialakult állapotot és a terepviszonyokat egyaránt figyelembe kell venni.

(3) A Község közigazgatási területén a magastetős épület hajlásszöge 25° és 45° közötti lehet. Lapostető legfeljebb a beépített alapterület 25%-án alakítható ki.

(4) Új épület építése, meglévő épület bővítése esetén az épület legmagasabb pontja legfeljebb 0,5 méterrel haladhatja meg a szomszédos épületek legmagasabb pontját.

(5) A tervezett épület tető formája, tetőgerinc iránya az utcaképben jellemző tetőformát és tetőgerinc irányát kövesse. Az így megvalósuló tömegformálást az épület közterület felé eső homlokzatától számított legalább 6.0 méter épületmélységig követni kell.

(6) Épületen elhelyezett több tetőfelépítmény kizárólag egyféle formai megjelenéssel alakítható ki.

(7) Amennyiben azt külön előírás nem szabályozza, a terepszint alatti létesítmény a beépíthető terület 1,25-szöröse lehet, és nem nyúlhat be az oldal- és hátsókert méretébe.

(8) Antenna, klíma berendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat látható részén nem helyezhető el.

(9) Telepített napelem a közterület felől nézve csak takart oldalon, vagy talajon helyezhető el.

## **Környezetalakítás**

### **15. §**

(1) A lakó- és üdülő-övezetekben építési telkek nem vízáteresztő burkolt felületeinek aránya nem haladhatja meg az építési telekméret 10%-át.

(2) Lakóterületen az előírt zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1db őshonos nagy lombot növelő fa ültetendő.

(3) A növényállomány telepítése a TKR. 6. számú mellékletében felsorolt, telepítésre javasolt többszintes növényállomány ültetése szükséges.

(4) Az épületek elhelyezésénél, burkolt felületek kialakításánál törekedni kell arra, hogy minél nagyobb összefüggő zöldfelület maradjon a telken.

(5) A szomszédos telkek közelében ültetett növényzet esetében biztosítani kell a telekhatártól mért alábbi minimális ültetési távolságokat:

a. 3,0 méternél alacsonyabbra növő sövény, egyéb cserje esetében:

1,0 m

b. 3,0 méternél magasabbra növő fa, sövény, egyéb cserje esetében:

3,0 m

(6) Kiültetésre kerülő növények fajtáját a terveken jelölni kell.

(7) Az ültetésre nem javasolt, agresszíven terjedő, allergiát okozó fajok ültetését kerülni kell.

## Kerítés

### 16. §

- (1) Védett területen törekedni kell a meglévő kerítések felújítására, a hagyományosan alkalmazott elemek visszaállítására, az anyaghasználat és részletek jellegének felhasználásával az új kerítések építésénél
- (2) Belterületen, Üdülőterületen és a Különleges rekreációs területeken - a büntetés végrehajtási intézet kivételével - a közterület felőli kerítés legfeljebb 1,8 m magas lehet, és a kerítésmező áttörése legalább 40% kell, hogy legyen. A fakerítés tömör is lehet.
- (3) Amennyiben a terepviszonyok támfalat igényelnek, a teljes alsó terepszinttől felső terepszintig terjedő szakasz tömör lehet. A támfal magassága nem haladhatja meg az 1,0 métert, amennyiben magasabb támfal telepítése szükséges, azt kizárólag lépcsőzetesen, maximum 1,0 méter magas elemekből lehet megvalósítani. A támfalakat növényzettel takartan kell kialakítani.
- (4) A kerítéssel legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterületű szeméttároló egybeépíthető.
- (5) Gazdasági övezetekben és állandó ott-tartózkodás céljára is felhasznált területen legfeljebb 1,8m magas kő, téglá, fa tömör kerítés vagy fa, fém áttört kerítés építhető.
- (6) Erdőterület, facsoport körülkerítése tilos, kivéve, ha azt növendék erdő és/vagy a vadállományvédelme indokolja. Szárazon rakott kő, rönkfa vagy faoszlopok közé feszített legfeljebb 2,5 m magas nagy lukbőségű drótháló kerítés építhető.
- (7) Mk kertes mezőgazdasági övezetben legfeljebb 1,8 m magas drótfonatos kerítés, illetve élősövény létesíthető.
- (8) Külterületen az előző pontokban nem említett és mezőgazdasági övezetbe nem tartozó övezetek határán faoszlopok közé feszített legfeljebb 2,0 m magas nagy lukbőség drótháló kerítés építhető.
- (9) Lejtős terepen szükség esetén támfal, rézsú létesíthető.
- (10) Lakóterületen tereprendezés esetében a telekhatárhoz képest egy méteren belül a szomszédos telek szintjéhez képest feltöltés nem alakítható ki, egy méter távolságon túl legfeljebb 80 cm-es szintkülönbség alakítható ki, a vízelvezetést telken belül kell megoldani.
- (11) Az épület mellett legalább 3m hosszban tervezett 1,5 méternél magasabb feltöltés esetében a megengedett legnagyobb építménymagasságot egy méterrel csökkenteni kell.
- (12) Az építési övezetekben az övezetenként meghatározott építménymagasság betartása mellett a szintkülönbséggel érintett területeken, a lejtő irányú

homlokzatfelületeknek a lejtés (hátsóker) irányába csökkenni kell.

(12) A településképi szempontból meghatározó egyedi, elkülöníthető területekre vonatkozó építészeti elvárásokat, anyaghasználatot, telepítési és pozitív építészeti példákat a Településképi Arculati Kézikönyv mutatja be.

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

### **17. §**

(1) A belterület halmazos és szalagtelkes szerkezetét egyaránt meg kell őrizni a jövő számára, belső értékeit értékvizsgálattal meg kell keresni, ki kell emelni. A szabálytalan útszélességek, a gyalogúttá, lépcsővé fogyó utcák, a közterületeket kísérő kiszélesedések apró parkjai a településképi egyéni karaktert biztosító elemei.

(2) A területen fokozottan kell védeni a természeti és épített környezet kialakult együttesét, annak jellegzetes látványát.

(3) A település történeti sziluettjének – a templomtoronnyal, a jellemző tömegű épületekkel ezek tetőzetével meghatározott – látképét a jellemző kilátóhelyekről, rálátási pontokról meg kell őrizni.

(4) A település látványának védelme érdekében új épületek építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az adott terület egység hagyományos építészeti karakterének megőrzése érdekében a településképi illeszkedést figyelembe kell venni.

(5) Az újonnan épülő jelentős tömegű intézményi és egyéb, nem lakóépületek építése esetén az illeszkedést látványtervvel kell igazolni. Törekedni kell az épület tömegének kisebb egységekre történő bontására, tájba és környezetbe illeszkedő épülettömegek kialakítására.

(6) Megőrzendő az utcák, közök történelmileg kialakult rendszere.

(7) A vízfolyásos területeken a meglévő értékes fás növényzet védelme biztosítandó.

### **18. §**

(1) A helyi egyedi védelemben vett építmények listáját a TKR. 3. melléklete tartalmazza.

(2) Védett épületek esetében a tömegformálás, az anyaghasználat, a részletek kialakítása, a nyílászárók formai megjelenése és anyaghasználata korhűen kövesse az eredeti állapotot. Felújítás, bővítés esetén a tervezés megkezdése előtt történeti kutatást kell végezni az eredeti állapot jellemzőinek feltárásához.

(3) Védett épület – akár részleges – felújítása esetén az épület eredeti állapotáról a helyreállítás gyakorlati kivitelezéséhez szükséges mélységű felmérési tervet kell készíteni, és az eredeti állapotot fotókon is dokumentálni kell.

(4) Új épületszárny létesítése esetén azt a meglévő épülettel összhangban kell kialakítani.

(5) Védett építményen közművezeték, klímaberendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat látható részén legfeljebb takartan helyezhető el.

(6) A helyi védelem alatt álló építményeket, felújítás, állagmegóvás alkalmával az eredeti állapotuk fenntartását illetve visszaállítását kell előírni.

(7) Védendő, felújításnál megőrzendő épületkarakter elemek:

- a.) beépítés,
- b.) tornác,
- c.) vakolt, festett illetve kő és téglaburkolatú falfelületek,
- d.) függőleges tengelyű (álló) ablakok,
- e.) tetőfedés anyaga

(8) Az álló téglalap formájú egyedüli vagy páros ablakok nem alakíthatók át, a nyílászárók osztását az eredetivel azonosan, illetve azt visszaállítva kell kialakítani.

(9) Funkcióváltás lehetséges: Az utcai homlokzattól számított, legalább 6 méteren túl az épület bővíthető, melynek párkány-és gerincmagassága, nyílásrendje, fedése, homlokzatképzése a védett épülettel azonosan képzendő ki.

(10) Az állékonyságukban veszélyeztetett, vagy – számítással igazoltan – gazdaságosan fel nem újítható épületek bontása után, új épület építése esetében az utcai homlokzat, az épületrészek magassági kialakítása és a beépítési körvonal - kivéve a hátsókert felé történő változtatást - nem térhet el az eredeti épülettől.

(11) A helyi értékvédelem alatt álló épületek kialakult állapotú telkein új építmény elhelyezésekor, vagy a meglévő – nem védett – épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén a védett épülethez illeszkedni kell. Az új épület, épületrész kialakítását alá kell rendelni a védett épület látványának.

(12) A homlokzatok felújítása során a közterület felől látható falfelületek részleges felújítása nem megengedett.

(13) Az alkalmazott nyílászárók anyaga, stílusa korhű, megjelenése kizárólag egységes lehet.

(14) Védett épület belső átalakítása, korszerűsítése során tiszteletben kell tartani a szerkezeteket, és értékeket, az ilyen használati érték növekedése elősegíti a védett értékek fennmaradását.

(15) Védett épület esetében lehetőség szerint el kell kerülni a tetőtér beépítését legalább a közterület felé eső falsíktól mért 6,0 méter épületmélységig.

**A helyi védelemben részesülő területen lévő sajátos építményre, műtárgyra, egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó anyaghasználati követelmények**

**19. §**

(1) Helyi védelem alatt álló szobor, szoborcsoport, emlékmű nem védett elemeinek esetleges cseréje, illetve hiányzó elemeinek pótlása során a védett elemeket

- a tömeghatás,
  - a teljes magasság,
  - a talapzat és a szobor magassági aránya,
  - az anyaghasználat
  - anyagstruktúra
- szempontjából mértékadónak kell tekinteni.

(2) A szobrok, emlékművek, kőkeresztek javítását, karbantartását szakképzett restaurátorral kell elvégeztetni.

**Tájképvédelem**

**20. §**

(1) A természetvédelmi területek mentén pufferzóna kialakítása indokolt, mely 100 méteres védőtávolságot jelent és itt a mezőgazdasági területeket csak korlátozottan használhatják, illetve épületek elhelyezése a Duna - Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyéhez kötött, csakúgy, mint a természetvédelmi területen belül.

(2) A 20 ha-nál nagyobb egybefüggő táblákat gyepsávok, fasorok és egyéb élőhelyként is funkcionáló ökológiai folyosókkal kell kisebb egységekre tagolni.

(3) Az eróziós károk elkerülése és a településkép megőrzése érdekében a 10 %-nál nagyobb lejtőn a lejtőirányú művelés kerülendő, ajánlott a szintvonalas talajművelés.

(4) Erdőtelepítés esetén őshonos, a környezeti feltételekhez alkalmazkodni képes fajokból kell választani. Gondot kell fordítani rá, hogy a telepítés során elegyes erdő keletkezzen.

(5) Véderdő és a védelmi célú zöldsávok telepítésekor elsősorban a táji és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni, a TKR. 6. számú mellékletében felsorolt, telepítésre javasolt fajok közül.

(6) A település beépítésre nem szánt területén a tájképi látványt meghatározó a tájhasználat következtében kialakult tájképi elemek (zöldfelületek, épített elemek) aránya nem változtatható meg.

## Táj- és természeti értékek védelme

### 21. §

- (1) A táj- és természetvédelem alatt álló területeken (továbbiakban Tvt.) új építmény, nyomvonalas létesítmények és berendezések csak a természeti értékek sérelme nélkül helyezhetők el.
- (2) A természeti vagy védett területeken meglévő létesítményeket csak az értékek károsítását kerülő módon használhatók és tarthatók fenn.
- (3) A táj- és természetvédelem alatt álló területeken mindenfajta tájalakító és építési tevékenységet csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban DNPI), mint szakhatóság hozzájárulásával lehet végezni.
- (4) A Ttv területeken művelési ág változtatás, építési tevékenység csak a DNPI történt egyeztetés után kezdhető el.
- (5) A település egész területén az épületek, építmények létesítmények elhelyezését, méretét, formáját úgy kell meghatározni, hogy az elősegítse természeti és táji jelleghez történő igazodást.
- (6) Külterületi utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. A hiányos fasorok pótlandók. A beépítésre szánt övezetekben biztosítani kell az utak melletti fasor kialakítását. A fásításhoz honos fajokat vagy gyümölcsfákat kell használni. Ahol fasor nem alakítható ki, sövényel kell kiváltani.
- (7) A fák kivágása és csonkolása közterületen csak engedéllyel történhet. A kivágott fák pótlásáról a kivágással egyidőben gondoskodni kell, legalább az 1 m magasan mért törzsátmérőnek megfelelő méretű, legalább kétszer iskolázott fákkal.
- (8) A meglévő közcélú zöldterületek megtartásáról gondoskodni kell.
- (9) A területek művelése, a területhasználat kialakítása során tekintettel kell lenni a természeti és táji adottságokra.
- (10) A zöldmezős fejlesztésekkel szemben prioritást kell biztosítani a meglévő foghíjak beépítésének, illetve a rossz állapotú épületek rehabilitációjának.
- (11) Az erdőnek nem minősülő, honos fajokból álló facsoportok megtartásáról és jó karban tartásáról gondoskodni kell mind kül-, mind belterületen.
- (12) Az erózióveszélyes lejtős területek föld- és tájképvédelmét megfelelő növénytakaró biztosításával kell megőrizni.
- (13) A település egész területén tilos a tájidegen, agresszíven gyomosító, invazív növényfajok telepítése. Ezeket a növényfajokat a 3. melléklet sorolja fel.

(14) A közlekedési területen meglévő fákat az építmények elhelyezése és a telkek megközelítésére szolgáló bejáratok kialakítása során figyelembe kell venni és meg kell őrizni.

(15) A fényszennyezés elkerülése érdekében a település egész területén el kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz: ennek megfelelően 3000K alatti érték javasolt a kültéri világítás színhőmérsékletére.

(16) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van: Megfelelő ernyőzés esetén a kibocsátott fényt nem látjuk közvetlenül. A megfelelően irányított fény nem jut a gyalogosok, járművezetők szemébe, az épületek ablakai felé, vagy éppen az égbolt irányába. A fényeknek – még a díszvilágítás esetén is – lefelé kell irányulniuk. Így például a talajszintbe épített fényvetőket, melyek felfelé sugároznak, el kell kerülni a településközponttól távolodó területeken.

(17) Az utcákat egyenletes intenzitással világítsuk meg: mellék utakon a 0,3 cd/m<sup>2</sup> fényssűrűség elegendő, amely kb. 4 lux megvilágítással elérhető. Ez az EU útvilágítási szabványoknak (EN13201) megfelelő legalacsonyabb útosztály. Az EU szabványok gyakran sokszor erősebb megvilágítást ajánlanak, mint ami jelenleg a legtöbb európai településen megvalósult.

(18) Igazítsák a kültéri világítást a tényleges használat idejéhez. Este 10 óra, vagy éjfél után jóval kevesebb fényre van szükség, ennek megfelelően a közvilágítás fénye csökkenthető. A megvilágítási szintek akár 50-80 %-os csökkentése is lehetséges. A nem közcélú világítást, reklám világítást, díszvilágítást teljesen ki kell kapcsolni, ha arra nincs közvetlenül szükség.

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

### **22. §**

(1) Területek, amelyek alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére.

(2) A helyi területi védelem alatt álló közterületeken csak

- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- a köztárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

helyezhetők el.

(3) Közterületeken elhelyezett utcabútorok, köztárgyak, hulladékgyűjtők, illemhelyek és egyéb elemek tervezésekor törekedni kell a településen hagyományosan elterjedt kőburkolat alkalmazására.



(4) A település beépítésre szánt területén és természetvédelmi területen, illetve annak védőterületén új nagy-, és középvezeték nem létesíthető, legfeljebb a nyomvonal-korrektúra végezhető. Az energiaellátást ezeken a területeken földkábelrel kell megvalósítani. A meglévő vezetéseket azok felújításakor földkábelre kell cserélni.

(5) Új transzformátor építése, illetve a meglévő felújítása, bővítése a belterületen csak a környezetbe illeszkedő módon létesíthető.

(6) Új légvezeték hálózat meglévő oszlopsorra illetve vezethető, amennyiben az adott területen már van légvezeték hálózat.

(7) A vezeték nélküli hírközlés fejlesztése érdekében szükségessé váló antennatelepítés csak egyesített formában és környezetbe illeszkedő megjelenéssel végezhető.

(8) Területek, amelyek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére:

a.) A település történeti sziluettjének - a templomtoronnyal, jellemző tömegű épületekkel ezek tetőzetével meghatározott - látképét a jellemző kilátóhelyekről, rálátási pontokról meg kell őrizni; épület, építmény, magas antennák, villanyvezetékek ne befolyásolják látványt.

b.) Védett építményen közművezeték, klímaberendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat közterületről látható részén nem helyezhető el.

(9) Hírközlési sajátos építmények, műtárgyak nem helyezhetőek el a következő területeken:

a.) Történelmi településközpont

b.) Kálvária-hegy

c.) Természetvédelmi területek, valamint a területek mellett legalább 50-100 méteres nagyságrendű pufferzónák.

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

### **23. §**

(1) Bármely reklámhordozó elhelyezése esetén településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

(2) Reklámhordozók elhelyezése a már kialakult településképet nem változtathatja meg hátrányosan.

(3) Reklámhordozó az épületek utcai homlokzatán, tornyokon, kéményeken és egyéb tetőszerkezetből kinyúló építményrészeken – ideiglenes építési reklámháló kivételével – nem helyezhető el.

(4) Magántulajdonban álló ingatlanon elhelyezett reklámhordozó a telekhatárt nem keresztezheti és közterület felé eső telekhatár esetében közvetlenül a telekhatártól számított egy méteren belül, valamint oldal- és hátsó kertben nem helyezhető el.

(5) A beépítésre szánt területeken a hirdetési és reklámcélú építményrész, ilyen szerkezet, reklám-, cég-, vagy címtábla legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> felülettel létesíthető, úgy, hogy kisebb oldalmérete legalább 0,8 m. Saroktelkek kerítésein nem helyezhetők el reklámcélú szerkezetek a közlekedésbiztonsági belátási-háromszögbe eső szakaszokon.

(6) A település területén CityLigth és CityBoard típusú hirdetőberendezés nem helyezhető el.

(7) Hirdetőtábla, cégér csak az adott helyen folytatott (gazdasági) tevékenység céljára helyezhető el egyenként legfeljebb 1 négyzetméter felülettel. Kivételt képez e szabály alól a település szempontjából jelentős valamely eseményről való tájékoztatás.

(8) Közlekedési területen legfeljebb 50 méterenként 1 m<sup>2</sup> felületű hirdetőtábla elhelyezése engedélyezhető. Az engedélyezés során a közútkezelő hozzájárulását be kell szerezni.

(9) Autóbuszváró pavilon környezetében egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül további reklámhordozó nem helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, továbbá az ideiglenes építési reklámhálóra.

(10) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag (80 lumen/Watt) mértéket meghaladó hatékonyságú, (statikus meleg fehér színű) fényforrások használhatók. A fényforrások elhelyezésénél kerülni kell a települési fényszennyezés fokozását, időkapcsoló használata a működtetés során indokolt.

(11) Reklám csak állandó tartalommal tehető közzé, villódzó, változó tartalmú és fényintenzitású reklám eszköz nem alkalmazható.

(12) A közérdekű molinó, az építési reklámháló és a közterület fölé nyúló árnyékoló berendezés kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

(13) Temető területén, kerítésén – sem a lezárt, sem a működő – az üzemeltetésre vonatkozó tájékoztatást tartalmazó hirdetményen kívül, reklámhordozó nem helyezhető el.

(14) Egyedi tájérték környezetében, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken reklámhordozó és reklám – jogszabályban meghatározott kivétellel – nem helyezhető el.

(15) Templomok 50 m-es környezetében és műemléki környezetben semmilyen reklámhordozó nem helyezhető el.

### **Reklámhordozóra, reklámhordozó berendezésekre vonatkozó követelmények**

#### **24. §**

(1) A település közterületein az alábbi reklámhordozók nem helyezhetők el:  
-horganyozott és szinterezett acélból, vagy szinterezett alumíniumból készült eszközön;

- plexi vagy biztonsági üveg mögött;
- hátsó fényforrás által megvilágított eszközben;
- állandó és változó tartalmat is megjelenítő eszközön.

(2) Épületeken elhelyezhetők 0,5 m<sup>2</sup>-t nem meghaladó méretű cégérek, melyek igényes megjelenésűek, hagyományőrzők az anyaghasználatban.

### **Eltérés jelentősnek minősített eseményről való tájékoztatás érdekében**

#### **25. §**

(1) A polgármester jelentősnek minősített helyi eseményről való tájékoztatás érdekében, a jelentősnek minősített esemény időtartamára, legfeljebb azonban valamennyi jelentős esemény esetén, együttesen naptári évente négy hét időtartamra a vonatkozó jogszabályok szerint településképi bejelentési eljárásban eltérést engedélyezhet a reklám közzétevője számára.

(2) A polgármester döntése nem pótolja, illetve helyettesíti a reklám közzétételéhez szükséges, jogszabályban előírt egyéb hatósági engedélyeket, melyeknek a beszerzése a reklám közzétevőjének feladata.

(3) A reklám közzétevője az eltérést a településképi bejelentési eljárás lefolytatására irányuló írásbeli kérelmével kezdeményezheti.

### **Építési reklámháló kihelyezésének engedélyezése**

#### **26. §**

(1) A polgármester – településképi bejelentési eljárás keretében - az építési tevékenység építési naplóval igazolt megkezdésétől számított az építési tevékenység időtartamára, legfeljebb 6 hónap időtartamra, építési reklámháló kihelyezését engedélyezheti.

(2) A polgármester kivételesen, különösen az építési tevékenység folytán a településképi várható javulására tekintettel az (a) bekezdés szerinti határidőt legfeljebb egy alkalommal 3 hónapra meghosszabbíthatja, amennyiben a kérelmező a kérelmet az (a) bekezdés szerinti időtartam lejártát megelőző 30 nappal benyújtja.

(3) Egy épület azonos közterületre néző homlokzatán kizárólag egy építési reklámháló helyezhető el.

## **Egyes utcabútorok elhelyezésére vonatkozó különleges szabályok**

### **27. §**

(1) A település közigazgatási területén kizárólag olyan utasváró létesíthető, amely megfelel az alábbi technológiai feltételeknek: korszerű, időtálló anyagokkal épülő, a városképbe illeszkedő formai kialakítású építmény.

(2) Közművelődési célú hirdetőtábla létesíthető. Közművelődési célú hirdetőtábla reklám közzétételére igénybe vehető felülete a két négyzetméter nem haladhatja meg.

(3) Információs célú berendezés az alábbi gazdasági reklámnak nem minősülő közérdekű információ közzétételére létesíthető:

- az önkormányzat működés körébe tartozó információk;
- a település szempontjából jelentős eseményekkel kapcsolatos információk;
- a településen elérhető szolgáltatásokkal, ügyintézési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatás nyújtása;
- idegenforgalmi, művészeti, kulturális és közlekedési információk;
- a helyi társadalom egészét vagy széles rétegeit érintő információk.

(4) Az információs célú berendezés felülete nem vehető igénybe reklám közzétételére.

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

### **28. §**

(1) Területek, amelyek nem alkalmasak a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak elhelyezésére:

a.) A település történeti sziluettjének - a templomtoronnyal, jellemző tömegű épületekkel ezek tetőzetével meghatározott - látképét a jellemző kilátóhelyekről, rálátási pontokról meg kell őrizni; magas antennák, villanyvezetékek ne befolyásolják látványt.

b.) Védett építményen közművezeték, klímaberendezés, hirdetőtábla, szerelt fémlemez kémény és hírközlési egység a homlokzat látható részén nem helyezhető el, legfeljebb takartan.

c.) Hírközlési sajátos építmények, műtárgyak nem helyezhetőek el a következő területeken:

- Történelmi településközpont
- Kálvária-hegy
- Természetvédelmi területek, valamint a területek mellett legalább 50-100 méteres nagyságrendű pufferzónák.

(2) Új létesítmények, berendezések elhelyezése csak akkor engedélyezhető, ha azok a település látképét nem befolyásolják kedvezőtlenül, átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat nem változtatják meg, ha az engedélyezésre benyújtott dokumentációban igazolják, hogy az építés vagy rendeltetésmódosítás kedvezőtlen hatással nem jár.

(3) A műszaki berendezések földmozgatással járó munkavégzése során a munkavégzés befejezésével egyidejűleg kell gondoskodni a humuszréteg visszaállításáról és az eredeti növénytakaró pótlásáról.

(4) A közterületen és a közterületről látható magánterületeken szükséges műszaki berendezések (híd-, átereszt-, lépcsőkortát, stb.) nem készíthető műanyagból, illetve műanyaggal burkolt anyagból.

(5) Különleges rekreációs terület beépítésénél, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, helyi megoldással kiegészítve, tűzi-víztároló építésével kell az oltó-vízigényt biztosítani.

(6) Az új beépítési területek csapadékvizeit az úthálózat mentén kialakított nyílt hézagos burkolatú árkokban, vagy zárt felszínközeli csatornákkal javasoljuk elvezetni. Az új beépítéseknél – de a régi beépítéseknél is alkalmazható - az ingatlanokon épült házak tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket csapadékvíztározókban javasoljuk felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

(7) A településközpontban, az intézményterületeken zárt felszín közeli csapadékcsatornázás az indokolt, de itt is célszerű alkalmazni a csapadékvíz tározását, és a tározott víz újrafelhasználását.

## **V. FEJEZET KÖTELEZŐ SZAKMAI KONZULTÁCIÓ**

### **13. Rendelkezés a szakmai konzultációról**

#### **29. §**

(1) A településképvédelme érdekében Márianosztra Község Önkormányzata a falu közigazgatási területén a település képét megváltoztató beavatkozások tekintetében, valamint az egyszerű bejelentési eljárás körébe tartozó épület tervezése során kötelező szakmai konzultációt biztosít.

(2) A szakmai konzultáció igényét a Polgármesterhez lehet bejelenteni írásban, elektronikus formában. A bejelentés tartalmazza a beavatkozás leírását és látványát (rajz, fotó, stb.) A konzultációra a bejelentéstől számított 8 napon belül kerül sor.

(3) A konzultációt a települési főépítész tartja, szükség szerint a helyszínen vagy az irodájában. A konzultáción elhangzott településképi elvárásokat a tervezés során be kell tartani.

**VI. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS**

**14. A véleményezési eljárással érintett építmények köre**

**30. §**

(1) E rendelet előírásai érvényesítésére településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni a település teljes közigazgatási területén, építési, összevont vagy fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz kötött

- új építmény építésére,
- meglévő építmény szintterület növekedését eredményező építésre,
- meglévő építmény településképet érintő átalakítására irányuló építészeti-műszaki tervdokumentációval kapcsolatban az engedélyezési eljárás megkezdése előtt.

(2) A véleményezési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) kérelmét és a véleményezendő építészeti-műszaki dokumentációt papír alapon és elektronikus formában nyújtja be a polgármesternek.

(3) A véleményezési eljárás lefolytatása előtt, a tervezés során, javasolt főépítész konzultációt kérni.

**15. A véleményezési eljárás részletes szabályai**

**31. §**

(1) A polgármester a településképi véleményét minden esetben a települési főépítész szakmai álláspontjára alapozza.

(2) A véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy a megvalósítani tervezett építmény megfelel-e a helyi építési szabályzat előírásainak, továbbá e rendelet és a megalapozását képező arculati kézikönyv elvárásainak.

**VII. FEJEZET**  
**TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS**

**16. A bejelentési eljárással érintett építmények, reklámhordozók,  
rendeltetésváltozások köre**

**32. §**

(1) E rendelet előírásai érvényesítésére a település közigazgatási területén településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni építési engedélyhez- és egyszerű bejelentéshez nem kötött

- új építmény építésére,
- meglévő építmény szintterület növekedését eredményező építésre,
- meglévő építmény településképet érintő átalakítására,

- meglévő építmény rendeltetésének megváltoztatására irányuló építészeti-műszaki tervdokumentációval kapcsolatban,
- továbbá reklámok és reklámhordozók elhelyezése tekintetében.

(2) A polgármester településképi bejelentési eljárást folytat le a Kr.-ben szereplő általános településképi követelmények és jelen rendeletben foglalt reklám és reklámhordozó elhelyezési követelmények tekintetében a reklámok és reklámhordozók elhelyezését megelőzően.

(3) A polgármester a településképi bejelentési eljárást a Tvtv-ben, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr.) és a jelen rendeletben foglalt eljárási szabályok szerint folytatja le.

(4) A polgármester településképi bejelentési tudomásulvételének érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év.

(5) A reklám és reklámhordozó elhelyezése a településképi bejelentés alapján – a Polgármester tudomásul vételét tartalmazó hatósági határozatának birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével – megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(6) E rendeletben foglalt településképi kötelezettségek megsértésével kapcsolatos hatósági eljárásra a Tvtv., a Tr. és a Kr. illetve a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

(7) A bejelentési eljárás lefolytatásához a kérelmező (építtető) kérelmét és a bejelentésre vonatkozó építészeti-műszaki dokumentációt az építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal papír alapon és elektronikus formában nyújtja be a polgármesternek.

(8) A bejelentési eljárás lefolytatása előtt, a tervezés során, javasolt főépítész konzultációt kérni.

## **17. A bejelentési eljárás részletes szabályai**

### **33. §**

(1) A polgármester a településképi bejelentésben meghatározott építési tevékenységet minden esetben a települési főépítész szakmai álláspontjára alapozva hatósági határozattal tudomásul veszi, vagy megtiltja.

(2) A településképi bejelentési eljárás során vizsgálni kell, hogy a megvalósítani tervezett építmény megfelel-e a helyi építési szabályzat előírásainak, továbbá e rendelet és a megalapozását képező arculati kézikönyv elvárásainak.

**VIII. FEJEZET**  
**A TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS, TELEPÜLÉSKÉPI BÍRSÁG**

**18. A településképi kötelezési eljárás**

**34. §**

(1) Az önkormányzat polgármestere településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezheti.

(2) A polgármester a kötelezett által elvégzendő munka mennyiségének és minőségének meghatározására – a munka jellegétől függően –szakértő közreműködését igénybe veheti.

**19. A településképi bírság kiszabásának esetkörei és mértéke**

**35. §**

(1) Az önkormányzat képviselő-testülete a településképi rendelet szerinti településképi követelmények megszegése vagy végre nem hajtása, illetve eljárási szabály megsértése esetére e magatartás elkövetőjével szemben 50.000 forinttól 1.000.000 forintig terjedő bírság kiszabását (településképi bírság) rendelheti el.

(2) A településképi bírság legmagasabb mértéke

- a településképi eljárás kezdeményezésének elmulasztása esetén 100.000 forint,
- a bejelentésben vagy döntésben meghatározottól eltérő tevékenység végzése esetén 500.000 forint,
- a településképi követelmények be nem tartása esetén 500.000 forint,
- döntés végre nem hajtása esetén 1.000.000 forint.

(3) A bírság meghatározásához szükséges mérlegelési szempontok:

- A magatartás elkövetőjének anyagi, vagyoni, szociális helyzete,
- A településképi követelmény megszegése a közterületről látható vagy nem,
- A településképi arculatát romboló tevékenység mekkora területet érint (erdő-irtás, fasor kivágás, tájképváltoztatás, stb.)
- A településképi arculatát romboló tevékenység megszüntetése, okozott kár helyreállítása (szobor, emlékmű, sírkő, stb.) festés eltüntetése mekkora költséggel jár.
- A felelős személy hányadszor követi el településképi szabály megsértését.

**20. A településképi bírság kiszabásának és behajtásának módja**

**36. §**

(1) A településképi bírságot a kiszabó határozat jogerőre emelkedését követő 15 napon belül az önkormányzat OTB Bank Nyrt.-nél vezetett 11742269-15441795



számú számlájára kell megfizetni. A bírság megfizetésére legfeljebb 12 hónapig tartó részletfizetés kérhető az önkormányzat képviselő-testületétől.

(2) A határidőre meg nem fizetett településképi bírság, adók módjára történő behajtásáról az önkormányzat jegyzője gondoskodik.

## **IX. FEJEZET ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK**

### **21. Hatálybalépés**

#### **37. §**

E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és hatályba lépésének napján hatályát veszti az építészeti és természeti értékek helyi védelméről szóló 16/2004I(XI.02.) rendelet.

Márianosztra, 2017. november 22.

Kiss László sk.  
polgármester

Bahil Emilné dr. sk.  
jegyző